

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

ESTUDIO DEL SECTOR – Selección Abreviada de Menos Cuantía

Conforme el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, INFIMANIZALES debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar, el Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales, se permite hacer el siguiente análisis del sector:

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO

1.1. Entidad Estatal

Instituto Financiamiento Promoción y Desarrollo de Manizales INFIMANIZALES

1.2. Dependencia solicitante

Dirección de Bienes

1.3. Modalidad de selección

La norma que soporta la modalidad del proceso selección de contratista que nos ocupa, es la Ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015, Resolución 540 de 2025 expedida por Colombia Compra Eficiente, los Documentos Tipo aplicables y el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que a la letra dice: " De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

2. Selección abreviada. *La Selección abreviada corresponde a la modalidad de selección objetiva prevista para aquellos casos en que, por las características del objeto a contratar, las circunstancias de la contratación o la cuantía o destinación del bien, obra o servicio, puedan adelantarse procesos simplificados para garantizar la eficiencia de la gestión contractual.*

El Gobierno Nacional reglamentará la materia. Serán causales de selección abreviada las siguientes:

a) (...)

b) *La contratación de menor cuantía. Se entenderá por menor cuantía los valores que a continuación se relacionan, determinados en función de los presupuestos anuales de las entidades públicas expresados en salarios mínimos legales mensuales.*

Para las entidades que tengan un presupuesto anual superior o igual a 1.200.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 1.000 salarios mínimos legales mensuales.

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

Las que tengan un presupuesto anual superior o igual a 850.000 salarios mínimos legales mensuales e inferiores a 1.200.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 850 salarios mínimos legales mensuales.

Las que tengan un presupuesto anual superior o igual a 400.000 salarios mínimos legales mensuales e inferior a 850.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 650 salarios mínimos legales mensuales.

Las que tengan un presupuesto anual superior o igual a 120.000 salarios mínimos legales mensuales e inferior a 400.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 450 salarios mínimos legales mensuales.

Las que tengan un presupuesto anual inferior a 120.000 salarios mínimos legales mensuales, la menor cuantía será hasta 280 salarios mínimos legales mensuales;

De igual manera se aplicarán las reglas establecidas en el **Artículo 2.2.1.2.1.2.20 del decreto 1082 de 2015**, norma que estipula los pasos a seguir para la aplicación de las etapas en los procesos por Selección abreviada...", y que corresponde a:

(...) Procedimiento para la selección abreviada de menor cuantía. Además de las normas generales establecidas en el presente título, las siguientes reglas son aplicables a la selección abreviada de menor cuantía:

- 1. En un término no mayor a tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha de apertura del Proceso de Contratación los interesados deben manifestar su intención de participar, a través del mecanismo establecido para el efecto en los pliegos de condiciones.*
- 2. Si la Entidad Estatal recibe más de diez (10) manifestaciones de interés puede continuar el proceso o hacer un sorteo para seleccionar máximo diez (10) interesados con quienes continuará el Proceso de Contratación. La Entidad Estatal debe establecer en los pliegos de condiciones si hay lugar a sorteo y la forma en la cual lo hará.*
- 3. Si hay lugar a sorteo, el plazo para la presentación de las ofertas empezará a correr el día hábil siguiente a la fecha en la cual la Entidad Estatal informe a los interesados el resultado del sorteo.*
- 4 La Entidad Estatal debe publicar el informe de evaluación de ofertas durante tres (3) días hábiles.*

Selección Abreviada de Menor Cuantía – Obra Pública de Infraestructura Social, conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Resolución 540 de 2025 expedida por Colombia Compra Eficiente y los Documentos Tipo aplicables.

1.4. Objeto del proceso

"ACTIVIDADES DE LIMPIEZA PINTURA INTERNA Y EXTERNA E IMPERMEABILIZACIÓN ESTACIONES FUNDADORES Y BETANIA."

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

1.5. Alcance del proyecto

El contratista deberá ejecutar las actividades de obra contempladas en los estudios y diseños, especificaciones técnicas, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios y demás documentos técnicos que hacen parte integral del proceso.

1.6. Plazo estimado

De conformidad con el procedimiento legal, el plazo máximo para la ejecución del contrato será de **SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la firma del acta de inicio.

1.7. Lugar de ejecución

MANIZALES – CALDAS. ESTACIONES FUNDADORES Y BETANIA.

2. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DEL MERCADO

2.1. Análisis del sector

El presente proceso pertenece al sector de la construcción e intervención de infraestructura, el cual comprende actividades relacionadas con la conservación, mejoramiento, adecuación, mantenimiento y rehabilitación de infraestructura pública. En este contexto, el objeto contractual se orienta de manera específica a la ejecución de las "ACTIVIDADES DE LIMPIEZA PINTURA INTERNA Y EXTERNA E IMPERMEABILIZACIÓN ESTACIONES FUNDADORES Y BETANIA."."

La industria de la construcción constituye una actividad estratégica para el desarrollo económico y social del país, caracterizándose por tener una capacidad significativa para dinamizar el empleo y el Producto Interno Bruto (PIB). A diferencia del sector terciario o de servicios, esta industria pertenece firmemente al **sector secundario** de la economía, ya que se encarga de la transformación directa de materias primas e insumos en bienes de capital fijos, estables y tangibles, erigiéndose como un motor fundamental para el desarrollo de la Infraestructura física del territorio. Su constante evaluación y análisis resultan esenciales para el diseño de estrategias de mantenimiento del patrimonio inmobiliario y la ejecución de programas gubernamentales que impacten de manera directa en la competitividad y atractivo del municipio.

En el mercado nacional y regional existe una amplia participación de personas naturales, jurídicas, consorcios y uniones temporales especializadas en la ejecución de obra pública, obras civiles y trabajos especializados en alturas, lo cual garantiza una robusta pluralidad de oferentes con capacidad técnica, jurídica, financiera y organizacional suficiente para ejecutar contratos de características similares al presente proceso. Este escenario competitivo asegura la presencia de empresas y profesionales con solidez financiera e idoneidad técnica para atender oportunamente las necesidades de protección y mantenimiento estructural requeridas por la entidad.

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

InfiManizales, como instituto descentralizado de carácter público adscrito al municipio de Manizales, tiene dentro de sus funciones la administración eficiente de su portafolio de bienes raíces para promover el desarrollo integral del territorio. El instituto opera a través de Unidades Estratégicas de Negocio, dentro de las cuales la Dirección de Bienes tiene la misión de maximizar el valor de los activos propios mediante proyectos inmobiliarios y de conservación alineados con la Política de Gestión de Bienes. Bajo este marco de gestión, y atendiendo con rigurosidad al artículo 17 del Acuerdo 025 de 2023, se establece la obligatoriedad de ejecutar el Plan de Mantenimiento para conservar los inmuebles de propiedad del Instituto.

En este sentido, la intervención en las estaciones Fundadores y Betania responde directamente a la necesidad técnica de garantizar la integridad de las edificaciones, su operatividad y la seguridad de quienes las frecuentan. Las labores a realizar corresponden a las necesidades más apremiantes de mantenimiento de sus cubiertas, fachadas y elementos interiores, orientadas a mitigar el impacto de los agentes climáticos y preservar la estabilidad de las edificaciones. De este modo, las obras comprenden el recorrido, limpieza e impermeabilización de las cubiertas mediante hidrófugo, el mantenimiento y aplicación de pintura sobre fachadas exteriores y cielos interiores, y el mantenimiento de cielos rasos en Gyplac y puertas metálicas, para garantizar condiciones adecuadas ante el exigente régimen pluviométrico característico del clima de Manizales.

4

La ejecución de estas obras de mantenimiento preventivo y correctivo proyecta la obtención de los siguientes beneficios estratégicos para el Instituto y la ciudadanía:

- **Seguridad y Cumplimiento Normativo:** Mitigación de riesgos físicos para funcionarios y visitantes, garantizando condiciones seguras de operación de la edificación.
- **Prevención estructural:** La impermeabilización evita el ingreso de humedad y el deterioro de la estructura ante el régimen pluviométrico característico del clima de Manizales.
- **Sostenibilidad Financiera:** Implementación de mantenimiento preventivo para evitar reparaciones correctivas de mayor costo y prolongar la vida útil de los activos.
- **Imagen Institucional:** Fortalecimiento de la confianza pública al demostrar una gestión eficiente y cuidadosa de los recursos del municipio.

