ANALISIS DEL SECTOR

PROCESO: Contratación de Mínima Cuantía No. CMC-024-2026

OBJETO: "MEJORAMIENTO CON PINTURA DEL CENTRO ADMINISTRATIVO RODRIGO ARENAS BETANCURT Y MANTENIMIENTO CON PINTURA DE LA CUBIERTA INTERNA DEL COLISEO ESTEBAN RICO DEL MUNICIPIO DE FREDONIA, ANTIOQUIA".

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el presente estudio analiza el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y sirve de soporte a la estimación del presupuesto oficial y a la definición de los requisitos habilitantes del estudio previo. La metodología empleada es la señalada por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en la "Guía para la elaboración de Estudios de Sector", aplicada de manera proporcional al valor, la naturaleza y los riesgos de un proceso de mínima cuantía.

1. ASPECTOS GENERALES

Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada; para el efecto es necesario que conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Con miras al logro de los objetivos institucionales y en cumplimiento de sus funciones legales, la Alcaldía del Municipio de Fredonia, en cumplimiento del Plan de Desarrollo POR AMOR A FREDONIA, Línea 4. Seguridad, paz y eficiencia administrativa, Sector 4.4. Planeación estratégica y hacienda, Programa 4.4.1. Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial, producto 4599011 "Sedes adecuadas", proyecto BPIN 202500000004131 "Fortalecimiento administrativo e institucional para el municipio de Fredonia", requiere contratar la obra de mejoramiento con pintura del Centro Administrativo Rodrigo Arenas Betancurt, sede de la Administración Municipal, y de mantenimiento con pintura de la cubierta interna del Coliseo Esteban Rico.

El proponente que resulte seleccionado deberá contar con la capacidad y la experiencia relacionadas con el objeto contractual, de manera que ejecute la obra de acuerdo con las especificaciones requeridas por la entidad. Para ello deberá garantizar el cumplimiento de todas las especificaciones y condiciones técnicas requeridas, ejecutar los ítems de pago en los términos establecidos por la Secretaría, cumplir con el plazo de ejecución fijado y con las obligaciones establecidas de conformidad con la propuesta presentada, cumplir las normas de trabajo seguro en alturas, suministrar pintura y materiales nuevos y de

primera calidad, atender con diligencia y oportunidad los requerimientos, solicitudes y observaciones planteadas por el supervisor del contrato, informar oportunamente al supervisor cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del contrato, permitir al supervisor realizar la inspección durante la ejecución y presentar con cada acta la planilla que acredite el pago al sistema de seguridad social integral.

2. ASPECTO LEGAL Y REGULATORIO

El objeto del presente proceso, conforme con lo establecido en los artículos 1518 y 1519 del Código Civil, es lícito, no contraviene normas de carácter público, existe en el comercio nacional y se encuentra determinado en su género.

El proceso de selección del contratista tiene como fundamento jurídico las normas aplicables a la selección de mínima cuantía contenidas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 (numeral 5 del artículo 2, adicionado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011) y el Decreto 1082 de 2015 (artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes), teniendo en cuenta que el valor del contrato no excede el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad, independientemente de su objeto. De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, el único factor de selección es el ***menor precio***, y en caso de empate se aplicarán los factores previstos en el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020.

Atendiendo la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato a celebrar es el de OBRA PÚBLICA, en los términos del numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, pactado a precios unitarios y pagadero mediante pago anticipado del 50% y el restante por actas parciales de obra ejecutada. Por tratarse de una obra pública de infraestructura social cuyas actividades se encuentran en la Matriz 1 – Experiencia, el proceso se adelanta con los Documentos Tipo de mínima cuantía de obra pública de infraestructura social – Versión 1, adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente mediante la Resolución 541 de 2025, de obligatoria aplicación para las invitaciones publicadas desde el 16 de febrero de 2026. La ejecución debe cumplir la Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo sobre trabajo seguro en alturas, la Resolución 0312 de 2019 sobre estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y las normas ambientales sobre manejo de residuos peligrosos, aplicables a los envases y restos de pinturas y solventes.

Por su cuantía, el proceso es susceptible de ser limitado a Mipymes colombianas en los términos de los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015, modificados por el Decreto 1860 de 2021, y no está cobijado por acuerdos comerciales, pues el Manual de Colombia Compra Eficiente excluye de este análisis los procesos de mínima cuantía.

Fundamento legal: Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 2069 de 2020, Decreto 1082 de 2015, Decreto 1860 de 2021 y Decreto 295 del 19 de septiembre de 2017 (Manual de Contratación del Municipio de Fredonia).

3. ASPECTO COMERCIAL

3.1. Ubicación del proceso dentro de los sectores económicos

La actividad económica en Colombia se organiza tradicionalmente en sectores primario, secundario y terciario, clasificación que permite identificar la naturaleza de los bienes y servicios asociados al objeto contractual.

Sector primario: no guarda una relación directa con el proceso, pues la obra no requiere agregados pétreos ni materias primas de extracción en volúmenes relevantes.

Sector secundario (industrial): comprende la industria de la construcción, en particular las actividades especializadas de terminación y acabado de edificios, entre ellas la pintura, que corresponden a la actividad CIIU 4330 "Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil", y la industria química que fabrica las pinturas, el estuco y los demás materiales del proceso. Este es el sector directamente determinante del objeto contractual, pues el contratista ejecuta una obra de acabados con mano de obra, herramienta y andamios.

Sector terciario (comercio y servicios): aporta el comercio de pinturas y materiales de construcción, CIIU 4663 y 4752, del que el contratista adquiere la pintura y los materiales complementarios de todos los ítems, así como el alquiler de andamios y equipos.

En consecuencia, el proceso se ubica principalmente en el sector secundario de la economía, dentro de la construcción de edificaciones y sus actividades especializadas de acabado, con relación directa con el comercio de pinturas y materiales.

3.2. Comportamiento reciente de la construcción y de las edificaciones

De acuerdo con las Cuentas Nacionales del DANE, en el segundo trimestre de 2026 el valor agregado de la construcción creció 2,2 % en su serie original frente al mismo periodo de 2025, y 6,4 % frente al trimestre inmediatamente anterior en su serie desestacionalizada. Ese resultado se explica por la construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil, que creció 17,1 % anual y 19,6 % trimestral, mientras que la construcción de edificaciones decreció 3,2 %. El Indicador de Producción de Obras Civiles registró igualmente un crecimiento de

17,1 %, en el que el grupo de carreteras, calles, vías férreas, puentes y túneles aumentó 18,7 % y aportó 8,6 puntos porcentuales a la variación.

