ANEXO – ESTUDIO DEL SECTOR ECONÓMICO

Contratación directa por urgencia manifiesta

Suministro de materiales de construcción – Banco de materiales

El presente estudio se elabora en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de analizar el sector relacionado con el objeto del proceso desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Se advierte que, tratándose de contratación directa por urgencia manifiesta, el artículo 2.2.1.2.1.4.2 del mismo decreto releva a la entidad de elaborar estudios y documentos previos; la Administración adelanta este análisis de todos modos porque el parágrafo del artículo 43 de la Ley 80 de 1993 somete el expediente completo al control fiscal, y porque el reproche más frecuente en emergencia es el sobrecosto.

El análisis se fundamenta en la base de datos preliminar consolidada de evaluación de daños y análisis de necesidades del Municipio, en el listado oficial de materiales de autoconstrucción, en las cotizaciones y series de precios que obran en el expediente, en estadística oficial del Departamento Administrativo Nacional de Estadística y en la consulta del SECOP I y del SECOP II efectuada el 7 de septiembre de 2026.

Concepto	Información
Objeto del contrato	Suministro de materiales de construcción, a precios unitarios y bajo la modalidad de monto agotable, destinados a la conformación del banco de materiales para la reparación de cubiertas y culatas de las viviendas afectadas por el evento sísmico registrado el 10 de agosto de 2026 en el municipio de Zarzal, Valle del Cauca, en el marco de la situación de calamidad pública y de la urgencia manifiesta declaradas por la Administración Municipal.
Tipo contractual	Contrato de suministro (artículo 968 del Código de Comercio, aplicable por remisión del artículo 13 de la Ley 80 de 1993)
Modalidad de selección	Contratación directa – urgencia manifiesta
Modalidad de ejecución	Precios unitarios fijos, bajo la modalidad de monto agotable
Presupuesto oficial	$300.000.000
Valor del contrato	TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000), incluido IVA
Plazo de ejecución	treinta (30) días calendario contados a partir del acta de inicio
Lugar de ejecución	Zona urbana y rural del municipio de Zarzal, Valle del Cauca
Dependencia responsable	Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad Ciudadana
Actos administrativos que habilitan	Decreto No. 180.03.03-1737 del diez (10) de agosto de 2026 (calamidad pública); Acta No. 180.92.51.011 del CMGRD de la misma fecha; Decreto No. 180.03.03-1738 del diez (10) de agosto de 2026 (urgencia manifiesta)
Clasificación UNSPSC	30111500 Cemento y morteros; 30102400 Barras y varillas de acero; 30151500 Tejas y cubiertas; 31161500 Tornillería y elementos de

	fijación; 31162800 Puntillas y clavos; 32101600 Perfilería metálica estructural; 31201600 Pinturas y recubrimientos anticorrosivos
Respaldo presupuestal	Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.868 con fecha del 8 de septiembre de 2026.

Aspectos generales

Introducción

El objeto se ubica en el mercado de comercialización al por menor de materiales de construcción y ferretería, actividad clasificada en el código CIIU G4752. Es un mercado de bienes estandarizados, con precios públicos, alta rotación y una cadena de suministro corta que va del fabricante o distribuidor mayorista al establecimiento minorista y de este al consumidor final. En el norte del Valle del Cauca la oferta se concentra en establecimientos locales de tamaño pequeño y mediano que atienden simultáneamente al constructor profesional, al maestro de obra y al comprador doméstico.

La contratación busca conformar un banco de materiales para la reparación de cubiertas y culatas de las viviendas que resultaron afectadas por el sismo del 10 de agosto de 2026. La entidad adquiere los materiales y los entrega, sin contraprestación, a los hogares identificados en el censo, que aportan la mano de obra bajo la modalidad de autoconstrucción. Ese diseño explica el objeto: no se contrata obra, se contrata suministro.

