

ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Personería Municipal de Pereira realiza, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos, dejando constancia de sus resultados en los Documentos del Proceso.

El estudio adopta como referencia metodológica la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, edición 2025, publicada el 15 de agosto de 2025 y actualizada el 25 de septiembre de 2025. Sus orientaciones se utilizan como recomendaciones y buenas prácticas de planeación, sin sustituir las normas legales y reglamentarias obligatorias.

El estudio comprende: aspectos generales del mercado; contexto regulatorio; características técnicas; oferta y demanda; comportamiento financiero y organizacional; estudio de mercado; formación del presupuesto y riesgos previsibles. La información macroeconómica se incorpora solo cuando contribuya a explicar condiciones que puedan incidir en la contratación

Las seis perspectivas que exige el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 se desarrollan así: la legal, en el contexto regulatorio (numeral 2.3); la comercial, en el análisis de la oferta y la demanda, el comportamiento del gasto histórico y el estudio de mercado; la financiera y la organizacional, en los indicadores del sector (numeral 3.1.2); la técnica, en los aspectos generales del mercado, el contexto local —incluida la condición del tercer piso después del sismo del 10 de agosto de 2026— y el anexo técnico del proceso, y la de riesgos, en el análisis de riesgos y la matriz de riesgos del proceso.

El análisis del sector comprende las siguientes áreas:

- Aspectos generales del mercado
- Comportamiento del Gasto Histórico
- Estudio de la Oferta
- Estudio del Mercado.
- Análisis de riesgos.

En virtud de lo anterior, el presente estudio del sector corresponde al objeto «ADECUACIÓN, REMODELACIÓN Y MEJORAS DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA, ELÉCTRICA Y DE VOZ Y DATOS DEL PISO 3 EDIFICIO PERSONERÍA DE PEREIRA». La necesidad se orienta a reparar los daños no estructurales que el sismo del 10 de agosto de 2026 causó en el tercer piso y a conservar, adecuar y mejorar sus condiciones funcionales y técnicas mediante las actividades expresamente definidas en las especificaciones, las memorias de cantidades y el presupuesto oficial.

Las prestaciones comprenden actividades de obra y acabados, instalaciones eléctricas, componentes de voz y datos y suministro e instalación de determinados bienes especializados. La Entidad deberá dejar motivada la naturaleza jurídica del contrato conforme al artículo 32 de la Ley 80 de 1993, a partir de su prestación principal. La clasificación CIU o UNSPSC no define por sí misma dicha naturaleza.

La integración de obra, instalaciones y suministros se justifica únicamente en cuanto los componentes respondan a una solución funcional común y su ejecución coordinada resulte necesaria para entregar los espacios intervenidos en condición de utilización. El presupuesto deberá identificar separadamente las distintas partidas para impedir duplicidades y conservar trazabilidad de costos”.

1. Aspectos generales del mercado

El análisis efectuado evidencia que existe pluralidad de oferentes potenciales para una parte significativa de los bienes, materiales y actividades requeridas. No obstante,

Participantes del sector (empresas, gremios, asociaciones).

En el mercado relacionado con el presente proceso contractual concurren principalmente actores pertenecientes al sector de la construcción, proveedores y comercializadores de materiales, empresas dedicadas a actividades especializadas de instalación y acabado, fabricantes y distribuidores de mobiliario, así como prestadores de servicios complementarios asociados a la adecuación y mejoramiento de edificaciones.

Desde el punto de vista de la oferta, participan personas naturales y jurídicas legalmente constituidas y con capacidad para contraer obligaciones, que desarrollan actividades relacionadas con construcción, mantenimiento, adecuación, remodelación, instalaciones eléctricas, acabados arquitectónicos, suministro e instalación de pisos, elementos en vidrio, carpintería, estructuras metálicas, sistemas de almacenamiento, mobiliario y demás componentes requeridos para la intervención de espacios institucionales, al igual participan proveedores especializados que, aun cuando no ejecutan integralmente obras civiles, suministran bienes y elementos incorporables al proyecto, tales como luminarias, persianas, mobiliario, archivos rodantes, elementos decorativos, accesorios eléctricos, revestimientos y productos para acabados. Esta característica evidencia que el mercado asociado al proceso tiene una naturaleza multisectorial, dado que combina actividades propias de construcción con actividades de fabricación, comercialización, suministro e instalación.