Para el presente proceso el dato más relevante es el de edificaciones y actividades especializadas, que agrupan las obras de mantenimiento y acabados. Pese al menor dinamismo de ese segmento, el mercado de personas naturales y Mipymes dedicadas a la pintura y al mantenimiento de edificaciones se mantiene activo y atiende de forma habitual contratos de baja cuantía de entidades territoriales.

3.3. Comportamiento del comercio y de los costos de construcción

En el segundo trimestre de 2026 el valor agregado del comercio al por mayor y al por menor creció 5,9 % anual y 1,8 % trimestral. Por su parte, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) del DANE registró en agosto de 2026 una variación anual de 6,90 % y de 7,08 % en lo corrido del año; el grupo de mano de obra fue el de mayor variación, con 14,12 % anual, por efecto del incremento del salario mínimo para 2026. Este comportamiento es relevante para el proceso porque la mano de obra y la pintura son los componentes principales de los precios unitarios.

3.4. Impactos económicos y sociales para el municipio de Fredonia

La ejecución del contrato permite recuperar la presentación y la protección de las superficies de la sede de la Administración Municipal, donde se atiende a la comunidad, y del Coliseo Esteban Rico, principal escenario deportivo cubierto del municipio, con efectos sobre la imagen institucional, la conservación de los bienes públicos y el uso de los espacios por la comunidad. Dado que la oferta de mano de obra de pintura se encuentra en el propio municipio y en la subregión Suroeste, la contratación contribuye además a dinamizar el empleo local.

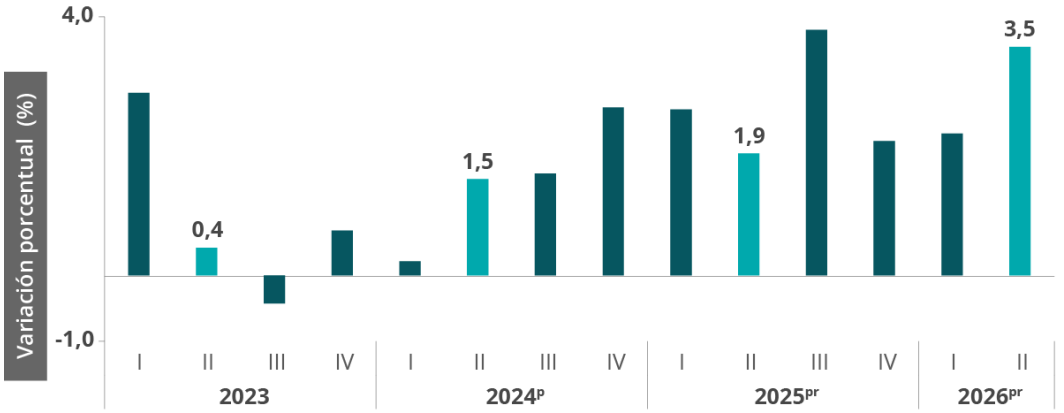
4. VARIABLES ECONÓMICAS DEL ENTORNO

4.1. Producto Interno Bruto

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original creció 3,5 % respecto al mismo periodo de 2025pr. Durante el primer semestre de 2026pr el crecimiento fue de 2,9 %, y frente al trimestre inmediatamente anterior, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el PIB creció 1,3 %, con la construcción como una de las actividades de mayor crecimiento trimestral (6,4 %).

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen[1]
2023-I / 2026pr-II



Fuente: DANE, PIB_T.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: DANE, PIB_T.

4.2. Industrias manufactureras

En el segundo trimestre de 2026pr el valor agregado de las industrias manufactureras creció 2,0 %. Para el presente proceso es relevante la fabricación de sustancias y productos químicos, dentro de la cual se encuentra la producción de pinturas, barnices, estucos y masillas, que son los principales insumos de la obra y que se fabrican mayoritariamente en el país, con plantas en el Valle de Aburrá y en otras regiones, lo que asegura su disponibilidad en el comercio local y regional.

Tabla 4. Industrias manufactureras
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr/ 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Elaboración de productos alimenticios[2]	3,6	2,7	2,5
Fabricación de productos textiles[3]	-7,1	-4,7	-2,1
Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles[4]	-4,7	-4,4	-0,1
Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles[5]	2,0	2,9	-0,8
Fabricación de productos metalúrgicos básicos[6]	5,6	4,6	-0,3
Fabricación de muebles, colchones y somieres; otras industrias manufactureras	6,9	8,3	0,1
Industrias manufactureras	**2,0**	**2,3**	**-0,4**

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: DANE, PIB_T.

4.3. Construcción

El valor agregado de la construcción creció 2,2 % anual en el segundo trimestre de 2026pr. La construcción de carreteras y obras de ingeniería civil creció 17,1 % anual y 19,6 % trimestral, la construcción de edificaciones decreció 3,2 % y las actividades especializadas para la construcción decrecieron 2,2 %.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr/ 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2	-5,6	2,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	17,1	9,2	19,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-2,2	-3,9	3,2
Construcción	**2,2**	**-1,5**	**6,4**

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: DANE, PIB_T.

4.4. Comercio al por mayor y al por menor

El valor agregado del comercio, transporte y alojamiento creció 2,2 % en el segundo trimestre de 2026pr, y el componente de comercio al por mayor y al por menor creció 5,9 %, mientras que transporte y almacenamiento decreció 0,1 %.

Tabla 7. Comercio al por mayor y al por menor[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr/ 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,9	6,0	1,8
Transporte y almacenamiento	-0,1	0,3	-0,6
Alojamiento y servicios de comida	-4,0	-3,0	-1,7
Comercio al por mayor y al por menor[1]	**2,2**	**2,6**	**0,3**

Fuente: DANE,PIB_T

Fuente: DANE, PIB_T.

4.5. Empleo y desempleo

Para agosto de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,4 %, frente a 8,6 % en el mismo mes de 2025. La tasa global de participación se ubicó en 63,3 % y la tasa de

ocupación en 57,4 %. La rama de construcción ocupó 1.790 mil personas, 80 mil más que en agosto de 2025, lo que refleja disponibilidad de mano de obra para este tipo de obras.

Fuente: DANE, GEIH.

