4

ANÁLISIS DEL SECTOR

LICITACIÓN PÚBLICA DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL

BPIN 202600000022187

CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL (CDI) EN EL MUNICIPIO DE SALAMINA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, INCLUIDA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS

SECTOR CONSTRUCCIÓN - SUBSECTOR EDIFICACIONES / INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA Y PRIMERA INFANCIA

SANTA MARTA D.T.C.H.
OCTUBRE DE 2026

GOBERNACIÓN DEL MAGDALENA — SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA

DOCUMENTO DE ANÁLISIS DEL SECTOR

BPIN 202600000022187 | SALAMINA, MAGDALENA

CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL (CDI) EN EL MUNICIPIO DE SALAMINA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, INCLUIDA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS

ANÁLISIS DEL SECTOR - LICITACIÓN PÚBLICA DE OBRA PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL

El presente documento se estructura con base en el modelo institucional de la Gobernación del Magdalena y los Documentos Tipo de infraestructura social aplicables.

INTRODUCCIÓN

El Departamento del Magdalena, por intermedio de la Secretaría de Infraestructura, adelanta el análisis del mercado relativo al objeto contractual de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. Se estudian perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de gestión de riesgos para estructurar una licitación pública con las reglas transversales y sectoriales de infraestructura social, versión 2. La información institucional y macroeconómica se contrasta con el Análisis del Sector de la misma entidad para Plato y El Banco de julio de 2026; sus datos no deben asimilarse automáticamente a precios actuales de Salamina.

1. DEFINICIÓN DEL PROBLEMA DE CONTRATACIÓN

El contrato busca construir un Centro de Desarrollo Infantil con capacidad de atención física prevista para sesenta y cinco (65) niñas y niños, junto con los ambientes de apoyo para educación inicial, nutrición, atención familiar, higiene y servicios. La ejecución requiere previamente completar los estudios y diseños previstos contractualmente, garantizando compatibilidad entre arquitectura, estructuras, instalaciones y urbanismo. Se soporta en el BPIN 202600000022187 y en el presupuesto definitivo firmado de septiembre de 2026; la operación posterior del CDI no constituye objeto de este contrato.

2. DELIMITACIÓN DEL MERCADO Y SEGMENTOS ECONÓMICOS

La actividad central corresponde al subsector de construcción de edificaciones no residenciales y a los servicios especializados asociados, con un componente complementario de consultoría técnica para estudios y diseños. Se considera mercado relevante a constructoras de infraestructura social y educativa, integradores de redes MEP, talleres y fabricantes de materiales, profesionales independientes, laboratorios y empresas de servicios de diseño. La contratación es por licitación pública a precios unitarios sin fórmula de reajuste, no compraventa de equipamiento móvil.

Participante del mercado	Rol en la cadena productiva	Factor de análisis
Constructoras generales	*Dirección, cimentaciones, estructura, obra gris, arquitectura, urbanismo.*	*Capacidad de entrega e integración de subcontratos.*
Firmas de ingeniería y arquitectura	Topografía, geotecnia y diseño definitivo interdisciplinario.	Habilitación profesional y coordinación de diseños.
Proveedores de concreto, acero y mampostería	Materiales estructurales y acabados.	Calidad, transporte y disponibilidad.
Instaladores eléctricos y especiales	RETIE, RETILAP, telecomunicaciones, alarmas y seguridad.	Competencia, certificación y mantenimiento.
Empresas hidrosanitarias, gas y ventilación	Redes y puesta en servicio.	Permisos, ensayos, garantía y cumplimiento técnico.
Laboratorios y organismos de inspección	Control de materiales y certificaciones exigibles.	Acreditación o idoneidad conforme al servicio.