Por el lado de la demanda, el mercado atiende requerimientos tanto del sector público como del sector privado. En el ámbito público, las entidades del orden nacional y territorial desarrollan proyectos de construcción, mantenimiento, adecuación, remodelación y conservación de sus sedes con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, accesibilidad, habitabilidad y prestación del servicio público. Estas contrataciones se encuentran generalmente articuladas con planes de mantenimiento, planes de inversión, programas institucionales y necesidades de conservación de infraestructura física.

En el sector privado, la demanda proviene principalmente de empresas comerciales, industriales, prestadores de servicios, propietarios y administradores de inmuebles que requieren conservar, adecuar, modernizar o ampliar sus activos físicos, efectuar mantenimiento preventivo y correctivo, optimizar instalaciones y adaptar espacios a nuevas necesidades funcionales.

En consecuencia, el comportamiento del mercado se encuentra determinado tanto por la demanda de obras y servicios especializados como por la disponibilidad y precios de materiales de construcción, acabados, elementos eléctricos, mobiliario, mano de obra, transporte, equipos, herramientas y productos de fabricación especial.

Clasificación general del sector económico

Para efectos de contextualización, la economía puede agruparse de manera general en tres grandes sectores:

- Sector primario: comprende actividades relacionadas con la extracción y aprovechamiento directo de recursos naturales, tales como agricultura, ganadería, pesca y minería.
- Sector secundario: comprende actividades de transformación, industria, manufactura y construcción.
- Sector terciario: comprende actividades relacionadas principalmente con la prestación de servicios, comercio, transporte, actividades financieras, profesionales, administrativas y demás servicios complementarios.

El presente proceso se relaciona principalmente con el sector secundario, específicamente con la actividad de construcción, adecuación, reparación y mantenimiento de edificaciones. No obstante, debido a la incorporación de suministros, mobiliario, elementos eléctricos,

productos de fabricación especial, transporte e instalación, también intervienen actividades pertenecientes al sector terciario y a determinadas actividades manufactureras.

En este sentido, el proceso contractual que pretende adelantar la Personería de Pereira comprende actividades orientadas al mejoramiento, adecuación y mantenimiento de sus espacios institucionales, incluyendo desmontes, nivelaciones, instalación de pisos y guardaescobas, acabados arquitectónicos, pintura, elementos decorativos, estructuras metálicas, puertas en vidrio templado, archivo rodante, instalaciones eléctricas, iluminación, mobiliario y demás suministros necesarios para mejorar las condiciones físicas y funcionales de la sede.

Para la caracterización del mercado se tiene como referencia la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas – CIIU Rev. 4 A.C., adoptada para Colombia, dentro de la cual las actividades directamente relacionadas con el objeto contractual se encuentran principalmente comprendidas en la Sección F – Construcción.

SECCIÓN F – CONSTRUCCIÓN. Esta sección comprende las actividades corrientes y especializadas relacionadas con la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, incluyendo obras nuevas, ampliaciones, reformas, reparaciones, mantenimiento y actividades especializadas requeridas para la ejecución o conservación de edificaciones e infraestructura.

Dentro de esta sección se incluyen unidades económicas que asumen la responsabilidad general por proyectos de construcción, así como empresas que desarrollan actividades especializadas como instalaciones eléctricas, fontanería, climatización, colocación de pisos, instalación de elementos arquitectónicos, pintura, acabados y demás actividades complementarias.

Para el presente proceso resultan especialmente relevantes las siguientes divisiones, grupos y clases:

DIVISIÓN 41 Construcción de edificios. Grupo 411 Construcción de edificios.

DIVISIÓN 43 Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil.

Grupo 432 Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones especializadas. Este grupo comprende las actividades de instalación que sostienen el funcionamiento de un edificio como tal, como la instalación de sistemas eléctricos y de fontanería (sistemas de suministro de agua, gas y electricidad), sistemas de calefacción y de acondicionamiento de aire, ascensores, etcétera.

Clase 4321 Instalaciones eléctricas. Esta clase comprende la instalación y el mantenimiento de sistemas eléctricos en todo tipo de edificios y estructuras de ingeniería civil. Esta clase incluye la instalación de:

- Instalaciones y accesorios eléctricos.
- Líneas de telecomunicaciones.
- Redes informáticas y líneas de televisión por cable, incluidas líneas de fibra óptica.
- Antenas parabólicas.
- Sistemas de iluminación.
- Sistemas de alarma contra incendios y contra robos.
- Alumbrado de calles y señales eléctricas.
- Alumbrado de pistas de aeropuertos.