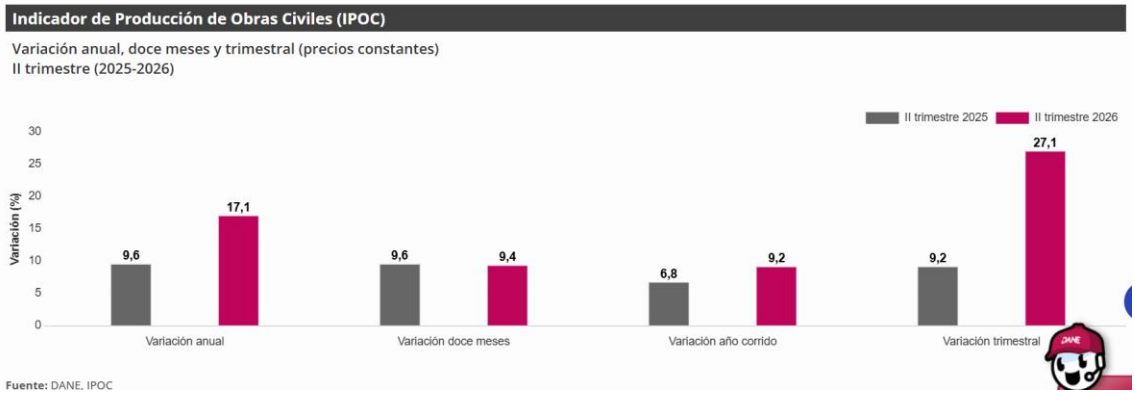
4.6. Inflación

En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37 %, la variación año corrido fue 5,74 % y la anual 6,29 %, por encima de la registrada en julio de 2026 (6,03 %). Para el presente proceso, la inflación incide en el precio de la pintura y de los materiales y en el costo de la mano de obra; por tratarse de un contrato de un (1) mes a precios unitarios fijos, este riesgo se asigna al contratista en la Matriz 3 – Riesgos.

Fuente: DANE, IPC.

4.7. Producción de obras civiles

El crecimiento de 17,1 % en la producción de obras civiles a precios constantes con respecto al segundo trimestre de 2025 se explica por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra. El grupo de carreteras, calles, vías férreas, pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles registró un incremento de 18,7 % y aportó 8,6 puntos porcentuales a la variación anual.



Fuente: DANE, IPOC.

4.8. Tasa de cambio

La Tasa Representativa del Mercado presenta en 2026 una tendencia hacia la apreciación del peso colombiano. El año comenzó con un dólar cercano a $3.757 y el 21 de octubre de 2026 la TRM se ubicó en $3.163,76. Aunque los bienes del proceso son en su mayoría de producción nacional, una tasa de cambio más baja reduce el costo de los insumos químicos con componente importado que se emplean en la fabricación de pinturas.

Fuente: Banco de la República – TRM.

4.9. Salario mínimo y tasa de interés

El salario mínimo mensual legal vigente para 2026 es de $1.750.905, valor que incide directamente en el costo de la mano de obra de la obra y que sirve de referencia para expresar en SMMLV el presupuesto oficial (14,27 SMMLV) y la experiencia exigida a los proponentes. Por su parte, la Junta Directiva del Banco de la República elevó la tasa de interés de política monetaria a 12,25 % en su decisión del 30 de septiembre de 2026, lo que encarece la financiación del capital de trabajo y refuerza la conveniencia del pago anticipado del 50 % previsto en el estudio previo, que reduce la necesidad de capital de trabajo de los oferentes, personas naturales y Mipymes en su mayoría.

4.10. Perspectivas de la economía colombiana para 2026

Las proyecciones de entidades financieras y organismos económicos ubican el crecimiento del PIB de 2026 entre 2,3 % y 2,9 %, sustentado en el consumo de los hogares, el gasto público y el sector servicios. La inflación se proyecta por encima del rango meta, entre 5,4 % y 6,5 % al cierre del año, influida por el incremento del salario mínimo y por la indexación, y la política monetaria continuará siendo restrictiva, con tasas de referencia estimadas entre 11,25 % y 12,75 %. En materia fiscal persisten las preocupaciones por el déficit y la deuda pública. Pese a ello, la inversión pública territorial en infraestructura, incluido el mantenimiento de edificaciones públicas, continúa siendo un dinamizador relevante del sector, lo que mantiene una oferta activa de contratistas y de proveedores de pinturas y materiales para este tipo de intervenciones.

5. ANÁLISIS DEL MERCADO PARA LA OBRA REQUERIDA

Entorno ambiental. Los envases, estopas, lijas y restos de pinturas y solventes deben recogerse diariamente y disponerse con gestores autorizados, sin verterse a las redes de alcantarillado; se prefieren pinturas base agua en las superficies que lo permitan.

Entorno económico. El precio de la obra está determinado principalmente por la mano de obra y la pintura, que representan la mayor parte del costo directo de los análisis de precios unitarios, y por la carga de estampillas y contribuciones a cargo del contratista (16,5 % según la hoja AU: estampillas 11,5 % y contribución especial 5 %). El incremento del salario mínimo para 2026 y la variación de 14,12 % anual del componente de mano de obra del ICOCED explican el nivel de los precios unitarios.

Entorno internacional. Los bienes del proceso son de producción nacional; algunos insumos químicos de las pinturas tienen componente importado, cuyo precio se ha moderado en 2026 por la apreciación del peso.

Entorno legal. La contratación se rige por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 en la modalidad de mínima cuantía, con los Documentos Tipo

adoptados por la Resolución 541 de 2025, y la ejecución por la Resolución 4272 de 2021 sobre trabajo en alturas y la Resolución 0312 de 2019.

Entorno político. El Plan de Desarrollo Municipal "Por amor a Fredonia" prioriza la adecuación de las sedes institucionales, y la política de compras públicas de la Ley 2069 de 2020 promueve la participación de las Mipymes y del empleo local, que constituyen la oferta natural de este tipo de obras.

Entorno tecnológico. Las pinturas acrílicas tipo koraza para exteriores ofrecen mayor resistencia a la intemperie y durabilidad; el uso de andamios certificados y sistemas de protección contra caídas permite ejecutar con seguridad los trabajos en altura. La plataforma SECOP II facilita la comparación de precios, la identificación de oferentes y la trazabilidad del proceso.

6. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD

El municipio de Fredonia, Antioquia, es de sexta categoría y su economía se sustenta principalmente en la caficultura, complementada con cultivos tradicionales, la ganadería y el turismo. El Centro Administrativo Rodrigo Arenas Betancurt, ubicado en la calle 50 N° 50-58, es la sede de la Administración Municipal y el lugar donde se atiende a la comunidad, y el Coliseo Esteban Rico es el escenario cubierto donde se desarrollan actividades deportivas y recreativas.

Las fachadas, zócalos, puertas, ventanas, rejas, canoa y techo de madera del Centro Administrativo, así como la cara interna de la cubierta del Coliseo, presentan desgaste de la capa de pintura por efecto del tiempo, la exposición a la intemperie y el uso, lo que afecta su presentación y la protección de los materiales. El mantenimiento con pintura permitirá recuperar estas superficies, prolongar su vida útil y mejorar las condiciones de los espacios que usa la comunidad.