1. Análisis del mercado

1.1. Estructura y cadena de suministro

La cadena que abastece este objeto está conformada por cuatro eslabones:

- **Fabricantes de insumos básicos.** Cementeras, siderúrgicas y productores de lámina metálica, que fijan el precio base del cemento, del acero de refuerzo, de la teja trapezoidal y del perfil estructural. Son mercados nacionales, con precios que responden a variables de escala y no a la demanda de un municipio.
- **Distribuidores mayoristas regionales.** Operan desde Cali, Tuluá, Cartago y Pereira; consolidan volumen y abastecen a los establecimientos minoristas del norte del Valle.
- **Establecimientos minoristas locales.** Ferreterías y depósitos de materiales con presencia física en el municipio y en su zona de influencia. Es el eslabón pertinente para este proceso, porque es el único que puede garantizar entregas parciales inmediatas sin costo adicional de transporte.
- **Transporte y logística de última milla.** En este objeto el transporte, el cargue y el descargue quedan a cargo del contratista y su costo se entiende incluido en el precio unitario.

Las cuatro series de precios analizadas provienen de establecimientos del propio municipio de Zarzal y de su zona de influencia, lo que evidencia la existencia de oferta local efectiva y de competencia real entre proveedores para atender este objeto.

1.2. Variables económicas y comerciales que forman el precio

Variable	Incidencia en el precio	Observación del mercado
Precio del acero de refuerzo	Alta	Determina el valor de la varilla corrugada, el grafil y la puntilla, que en conjunto representan cerca del 15% del kit. Es un precio nacional que no admite negociación local.
Precio de la lámina y el perfil metálico	Muy alta	La teja trapezoidal y el tubo rectangular concentran, entre ambos, más del 65% del valor del kit. Cualquier variación en estos dos ítems mueve el presupuesto completo.
Precio del cemento	Media	Ocho bultos por vivienda. Producto estandarizado con precios muy próximos entre proveedores: la diferencia entre las cuatro series analizadas no supera el 13%.
Volumen de compra	Media	La compra agregada de varios cientos de unidades permite obtener precios inferiores a los de mostrador, ventaja que se refleja en la cotización adoptada.
Cercanía del establecimiento	Media / Alta	Un proveedor ubicado en la cabecera municipal evita el flete regional y permite entregas parciales sin costo adicional, factor decisivo en emergencia.
Demanda regional simultánea	Alta	El mismo evento sísmico activó compras equivalentes en Bugalagrande, Andalucía, Alcalá, La Victoria, Toro y otros municipios, lo que presiona los inventarios disponibles.
Tratamiento del IVA	Alta	Las series comparadas no discriminan el impuesto de manera uniforme; la comparación se hizo sobre los valores tal como fueron consignados en cada documento.

1.3. Perspectiva legal y regulatoria

El objeto no está sujeto a regulación sectorial de precios ni a habilitación administrativa especial. Se trata de bienes muebles de comercio libre, cuya venta al por menor solo exige la matrícula mercantil del comerciante y del establecimiento, y el cumplimiento de las obligaciones tributarias generales. No se requieren licencias, permisos ni registros sanitarios.

La contratación se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y, en lo no previsto, por las normas civiles y comerciales, conforme al artículo 13 de la Ley 80 de 1993. La causal aplicada es la urgencia manifiesta del artículo 42 de la misma ley, en concordancia con el literal a) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y con el artículo 2.2.1.2.1.4.2 del Decreto 1082 de 2015. Se deja constancia expresa de que no se aplica el régimen especial del artículo 66 de la Ley 1523 de 2012.

2. Perspectiva técnica y clasificación del objeto

2.1. Alcance técnico

El kit de cubierta y culatas definido por la Administración en el listado oficial de materiales de autoconstrucción responde a un diagnóstico técnico preciso: la afectación predominante entre los hogares priorizados es el colapso de la cubierta, y su reparación exige reponer simultáneamente tres componentes.