Clase 4322 Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado.

Esta clase comprende la instalación de sistemas de fontanería, calefacción y aire acondicionado, incluidas adiciones y modificaciones, y su mantenimiento y reparación.

Clase 4329 Otras instalaciones especializadas.

Esta clase comprende la instalación de equipo diferente de los sistemas eléctricos, de fontanería, de calefacción y de acondicionamiento de aire o de maquinaria industrial en edificios y estructuras de ingeniería civil, incluidos su mantenimiento y reparación.

Grupo 433 Clase 4330 Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil.

Esta clase incluye:

- La aplicación en edificios y otros proyectos de construcción, de yeso y estuco para interiores y exteriores.
- La instalación de puertas, ventanas y marcos de puertas y ventanas de madera o de otros materiales.
- La instalación de muebles de cocina a la medida, mamparas de cristal, escaleras, mobiliario de trabajo y similares.
- La instalación de mobiliario.
- El acabado de interiores, como techos, revestimientos de madera para paredes, tabiques movibles, etcétera.
- La colocación en edificios y otros proyectos de construcción de:
 - Baldosas y losas de cerámica, hormigón o piedra tallada para paredes y pisos, y accesorios de cerámica para cocinas.
 - Parqué y otros revestimientos de madera para pisos.
 - Alfombras y cubrimientos de linóleo para pisos, incluidos los de caucho o plástico.
 - Revestimiento para suelos o paredes de terrazo, mármol, granito o pizarra.
 - Papel de colgadura.
- La pintura interior y exterior de edificios.
- La pintura de obras de ingeniería civil.
- La instalación de vidrios, espejos, etcétera.
- La limpieza de edificios nuevos después de su construcción.
- Otras actividades de terminación de edificios n.c.p.

Clase 439 Grupo 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil

Esta clase incluye:

- Las actividades de construcción especializadas en un aspecto común a diferentes tipos de estructuras y que requieren conocimientos o equipo especializados.

Productos representativos del sector.

las actividades anteriormente relacionadas se encuentran incluidas en el sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), de acuerdo

El comportamiento final agregado de la economía al cierre del año 2025 se resume a continuación:

Por otra parte, en el Informe de Política Monetaria de julio de 2026, el Banco de la República elevó su proyección de crecimiento para 2026 de 2,4% a 2,5%, por el mayor dinamismo del consumo y de la inversión en maquinaria y equipo, redujo la de 2027 de 2,1% a 1,9% y proyectó una inflación de 6,9% al cierre de 2026. El dato posterior del DANE confirmó un crecimiento de 3,5% en el segundo trimestre de 2026, superior al 2,2% del primero (boletín IEAC del 9 de septiembre de 2026).

En síntesis, el mercado laboral nacional se debilitó en agosto de 2026 frente al mismo mes del año anterior, pero la construcción mantuvo su capacidad de generar empleo, lo que favorece la disponibilidad de mano de obra para el presente proceso.

Fuente: DANE, IPC, anexos de variación mensual y anual por ciudades, actualizados el 7 de octubre de 2026.

En septiembre de 2026, Pereira registró una variación mensual del IPC de 0,07%, muy por debajo del promedio nacional (0,37%), y la segunda más baja entre las 23 ciudades, después de Santa Marta (0,03%).

En lo corrido de 2026 (enero a septiembre), Pereira acumula una variación de 6,04%, por encima del promedio nacional (5,74%). Es decir, el menor ritmo de septiembre no compensa todavía los aumentos de los meses anteriores.

Las mayores variaciones anuales de septiembre de 2026 se registraron en Medellín (7,04%), Armenia (7,00%) y Bucaramanga (6,98%), seguidas de Villavicencio, Pereira e Ibagué (6,77%) y Cali (6,76%), todas por encima del promedio nacional (6,29%).

En el caso de Pereira, la variación anual del IPC fue 6,77%, 0,48 puntos porcentuales por encima del promedio nacional (6,29%), y la ciudad se mantiene entre las de mayor inflación anual del país. Este comportamiento evidencia una presión de precios superior al promedio y es un elemento relevante para el análisis económico del mercado local.

No obstante, la baja variación mensual de septiembre (0,07%) sugiere una moderación reciente de la presión de precios en la ciudad, que deberá confirmarse en los próximos meses.