3.2. Aspectos técnicos

Las actividades requeridas dentro del presente proceso son ejecutadas habitualmente por empresas constructoras y contratistas especializados en mantenimiento correctivo y preventivo de fachadas, cubiertas, acabados interiores y trabajos especializados en alturas, quienes cuentan con la experiencia y capacidad operativa necesarias para adelantar intervenciones de conservación de infraestructura pública.

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

El objeto contractual comprende la ejecución de las **"ACTIVIDADES DE LIMPIEZA PINTURA INTERNA Y EXTERNA E IMPERMEABILIZACIÓN ESTACIONES FUNDADORES Y BETANIA."** localizada en el municipio de Manizales – Caldas. Las intervenciones se orientan a detener los procesos de deterioro físico y ambiental de la envolvente exterior de los inmuebles mediante tres frentes de trabajo técnico claramente definidos:

Lavado e Impermeabilización de Cubiertas: Esta actividad contempla el recorrido, limpieza y lavado con hidrolavadora de las cubiertas de ambas estaciones (1.305 m² en total), así como el tratamiento de fisuras y filtraciones detectadas, garantizando la estanqueidad ante el exigente régimen pluviométrico de Manizales.

Mantenimiento y Pintura de Fachadas e Interiores: Los muros y fachadas exteriores presentan deterioro superficial debido a la acción continua de los agentes climáticos. Las actividades comprenden: preparación de superficie mediante lavado a presión; aplicación de pintura tipo exterior (una mano de pintura tipo 2 y dos manos de pintura tipo 1) sobre 1.569 m² de fachadas; suministro e instalación de pintura sobre cielos interiores (655 m²); y aplicación de estuco sobre muros interiores donde se requiera (200 m²).

Mantenimiento Cielo Raso y Puertas Metálicas: Comprende el suministro, transporte e instalación de cielo raso en Gyplac (incluye cambio de partes, resane y pintura) en ambas estaciones, así como el mantenimiento de puertas metálicas mediante limpieza, pulido, aplicación de anticorrosivo y pintura.

Para el correcto desarrollo de este proyecto, el mercado exige que el contratista seleccionado disponga de personal profesional, técnico y operativo idóneo. Esto incluye cuadrillas de oficiales y ayudantes de construcción y de pintura con certificación vigente para trabajo seguro en alturas (conforme a la Resolución 4272 de 2021 o la norma que la sustituya), operarios certificados en aplicación de pintura y sistemas de impermeabilización, y un profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura para ejercer la dirección técnica y administrativa de las obras.

Asimismo, se requiere la disponibilidad y uso de maquinaria, herramientas y equipos certificados tales como: hidrolavadoras de alta presión, equipos de aplicación de pintura (compresores), andamios metálicos certificados con equipos de trabajo seguro en alturas, herramienta menor y vehículos adecuados para el transporte y disposición final de escombros y residuos de pintura en botaderos autorizados por la autoridad ambiental.

3.3. Oferta del mercado

Con el objetivo de definir las opciones de contratación para las categorías especificadas en el actual proceso de contratación, elaboraremos una lista de posibles proveedores registrados bajo los códigos correspondientes.

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

Al examinar las empresas y los profesionales del sector en nuestro país, se puede notar el notable crecimiento que la industria de la construcción ha experimentado en la economía, impulsado por las garantías y facilidades brindadas por el Estado. Este contexto permite evidenciar la existencia de potenciales oferentes con capacidad para participar en procesos de características similares.

Para ejecutar este proceso, utilizaremos la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico disponible en el sitio web de Colombia Compra Eficiente, específicamente en su sección de análisis de la oferta. Además, se han establecido los siguientes datos como parámetros de entrada:

Año: 2020 a 2026.

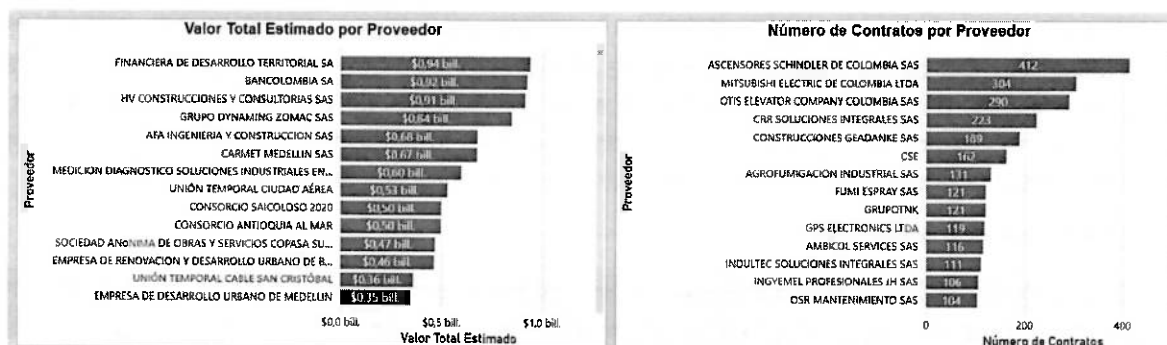
Plataformas: Secop I y Secop II

CÓDIGOS FAMILIA UNSPSC: 72100000, 72120000.

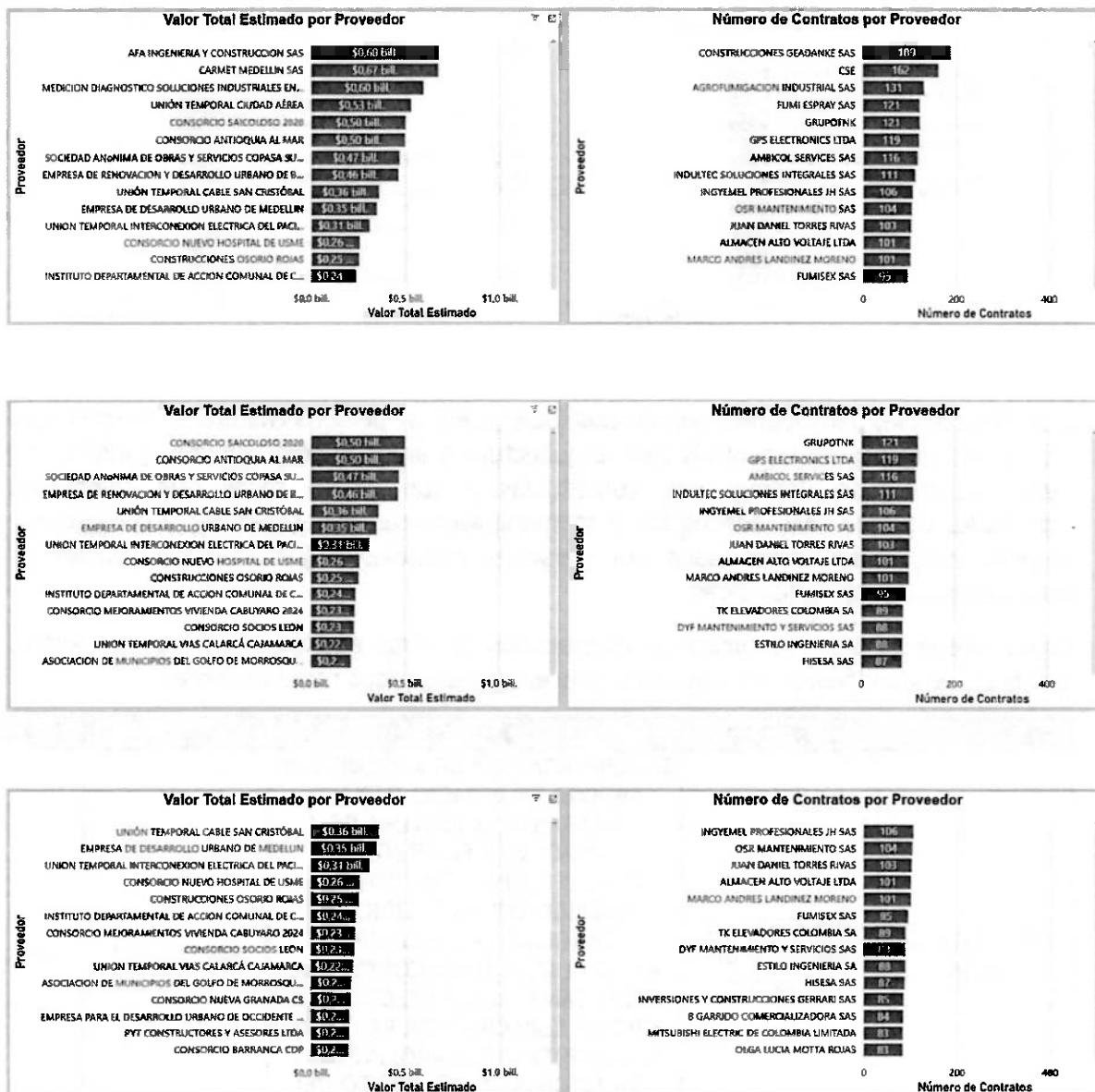
Arrojando el siguiente listado de proveedores:

Con el objetivo de determinar las opciones del contrato para las categorías definidas en el proceso de contratación actual, se analiza una lista de posibles proveedores registrados bajo los códigos correspondientes. Al evaluar las empresas y profesionales de este sector en nuestro país, se observa el significativo crecimiento que la industria de la construcción ha tenido en la economía, gracias a las garantías y facilidades proporcionadas por el Estado. Este contexto nos asegura la existencia de empresas y profesionales con solidez financiera, lo cual, junto con los requisitos de los procesos de selección, garantiza el éxito del proyecto. Para llevar a cabo este proceso, utilizaremos la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico disponible en la página web de Colombia Compra Eficiente, específicamente en su sección de análisis de la oferta. Asimismo, se han establecido los siguientes datos como parámetros de entrada:

6

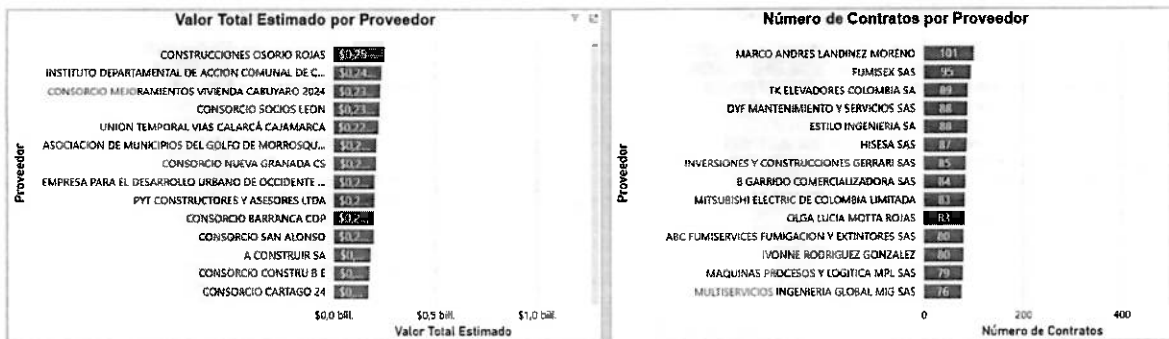


ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA



7

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**



Entre los posibles participantes del mercado se encuentran personas naturales con matrícula profesional vigente en ingeniería civil, arquitectura o áreas afines; personas jurídicas del sector construcción debidamente constituidas y con objeto social que comprenda actividades de obra civil, adecuación y mantenimiento de infraestructura; y consorcios y uniones temporales conformados por personas naturales o jurídicas que reúnan las condiciones habilitantes exigidas.

Como referencia de la dinámica de contratación de otras entidades públicas en objetos similares, se identificaron los siguientes procesos adelantados recientemente:

8

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
CONTINT013-2025	MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRINCIPE	IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES DE MEJORA DE ESPACIO PÚBLICO MEDIANTE LA PINTURA DE PARQUES Y ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE CAROLINA DEL PRÍNCIPE-ANTIOQUIA, A TODO COSTO, QUE PERMITAN EL GOCE EFECTIVO DE DICHS ESPACIOS POR PARTE DE LOS HABITANTES CAROLINITAS Y LOS TURISTAS EN EL MARCO DEL PROYECTO DE INVERSIÓN CON BPIM 2024051500040.	\$89.936.621	90 días
MC-SCR-0036-2025	SENA REGIONAL SUCRE	CONTRATAR EL MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EN LA REGIONAL SUCRE DEL SENA, CONSISTENTE EN LA IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS MEDIANTE MANTO Y PINTURA ASFÁLTICA EN LAS SEDES LA GALLERA Y EL PALOMAR; ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE PINTURA EN EL AMBIENTE DE	\$ 122.527.897	30 días

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
		AGROINDUSTRIA DE LA SEDE EL PALOMAR.		
CPS 2025-532	HOSPITAL REGIONAL DE MONQUIRA ESE	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA PINTURA DE FACHADAS Y CERCAS PERIMETRALES DEL HOSPITAL REGIONAL DE MONQUIRA E.S.E	\$ 209.351.766	45 días
SELECCION ABREVIADA DE MENOR CUANTIA No 007/2025	MUNICIPIO DE PEQUE	MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PEQUE, QUE INCLUYE LA REPARACIÓN DE FILTRACIONES EN LA TERRAZA, Y LA FACHADA, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE PINTURA EN LAS INSTALACIONES	\$ 119.713.614	45 días
MN-CS-OAC-005-2025	ALCALDIA DE NOBSA	AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, OPERATIVOS, LOGÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS ENTRE EL MUNICIPIO DE NOBSA Y ASOJUNTAS PARA LA LIMPIEZA, PINTURA Y EMBELLECIMIENTO DE VÍAS, ÁREAS PÚBLICAS Y PARQUES DEL MUNICIPIO DE NOBSA.	\$ 168.771.164	27 días
SASI-001-2026 (Presentación de oferta)	MUNICIPIO DE ANSERMA CALDAS	SUMINISTRO DE PINTURA PARA EXTERIORES E INTERIORES Y ELEMENTOS PARA SU APLICACION, PARA EL MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DEL MUNICIPIO DE ANSERMA CALDAS	100.000.000	30 días

9

Lo anterior evidencia que el mercado cuenta con oferentes activos y con experiencia acreditada en procesos de contratación pública de naturaleza similar, lo cual evidencia condiciones favorables para la concurrencia de oferentes y la obtención de propuestas competitivas.

3.4 CLASIFICACIÓN UNSPSC

Los servicios que la entidad requiere son los que se clasifican a continuación a través del CLASIFICADOS DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes

Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
----------	---------	-------	---------------------

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - Infimanizales - NIT: 890.801.059-0

9 Cra 22 # 18 - 09 Piso 2 Torre B - CAM | Tel.(6) 88797 90 | 170001

✉ contacto@infimanizales.gov.co

Notificaciones judiciales: sggeneral@infimanizales.com

www.infimanizales.com



SC 2000319

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

Los proponentes interesados en participar en el presente proceso deberán estar inscritos en el Registro Único de Proponentes (RUP) de la Cámara de Comercio, en las clasificaciones anteriormente señaladas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

3.5. Demanda del mercado

Con el propósito de identificar tendencias, patrones de comportamiento y buenas prácticas en los procesos de contratación llevados a cabo por las entidades públicas en Colombia, se realizó una consulta en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), la cual se encuentra disponible en el portal web oficial de Colombia Compra Eficiente.

Esta herramienta constituye un insumo técnico fundamental, dado que integra y sistematiza información histórica y actual de los procesos contractuales, permitiendo efectuar análisis comparativos y prospectivos que fortalecen la planeación y gestión estratégica de la contratación pública.

10

El análisis desarrollado mediante el MAE permite identificar aspectos clave como:

- Modalidades de selección más utilizadas (licitación pública, selección abreviada, mínima cuantía, entre otras).
- Montos adjudicados y frecuencia de contratación por tipo de bien o servicio.
- Comportamiento temporal de las contrataciones frente a cambios normativos, económicos y de política pública.
- Participación de oferentes y niveles de competencia, evidenciando posibles oportunidades de mejora en los procesos de abastecimiento.

Para dar respuesta a la pregunta: ¿Cómo han contratado otras entidades estos bienes y servicios?, se definieron parámetros metodológicos claros que aseguran la pertinencia y validez de la información extraída:

- Período de análisis: Se consideró el intervalo comprendido entre los años 2020 y 2026, lo que permite realizar un estudio longitudinal que contempla diferentes fases del ciclo económico y transformaciones regulatorias en materia de contratación estatal. Este rango facilita observar la evolución de las prácticas de adquisición y su relación con factores contextuales, como reformas legales (por ejemplo, la Ley 1150

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

de 2007 y sus decretos reglamentarios), variaciones presupuestales y políticas de transparencia implementadas durante el periodo.