3. CLASIFICACIÓN DE BIENES, OBRAS Y SERVICIOS

Los códigos deben atender la clasificación de Naciones Unidas aplicable, la actividad principal de infraestructura educativa y las especialidades efectivamente contratadas. Como referencias institucionales se consideran 95121900 (edificios y estructuras educacionales y de administración), 72121400 (edificios públicos especializados) y otros códigos de construcción y redes. La codificación concreta del objeto se definirá con el catálogo y el PAA vigentes, sin convertirse en requisito indebido adicional de experiencia..

4. ANÁLISIS ECONÓMICO DE REFERENCIA

El Análisis del Sector elaborado por la Secretaría de Infraestructura para el proceso de Plato y El Banco, fechado julio de 2026, reseña con base en publicaciones oficiales del DANE que el valor agregado de la construcción disminuyó 5,4 % en el primer trimestre de 2026 frente al mismo trimestre de 2025, y que el subsector de edificaciones cayó 8,2 %. También registra incremento anual de 3,1 % de producción de cemento gris en enero de 2026 y la variación anual del IPC de abril de 2026 en 5,68 %. Estas cifras se consignan como referencias históricas del documento aportado, no como cifras certificadas a octubre de 2026 ni como índices automáticos de reajuste de contrato.

En la formulación de APU deben analizarse, entre otros, disponibilidad de cemento y concreto, acero, redes eléctricas, tubería, carpintería, equipos especializados, transporte desde centros regionales de abastecimiento, mano de obra local y condiciones climáticas. La contratación a precios unitarios sin fórmula de reajuste requiere incorporar de manera razonable los costos previsibles en cada precio ofertado, sin desconocer las circunstancias legales excepcionales de restablecimiento contractual.

Variable de mercado	Incidencia sobre Salamina	Soporte por cerrar
Precio de materiales	Influencia de suministros de Santa Marta y Barranquilla, acarreo, desperdicio y calidad.	
Transporte y acceso	Distancias desde fuentes legales, disponibilidad vial y frecuencia de entregas.	
Mano de obra	Disponibilidad, perfiles, costos prestacionales y desplazamientos de especialistas.	
Redes de servicios	Factibilidad técnica de conexiones, medidores y certificaciones.	
Clima y manejo de aguas	Programación de tierras, drenajes y medidas de protección.	
Permisos y trámites	Legalización, licencias y capacidad de respuesta de terceros.	

5. ANÁLISIS DEL COSTO ESTIMADO Y DE LA CONTRATACIÓN

Rubro	Valor (COP)
Costos directos de construcción	$2.369.138.661
Administración, imprevistos y utilidad (AIU)	$829.198.531
Subtotal construcción	$3.198.337.192
Estudios y diseños definitivos	$65.967.775
PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO	**$3.264.304.967**

De conformidad con el presupuesto definitivo firmado de septiembre de 2026, los costos directos de construcción ascienden a $2.369.138.661, los costos indirectos AIU a $829.198.531 y el valor total del componente de obra a $3.198.337.192. Los estudios y diseños ascienden a $65.967.775. En consecuencia, el PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO, integrado exclusivamente por obra más estudios y diseños, es de $3.264.304.967.

La razonabilidad de los precios exige revisión de APU por capítulo, soportes de cotización representativos, fechas, ubicación, rendimiento de cuadrillas, elementos de seguridad social, indirectos y tributos. En especial, los ocho ítems de diseño deben justificar su tratamiento tributario y de medición para integrarse en el Formulario 1..

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y POSIBILIDAD DE PARTICIPACIÓN

Existe una oferta plural de constructoras nacionales y regionales con experiencia en edificaciones educativas, institucionales e infraestructura social, además de firmas y profesionales para las especialidades de diseño. La competencia no debe restringirse mediante domicilio previo en Salamina ni requisitos distintos a los Documentos Tipo. La experiencia se verificará exclusivamente conforme a la Matriz 1 del sector educativo y el Documento Base.