Estructura de soporte. Tubo rectangular de 3" × 1 1/2" calibre 16, soldadura, anticorrosivo y thinner, que permiten reponer y proteger las correas deformadas o desprendidas.

Cubierta propiamente dicha. Teja trapezoidal de 1,08 m × 6,00 m, caballete de cumbrera, lámina de zinc para solapas y tornillería autoperforante con arandela de sello.

Culatas y elementos de confinamiento. Cemento, varilla corrugada de 3/8" y de 1/4", grafil de 4 mm, alambre negro y puntillería, que reponen los muros de culata y sus elementos de amarre.

Los materiales deben cumplir las normas técnicas colombianas aplicables a cada tipología. El cemento se entrega en empaque original sellado, sin señales de humedad ni endurecimiento; las varillas corresponden al diámetro nominal contratado; y la teja, el caballete y la lámina de zinc se entregan sin deformaciones, perforaciones ni pérdida del recubrimiento de protección.

2.2. Elementos determinantes de la prestación

El objeto es un suministro de bienes estandarizados, no una obra: el contratista no ejecuta intervención alguna sobre los inmuebles.

La modalidad de ejecución es a precios unitarios fijos y monto agotable, de modo que las cantidades del cuadro son estimadas y se consumen según las necesidades que verifique la supervisión.

El transporte, el cargue y el descargue corren por cuenta y riesgo del contratista y su costo se entiende incluido en el precio unitario.

La entrega final a cada hogar beneficiario se documenta mediante acta individual suscrita por el beneficiario, con identificación del inmueble y registro fotográfico.

El kit definido por la Administración comprende además ladrillo farol rayado, arena de pega, balastro y cal hidratada. Esos cuatro ítems no fueron cotizados por el contratista y quedan excluidos del objeto de este contrato por decisión de la entidad.

3. Análisis de la demanda

3.1. Necesidad institucional y dimensión del universo afectado

La base de datos preliminar consolidada de evaluación de daños y análisis de necesidades del Municipio, con corte al 27 de agosto de 2026, registra 2.166 bienes afectados por el evento sísmico. Su composición es la siguiente:

CONCEPTO	CATEGORÍA	REGISTROS
Tipo de bien	Vivienda	1.882
	Local comercial	175
	Finca	52
	No reporta	22
	Centro educativo o escuela	13
Estado del bien	Habitable	1.150
	No habitable	696

	Por reportar	320
Localización	Urbana	1.707
	Rural	408
	No reporta	51
Forma de tenencia	Propietario	1.390
	Arrendatario	336
	No informa	265
	Ocupante	113
	Poseedor	62

Por tipo de afectación, el diagnóstico arroja el siguiente cuadro:

TIPO DE AFECTACIÓN	REGISTROS
Pared con grietas	887
Averiado	321
Colapso de cubierta	221
No informa	210
Colapso total	201
Pared y techo afectado	107
Colapso parcial	70
Riesgo de colapso	50
Evaluación estructural	41
Riesgo de colapso de vivienda colindante	26
Destruido	26
Sin afectación	6

La caracterización de la población afectada arroja 4.713 personas, entre ellas 1.210 adultos mayores y 637 menores de edad. Contrastado ese universo con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 del DANE, que reporta para Zarzal 41.925 habitantes, 15.417 viviendas y 13.283 hogares particulares, la afectación registrada compromete cerca del catorce por ciento del parque habitacional del municipio.

Dentro de ese universo, la Administración priorizó los hogares cuya vivienda sufrió COLAPSO DE CUBIERTA, por ser la afectación que deja el inmueble a la intemperie y compromete de manera inmediata la habitabilidad.

3.2. Antecedentes y referencias institucionales

Consultada la contratación histórica del Municipio de Zarzal en el SECOP II por su NIT 891.900.624, no se identificaron contratos anteriores de suministro de materiales de

construcción que sirvieran de referente de precio. Se deja constancia expresa de esa circunstancia: los referentes se tomaron, en consecuencia, de entidades comparables.