La mayor inflación registrada en Pereira puede estar asociada a una combinación de factores relacionados con el comportamiento de los precios de bienes y servicios de la canasta familiar, los costos de vivienda, transporte, alimentación, servicios públicos y demás componentes de consumo. Estas variaciones pueden incidir directa o indirectamente sobre los costos de operación de las empresas y sobre los precios de materiales, suministros y servicios utilizados en actividades de construcción, adecuación y mantenimiento.

En términos generales, los resultados muestran que la inflación mantiene una tendencia superior a la meta de largo plazo establecida por el Banco de la República, aunque existen diferencias importantes entre los distintos dominios geográficos. En el caso de Pereira, el nivel de inflación anual superior al promedio nacional evidencia una mayor presión sobre los precios locales, aspecto que debe ser considerado dentro del análisis económico del sector.

En términos generales, los indicadores de inflación muestran que Pereira presenta actualmente una de las variaciones anuales del IPC más altas entre las ciudades analizadas por el DANE, situación que puede generar mayores presiones sobre la estructura de costos de los potenciales contratistas y sobre los precios de bienes, materiales, transporte, mano de obra y servicios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura.

Sin embargo, este resultado debe interpretarse con prudencia. Aunque la inflación de Pereira es superior al promedio nacional, muchos de los insumos utilizados en actividades de construcción, mantenimiento y mejoramiento de infraestructura tienen mercados de alcance nacional o regional, por lo que sus precios continúan influenciados por las dinámicas inflacionarias generales del país. En consecuencia, la mayor inflación local no elimina los riesgos asociados a incrementos en materiales, combustibles, transporte y mano de obra especializada, sino que refuerza la necesidad de considerar estas variables dentro de la estructuración económica del proceso.

Elaboración propia a partir de datos del Banco de la Republica.

En materia laboral, en julio de 2026 la construcción ocupó 1.823 miles de personas, el 7,4% de los ocupados del país, con un aumento anual de 9,3%, superior al de la ocupación total (2,4%). En agosto de 2026 el sector siguió ganando empleo (80 mil ocupados más que un año antes), según la GEIH.



Los indicadores de oferta muestran un comportamiento mixto: en julio de 2026 la producción de cemento gris cayó 4,5% y los despachos 3,8% frente a julio de 2025, mientras que la producción de concreto premezclado creció 8,6% en junio de 2026 (636.012 m³).

El área licenciada de edificaciones disminuyó 8,3% en junio de 2026 frente a junio de 2025, aunque el área iniciada creció 17,8% en el segundo trimestre, lo que anticipa una actividad edificadora todavía irregular.

En cuanto a los costos, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) varió 0,06% en agosto de 2026, acumula 7,08% en el año y 6,90% en los últimos doce meses, explicado sobre todo por la mano de obra (cuadrilla y ayudante) y los servicios de instalaciones de redes (DANE, boletín ICOCED de agosto de 2026). El Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) varió 0,09% en julio de 2026. Este aumento de costos está incorporado en la actualización de los precios del estudio de mercado mediante el ICOCED.

En conjunto, los indicadores del segundo trimestre muestran una recuperación concentrada en las obras civiles y en el empleo, mientras que las edificaciones, el cemento y las licencias siguen débiles. Aun así, el mercado tiene capacidad técnica, operativa y empresarial suficiente para atender proyectos de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura pública.

Para el presente proceso, tres indicadores son particularmente importantes: el empleo en la construcción, que crece por encima del total de la economía; los precios de los materiales de construcción, estables en septiembre de 2026 (IPP 0,05% mensual), y los costos de la construcción de edificaciones, que suben 6,90% anual y se reflejan en la actualización de precios del presupuesto.

En conjunto, el entorno es favorable para contratar obras de adecuación de complejidad media como la del presente proceso: hay mano de obra disponible, los materiales no presentan presiones significativas y los mayores costos de mano de obra ya están reflejados en el presupuesto oficial.

2.1. Contexto local: particularidades del Departamento de la Risaralda y la Ciudad de Pereira.

El sector de la construcción en el departamento de Risaralda presenta un comportamiento mixto, con dinámicas diferenciadas entre vivienda, edificaciones, infraestructura pública, adecuaciones y mantenimiento. En el caso de Pereira, la actividad constructora continúa siendo relevante debido al crecimiento urbano, la conservación y modernización de edificaciones públicas y privadas, la ampliación de infraestructura vial y de servicios, así como al desarrollo comercial, industrial y logístico de la ciudad y su área metropolitana.