El área geográfica de abastecimiento y ejecución comprende el municipio de Salamina y, en función de cada suministro o mano de obra especializada, el mercado del Magdalena, la región Caribe y el territorio nacional. Las barreras de entrada observables son acreditación de experiencia por Matriz 1 de educación, capital de trabajo/capacidad residual conforme a Documento Base, capacidad de gestión técnica y acceso a proveedores certificados. No debe exigirse domicilio previo en Salamina ni registro adicional a los Documentos Tipo.

7. ESTUDIO DE LA DEMANDA — ENTIDADES Y CONTRATOS COMPARABLES

El estudio de demanda contractual se soporta en procesos de licitación de infraestructura social y edificaciones educativas publicados por entidades territoriales y en la experiencia reciente de la Gobernación del Magdalena. Para la publicación, el expediente SECOP deberá incorporar la relación de procesos comparables efectivamente seleccionada por el Comité Estructurador, evitando trasladar muestras viales u hospitalarias que no sean comparables con el CDI.

Entidad / proceso SECOP	Objeto y año	Valor y sistema de pago	Estado / oferentes

Mientras no se inserte esta muestra verificable, la conclusión de suficiencia competitiva debe considerarse preliminar. No debe asegurarse que un proceso anterior tuvo cantidad determinada de proponentes ni que careció de reclamaciones sin actas oficiales.

8. ASPECTOS LEGALES Y NORMATIVOS

La modalidad y reglas de selección se someten a la Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1882 de 2018, Ley 2022 de 2020 y Decreto 1082 de 2015, así como a la Resolución 539 de 2025 y sus Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social – versión 2 con Matriz 1 de sector educativo. El detalle de requisitos habilitantes y criterios de evaluación debe respetar los componentes inalterables del Documento Base.

La construcción debe cumplir las normas de licenciamiento del Decreto 1077 de 2015, NSR-10 en lo aplicable, requisitos ICBF/servicios de atención integral a primera infancia que correspondan, RAS y redes, RETIE/RETILAP, disposiciones sanitarias para manipulación de alimentos, accesibilidad, residuos de construcción, regulación laboral y SG-SST. Los reglamentos efectivamente aplicables dependerán del sistema diseñado y de la licencia y conceptos competentes.

9. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

El presupuesto oficial del contrato asciende a $3.264.304.967 y equivale a 1.864,35 SMMLV de 2026 (SMMLV de referencia: $1.750.905), ubicando el proceso en Rango 1 de la Matriz 2. Para Mipyme se aplican: liquidez >=1,1; endeudamiento <=0,70; cobertura de intereses >=1; ROE >=0,02 y ROA >=0,01. Para los demás proponentes: liquidez >=1,2; endeudamiento <=0,70; cobertura de intereses >=1; ROE >=0,04 y ROA >=0,02. El capital de trabajo demandado, por tratarse de un plazo de diez meses y no contemplar anticipo, es el 33% del presupuesto oficial, equivalente a $1.077.220.639. El patrimonio adicional no aplica en las condiciones de este proceso.

Requisito	Regla de estructuración
Índice de liquidez	Aplicar Matriz 2 oficial vigente, por tipo de oferente.
Índice de endeudamiento	Aplicar Matriz 2 oficial vigente, por tipo de oferente.
Cobertura de intereses	Aplicar Matriz 2 oficial vigente, por tipo de oferente.
Rentabilidades ROE / ROA	Aplicar Matriz 2 oficial vigente, por tipo de oferente.
Capital de trabajo	Aplicar fórmula del Documento Base con presupuesto y plazo del CDI.
Capacidad residual	Aplicar fórmula oficial de construcción y saldos en ejecución.
Experiencia	Matriz 1 – Sector educativo; elegir actividades del CDI.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS PREVISIBLES

El reparto y valoración de los riesgos se establecerá en la Matriz 3 oficial publicada con el proceso, con fase explícita de diseños y fase de obra. Deben contemplarse, según prueba de previsibilidad, calidad y disponibilidad de información geotécnica, acceso predial, permisos/licenciamiento, cambios de diseños, coordinación entre redes, lluvias, desabastecimiento, seguridad de terceros, impacto ambiental, incumplimientos, conflictividad social y demoras atribuibles a actores externos. La identificación de un riesgo no supone transferencia automática ni liberación de la Entidad de responsabilidades legales propias.