Contratos análogos verificados en el SECOP

SEG.	ENTIDAD Y DEPARTAMENTO	REFERENCIA	OBJETO RESUMIDO	MODALIDAD	VALOR	PLAZO
A1	Municipio de Bugalagrande (Valle del Cauca)	321-2026	Adquisición de materiales de construcción para la reparación de viviendas de las familias afectadas por el sismo de magnitud 7,4 del 10 de agosto de 2026	Contratación directa	$346.749.750	19/08/2026 a 28/09/2026
A1	Municipio de Andalucía (Valle del Cauca)	CP-247-2026	Adquisición de materiales de construcción para la reparación de viviendas de las familias afectadas por el sismo de magnitud 7,4 del 10 de agosto de 2026	Contratación directa	$286.159.346	18/08/2026 a 27/10/2026
A2	Municipio de Belén de Umbría (Risaralda)	CS-175-2026	Suministro de materiales destinados a la atención de las afectaciones ocasionadas por el sismo del 10 de agosto de 2026	Contratación directa	$301.463.613	hasta 05/09/2026
A2	Municipio de Belalcázar (Caldas)	024-2026-CI-EMERG	Suministro de materiales de construcción y ferretería para atención, contención, estabilización y reparación de las afectaciones derivadas del sismo	Contratación directa	$150.000.000	hasta 31/12/2026
A3	Municipio de Alcalá (Valle del Cauca)	CS202608003	Suministro de materiales de construcción, elementos y herramientas para la atención, rehabilitación y recuperación de las viviendas afectadas por el sismo	Contratación directa	$150.000.000	15/08/2026 a 15/09/2026
A3	Municipio de La Victoria (Valle del Cauca)	CD-248-2026	Suministro de materiales de construcción para intervenciones prioritarias de respuesta, rehabilitación y recuperación de las viviendas priorizadas afectadas por el sismo	Contratación directa	$40.000.000	25/08/2026 a 14/09/2026
A3	Municipio de Toro (Valle del Cauca)	MT-URG 003 de 2026	Adquisición y suministro de materiales, elementos e insumos para la atención humanitaria de emergencia, recuperación y rehabilitación de las zonas afectadas por el sismo	Contratación directa	$30.000.000	hasta 24/11/2026
A3	Municipio de Jardín (Antioquia)	ALC 100-20-07-010 de 2026	Suministro de materiales y elementos destinados al apoyo de familias que sufrieron deterioro o pérdida de la vivienda con ocasión del sismo	Mínima cuantía	$48.510.115	21/08/2026 a 21/11/2026
A3	Municipio de Ciudad Bolívar (Antioquia)	CS-027-2026	Adquisición de materiales, elementos constructivos, herramientas e insumos para intervenciones urgentes derivadas del sismo	Contratación directa	$30.000.000	14/08/2026 a 18/08/2026
B	Municipio de Cañasgordas (Antioquia)	UM-159-2026	Suministro de materiales de construcción destinados al mejoramiento y rehabilitación de 293 viviendas afectadas por el sismo del 14 de septiembre de 2025	Contratación directa	$525.242.907	hasta 19/09/2026
C	Municipio de La Ceja (Antioquia)	2026.05.07.03.504	Suministro de materiales de construcción y mantenimiento para el proyecto de mejoramiento de viviendas en el componente de emergencias	Selección abreviada – subasta inversa	$100.000.000	15/07/2026 a 31/12/2026

C	Municipio de El Dovio (Valle del Cauca)	MED-MC 049 de 2026	Adquisición de materiales de construcción como ayuda humanitaria para la atención de la población afectada por situaciones de emergencia	Mínima cuantía	$7.970.000	28/07/2026 a 14/08/2026

Enlaces públicos de cada expediente en el SECOP II:

Municipio de Bugalagrande – 321-2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10721341&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Andalucía – CP-247-2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10721542&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Belén de Umbría – CS-175-2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10796535&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Belalcázar – 024-2026-CI-EMERG:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10837590&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Alcalá – CS202608003:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10718565&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de La Victoria – CD-248-2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10762996&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Toro – MT-URG 003 de 2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10731810&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Jardín – ALC 100-20-07-010 de 2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10718426&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Ciudad Bolívar – CS-027-2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10710859&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de Cañasgordas – UM-159-2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10306506&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de La Ceja – 2026.05.07.03.504:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10407746&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Municipio de El Dovio – MED-MC 049 de 2026:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10548592&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Segmentación. Los referentes se clasificaron por comparabilidad. El segmento A1 agrupa los contratos del mismo evento, objeto idéntico, mismo departamento y municipios de tamaño comparable: Bugalagrande y Andalucía. El A2, los del mismo evento en otros departamentos. El A3, los del mismo evento en municipios sensiblemente más pequeños o con alcance parcial. El B, una emergencia anterior con número de viviendas conocido. Y el C, el mismo bien en tiempo ordinario.

El promedio del segmento A1 asciende a $316.454.548. El valor de esta contratación, $300.000.000, se sitúa un 5,20% por debajo de ese promedio, entre el contrato de Bugalagrande y el de Andalucía, que son los dos municipios del Valle del Cauca que contrataron el mismo objeto, con la misma redacción y en las mismas fechas, para el mismo evento. Esa es la comparación decisiva y su resultado es favorable al Municipio.

Se deja constancia, por transparencia, de que el promedio simple de los nueve referentes del segmento A asciende a una cifra sensiblemente menor, porque mezcla municipios como Toro, La Victoria o Ciudad Bolívar, cuyos contratos oscilan entre $30.000.000 y $40.000.000 y responden a universos de afectación mucho menores. Comparar el valor absoluto de contratos dirigidos a poblaciones de distinto tamaño no mide sobrecosto: mide tamaño.

El referente del segmento B permite una normalización adicional. El Municipio de Cañasgordas contrató el suministro de materiales para el mejoramiento y rehabilitación de doscientas noventa y tres (293) viviendas por $525.242.907, lo que arroja $1.792.637 por vivienda atendida. El kit de esta contratación asciende a $4.685.506 con IVA incluido, esto es, sensiblemente por debajo de aquel referente, diferencia que se explica porque el kit de Zarzal cubre cubierta y culatas y no el mejoramiento integral de la vivienda.

4. Análisis de la oferta

4.1. Proveedores potenciales

La oferta potencial está conformada por los establecimientos de comercio dedicados a la venta al por menor de materiales de construcción y ferretería con presencia en el municipio de Zarzal y en su zona de influencia. Se identificaron y consultaron cuatro series de precios de proveedores de ese mercado, relacionadas en el numeral 5.

El mercado local no es concentrado: existen varios establecimientos con inventario suficiente para atender el objeto, lo que descarta la hipótesis de proveedor único y explica que la Administración haya podido comparar precios pese a la premura.

4.2. Condiciones comerciales observadas

Venta al por menor con entrega inmediata desde inventario disponible en el establecimiento.

Precios cotizados por unidad de medida comercial: bulto, unidad, libra, kilogramo, galón y metro cúbico.

Tratamiento no uniforme del impuesto sobre las ventas entre las series comparadas.

Vigencia corta de las cotizaciones, propia de un mercado de precios variables, que en el presente proceso se neutraliza pactando precios unitarios fijos por todo el plazo.