Para ejecutar estas intervenciones, el Municipio requiere contratar la mano de obra especializada, la pintura y los materiales, la herramienta, los andamios y los equipos de trabajo en alturas, de los cuales no dispone.

7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Identificación del proceso en estudio:

Objeto del contrato: MEJORAMIENTO CON PINTURA DEL CENTRO ADMINISTRATIVO RODRIGO ARENAS BETANCURT Y MANTENIMIENTO CON PINTURA DE LA CUBIERTA INTERNA DEL COLISEO ESTEBAN RICO DEL MUNICIPIO DE FREDONIA, ANTIOQUIA.

Plazo de ejecución: El término de duración del contrato será de UN (01) MES, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin superar el 31 de diciembre de 2026.

Valor del presupuesto: VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/L ($24.991.339).

7.1. Histórico de compras o adquisiciones del Municipio de Fredonia

Se consultó la base de datos de contratación del Municipio de Fredonia en vigencias anteriores y se encontraron los siguientes procesos relacionados con el mantenimiento de edificios e infraestructura pública:

PROCESO	TIPO DE PROCESO	OBJETO	CUANTÍA
CMC 023-2025	Selección por Mínima Cuantía	COMPRA DE MATERIALES PARA EL MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE EDIFICIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE FREDONIA	$ 39.350.712
CMC 016-2024	Selección por Mínima Cuantía	SUMINISTRO DE MATERIALES DE FERRETERIA PARA ATENDER MEJORAMIENTOS MENORES EN LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE FREDONIA.	$ 36.387.299
MC017-2023	Selección por Mínima Cuantía	SUMINISTRO DE MATERIALES DE FERRETERIA PARA ATENDER MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA, MEJORAMIENTOS MENORES EN LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE FREDONIA	$ 32.400.000
177-2025	Contratación directa urgencia manifiesta	EJECUCION DE OBRAS DE ESTABLIDAD REQUERIDAS PARA EL MANTENIMIENTO AL SISTEMA DE GALERIAS Y OBRAS HIDRAULICAS ALEDAÑAS, A TODO COSTO, INCLUYE MATERIALES, TRANSPORTES, MANO DE OBRA CALIFICADA Y NO CALIFICADA E IMPUESTOS LOCALES Y NACIONALES A QUE HAYA LUGAR, OBRAS DE ESTABLIDAD REQUERIDAS (MANTENIMIENTO AL SISTEMA DE GALERIAS Y OBRAS HIDRAULICAS	$499.793.258

		ALEDAÑAS)	
SAMC 002-2026	Selección abreviada de menor cuantía	CONTRATO DE OBRA PARA REALIZAR MEJORAMIENTO VIAL MEDIANTE REPARCHEO EN LA ZONA URBANA Y ALEDAÑA DEL MUNICIPIO DE FREDONIA ANTIOQUIA	$115.297.932

Estos antecedentes muestran que el Municipio atiende de manera recurrente el mantenimiento y mejoramiento de sus edificaciones e infraestructura pública. En la modalidad de mínima cuantía lo ha hecho principalmente mediante la compra de materiales de ferretería, por valores entre $32 y $40 millones, para ser instalados con personal propio. Para la presente obra, en cambio, se requiere contratar la ejecución completa, con suministro de la pintura y los materiales, mano de obra, andamios y equipos de trabajo en alturas, porque el Municipio no cuenta con el personal certificado ni con los equipos necesarios, en especial para la cubierta interna del Coliseo.

Así mismo se usan otras modalidades de selección para la ejecución y mantenimiento de otro tipo de obras como vías y obras de estabilidad.

7.2. Adquisiciones de otras entidades estatales

Atendiendo la recomendación de Colombia Compra Eficiente de identificar cómo han sido otros procesos de contratación de entidades estatales con objetos similares, se encontraron los siguientes:

ENTIDAD	PROCESO Y MODALIDAD	OBJETO	VALOR
Alcaldía de Chivolo (Magdalena)	MC-MCH-017-2017 – Mínima cuantía (SECOP I)	Mantenimiento con pintura de las sedes de la Institución Educativa San Judas Tadeo	$ 20.172.100
Alcaldía de Necoclí (Antioquia)	SA-014-2013 – Selección abreviada de menor cuantía (SECOP I)	Adecuación y mantenimiento de la cubierta del coliseo cubierto de Necoclí	$ 90.000.000
Alcaldía de Tunja (Boyacá)	LP-AMT-007-2012 – Licitación pública (SECOP I)	Mantenimiento y rehabilitación coliseo cubierto barrio San Antonio	$ 692.109.005
ACI Medellín	P0017MC2025 - Mínima cuantía (secop II)	contratar el servicio de mano y de obra y materiales para realizar el resane, la pintura e instalación de adhesivos en las instalaciones de la Agencia de Cooperación e Inversión de Medellín.	$ 5.192.538
Municipio de Cisneros (Antioquia)	OBRA PUBLICA-007-2023- Mínima cuantía (secop II)	ADECUACION ESCENARIOS DEPORTIVOS MEDIANTE EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE BOLARDOS EN COLISEO Y ADECUACIÓN DE ZONA PARQUE EN ZONA POSTERIOR GRADAS	$19.999.983