11. ACUERDOS COMERCIALES, CRITERIOS SOCIALES Y SOSTENIBILIDAD

La cobertura por acuerdos comerciales y trato nacional deberá verificarse con los umbrales y condiciones vigentes a la fecha de apertura. Los factores sociales, de apoyo a la industria nacional, Mipyme, emprendimientos y empresas de mujeres, personas con discapacidad y demás criterios de evaluación se aplicarán únicamente en los términos habilitados por el Documento Base y sus matrices.

Se priorizarán medidas de reducción de residuos y polvo, uso de materiales seguros y certificables, ahorro de agua y energía cuando estén presupuestados, protección de vecinos, empleo local de acuerdo con el documento tipo y entornos seguros para menores. No se incluyen inversiones no costeadas que comprometan el presupuesto oficial sin autorización.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA APERTURA

La estructura del mercado permite considerar un proceso abierto de licitación pública con Documento Base de infraestructura social versión 2 y Matriz 1 Sector Educativo, con presupuesto de $3.264.304.967 y plazo de diez meses (2+8). Sin embargo, la conclusión competitiva definitiva y la razonabilidad de precios requieren insertar la muestra de demanda de edificaciones comparable, las cotizaciones/APU soporte y las certificaciones prediales y presupuestales. El sistema de remuneración se fija como precios unitarios sin reajuste, pagaderos en actas parciales verificadas por interventoría.

Referencias: Documento de Análisis del Sector – Secretaría de Infraestructura, julio 2026, obra Centro Cambia (aportado por la Entidad); Anexo 1 y Estudios Previos de proceso 2026 de Plato/El Banco (aportados); presupuesto del CDI septiembre 2026; BPIN 202600000022187; Resolución 539 de 2025 y Documentos Tipo de Infraestructura Social versión 2 (ANCP-CCE).

ANEXO A. DESAGREGACIÓN ECONÓMICA Y ESTRUCTURA DE COSTOS DEL PRESUPUESTO

La entidad contratante dispone de un presupuesto por actividades y capítulos para cuantificar la necesidad. Este instrumento de precios unitarios constituye la base del Formulario 1 de oferta, sin perjuicio de ajustes que se documenten antes de la publicación definitiva. La tabla siguiente identifica los capítulos según el estudio de presupuesto allegado y debe conciliarse contra planos y APU definitivos.

Capítulo de presupuesto	Subtotal de costos directos
Preliminares	$69,510,694
Movimiento De Tierras	$80,712,786
Cimentaciones Y Concreto	$343,075,633
Estructura Metálica	$440,828,372
Cubiertas E Impermeabilización	$149,592,738
Mampostería Y Divisiones	$137,763,976
Acabados De Muros	$139,831,101
Pisos Y Cielos	$117,436,224
Carpintería Y Cerramientos	$221,683,644
Aparatos Sanitarios	$40,788,115
Redes Hidrosanitarias	$131,271,995
Instalaciones Eléctricas	$165,811,400
Voz, Datos Y Seguridad	$61,501,800
Gas Y Ventilación	$49,434,600
Protección Contra Incendio	$71,264,519
Urbanismo Y Exteriores	$131,331,897

El valor de los costos indirectos incluye administración, imprevistos y utilidad de manera diferenciada respecto de la obra directa. Para el componente de diseños se precisarán precio, cantidad, unidad de pago y momento de exigibilidad tributaria..

A.1. Metodología para validar el presupuesto oficial

1) Contrastación documental: revisar la última versión de planos de referencia, el cuadro de áreas, cómputos métricos, capítulos presupuestales, especificaciones particulares y APU; identificar adiciones o omisiones técnicas que impidan la recepción funcional del CDI.