Por una parte, existe una demanda permanente asociada a obras de construcción, adecuación, mantenimiento, mejoramiento y conservación de infraestructura. Sin embargo, el sector también enfrenta restricciones relacionadas con los costos de materiales y mano de obra, tasas de interés, disponibilidad de algunos productos especializados, condiciones logísticas, gestión de residuos de construcción y demolición y fluctuaciones propias del mercado edificador.

El mercado regional cuenta con una estructura empresarial relativamente consolidada y con presencia de constructoras, contratistas, proveedores y distribuidores que atienden proyectos de diferentes escalas. Pereira, Dosquebradas y Santa Rosa de Cabal concentran una parte importante de la actividad edificadora del departamento y disponen de empresas con capacidad para ejecutar obras civiles, remodelaciones, adecuaciones, instalaciones técnicas y actividades de mantenimiento.

En cuanto a las cadenas de suministro, Pereira presenta condiciones favorables por su ubicación estratégica dentro del Eje Cafetero y su conectividad con corredores hacia Manizales, Armenia, Medellín, Cali y el centro del país. A nivel local y regional existe disponibilidad de cemento, agregados, concreto premezclado, acero, bloques, tuberías, pinturas, materiales eléctricos, elementos de ferretería, pisos, cerámicas, sistemas livianos, vidrio, carpintería metálica y productos para acabados.

No obstante, algunos bienes de mayor especialización, como equipos electromecánicos, sistemas HVAC, ascensores, automatización, mobiliario técnico, archivos rodantes o elementos de fabricación particular, pueden requerir suministro desde otros centros industriales del país. Por esta razón, aun cuando Pereira presenta mejores condiciones logísticas que territorios más aislados, algunos componentes especializados pueden depender de cadenas de abastecimiento externas y de tiempos de fabricación o transporte particulares.

En lo que se refiere a materiales y suministros, existe una amplia red de ferreterías, depósitos, distribuidores mayoristas, comercializadores especializados y grandes superficies, concentrados principalmente en Pereira y Dosquebradas, lo cual favorece la competencia, la disponibilidad de productos y la oportunidad de abastecimiento para actividades de construcción, mantenimiento y adecuación.

Otro aspecto relevante corresponde a la gestión de los Residuos de Construcción y Demolición – RCD. En el departamento de Risaralda, la autoridad ambiental competente es la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER, y la gestión de estos residuos debe ajustarse a la Resolución 472 de 2017, sus modificaciones y demás disposiciones nacionales y territoriales aplicables.

Para efectos contractuales, la disponibilidad de sitios autorizados para entrega, aprovechamiento o disposición de RCD debe verificarse previamente a la ejecución de las actividades. En un entorno urbano como Pereira existe una mayor capacidad institucional y empresarial para gestionar estos residuos; sin embargo, su manejo continúa requiriendo separación en la fuente, transporte autorizado, trazabilidad, aprovechamiento cuando sea posible y entrega en sitios habilitados.

En lo relacionado con la mano de obra, Pereira y su área metropolitana cuentan con disponibilidad de maestros, oficiales, ayudantes, electricistas, pintores, instaladores, soldadores y demás oficios vinculados a la construcción. También existe oferta de profesionales y técnicos en áreas como ingeniería civil, arquitectura, instalaciones eléctricas, Seguridad y Salud en el Trabajo, gestión ambiental y supervisión técnica.

En términos generales, la disponibilidad de mano de obra no constituye una limitación significativa para obras de adecuación y mantenimiento de complejidad media. No obstante, determinados perfiles especializados, como técnicos certificados en sistemas electromecánicos, automatización, HVAC, redes especiales, vidrio especializado o sistemas de almacenamiento, pueden presentar una oferta más reducida y requerir contratación con empresas especializadas.

La evidencia disponible muestra que el reto del mercado laboral no se concentra únicamente en la cantidad de trabajadores disponibles, sino también en su nivel de calificación, experiencia, certificación, formalización y capacidad para cumplir los requerimientos técnicos y de Seguridad y Salud en el Trabajo propios de contratos institucionales.

Para este proceso, la condición sísmica se traduce en el capítulo 6 del presupuesto. «Reparación de daños del sismo – piso 3», por \$18.425.353 de costo directo: muros en estructura liviana con placa de fibrocemento, tratamiento de juntas, junta de separación, resane de la placa y de fisuras del cielo raso, y retiro de sobrantes. Son actividades de uso común en el mercado local, que cuenta con instaladores de sistemas livianos y con proveedores de placas de fibrocemento y perfilera, por lo que no restringen la participación.