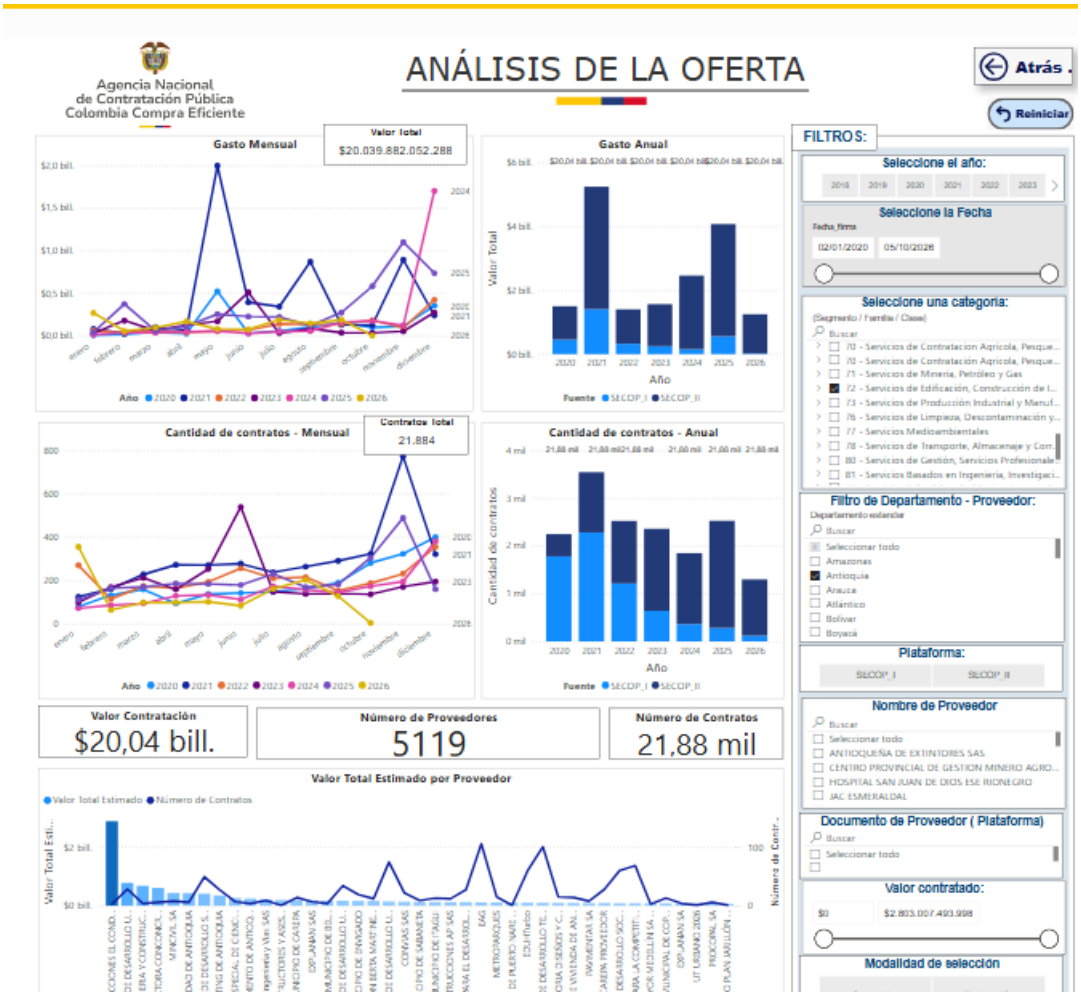
ENTIDAD	PROCESO Y MODALIDAD	OBJETO	VALOR
		CANCHA SINTÉTICA EN EL MUNICIPIO DE CISNEROS	

De lo anterior se concluye que las entidades territoriales contratan de forma habitual el mantenimiento con pintura de sus edificaciones y la intervención de cubiertas de coliseos, por modalidades que van desde la mínima cuantía hasta la licitación pública según el alcance de las obras, lo que evidencia un mercado activo de contratistas para el objeto.