2) Trazabilidad de cantidades: relacionar cada ítem con su localización, dimensiones, planos y memoria; resolver incompatibilidades antes de utilizar el Formulario 1 en el proceso de selección.

3) Validación de precios básicos: incorporar cotizaciones fechadas de materiales, equipos y transportes representativos, con identificación de origen, impuestos, gastos de transporte y eventuales tiempos de entrega.

4) Rendimientos: sustentar para cada APU la productividad, cuadrillas y equipos conforme a la tipología de edificación; no usar indicadores de pavimentación o transporte vial para rendimientos de infraestructura vertical.

5) Tributos y gravámenes: determinar la incidencia de estampillas y contribuciones en AIU según base gravable aplicable; evitar duplicaciones por mezclar servicios de diseño y actividades de obra.

6) *Comprobación aritmética: verificar extensión de precios por cantidades, sumatorias de costos directos, AIU y valor de diseño* para comprobar el máximo contractual, sin exceso del total de $3.264.304.967.

7) Calidad y desempeño: verificar que los costos contemplan certificaciones, ensayos, pruebas de red, puesta a tierra, mediciones, medidas de seguridad infantil y cierre documental del CDI.

8) Auditable en SECOP: poner a disposición presupuesto final, APU de la entidad, estudios y demás insumos que permitan a oferentes comparar sus alternativas sin incertidumbre indebida.

ANEXO B. CARACTERIZACIÓN TÉCNICA DE LA DEMANDA, OFERTA Y RIESGOS DE SUMINISTRO

B.1. Infraestructura física y estructura

La construcción comprende preparación del predio, cimentación, estructura, mampostería, cubierta y terminaciones para un edificio de atención infantil. Estos trabajos exigen suministro continuo y oportuno de concretos, acero estructural o de refuerzo, agregados, equipos de compactación, transporte y personal con capacitación comprobable. El mayor condicionante de calidad corresponde a coordinación de tolerancias, desarrollo del sistema estructural y la disponibilidad de ensayos y de personal competente. La entidad debe verificar accesos para mezcladoras o transporte de agregados y la disponibilidad de fuentes legales cercanas.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

B.2. Redes y servicios hidrosanitarios

La oferta especializada incluye contratistas e instaladores de redes de agua potable, aguas servidas, lluvias y redes de suministro a cocina, lavado, baterías infantiles y servicios. El riesgo de interferencias técnicas se incrementa cuando los diseños hidráulicos se elaboran después de la arquitectura, por lo que resulta necesario aprobar la coordinación antes de colados, rellenos y cierre de muros. La selección de equipos de presión, accesorios y tuberías atenderá rendimiento requerido y disponibilidad de mantenimiento.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

B.3. Energía, iluminación y redes especiales

El mercado incluye proveedores de tableros certificados, cableado, luminarias, puesta a tierra y equipos de cableado estructurado, además de personal con responsabilidades legales de certificación. El requerimiento del CDI debe evaluarse por cargas de cocina, oficina, bombeo, ventilación, iluminación y servicios especiales, con trazabilidad en planos y memorias. En la programación deben reservarse ventanas de verificación RETIE, RETILAP y pruebas funcionales, cuando sean exigibles.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

B.4. Arquitectura accesible y seguridad infantil

Los materiales deberán ser aptos para uso público en primera infancia: superficies lavables, protección frente a humedad, resistencia al impacto y ausencia de riesgos de atrapamiento, vuelco, caída o quemadura. El mercado de acabados debe evaluarse en función de fichas técnicas y disponibilidad real de colores, formatos, resistencia al deslizamiento y garantía de reposición. Un material comercialmente disponible no es automáticamente aceptable si no satisface las especificaciones particulares y la seguridad funcional del diseño.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