En conclusión, Pereira y el departamento de Risaralda presentan un mercado con condiciones favorables para la ejecución de obras de adecuación, mantenimiento y mejoramiento de infraestructura, debido a su conectividad, disponibilidad de proveedores, oferta de mano de obra y presencia de empresas especializadas. No obstante, persisten riesgos asociados a variaciones en los costos de materiales, disponibilidad de insumos especializados, afectaciones logísticas por condiciones viales o climáticas, gestión de RCD y exigencias derivadas de la condición sísmica de la región. Estos factores deben ser considerados dentro de la estructuración técnica, económica y contractual del proceso y, cuando corresponda, incorporados en la matriz de riesgos.

2.2. Gremios y asociaciones del sector

Actualmente existen varios gremios y asociaciones que representan los diferentes sectores y subsectores de la construcción. Estos gremios desempeñan un papel importante en la promoción, desarrollo y defensa de los intereses del sector en el país, entre estos se encuentran los siguientes:

i) ACRIP - Federación colombiana de gestión humana

La Federación Colombiana de Gestión Humana ACRIP reúne las áreas directivas de Gestión Humana en el país para satisfacer las necesidades de desarrollo y talento humano que contribuyen al crecimiento de las personas y de las organizaciones con estrategias de formación, asesoría e investigación³.

ii) ANDI - Asociación Nacional de Empresarios de Colombia

La ANDI es una agremiación que busca y ofrece principios políticos, económicos y sociales para el desarrollo de la libre empresa. Desde su fundación en 1944 involucra a diversas empresas en el sector industrial financiero y comercial, entre otros⁴.

iii) Asocreto- Asociación Colombiana de Productores de Concreto

Se fundó en 1985 con el objetivo de promover el buen uso del concreto, actualizar sobre sus nuevas tecnologías en el gremio de la construcción y velar por la buena imagen de la industria concretera de Colombia⁵.

iv) Asogravas- Asociación Colombiana de Productores de Agregados Pétreos

Asogravas fue creada en 1986 como una entidad sin ánimo de lucro para ser vocera del gremio minero ante las autoridades administrativas, jurisdiccionales y el Congreso de la República. También defiende los derechos e intereses legítimos ante personas de derecho privado⁶.

v) CAMACOL- Cámara Colombiana de la Construcción

CAMACOL es una asociación nacional sin ánimo de lucro que reúne empresas, entidades y personas relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción. Fundada en 1957 como iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la

3 <http://acripnacional.org/>
4 <http://www.andi.com.co/>
5 <http://www.asocreto.org.co/Sitio2/>
6 <http://www.asogravas.org/>

primera convención nacional de constructores para velar por los intereses de la colectividad de esta industria⁷.

vi) CCI- Cámara Colombiana de la Infraestructura

La Cámara Colombiana de la Infraestructura es una asociación del gremio que propone el desarrollo socioeconómico del país a través de la infraestructura moderna y eficiente, que defiende la institucionalidad, los principios éticos y la transparencia. Además, busca el equilibrio en las relaciones contractuales, propende por el fortalecimiento de las empresas que intervienen en la cadena de valor y su recurso humano⁸.

vii) CCMEXCOL- Cámara de Comercio México Colombia

Constituida en noviembre de 2003 como una asociación civil sin ánimo de lucro que surge para facilitar el intercambio comercial entre México y Colombia, y consecuentemente mejorar las importaciones y exportaciones, incrementar el comercio y apuntar al desarrollo de la economía de ambos países⁹.

viii) CCCS - Consejo Colombiano de Construcción Sostenible

El CCCS es una red de empresas, personas y entidades que le apuestan y promueven el cambio del gremio de la construcción para propiciar un entorno responsable en el medio ambiente desde 2008, año de su fundación¹⁰.

ix) CECODES- Consejo Empresarial Colombiano para el Desarrollo Sostenible

El Consejo Empresarial Colombiano para el Desarrollo Sostenible reúne a 200 compañías líderes en el mundo que se reúnen para contribuir al crecimiento económico, balance económico y el progreso social que aseguren el desarrollo sostenible en los recursos naturales y la calidad de vida de las personas a través de sus asociados¹¹.

x) CPC - Consejo Privado de la Competitividad

El CPC es una organización sin ánimo de lucro que busca unificar estrategias que mejoren la competitividad de Colombia en el sector público, empresarial y académico a través de alianzas transversales¹².