- **Plataformas de información consultadas:** Se emplearon los repositorios oficiales SECOP I y SECOP II (Sistema Electrónico para la Contratación Pública), los cuales consolidan los datos de los procesos contractuales adelantados por las entidades del Estado. SECOP I recoge información histórica y procesos previos a la obligatoriedad del SECOP II, mientras que este último ofrece mayor trazabilidad, interoperabilidad con otras plataformas y datos en tiempo real, facilitando análisis más precisos sobre etapas como planeación, adjudicación y ejecución.
- **Clasificación UNSPSC utilizada:** Para garantizar la precisión en la extracción de datos, se seleccionaron los códigos de la United Nations Standard Products and Services Code (UNSPSC) correspondientes a los bienes y servicios objeto del estudio. Esta codificación internacional permite uniformar criterios de búsqueda, evitar ambigüedades y asegurar la comparabilidad de la información entre diferentes entidades y periodos. Los códigos elegidos corresponden directamente a las categorías de interés del proyecto y permiten un desglose analítico por familia, clase y producto/servicio específico.

11

Segmento	Familia	Clase	Nombre del producto
72000000	72100000	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72000000	72120000	72121100	Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

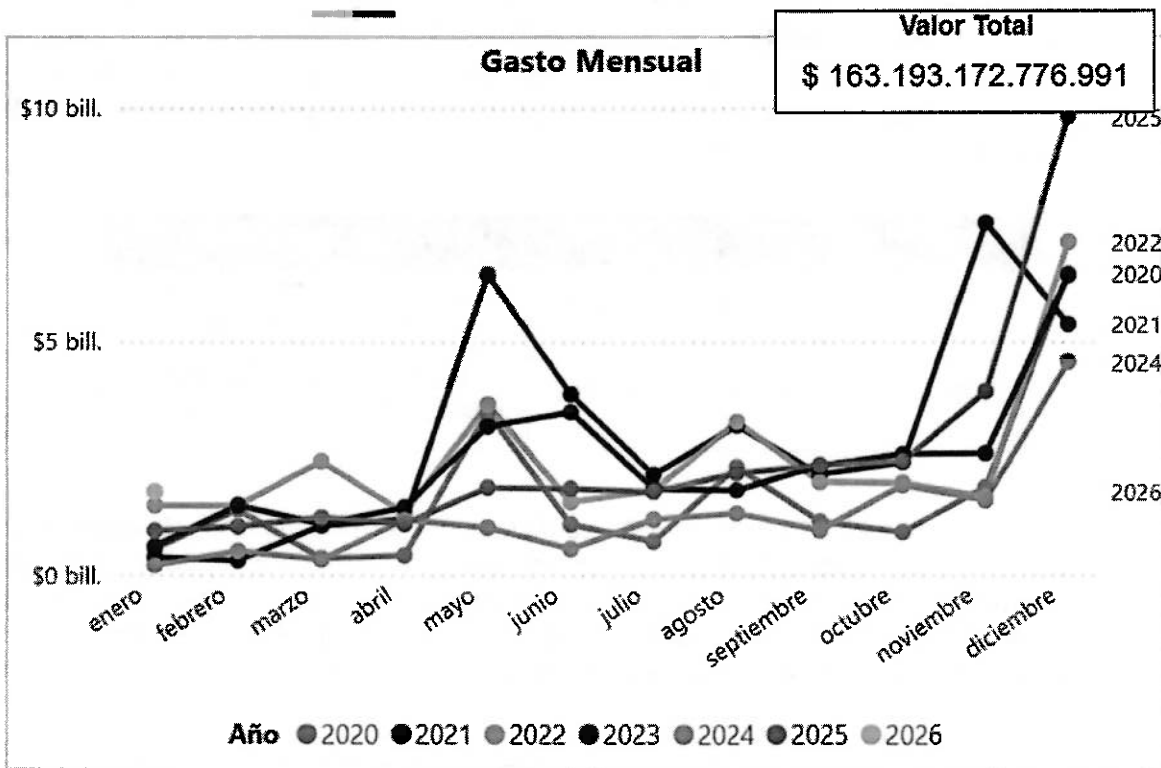
La información obtenida a partir de esta configuración permite conocer el volumen de contratación, modalidades utilizadas, valores adjudicados y comportamiento del mercado para cada tipo de bien o servicio. Este análisis constituye un insumo fundamental para el diseño de estrategias de abastecimiento, la estimación de presupuestos y la identificación de oportunidades de mejora en los procesos de contratación de la entidad arrojando los siguientes datos:

Se consultan los códigos que relacionan dicho estudio, evidenciando que La gráfica presenta la evolución del gasto mensual en procesos de contratación pública registrados en la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, durante el periodo comprendido entre los años 2020 y 2026. El valor total acumulado en este periodo asciende a \$163,19 billones, evidenciando un volumen significativo de recursos gestionados por las entidades estatales.

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

Al analizar las tendencias mensuales, se identifica un comportamiento estacional recurrente caracterizado por incrementos importantes en los meses de mayo y diciembre. El pico de mayo se observa principalmente en el año 2020, con un valor cercano a \$6,5 billones, mientras que el mayor incremento de diciembre corresponde al año 2022, alcanzando aproximadamente \$8 billones. Este patrón sugiere que las entidades concentran gran parte de sus compromisos presupuestales a mediados y al cierre del año fiscal, lo cual podría relacionarse con las dinámicas de planeación y ejecución del gasto público.

En cuanto al comportamiento interanual, el año 2020 destaca por presentar los picos más altos y mayor volatilidad, posiblemente asociados a medidas extraordinarias de contratación en el contexto de la emergencia sanitaria por COVID-19. El año 2022, aunque más estable durante el primer semestre, registra el gasto mensual más elevado del periodo en diciembre. En contraste, los años 2023 y 2024 muestran curvas más homogéneas, con montos intermedios y menor variabilidad, manteniendo la tendencia de repunte en el último trimestre. El año 2026, por su parte, exhibe valores inferiores respecto a los demás, lo cual se explica por la información parcial disponible al momento del análisis.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

El siguiente gráfico muestra la evolución del gasto anual en contratación pública en Colombia teniendo como base los códigos consultados, dicha grafica se discrimina por las plataformas SECOP I y SECOP II, y un periodo entre 2020-2026. En este lapso, el valor total anual alcanza cifras que oscilan entre \$8,69 billones y \$36,09 billones, evidenciando fluctuaciones significativas en la ejecución presupuestal a lo largo de los años.

El año 2021 se destaca como el de mayor gasto total, con \$36,09 billones, impulsado principalmente por los procesos registrados en SECOP II, que representan más de la mitad del total. Este incremento podría estar asociado a la consolidación de esta plataforma como mecanismo principal de contratación y a los procesos de reactivación económica posteriores a la pandemia. En contraste, el año 2025 presenta el gasto más bajo del periodo, con \$1.68 billones, explicado por la parcialidad de la información disponible para este año.

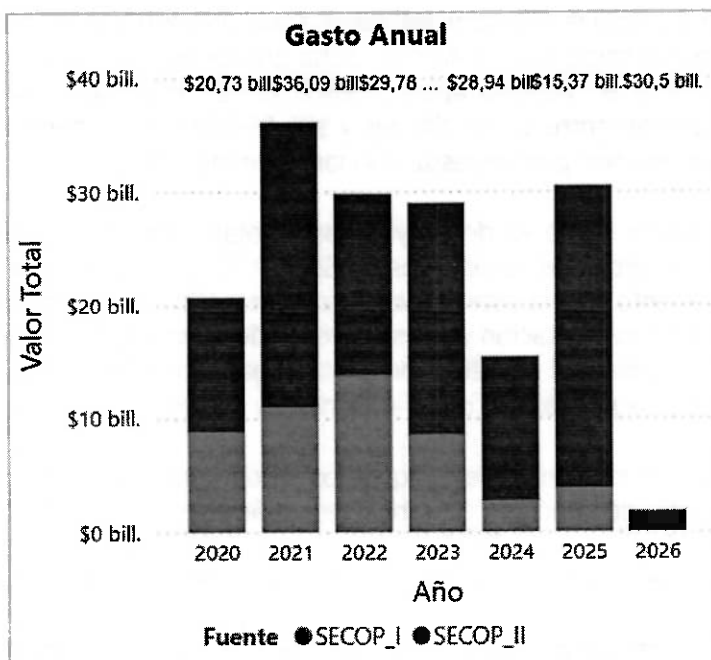
En términos comparativos, se observa que los años 2022 y 2023 mantienen niveles similares, con valores cercanos a \$30 billones, mientras que 2020 muestra un nivel intermedio de \$20.73 billones. El 2024 evidencia una reducción notable, con un gasto de \$15,37 billones, marcando una tendencia decreciente respecto a los años anteriores.