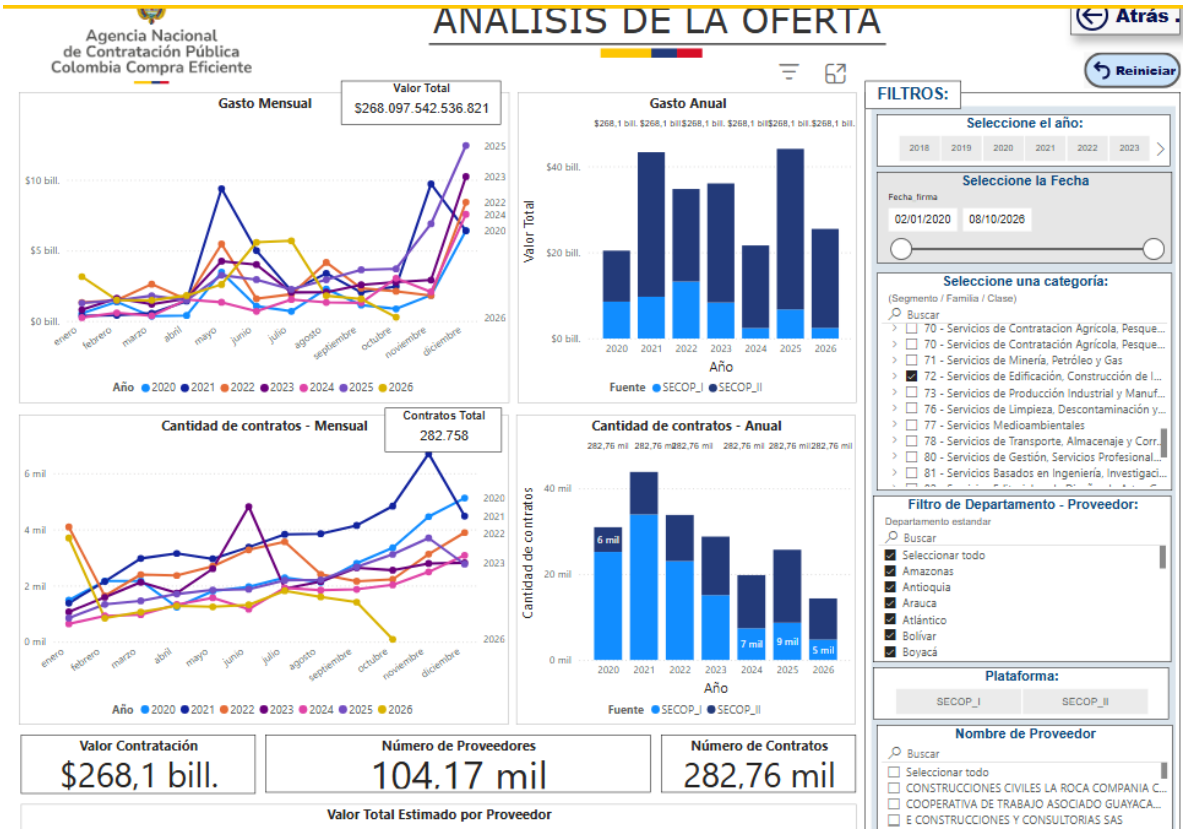
8. ANÁLISIS DE LA OFERTA

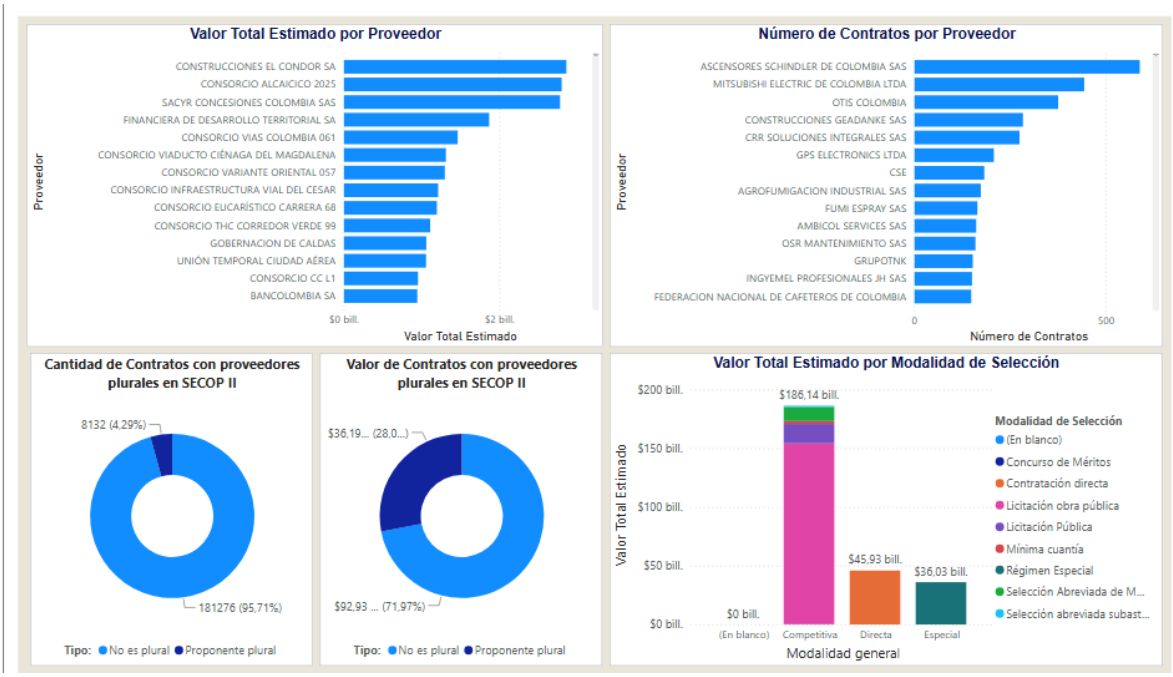
La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente pone a disposición de las entidades estatales la herramienta de visualización "Análisis de oferta", que consolida la información del SECOP I, SECOP II y la Tienda Virtual del Estado Colombiano y permite visualizar el comportamiento histórico de las compras de la entidad y de los proveedores que las atienden. Para el presente proceso la consulta corresponde al segmento 72 "Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento" del Clasificador de Bienes y Servicios.

PROVEEDORES ANTIOQUIA POR CÓDIGO UNSPSC 72 SERVICIOS DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO



PROVEEDORES COLOMBIA POR CÓDIGO UNSPSC 72 SERVICIOS DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO


ANALISIS DE LA OFERTA
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
Atrás
Reiniciar
FILTROS:
Gasto Mensual
Valor Total
$268.097.542.536.821
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
282.758
Cantidad de contratos - Anual
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Fecha_firma
02/01/2020
08/10/2026
Seleccione una categoría:
(Segmento / Familia / Clase)
Filtro de Departamento - Proveedor:
Departamento estandar
Plataforma:
SECOP_I
SECOP_II
Nombre de Proveedor
Valor Contratación
$268,1 bill.
Número de Proveedores
104.17 mil
Número de Contratos
282,76 mil
Valor Total Estimado por Proveedor



El mercado de proveedores para el objeto está conformado por personas naturales y jurídicas dedicadas a la construcción y al mantenimiento de edificaciones, en su gran mayoría micro y pequeñas empresas y contratistas independientes, con oferta en el municipio, en la subregión Suroeste y en el Valle de Aburrá. Se trata de una obra de acabados de complejidad técnica baja, salvo por el trabajo en alturas de la cubierta del Coliseo, que exige personal certificado y equipos de protección contra caídas.

Posibles proveedores identificados por el Municipio de Fredonia:

N.°	Establecimiento	Contribuyente	NIT	Dirección	Actividad registrada	Relación con el objeto
1	Ferretería	Ferretería Industrial Fredonia S.A.S.	900.450.073	Cra 50 N.° 50-21	Comercio al por menor en establecimientos (ferretería)	Suministro de pintura, estuco, lijas, estopa y herramienta
2	Casa Tienda	Ferretería Industrial Fredonia S.A.S.	900.450.073	Cra 50 N.° 51-62	Comercio al por mayor de materiales	Suministro de pintura y materiales de construcción
3	Agroferretería Las Gemelas	Grupo Ferretero S.A.S.	901.450.319	Cra 50 N.° 47-01	Comercio al por menor (ferretería)	Suministro de pintura, materiales y herramienta

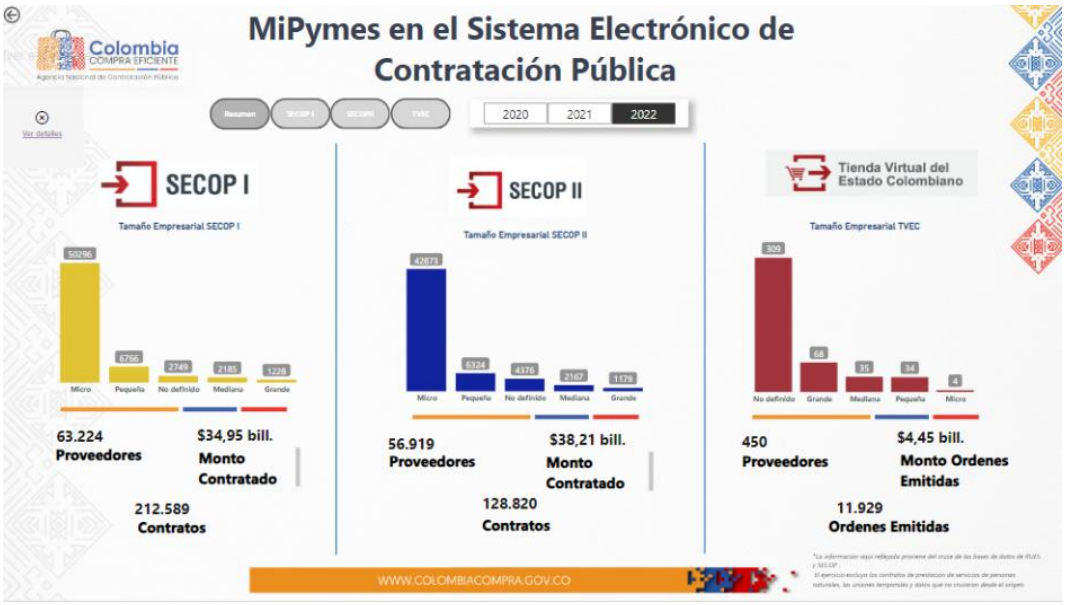
N.°	Establecimiento	Contribuyente	NIT	Dirección	Actividad registrada	Relación con el objeto
4	Mercado Ferretero	Persona natural	—	Cra 48 frente a la Terminal	Comercio al por menor de artículos de ferretería	Suministro de pintura, materiales y herramienta
5	Ferretería	Persona natural	—	Cra 48 sector La Variante	Comercio al por menor de artículos de ferretería	Suministro de pintura, materiales y herramienta
6	Ferretería El Desvare	Persona natural	—	Cra 48	Comercio al por menor de artículos de ferretería	Suministro de materiales y herramienta
7	Materiales Fredonia	Persona natural	—	Cl 51 N.° 48-11	Comercio al por menor de materiales de construcción	Suministro de materiales de construcción
8	Concretos y Asfaltos	Concretos y Asfaltos S.A.	890.929.951	Piedra Verde	Construcción de otras obras de ingeniería civil	Empresa constructora con presencia en el municipio