xi) Colfecar - Federación Colombiana de Transportadores de Carga por Carretera

Colfecar es una agremiación que defiende y representa la industria transportadora de carga con el ánimo de desarrollar acciones y propuestas ante el Gobierno nacional al igual que acuerdos entre los afiliados. Fue fundada en 1976 con la orientación del General Álvaro Valencia Tovar¹³.

xii) FICEM- Federación Interamericana del Cemento

7 <http://camacol.co/>
8 <http://www.infraestructura.org.co/>
9 <http://www.ccmexcol.com/>
10 <http://www.cccs.org.co/>
11 <http://www.cecodes.org.co/>
12 <http://www.compitem.com.co/site/>
13 <http://colfecar.org.co/>

14 <http://www.ficem.org/>

- Resolución 1409 del 23/07/2012 - Trabajos Seguro en Altura (TSA)

Resolución 1178 del 28/03/2017 - Requisitos técnicos y de seguridad entrenadores en trabajo en alturas
Resolución 0312 del 13/02/2019 - Estándares Mínimos de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)
Resolución 5018 del 20/11/2019 - SST en actividades con energía eléctrica
Resolución 0491 del 24/02/2020 - Reglamentación para espacios confinados
Circular 03-2015-000130 del 09/09/2015 del SENA - Sobre Examen Médico para Curso Avanzado de Trabajos Seguros en Alturas
Guía Trabajo Seguro en Excavaciones del 09/02/2015

• **Uso Racional de Agua y Eficiencia Energética**

Decreto 3102 del 30/12/1997 - Instalación de equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua
Decreto 1073 del 26/05/2015 - Reglamentación para el sector minas y energía del MME
Resolución 41286 del 30/12/2016 - Eficiencia energética (2017-2022)
Resolución 40072 del 29/01/2018 - Medidores Avanzados del MME
Resolución 463 del 28/08/2018 - Beneficios tributarios por proyectos de eficiencia energética

• **Vertimientos y Residuos**

Resolución 631 del 17/03/2015 - Vertimientos del Min Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS)
Resolución 0472 del 28/02/2017 - Residuos del MADS

La aplicación de las anteriores normas y reglamento será de obligatorio cumplimiento, en la medida que apliquen o regulen aspectos del objeto y actividades contractuales. Así mismo lo serán aquellas que sin estar especificadas en el presente documento, apliquen o regulen la materia.

3. Análisis de la oferta y demanda.

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta en el mercado organización, producción y ejecución servicios de construcción:

3.1. Análisis de la oferta

Con el fin de identificar los posibles proveedores que se pueden presentar al proceso de contratación, la Personería de Pereira realizó la búsqueda de procesos de contratación del sector público en años anteriores, la revisión de la economía en Colombia, y particularmente el segmento de la construcción. El análisis del nicho de mercado permite evidenciar que esta actividad puede ser ejecutada por personas naturales, jurídicas especializadas en las obras de mantenimiento y mejoramiento de que trata el proceso de selección.

3.1.1. Proveedores

La Personería consultó los datos abiertos del SECOP II (conjunto «SECOP II – Contratos electrónicos» de datos.gov.co) el 20 de octubre de 2026, con los contratos firmados entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de septiembre de 2026 en las clases UNSPSC 721015, 721029, 721033, 721211, 721515 y 721540, en todo el territorio nacional. Se excluyeron los contratos cancelados o en borrador, los de valor cero y un registro con un error evidente de digitación (valor superior a \$6.400 billones). Los resultados son:

INDICADORES FINANCIEROS	
INDICADORES CAPACIDAD FINANCIERA	Índice de Liquidez: (Activo Corriente / Pasivo Corriente), el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.
	Índice de Endeudamiento: (Pasivo Total / Activo Total) el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.
	Índice Cobertura Intereses: (Utilidad Operacional / Gastos de Intereses), el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.
INDICADORES CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	Capacidad organizacional es la aptitud de un proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna. El Decreto 1510 de 2013 definió los indicadores de rentabilidad para

ÍNDICE DE LIQUIDEZ	INFERIOR A 1,0	Alto riesgo financiero (más pasivos corrientes que activos). Posibilidad de impago de deudas.
	SUPERIOR A 2,0	Bajo riesgo financiero (más del doble de activos corrientes que pasivos corrientes).
DEFINICIÓN DEL FACTOR		Índice de liquidez
PROMEDIO		4,32
DESVIACIÓN ESTÁNDAR		4,15
TAMAÑO DE LA MUESTRA		481
NIVEL DE CONFIANZA		95%
VALOR T		1,96
INTERVALO DE CONFIANZA LÍMITE INFERIOR		3,94
INTERVALO DE CONFIANZA LÍMITE SUPERIOR		4,69
MEDIANA		2,73

Para el nivel de endeudamiento, el promedio se encuentra alrededor del 50,6% y mediana 49,1%, con un límite superior de confianza de 52,8%. Esto indica que el sector se encuentra en un nivel de endeudamiento aceptable.