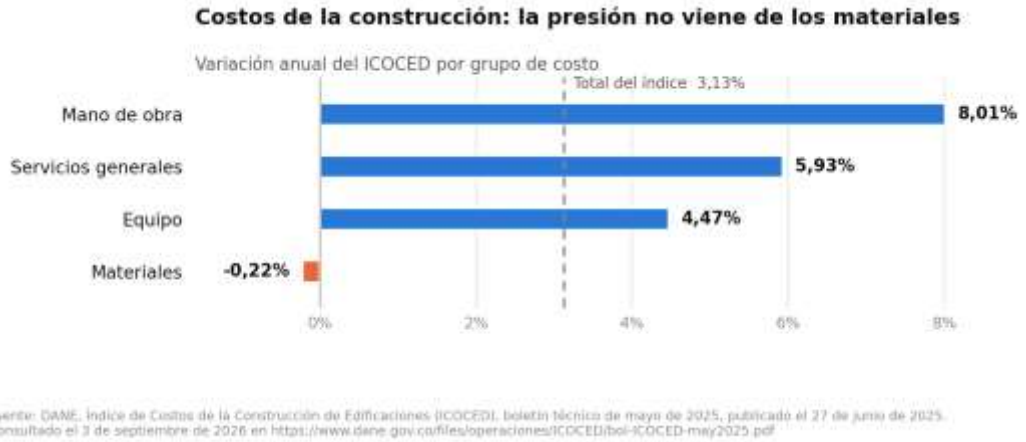
5. Análisis de las cotizaciones y series de precios

N.º	Proveedor	Ubicación	Documento	Fecha
1	HUGO ALBERTO RIVEROS RESTREPO – establecimiento FERRETERÍA NUEVA	Zarzal, Valle del Cauca	Cotización de ventas No. 004-CV-008856	Cuatro (04) de septiembre de 2026
2	FERRETERÍA MADERAS Y ANDAMIOS LA 13	Zarzal, Valle del Cauca	Cotización de productos y servicios, formato FA-01-062	veintiséis (26) de agosto de 2026
3	FERREFULL	Zarzal, Valle del Cauca	Cotización de productos y servicios	veintiséis (26) de agosto de 2026

La comparación ítem por ítem de las cuatro series consta en el libro «01. Estudio de Mercado» que acompaña este anexo, hoja «Estudio de Mercado». Ninguna de las series proviene del contratista de manera exclusiva: dos de los tres proveedores comparados son competidores directos suyos en el mismo mercado local, lo que convierte el ejercicio en una comparación real y no en una formalidad.

6. Contraste con estadística oficial del DANE

Una comparación entre cotizaciones dice cuál de ellas es más barata, pero no dice si todas están infladas. Para responder esa segunda pregunta, que es la que interesa al control fiscal, la Administración acudió a la estadística oficial.



Fuente: DANE, Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), boletín técnico de mayo de 2025, publicado el 27 de junio de 2025. Consultado el 3 de septiembre de 2026 en https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-may2025.pdf

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones mide la variación de los costos en que incurre el constructor y los discrimina por grupos. En el boletín correspondiente a mayo de 2025 la variación anual del índice fue de 3,13%: la mano de obra creció 8,01%, los servicios generales 5,93% y el equipo 4,47%, mientras el grupo de materiales registró variación anual negativa de −0,22%, la única contracción entre los grupos de costo. El boletín de diciembre de

2025 confirma el patrón, con variación anual de 3,61% y mayores incrementos en mano de obra (7,86%), maquinaria (5,05%) y equipo (4,99%).

La consecuencia argumentativa es directa. Si el componente de materiales de la construcción ha venido registrando la menor presión de todos los grupos de costo, e incluso variaciones negativas, los precios unitarios pactados no pueden atribuirse a un encarecimiento general del mercado de materiales, y menos aún a un sobreprecio derivado de la emergencia. Como referente general, el Índice de Precios al Consumidor registró en julio de 2026 una variación anual de 6,03%, muy por encima del comportamiento del componente de materiales.