Fuente: Municipio de Fredonia – Secretaría de Hacienda, Maestro de Entes de Industria y Comercio, impreso el 21 de mayo de 2026.

Según el registro de Industria y Comercio del Municipio de Fredonia, en el municipio existen por lo menos siete (7) establecimientos de comercio activos dedicados a la venta de artículos de ferretería y materiales de construcción. Estos establecimientos pueden suministrar localmente la pintura, el estuco, las lijas, la estopa y la herramienta que requiere la ejecución de la obra, lo que facilita el abastecimiento oportuno de los materiales, reduce los costos de transporte y favorece la economía local. En cuanto a los posibles oferentes del contrato, en el registro municipal no se identifican contratistas de obra dedicados a edificaciones, salvo una empresa del sector de ingeniería civil. Por eso, se espera que la oferta provenga principalmente de personas naturales y jurídicas de la subregión del Suroeste antioqueño y del Valle de Aburrá con experiencia en mantenimiento y mejoramiento de edificaciones, que es el mercado al que acuden habitualmente las entidades territoriales de la región para este tipo de contratos de mínima cuantía.

8.1. Análisis sobre la promoción del acceso de las Mipymes al mercado de compras públicas

En atención a la cuantía del proceso, inferior al umbral de US$125.000 (equivalente a $511.708.497 para 2026), el proceso es susceptible de ser limitado a Mipymes colombianas y territoriales. El comportamiento de las Mipymes en el Sistema Electrónico de Contratación Pública confirma que estas empresas concentran la mayor parte de los proveedores del sistema:



Fuente: Colombia Compra Eficiente.

Habiéndose verificado que en el mercado existe pluralidad de Mipymes y personas naturales que ejecutan obras de pintura y mantenimiento de edificaciones, es decisión de estas participar en el proceso y acogerse a las condiciones dispuestas por la entidad.

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

El presupuesto oficial es de VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/L ($24.991.339), incluidos impuestos y demás costos a que haya lugar, sin IVA por tratarse de un contrato de obra pública, el cual se ejecutará a precios unitarios fijos conforme al Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial. El presupuesto se respalda en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 00754 del 08 de octubre de 2026, por valor de $25.000.000. La forma de pago prevé un pago anticipado del cincuenta por ciento (50 %) del valor del contrato y el saldo mediante actas parciales de obra ejecutada.

Con el fin de determinar el presupuesto oficial y dar cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Secretaría de Desarrollo Territorial elaboró análisis de precios unitarios para cada ítem, con los costos de la pintura y los materiales complementarios (estuco, lija y estopa), la mano de obra (oficial de obra civil con jornal de $142.920 y ayudante con jornal de $92.560, incluidas prestaciones), la herramienta, los andamios y el transporte, todos a cargo del contratista. Sobre el costo directo de $18.396.192 se aplicó un AIU del 35,85 %, compuesto por Administración del 31,85 %, Imprevistos del 0 % y Utilidad del 4 %. La Administración se calculó de forma detallada e incluye las estampillas y la contribución especial (11,5 % y 5 % según la hoja AU), las pólizas (1 %), un maestro de obra, un coordinador de trabajo seguro en alturas con dedicación del 30 % y los elementos de protección personal y equipos para trabajo en alturas. No se liquida IVA por tratarse de un contrato de obra pública.

10. REVISIÓN DE PRECIOS

Los precios del presupuesto oficial se obtuvieron de los análisis de precios unitarios, así:

No.	ÍTEM	UNIDAD	CANT.	COSTO DIRECTO UNITARIO (APU)	PRECIO UNITARIO CON AIU	% PARTICIPACIÓN	VALOR TOTAL
1.1	Pintura acrílica tipo koraza en muros exteriores (incluye pintura)	m²	250,00	$ 21.954	$ 29.825	29,8 %	$ 7.456.250
1.2	Pintura acrílica tipo koraza en zócalos e interior de puertas de entrada y balcones (incluye pintura)	m²	30,00	$ 23.713	$ 32.214	3,9 %	$ 966.420
1.3	Pintura base aceite 3 en 1 en rejas de balcones y pasamanos (incluye pintura)	m	53,00	$ 28.955	$ 39.336	8,3 %	$ 2.084.808
1.4	Pintura base aceite en puertas y ventanas de madera (incluye pintura)	m²	59,00	$ 41.138	$ 55.885	13,2 %	$ 3.297.215
1.5	Suministro y mano de obra pintura canoa externa	m	42,00	$ 21.070	$ 28.623	4,8 %	$ 1.202.166
1.6	Suministro de pintura y mano de obra techo de madera	m²	15,00	$ 24.139	$ 32.792	2,0 %	$ 491.880
1.7	Pintura acrílica tipo koraza en teja de fibrocemento interior del coliseo (incluye pintura)	m²	260,00	$ 26.875	$ 36.510	38,0 %	$ 9.492.600
	TOTAL PRESUPUESTO OFICIAL					100 %	$ 24.991.339

Fuente: Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial y análisis de precios unitarios de la Secretaría de Desarrollo Territorial. Precios unitarios con AIU incluido (A 31,85 %, I 0 %, U 4 %).

Del análisis de precios se desprenden las siguientes conclusiones. En primer lugar, el costo directo de mano de obra del ítem 1.7, pintura de la cubierta interna del Coliseo, es

de $13.122 por m², valor que se ubica dentro del rango de referencia de mano de obra de pintura de fachadas en Medellín para 2026, entre $11.500 y $14.500 por m², publicado por plataformas de presupuestos de obra; en el ítem 1.1, muros exteriores, la mano de obra es de $8.201 por m² por un mayor rendimiento diario del APU. La pintura tipo koraza se presupuestó a $138.000 por galón y la pintura base aceite 3 en 1 a $123.000 por galón, con un consumo de 0,08 galones por m².