En cuanto a la participación por plataforma, SECOP II concentra la mayor proporción del gasto total en todos los años analizados, lo que indica su papel central en la gestión contractual del Estado colombiano. Por su parte, SECOP I presenta una participación más estable, pero con menor incidencia en el total anual.

Este comportamiento sugiere una migración progresiva hacia SECOP II como plataforma principal de contratación pública y refleja cambios en la planeación y ejecución del gasto, posiblemente influenciados por políticas de modernización administrativa y optimización de procesos contractuales.

13

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

14

En cuanto se refiere a la cantidad de contratos se observa que la evolución de la cantidad de contratos registrados anualmente en las plataformas SECOP I y SECOP II durante el periodo 2020-2026. El total anual oscila entre 11,15 mil contratos y 48 mil contratos, evidenciando un comportamiento variable con una tendencia decreciente en los últimos años, dichos datos se relacionan únicamente a los códigos consultados.

El año 2021 se posiciona como el de mayor volumen de contratos, alcanzando 48 mil, impulsado principalmente por SECOP I con 38 mil contratos y complementado por SECOP II con 10 mil contratos. Este incremento podría estar asociado a procesos masivos de contratación pública en el contexto de reactivación económica post-pandemia y al mayor uso de las plataformas digitales en ese periodo.

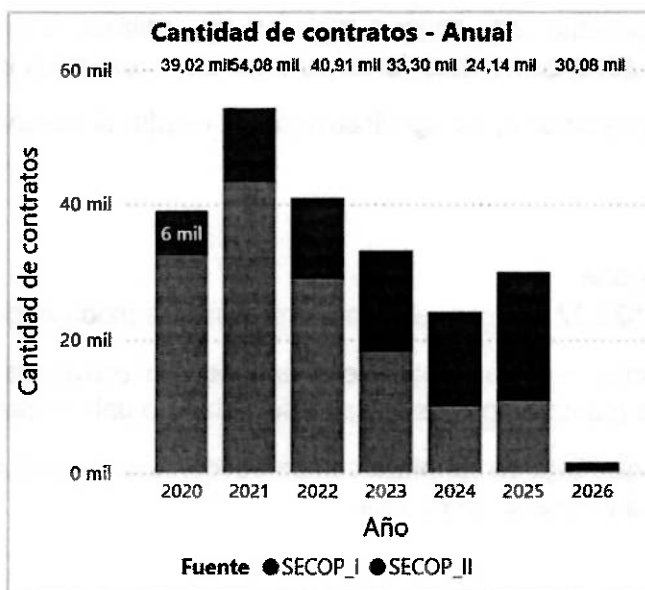
En contraste, el año 2025 registra la menor cantidad de contratos del periodo analizado, con apenas 11,15 mil, lo que se explica en parte por la información parcial disponible al momento del análisis. De igual manera, se observa una disminución progresiva en 2023 y 2024, con 30,42 mil y 21,47 mil contratos respectivamente.

En cuanto a la participación por plataforma, SECOP I concentra la mayor cantidad de contratos en todos los años evaluados, destacando su papel predominante frente

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

a SECOP II, aunque esta última muestra un crecimiento relativo en su participación en los años 2023 y 2024.

El comportamiento evidencia un pico de actividad en 2021, seguido por una tendencia descendente sostenida que podría relacionarse con ajustes en las políticas de contratación, procesos de centralización o consolidación de proyectos, así como una posible transición gradual hacia la plataforma SECOP II.



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

La gráfica muestra la distribución del valor total estimado de la contratación pública según la modalidad general utilizada (Competitiva, Directa y Especial) en relación a los códigos que se filtraron para conseguir la información. En total, se evidencian tres grandes bloques que agrupan diversas modalidades específicas de selección, cada una con un peso distinto en el monto total contratado.

- **Modalidad Competitiva:**

Representa el mayor valor estimado, con \$106.34 billones.

Dentro de esta categoría predominan las licitaciones públicas y de obra pública, que concentran la mayor parte del presupuesto. También se incluyen modalidades como concurso de méritos y selección abreviada de menor cuantía, aunque con menor participación relativa.

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

Este comportamiento indica que la mayor proporción de los recursos públicos se asigna mediante procesos abiertos y con competencia entre oferentes, promoviendo transparencia y pluralidad en la contratación.

- **Modalidad Directa:**

Aporta un total de \$35.59 billones, ubicándose como la segunda en importancia.

Corresponde principalmente a la contratación directa, utilizada en casos excepcionales previstos por la normativa, como situaciones de urgencia o convenios interadministrativos.

Aunque su valor es considerable, es significativamente inferior al observado en los procesos competitivos.

- **Modalidad Especial:**

Registra un valor de \$21.27 billones, el menor entre las tres modalidades generales.

Corresponde al régimen especial, aplicable a entidades o actividades con normatividad contractual específica (como empresas sociales del Estado o universidades públicas).

Su participación, aunque baja en términos comparativos, sigue siendo relevante dentro del contexto general de la contratación pública.

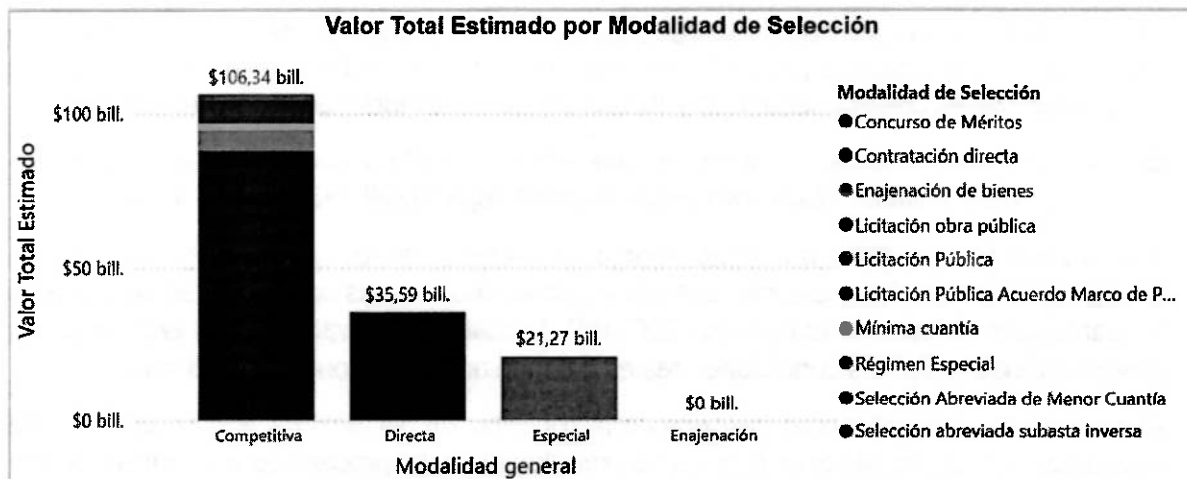
El 98% del valor total contratado se concentra en las modalidades competitiva y directa, reflejando la preferencia por procesos abiertos, aunque con un uso significativo de la Contratación directa.

La modalidad competitiva es la principal herramienta para la adjudicación de recursos públicos, lo que refuerza el compromiso con mecanismos transparentes y participativos.

La participación de la modalidad especial es menor, pero evidencia la importancia de ciertos sectores que operan bajo regímenes particulares.

16

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA



Fuente: Herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico – Colombia Compra Eficiente

Lo anterior demuestra que el mercado cuenta con dinamismo suficiente y capacidad instalada para atender la necesidad contractual, tanto a nivel nacional como en el ámbito local e institucional.