OPERACIÓN ESTADÍSTICA	PERÍODO	DATO UTILIZADO	ENLACE
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	Mayo de 2025	Variación anual total 3,13%. Grupo de materiales −0,22% anual y −0,26% mensual, única contracción entre los grupos de costo. Mano de obra 8,01%, servicios generales 5,93%, equipo 4,47%	https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-may2025.pdf
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)	Diciembre de 2025	Variación anual 3,61% y mensual 0,59%. Mano de obra 7,86%, maquinaria 5,05%, equipo 4,99%. Edificaciones residenciales 3,55%, VIS 3,60%, No VIS 3,52%	https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-dic2025.pdf
Índice de Precios al Consumidor (IPC)	Julio de 2026	Variación anual 6,03% y mensual 0,17%. División de muebles y artículos para el hogar 6,30% anual	https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/jul2026/bol-IPC-jul2026.pdf
Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – perfil de Zarzal	2018	41.925 habitantes (31.812 en cabecera y 10.113 en centros poblados y rural disperso), 15.417 viviendas, 13.211 viviendas ocupadas y 13.283 hogares particulares	https://sitios.dane.gov.co/cnpv/app/views/informacion/perfiles/76895_infografia.pdf

Todas las fuentes fueron consultadas el 7 de septiembre de 2026.

7. Determinación del presupuesto oficial

El presupuesto oficial del contrato se establece hasta por la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300.000.000), incluido el IVA y demás impuestos, tasas, contribuciones, costos y gastos que resulten aplicables.

Teniendo en cuenta que el contrato se ejecutará bajo la modalidad de monto agotable, no se establece desde la estructuración contractual una cantidad determinada de viviendas, kits, materiales o unidades a suministrar, ni un valor total predeterminado asociado a dichas cantidades. La cantidad efectiva de bienes y/o materiales a adquirir dependerá de las necesidades que se identifiquen durante la ejecución del contrato, de las solicitudes y autorizaciones que efectúe la Administración y de la disponibilidad del presupuesto contractual.

En consecuencia, el valor de $300.000.000 corresponde al monto máximo que podrá ejecutarse durante la vigencia del contrato y no constituye una obligación de ejecución total

por parte de la Administración. El contratista tendrá derecho al pago únicamente de los bienes efectivamente solicitados, suministrados, recibidos a satisfacción y debidamente soportados, de conformidad con los precios unitarios que sean aplicables y hasta el límite del monto contractual.

8. Análisis financiero y organizacional

Por tratarse de contratación directa, la selección no se estructura sobre requisitos habilitantes ponderables sino sobre la verificación, por parte de la entidad, de las condiciones del contratista, conforme al inciso segundo del artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, que excluye la inscripción en el Registro Único de Proponentes en estos casos.

El certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Cartago el 9 de julio de 2026, código de verificación mDdQzReVHv, acredita que HUGO ALBERTO RIVEROS RESTREPO figura matriculado bajo el número 18443 desde el 5 de junio de 1992, con renovación al 31 de marzo de 2026, y reporta la siguiente información financiera: activo total $8.075.496.183, patrimonio neto $5.756.124.566 e ingresos por actividad ordinaria $22.798.698.422. La misma certificación clasifica al comerciante como Mediana empresa conforme al artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y a la Resolución 2225 de 2019 del DANE, y precisa que la actividad por la que percibió mayores ingresos en el período es la del código CIIU G4752, esto es, el comercio al por menor de artículos de ferretería.

Esa estructura financiera excede holgadamente lo que exige un contrato del valor que aquí se estructura: el patrimonio neto del contratista equivale a más de diecinueve veces el valor del contrato, y sus ingresos ordinarios anuales a más de setenta y cinco veces. Desde el punto de vista organizacional, el contratista opera establecimientos de comercio abiertos al público con inventario disponible y capacidad de entrega inmediata, que es la condición determinante en una situación de emergencia.