Capital de trabajo: el proponente debe acreditar un capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) igual o superior al capital de trabajo demandado, $CTd = (\text{presupuesto oficial} - \text{anticipo}) \times 33 \% = (\$488.899.882 - \$0) \times 33 \% = \$161.336.961$, conforme al Documento Base. La capacidad residual se verifica frente a la capacidad residual del proceso (CRPC), según el Formato 5.

4. Estudio de mercado.

En ese sentido, para la determinación del valor promedio de los costos unitarios se optó por la media aritmética simple como medida de tendencia central, por tratarse de una herramienta estadística ampliamente utilizada para obtener un valor representativo de un conjunto de datos homogéneos. Esta metodología permite consolidar los valores obtenidos de las diferentes fuentes consultadas y establecer un precio unitario de referencia a partir del comportamiento general.

La media aritmética se obtiene mediante la suma de los valores válidos de las cotizaciones y su división entre el número de datos considerados. Su aplicación resulta adecuada cuando las fuentes analizadas corresponden a bienes, actividades o servicios técnicamente comparables y no se identifican valores atípicos que distorsionen de manera significativa el resultado. De esta manera, la metodología adoptada permite obtener un valor promedio que refleje de forma equilibrada las condiciones observadas en el mercado.

En concordancia con lo anterior, la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector y Estudios Previos de Colombia Compra Eficiente establece que las entidades estatales pueden utilizar diferentes metodologías estadísticas o medidas de tendencia central, tales como promedios, medianas u otras herramientas de análisis, siempre que la metodología seleccionada se encuentre debidamente justificada desde el punto de vista técnico y económico.

Es importante precisar que Colombia Compra Eficiente no establece la obligatoriedad de utilizar una medida de tendencia central específica, sino que exige que la metodología empleada sea razonable, transparente y coherente con el análisis del mercado realizado por la entidad.

El análisis se apoyó en fuentes oficiales, actualizadas y verificables: el SECOP II (procesos de objeto similar), el DANE (ICOCED, para llevar a 2026 los precios de 2025, e indicadores económicos), la Superintendencia de Sociedades (indicadores financieros del sector), las listas oficiales de precios de la Gobernación de Risaralda, del ICCU y de la Gobernación del Valle del Cauca, y las cotizaciones de dos oferentes del sector, con el fin de contar con información veraz, oportuna y verificable que permita identificar y atender de manera eficiente la necesidad de mejoramiento de las instalaciones de la Personería. A través de este análisis integral, se estiman los indicadores técnicos y económicos necesarios para definir estrategias de intervención y garantizar el cumplimiento de los requisitos de contratación pública conforme a los principios de eficiencia, economía y transparencia establecidos en el marco normativo vigente permitiendo:

- Permite obtener un valor representativo a partir de las consultas válidas y técnicamente comparables.
- Facilita una metodología clara, objetiva y verificable para la determinación de los precios unitarios.
- Evita privilegiar de manera individual una fuente específica de mercado.
- Permite reflejar de manera equilibrada el comportamiento general de los precios consultados.
- Contribuye a que el presupuesto oficial se sustente en una metodología estadística transparente y de fácil trazabilidad.

En virtud de lo anterior, la adopción de esta metodología responde a los principios de planeación, economía, eficiencia, transparencia y responsabilidad en el gasto público, garantizando que el presupuesto oficial del proceso contractual refleje de manera razonable las condiciones identificadas en el mercado.

5. Análisis de riesgos.

Los riesgos previsibles del proceso se tipifican, valoran y asignan en la «Matriz 3 – Riesgos», que hace parte de los documentos del proceso y contiene quince (15) riesgos. Desde la perspectiva del sector y de la condición de la sede después del sismo, los más relevantes son:

- Réplicas o un nuevo sismo durante la obra: asignación compartida entre la Entidad y el contratista; suspensión, inspección antes de reanudar y póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Edwin S. Redkey