17

4. ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR

4.1. Condiciones financieras del mercado

Las empresas del sector construcción normalmente operan mediante capital de trabajo propio, anticipos, créditos financieros y recursos de flujo de caja, lo cual les permite financiar la ejecución de las obras durante el período contractual. Esta dinámica financiera es propia de la industria de la construcción, donde los contratistas deben asumir costos de movilización, adquisición de materiales, contratación de personal y disposición de equipos con recursos propios o financiados. Es importante señalar que InfManizales no otorga anticipos ni pagos adelantados, por lo cual el contratista deberá contar con la capacidad financiera suficiente para asumir la totalidad de los costos iniciales de ejecución de la obra, los cuales serán reembolsados mediante actas parciales mensuales por avance de obra efectivamente ejecutado y aprobado por la interventoría o supervisión.

La estructura financiera de este tipo de contratos contempla costos directos e indirectos, administración y utilidad (AU).

Las empresas consultadas cuentan con la idoneidad técnica, el personal certificado y los equipos requeridos para este tipo de intervenciones. Las cotizaciones recibidas fueron analizadas y promediadas para obtener el valor unitario de referencia de cada actividad, garantizando así que el presupuesto oficial refleje de manera fiel y transparente las condiciones reales del mercado para este tipo de obras especializadas.

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

De esta manera, la estructuración del presupuesto responde no solo a los principios de eficiencia y racionalidad del gasto público, sino también a los estándares técnicos requeridos para garantizar la calidad, seguridad y funcionalidad de las intervenciones proyectadas.

El valor total de las obras se estimó en Doscientos noventa y nueve millones setecientos ochenta y tres mil ciento veinticinco pesos moneda legal (\$299.783.125) AU incluido.

Adicionalmente, se tomaron como marco de referencia los pliegos de condiciones, especificaciones técnicas, estudios previos y demás documentos contractuales de procesos similares publicados en la plataforma SECOP II, lo cual permite validar la coherencia de los costos estimados con las condiciones reales del mercado y del contexto territorial.

Al analizar el comportamiento histórico de la contratación de InfiManizales en procesos de naturaleza similar, se observa que los valores del presente proceso se encuentran dentro de los rangos habituales manejados por la entidad.

Tabla 2 – Contrataciones similares en la entidad

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
INFI-SA-002-2021	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	EJECUCIÓN DE OBRAS PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA TORRE TANQUE DE CHIPRE PROPIEDAD DE INFIMANIZALES, BAJO LOS LINEAMIENTOS PARA EL MANTENIMIENTO INTEGRAL ESTIPULADO EN EL DECRETO 1080 DE 2015, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR CULTURA.	\$ 217.894.146	60 días
2024-08-089	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	OBRAS DE ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DEL PISO 1 DEL EDIFICIO INFIMANIZALES CRA 21 NO. 2929 PROPIEDAD DE INFIMANIZALES	\$ 260.916.820	78 días

18

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

N* PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
2023-08-124	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES	CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PARA EL MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO BOLÍVAR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 23 CON CALLE 21, PROPIEDAD DEL INSTITUTO	\$ 495.108.776	87 días

En la tabla 2 se puede observar, el contrato INFI-SA-002-2021 para obras de adecuación y mantenimiento de la torre de Chipre que tuvo un valor de \$ 217.894.146, el contrato 2024-08-089 para obras en el piso 1 del Edificio InfiManizales alcanzó los \$260.916.820, y el contrato 2023-08-124 para el mantenimiento del edificio Bolívar se adjudicó por \$495.108.776. Esta comparación evidencia que el presupuesto oficial del presente proceso responde a la magnitud y complejidad de las intervenciones requeridas en las estaciones.

En el contexto del mercado nacional, los procesos de contratación de otras entidades públicas con objetos similares registran valores que oscilan entre \$89.936.621 y \$209.351.766, con plazos de ejecución entre 30 y 90 días, lo que confirma que las condiciones financieras del presente proceso se ajustan a los parámetros del sector y resultan atractivas para los potenciales oferentes.

Las condiciones financieras del mercado de la construcción en Colombia son favorables para la ejecución del presente contrato, toda vez que el sector cuenta con empresas y profesionales con facilidades de acceso a financiación, respaldada por el crecimiento sostenido de la industria y las facilidades de acceso a instrumentos de financiación, lo cual garantiza la viabilidad económica del proyecto y la capacidad de los oferentes para cumplir con las obligaciones contractuales derivadas del mismo.

4.2. Indicadores financieros

El Proponente persona natural o jurídica que demuestre la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, probará los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
-----------	------------------

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - Infimanizales - NIT: 890.801.059-0

📍 Cra 22 # 18 - 09 Piso 2 Torre B - CAM | 📞 Tel.(6) 88797 90 | 170001

✉ contacto@infimanizales.gov.co

Notificaciones judiciales: sgeneral@infimanizales.com

www.infimanizales.com



SC-2000319

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

Índice de liquidez	$\geq 1,1$
Índice de endeudamiento	$\leq 0,70$
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0,02$
Rentabilidad del activo	$\geq 0,01$

Tratándose de Proponente Plurales estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o la normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y tienen una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el consorcio o en la unión temporal.

Para acreditar la calidad de Mipyme el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

1. Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás Proponentes

Los Proponentes que **NO** demuestren la condición de Mipyme de conformidad con lo en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditarán los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	$\geq 1,2$
Índice de endeudamiento	$\leq 0,70$
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0,04$
Rentabilidad del activo	$\geq 0,02$

20

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**5. ANÁLISIS DE PRECIOS DEL MERCADO**

Para determinar el presupuesto oficial del presente proceso, la Entidad realizó un análisis de mercado integral mediante diversas fuentes de información que permiten garantizar la razonabilidad, actualidad y competitividad de los precios establecidos. Las herramientas y metodologías empleadas comprenden el uso de análisis de precios unitarios (APU), bases de datos especializadas del sector construcción, procesos similares publicados en las plataformas SECOP I y SECOP II, referencias comerciales del mercado local y regional, e índices del sector construcción.

Como fuente primaria para la formulación del presupuesto se utilizó la Base de Datos Crystal del Municipio de Manizales, herramienta institucional que proporciona un marco referencial confiable y actualizado sobre precios unitarios, rendimientos, insumos, mano de obra y equipos utilizados en el contexto territorial. Esta base de datos garantiza la coherencia entre los costos estimados y las condiciones reales del mercado local, permitiendo una planeación presupuestal responsable y transparente.

Complementariamente, se tomaron como referencia los pliegos de condiciones, especificaciones técnicas, estudios previos y demás documentos contractuales de procesos de contratación de naturaleza similar publicados en SECOP II, los cuales proporcionan el marco técnico y económico que valida la estructuración de los precios del presente proceso.

El presupuesto oficial incluye costos directos, AU (administración y utilidad), impuestos, transporte, mano de obra, equipos y materiales, distribuidos de la siguiente forma:

21

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

**ACTIVIDADES DE LIMPIEZA - PINTURA INTERNA Y EXTERNA - IMPERMEABILIZACIÓN ESTACIONES
FUNDADORES Y BETANIA DEL CABLE AEREO DE MANIZALES**

Adicionalmente, cuando el Proceso de Contratación es estructurado por Precios Unitarios, la Entidad debe aplicar las notas 1, 2 y 3 del presente Formulario y las casillas de "Descripción", "Porcentaje" de la Administración, Utilidad y total A.U. resaltadas en color amarillo. Tratándose de otras modalidades de precio, la Entidad puede o no configurar los mismos aspectos.