En segundo lugar, el presupuesto se concentra en dos ítems: la pintura de la cubierta interna del Coliseo (ítem 1.7) representa el 38,0 % del valor total y la de los muros exteriores del Centro Administrativo (ítem 1.1) el 29,8 %, de manera que estos dos ítems suman el 67,8 % del presupuesto.

En tercer lugar, la Administración del AIU (31,85 %) se explica porque los costos fijos del contrato, como el maestro de obra, el coordinador de trabajo seguro en alturas, los elementos de protección personal y las pólizas, junto con las estampillas y la contribución especial, se distribuyen sobre un costo directo de $18.396.192 en una obra de un (1) mes. El valor total del presupuesto, $24.991.339, sin IVA por tratarse de un contrato de obra pública, se ajusta al Certificado de Disponibilidad Presupuestal de $25.000.000.

11. IMPUESTOS DEL CONTRATO

La siguiente tabla es meramente informativa; será responsabilidad exclusiva de los proponentes interesados verificar los impuestos del contrato en la Secretaría de Hacienda Municipal.

ESTAMPILLA PRO ADULTO MAYOR 4% DEL VR TOTAL
ESTAMPILLA PRO CULTURA 2% DEL VR TOTAL
ESTAMPILLA PRO JUSTICIA FAMILIAR 2%
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL 1% DEL VR TOTAL
ESTAMPILLA PRO DEPORTE 2.5% DEL VR TOTAL
IMPUESTO DE SEGURIDAD 5% DEL VR TOTAL

12. ANÁLISIS DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

De acuerdo con el análisis del mercado, los requisitos habilitantes se fijan de manera proporcional al valor, el plazo y la complejidad de la obra, con el fin de garantizar la idoneidad del contratista sin limitar la participación de las personas naturales y Mipymes que conforman la oferta para este tipo de contratos.

Experiencia. Conforme a la Matriz 1 – Experiencia de los Documentos Tipo y a las definiciones 80 y 106 del Anexo 3 – Glosario, la intervención del Centro Administrativo Rodrigo Arenas Betancurt corresponde al Sector Institucional (infraestructura de servicio público) y representa el 62 % del presupuesto oficial ($15.498.739), por lo que se define como actividad principal la 2.2 de la Matriz 1 – Experiencia del Sector Institucional, para la cual se exige la experiencia general en edificaciones y la experiencia específica de un contrato con un área intervenida o construida igual o superior al 30 % de los 354 m² del Centro Administrativo, es decir, 106,20 m². La pintura de la cubierta interna del Coliseo Esteban Rico, que representa el 38 % del presupuesto ($9.492.600), corresponde a la actividad secundaria 2.7 Coliseos y/o estadios de la Matriz 1 – Experiencia del Sector Cultura, Recreación y Deporte, para la cual no se solicita experiencia, conforme a la alternativa a) del numeral 4.5.1 de la invitación. La experiencia se acredita con uno (1) a cinco (5) contratos cuya sumatoria sea igual o superior al 75 %, 120 % o 150 % del presupuesto oficial expresado en SMMLV (14,27 SMMLV), según el número de contratos aportados, es decir, 10,71, 17,13 o 21,41 SMMLV. Estos valores son alcanzables por los contratistas de obra blanca y mantenimiento de edificaciones que conforman el mercado.

Capacidad financiera y organizacional. De conformidad con el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, la capacidad financiera es facultativa en la mínima cuantía, y la Entidad decide no exigirla, como tampoco la capacidad organizacional. El contrato tiene un valor de $24.991.339 y un plazo de un (1) mes; el pago anticipado del 50 % le entrega al contratista desde el inicio los recursos para adquirir la pintura y los materiales; el riesgo de los recursos entregados se cubre con la garantía de devolución del pago anticipado por el 100 % de su valor, y el saldo se paga contra obra ejecutada y recibida. Exigir indicadores financieros a un mercado compuesto en su mayoría por personas naturales y Mipymes restringiría la participación sin un beneficio proporcional en la reducción del riesgo.

Capacidad residual. Por tratarse de un contrato de obra pública, el proponente debe acreditar su capacidad residual. Como el plazo es inferior a doce (12) meses, la Capacidad Residual del Proceso de Contratación (CRPC) es igual al presupuesto oficial menos el pago anticipado: $24.991.339 − $12.495.670 = $12.495.669.

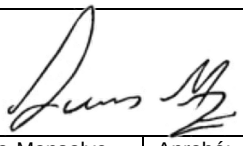
13. PERSPECTIVA DE RIESGOS

El riesgo contractual comprende aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución del contrato y que pueden alterar su equilibrio financiero. El Decreto 1082 de 2015 define el riesgo como un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato, y establece que la Entidad Estatal debe evaluarlo de acuerdo con los manuales y guías de Colombia Compra Eficiente. Para la presente obra,

los riesgos más relevantes son los accidentes por trabajo en alturas, el manejo y la devolución del pago anticipado, la variación del precio de la pintura y los materiales, las lluvias que afecten la pintura de exteriores, los daños a bienes y terceros y la calidad de los acabados, los cuales se tipifican, estiman y asignan en la Matriz 3 – Riesgos. Para su mitigación, además de la supervisión, la Entidad exige la garantía de cumplimiento con los amparos de cumplimiento (10 %), devolución del pago anticipado (100 % del valor anticipado), pago de salarios y prestaciones sociales (5 %) y estabilidad y calidad de la obra (10 %, con vigencia de un (1) año), y el seguro de responsabilidad civil extracontractual por 200 SMMLV.

14. CONCLUSIÓN

Del análisis realizado se concluye que existe en el mercado local y regional un número suficiente de contratistas con capacidad para ejecutar la obra; que el presupuesto oficial de $24.991.339 es acorde con los costos de mano de obra del mercado y se sustenta en análisis de precios unitarios; que la modalidad de mínima cuantía, con los Documentos Tipo de infraestructura social, es la procedente; que la forma de pago, con un pago anticipado del 50 % y el saldo contra actas parciales, facilita la participación de personas naturales y Mipymes, y que el entorno económico, caracterizado por la disponibilidad de mano de obra en construcción, es favorable para la pluralidad de oferentes y la selección objetiva del contratista.

NOMBRE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO	Lucas Edilson Muñoz Moreno Secretario de Desarrollo Territorial
NO. DE CEDULA DEL SUPERVISOR	3.556.449
FIRMA DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO	

Proyectó: Catherine Posada Chavarría Apoyo profesional desarrollo Territorial	Revisó: Luisa Maria Botero Monsalve – Asesora externa de contratación	Aprobó: Lucas Edilson Muñoz Moreno secretario Desarrollo Territorial