9. Riesgos del sector y tratamiento

RIESGO	CONSECUENCIA	ASIGNACIÓN	TRATAMIENTO
Desabastecimiento del mercado local por la demanda regional simultánea derivada del mismo evento sísmico	Retraso en las entregas o imposibilidad de completar las cantidades	Contratista	Obligación de mantener el inventario comprometido; entregas parciales programadas que permiten detectar tempranamente la desviación; multas por día de retardo
Variación al alza de los precios de los insumos siderúrgicos y cementeros	Pretensión de reajuste o incumplimiento	Contratista	Precios unitarios fijos por todo el plazo, sin cláusula de reajuste; plazo breve de treinta (30) días calendario
Entrega de materiales que no corresponden a las especificaciones	Reparaciones defectuosas y riesgo para la seguridad del inmueble	Contratista	Verificación material por la supervisión antes del recibo; facultad de rechazo con reposición dentro de tres (3) días hábiles; amparo de calidad y correcto funcionamiento
Réplicas del evento sísmico que impidan el acceso a la zona	Suspensión de las entregas	Entidad	Suspensión mediante acta motivada; el término no se computa dentro del plazo

Condiciones climáticas adversas que dificulten el transporte a la zona rural	Retraso en las entregas rurales	Contratista	Transporte, cargue y descargue a cargo y riesgo del contratista; programación de entregas por zonas
Entrega de los materiales a personas distintas de los beneficiarios identificados	Hallazgo fiscal y desvío del recurso público	Entidad	Actas individuales de entrega suscritas por el beneficiario con identificación del inmueble y registro fotográfico; conciliación periódica de cantidades
Ejecución superior al monto agotable	Compromiso de recursos sin respaldo presupuestal	Entidad	Control de saldo por la supervisión antes de autorizar cada entrega; prohibición expresa de superar el valor del contrato
Deficiencia en la trazabilidad documental frente al control fiscal del artículo 43	Reproche del organismo de control	Entidad	Conformación completa del expediente y remisión inmediata a la Contraloría Departamental del Valle del Cauca

10. Conclusiones

- Existe oferta local efectiva y competencia real entre establecimientos del municipio de Zarzal y su zona de influencia para atender el objeto; se compararon cuatro series de precios de proveedores distintos.
- Los precios unitarios adoptados corresponden, uno a uno, a los cotizados por el contratista, sin incremento alguno introducido por la entidad.
- El componente de materiales de la construcción, medido por el ICOCED del DANE, es el de menor presión inflacionaria entre los grupos de costo del índice, con variación anual negativa en la medición de mayo de 2025. El precio pactado no refleja, por tanto, encarecimiento del mercado ni sobrecosto de emergencia.
- El valor total del contrato se sitúa un 5,20% por debajo del promedio de los dos municipios del Valle del Cauca que contrataron el mismo objeto para el mismo evento sísmico, según los contratos verificados en el SECOP.
- El contratista acredita capacidad financiera y organizacional muy superior a la exigible para un contrato de este valor, y su actividad de mayores ingresos es precisamente el comercio al por menor de artículos de ferretería.
- El presupuesto de $300.000.000 se encuentra dentro del presupuesto oficial disponible y corresponde a condiciones razonables de mercado.
- El contrato se estructura a precios unitarios fijos bajo la modalidad de monto agotable, de modo que el riesgo de una eventual escalada posterior de precios queda íntegramente a cargo del contratista y el Municipio solo paga lo efectivamente entregado.

Proyectó	Revisó	Aprobó
Nombre: Eduardo García Cargo: Director Jurídico Fecha: 8 septiembre 2026	Nombre: Cristian Sánchez Vásquez Contratista- contratación Fecha: 8 de septiembre de 2026	Nombre: Yakeline Rada Chaverra Cargo: Secretaria de Gobierno CSC Fecha: 8 septiembre de 2026

Los firmantes declaramos que revisamos el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, y bajo nuestra responsabilidad se presenta para la firma.