ITEM DE PAGO	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2,0	ESTACIÓN BETANIA				
2.1	RECORRIDO DE CUBIERTA, INCLUYE LIMPIEZA DE CANALES, LAVADO CON HIDROFUGO E IMPERMEABILIZACIÓN DE FILTRACIONES	m2	650,0	\$ 80.269,00	\$ 52.174.850
2.2	MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE FACHADAS, INCLUYE LAVADO, PINTURA TIPO EXTERIOR, (1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO 1, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO POR M2	m2	519,0	\$ 85.012,00	\$ 44.121.228
2.3	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CIELO RASO EN GYPLAC, INCLUYE CAMBIO DE PARTES, RESANE Y PINTURA	m2	16,0	\$ 121.420,00	\$ 1.942.720
2.4	MANTENIMIENTO DE PUERTA METALICA, INCLUYE LIMPIEZA, PULIDO, APLICACIÓN DE ANTICORROSIVO Y PINTURA	m2	42,5	\$ 46.196,00	\$ 1.963.330
	Subtotal				\$ 100.202.128
3,0	ESTACIÓN FUNDADORES				
3.1	RECORRIDO DE CUBIERTA, INCLUYE LIMPIEZA DE CANALES, LAVADO CON HIDROFUGO E IMPERMEABILIZACIÓN DE FILTRACIONES	m2	655,0	\$ 80.269,00	\$ 52.576.195
3.2	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE PINTURA PARA ZONA INTERIOR DE TECHOS, INCLUYE LIMPIEZA Y LAVADO INTERNO.	m2	655,0	\$ 72.282,00	\$ 47.344.710
3.3	MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE FACHADAS, INCLUYE LAVADO, PINTURA TIPO EXTERIOR, (1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO 1, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO POR M2	m2	1050,0	\$ 85.012,00	\$ 89.262.600
3.4	MANTENIMIENTO DE PUERTA METALICA, INCLUYE LIMPIEZA, PULIDO, APLICACIÓN DE ANTICORROSIVO Y PINTURA	m2	42,0	\$ 46.196,00	\$ 1.940.232
3.5	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION ESTUCO SOBRE MURO INTERIOR (INCLUYE ESTUCO, FILOS Y DILATACIONES)	m2	200,0	\$ 34.394,00	\$ 6.878.800
3.6	SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE CIELO RASO EN GYPLAC, INCLUYE CAMBIO DE PARTES, RESANE Y PINTURA	m2	13,0	\$ 121.420,00	\$ 1.578.460
	Subtotal				\$ 199.580.997
	TOTAL OBRAS				\$ 299.783.125

NOTA 1: Se debe tener en cuenta que el PRECIO UNITARIO incluye el valor de A.U.	DESCRIPCION		PORCENTAJE
NOTA 2: Cuando la fracción decimal del peso sea igual o superior a 5 se aproximará por exceso al número entero siguiente del peso y cuando la fracción decimal del peso sea inferior a 5 se aproximará por defecto al número entero del peso.	ADMINISTRACIÓN	A=	27,00%
NOTA 3: El A.U. y su discriminación deben estar en porcentaje (%).	UTILIDAD	U=	5,0%
	TOTAL A.I.U	A.I.U.=	32,00%

ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA

De esta manera, el presupuesto oficial para la presente contratación se establece en la suma de Doscientos noventa y nueve millones setecientos ochenta y tres mil ciento veinticinco pesos moneda legal (\$299.783.125) AU incluido.

Este valor se encuentra dentro de los rangos del mercado al compararse con procesos similares adelantados tanto por InfiManizales como por otras entidades públicas para el mantenimiento especializado de infraestructura y aplicación de recubrimientos industriales. A nivel institucional y regional, los contratos recientes de mantenimiento de fachadas y protección de estructuras registran valores que oscilan entre \$217.894.146 y \$495.108.776, mientras que a nivel nacional los procesos de otras entidades con objetos comparables de impermeabilización y acabados especializados varían entre \$89.936.621 y \$209.351.766. La proporcionalidad del presupuesto oficial frente a estos referentes responde a la magnitud de la intervención, la cual contempla trabajos en alturas en las estaciones Fundadores y Betania.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL SECTOR

Conforme al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y el Documento Tipo aplicable, la Entidad identificó los riesgos previsibles asociados al contrato, con el propósito de establecer su tipificación, estimación y asignación entre las partes, de manera que se garantice una adecuada gestión contractual y se minimicen los impactos negativos sobre la ejecución del proyecto.

El análisis de riesgos se fundamenta en las características propias del sector de la construcción y en las condiciones particulares del presente proceso, cuyo objeto comprende las "ACTIVIDADES DE LIMPIEZA PINTURA INTERNA Y EXTERNA E IMPERMEABILIZACIÓN ESTACIONES FUNDADORES Y BETANIA.". Dada la naturaleza de las intervenciones, que contemplan trabajos especializados de alta complejidad a una altura aproximada de 30 metros, se identifican riesgos inherentes a la ejecución de labores de alto riesgo, preparación mecánica de superficies, aplicación de recubrimientos industriales especializados e instalación de sistemas de impermeabilización. Al tratarse de una estructura expuesta por completo a la intemperie, estas actividades requieren una rigurosa planeación operativa y una gestión coordinada entre la Entidad y el contratista para mitigar accidentes de trabajo y asegurar la calidad de los materiales aplicados.

La identificación, tipificación, estimación, asignación y tratamiento detallado de cada uno de los riesgos previsibles del presente proceso se encuentra consignada en el documento **Matriz 3 – Riesgos**, el cual hace parte integral de los documentos del proceso de contratación. Dicha matriz fue elaborada de conformidad con los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente y contempla los riesgos propios de los contratos de obra de la institución, incluyendo, entre otros, los asociados

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

Riesgo	Asignación
Variación de precios de materiales	Contratista
Condiciones climáticas previsibles	Contratista
Retrasos por logística	Contratista
Riesgos derivados de permisos	Compartido
Riesgos prediales o sociales	Entidad
Fuerza mayor	Compartido

Las condiciones climáticas adversas (como el régimen pluviométrico de Manizales que afecta directamente los tiempos de secado de la pintura e impermeabilización), riesgos de seguridad y salud en el trabajo (por caídas o manipulación de equipos a presión en alturas), retrasos logísticos en el suministro de insumos químicos controlados o especializados dentro del corto plazo de ejecución de **sesenta (60) días calendario**, variación de precios de materiales y eventos de fuerza mayor, con su respectiva asignación entre la Entidad y el contratista según corresponda.

24

Los proponentes deberán revisar la Matriz 3 – Riesgos y, en caso de considerarlo necesario, formular observaciones o solicitar la inclusión de riesgos adicionales durante la etapa prevista para tal fin en el cronograma del proceso, de conformidad con lo establecido en los pliegos de condiciones.

7. ANÁLISIS DE EXPERIENCIA REQUERIDA

Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, ii) la presentación del Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia, señalados en el numeral 3.5.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP.

La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso.

Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o entidades estatales.

El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a:

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

- **Área para construir/intervenir:** 1.305 m². corresponden a la suma de las cubiertas de Betania (650 m²) y Fundadores (655 m²)
- **Presupuesto oficial: Doscientos noventa y nueve millones setecientos ochenta y tres mil ciento veinticinco pesos moneda legal (\$299.783.125) AU incluido.**

Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares.

7.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS PRESENTADOS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA EXIGIDA

Los contratos para acreditar la experiencia exigida deberán cumplir las siguientes características:

A. Que hayan contenido la ejecución de:

Actividad Principal: PROYECTOS DE ADECUACIÓN Y/O CONSERVACIÓN Y/O INTERVENCIÓN Y/O INSTALACIÓN Y/O MANTENIMIENTO Y/O MEJORAMIENTO Y/O MODIFICACIÓN U OPTIMIZACIÓN Y/O REHABILITACIÓN Y/O REMODELACIÓN Y/O REPOSICIÓN Y/O REPARACIÓN LOCATIVA Y/O RESTAURACIÓN Y/O RESTITUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO PÚBLICO.

Experiencia General: Proyectos que correspondan y/o contemplen actividades de: construcción y/o ampliación y/o reconstrucción y/o adecuación y/o conservación y/o intervención y/o instalación y/o mantenimiento y/o mejoramiento y/o modificación u optimización y/o rehabilitación y/o remodelación y/o reposición y/o reparación locativa y/o restauración y/o restitución y/o terminación de edificaciones.

Experiencia Específica: Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un área intervenida o construida igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cual corresponde a **seiscientos cincuenta y dos coma cinco metros cuadrados (652,5 m²)**.

No se solicitan actividades secundarias. Se aplica la alternativa a) del presente numeral, por cuanto la actividad principal corresponde a una de las actividades definidas en la Matriz 1 – Experiencia del Sector Institucional de estos Documentos Tipo, y las demás actividades contempladas en el objeto contractual, son accesorias a la adecuación y mejoramiento general de la infraestructura y no representan individualmente un componente preponderante del presupuesto oficial.

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

- B. Estar relacionados en el Formato 3 – Experiencia con el número consecutivo del contrato en el RUP. Los Proponentes Plurales deben indicar qué integrante aporta cada uno de los Contratos señalados en el Formato 3 – Experiencia. Este documento debe presentarlo el Proponente Plural y no sus integrantes.

Si el Proponente no diligencia el Formato 3 – Experiencia, la Entidad pedirá su subsanación en los términos del numeral 1.6. En caso de que el oferente no subsane se tendrán en cuenta para la evaluación los cinco (5) Contratos de mayor valor aportados.

Con estos la Entidad verificará la acreditación de los requisitos de experiencia general y específica solicitados para la actividad principal.

Tratándose de Proponentes que acrediten la calidad de Mipyme o emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional, se tendrán en cuenta como máximo los seis (6) Contratos aportados de mayor valor. En caso de que el Proponente pruebe la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta, se valdrán como máximo los siete (7) Contratos aportados de mayor valor.

El Formato 3 – Experiencia deberá aportarse diligenciado preferiblemente en formato Excel.

- C. El Proponente podrá acreditar la experiencia solicitada con mínimo uno (1) y máximo cinco (5) Contratos, los cuales serán evaluados teniendo en cuenta la tabla del numeral 3.5.8 del Pliego de Condiciones, así como el contenido de la Matriz 1 – Experiencia aplicable en el proyecto de infraestructura del Sector Institucional.

El Proponente persona natural o jurídica que acredite la calidad de Mipyme o de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, podrá probar la experiencia solicitada con un (1) Contrato adicional a los cinco (5) inicialmente previstos, para un máximo de seis (6) Contratos.

En caso de que el Proponente persona natural o jurídica acredite la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) Contratos adicionales a los cinco (5) inicialmente previstos, para un máximo de siete (7).

Para el caso de Proponentes Plurales bastará con que uno de sus integrantes tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal y acredite la calidad de Mipyme o emprendimiento y empresa de mujer de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, para probar la experiencia solicitada con un (1)

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

Contrato adicional a los cinco (5) inicialmente contemplados, para un máximo de seis (6) Contratos.

En caso de que el mismo integrante u otro que haga parte del Proponente Plural tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal y acredite la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta o separada, podrá demostrar la experiencia solicitada con dos (2) Contratos adicionales a los cinco (5) inicialmente previstos, para un máximo de siete (7) Contratos. En todo caso no será posible aportar más de dos (2) Contratos adicionales aun cuando otros integrantes del Proponente Plural también cumplan las condiciones previamente definidas.

Para acreditar la condición de Mipyme, el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación. Por su parte, la condición de emprendimientos y/o empresas de mujeres se probará mediante el diligenciamiento del Formato 12 – Acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres, el cual deberá aportarse con la documentación requerida en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

Para los efectos de este literal entiéndase por experiencia solicitada la general y la específica. Deben haber terminado antes de la fecha de cierre del presente Proceso de Contratación.

- D. Deben haber terminado antes de la fecha de cierre del presente Proceso de Contratación.
- E. Los Contratos aportados como experiencia válida y que correspondan a edificaciones debieron iniciar su ejecución luego de la expedición del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-98), esto es, después del 9 de enero de 1998.
- F. Únicamente uno (1) de los Contratos relacionados como experiencia en edificaciones podrá haber iniciado ejecución antes del 9 de enero de 1998, fecha en la cual se expidió la NSR-98.
- G. Si el Proponente relaciona un (1) único Contrato para acreditar la experiencia solicitada, este deberá haber iniciado, ejecutado, terminado, liquidado y recibido a satisfacción luego del 15 de julio de 2010, fecha en la cual entró en vigencia la NSR-10, y haya terminado su ejecución antes de la fecha de cierre del presente procedimiento de selección.
- H. Por lo menos uno (1) de los Contratos válidos aportados como experiencia debe haber iniciado ejecución con posterioridad a la expedición de la NSR-10, el cual debió haberse ejecutado y terminado antes de la fecha de cierre del presente Proceso de Contratación.

27

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

- I. Las reglas de los literales E, F, G y H también aplicarán para los Contratos ejecutados fuera del territorio colombiano, teniendo como referente las fechas establecidas en dichos literales. En todo caso, el proyecto de infraestructura social que se pretende ejecutar deberá cumplir con los estándares y normativa establecida para Colombia.
- J. Para los Contratos que sean aportados por personas jurídicas que no cuentan con más de tres (3) años de constituidas, que pretendan acreditar la experiencia de sus socios, accionistas o constituyentes, de conformidad con la posibilidad establecida en el numeral 2.5 del artículo 2.2.1.1.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015, además del RUP deben adjuntar un documento suscrito por el representante legal y el revisor fiscal o contador público (según corresponda) donde se indique la conformación de la persona jurídica. La Entidad tendrá en cuenta la experiencia de los accionistas, socios o constituyentes de las sociedades con menos de tres (3) años de constituidas. Pasado este tiempo, la sociedad conservará esta experiencia, tal y como haya quedado registrada en el RUP.

De acuerdo con el inciso anterior, en los casos en que se presente un Proponente Plural conformado por una persona jurídica, en conjunto con sus socios, accionistas o constituyentes y se alleguen Contratos en los que estos le hayan transferido experiencia a aquella, solo podrán ser acreditados como experiencia en el Proceso de Contratación por uno de los integrantes, de manera tal que al Proponente Plural solo podrá avalarse una misma experiencia una sola vez.

- K. La experiencia a la que se refiere este numeral podrá ser validada mediante alguno de los documentos establecidos en el Pliego de Condiciones señalados en el numeral 3.5.5.
- L. No será válida la experiencia acreditada para edificaciones que se encuentre relacionada con la ejecución de obras cuyo objeto o alcance sea alguna de las siguientes:
- Certificaciones de estudios técnicos y diseños
 - Construcción de estaciones de servicios o campamentos
 - Parqueaderos de un (1) piso (como uso exclusivo), salvo que el Proceso de Contratación expresamente lo determine como válido. Infraestructura de transporte, salvo que el Proceso de Contratación implique el mantenimiento de vías de circulación internas.
 - Obras hidráulicas (represas, alcantarillados, acueductos, diques, canales, plantas de tratamiento).

**ESTUDIO SECTOR MENOR CUANTÍA
DOCUMENTOS TIPO PARA PROCESOS DE OBRA**

8- CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DEL SECTOR

Con fundamento en el análisis realizado al sector relativo al objeto del presente proceso de contratación, desde las perspectivas técnica, económica, financiera, de oferta y demanda del mercado, y de riesgos, se concluye lo siguiente:

El **presupuesto oficial** del proceso asciende a la suma de **Doscientos noventa y nueve millones setecientos ochenta y tres mil ciento veinticinco pesos moneda legal (\$299.783.125) AU incluido**, valor que se encuentra dentro de los rangos del mercado según el análisis comparativo con procesos similares adelantados tanto por la entidad como por otras entidades públicas del orden nacional y territorial.

El sector de la construcción en Colombia cuenta con la capacidad instalada, la pluralidad de oferentes y el dinamismo necesario para atender la necesidad contractual de InfiManizales, garantizando condiciones de competencia que permiten obtener propuestas favorables en términos de precio, calidad y cumplimiento.

Existe en el mercado nacional y local un número suficiente de personas naturales, jurídicas, consorcios y uniones temporales con la capacidad técnica, jurídica, financiera y organizacional requerida para ejecutar obras de adecuación y mantenimiento de la infraestructura pública, conforme a los códigos UNSPSC asociados al presente proceso (72102900 – Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones, y 72121100 – Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina).

Los riesgos previsibles del contrato han sido debidamente identificados, tipificados, estimados y asignados conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y la matriz de riesgos hará parte integral de los documentos del proceso.

En virtud de lo expuesto, se recomienda dar inicio al proceso de selección para la contratación de las **"ACTIVIDADES DE LIMPIEZA PINTURA INTERNA Y EXTERNA E IMPERMEABILIZACIÓN ESTACIONES FUNDADORES Y BETANIA."** con un plazo de ejecución de **sesenta (60)** días calendario contados a partir de la firma del acta de inicio.

Manizales, 03 agosto de 2026



JULIANA PATIÑO ALCALÁ
DIRECTORA GESTIÓN DE BIENES

Elaboró: Álvaro Trujillo Buitrago- Ing. civil contratista

Aprobó: Patricia Cubillos López- Asesora de Proyectos

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - Infimanizales - NIT: 890.801.059-0

9 Cra 22 # 18 - 09 Piso 2 Torre B - CAM | Tel. (6) 88797 90 | 170001

contacto@infimanizales.gov.co

Notificaciones judiciales: sgeneral@infimanizales.com

www.infimanizales.com



SC-2000319