B.5. Cocina y alimentación

La infraestructura sanitaria y de manipulación de alimentos debe responder a capacidad operativa del CDI, recorridos higiénicos y separación de residuos, no al equipamiento de comedor universitario empleado en el proceso referente. Se evaluará la disponibilidad de ventilación, instalaciones de gas, trampas de grasas, superficies sanitarias y equipos efectivamente contemplados por presupuesto. La entidad confirmará quién dotará los muebles no fijos para evitar contrataciones duplicadas.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

B.6. Paisajismo, drenaje y áreas exteriores

La contratación incorpora circulaciones, patios, protección perimetral y superficies apropiadas para juegos y actividades exteriores. El proyecto establece 403 m² de área exterior programada, que deberán articularse con la implantación, accesibilidad, drenajes, paisajismo, zonas verdes tratadas y demás componentes definidos en los diseños y en el presupuesto definitivo.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

B.7. Mano de obra y relaciones laborales

La oferta de trabajo incluye oficiales, ayudantes, instaladores especializados, operadores de equipo y profesionales de diseño. Los salarios deben incorporar prestaciones, seguridad social, riesgos y particularidades del sitio. Se promoverá la vinculación regional bajo las reglas obligatorias de los documentos tipo, sin que ello conduzca a exclusiones indebidas de oferentes ni a imponer disponibilidad local como condición de oferta.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

B.8. Salud, ambiente y riesgos de convivencia

La ejecución debe proteger habitantes del sector y usuarios cercanos, controlar polvo y ruido y documentar disposición de residuos, especialmente en maniobras de excavación, ingreso de materiales y manejo de acopios. La disponibilidad de rutas de transporte y vertederos autorizados influye en el costo y debe explicitarse en los APU. Las circunstancias extraordinarias y los incumplimientos se asignarán según matriz de riesgos, no por cláusulas genéricas de riesgo total para constructor.

La documentación de soporte de esta materia deberá reposar en el expediente contractual y ser coherente con los estudios y diseños aprobados.

ANEXO C. IMPACTO ECONÓMICO Y ADMINISTRATIVO DE LAS DOS ETAPAS CONTRACTUALES

El proceso integra dos meses de estudio y diseño y ocho meses de obra. Esta secuencia cambia la forma de estructurar el flujo de caja frente a un contrato de construcción simple: los estudios se reciben como productos documentales, y los avances de obra mediante mediciones verificadas. Para evitar barreras de capital de trabajo desproporcionadas, la entidad debe sustentar con base en flujo de inversión, duración, condiciones de pago y definición de anticipo la exigencia aplicable conforme al documento base.

Momento	Actividad económica predominante	Riesgo de flujo de caja
Mes 1	Levantamientos, topografía, geotecnia, arquitectura y prediseños técnicos.	Estudios de campo, honorarios especializados.
Mes 2	Memorias, coordinación interdisciplinaria, urbanismo y productos definitivos.	Trámites de revisión y aprobación.
Meses 3 a 5	Replanteo, tierras, estructura, abastecimiento de acero y cemento.	Compras intensivas, logística y control de ejecución.
Meses 6 a 8	Instalaciones, fachadas, cubiertas, carpintería y acabados.	Subcontratos especializados y cruce de redes.

Momento	Actividad económica predominante	Riesgo de flujo de caja
Meses 9 y 10	Urbanismo, puesta en marcha, pruebas, cierre y recibo.	Certificación de instalaciones y garantías.

C.1. Reglas para medir capacidad financiera y capital de trabajo

El precio unitario no elimina necesidades de financiación inicial para materiales y salarios. Sin embargo, el monto de capital de trabajo exigido debe surgir de la fórmula establecida por Documento Base en su numeral 3.7, aplicado a las cifras de Salamina y sin modificar los coeficientes o supuestos inalterables. Si la entidad decide no otorgar anticipo, el estudio sectorial deberá explicar el impacto sobre pequeños y medianos oferentes y la proporcionalidad de las condiciones habilitantes.

Las reglas de apoyo a Mipymes, emprendimientos de mujeres, personas con discapacidad e incentivos nacionales deben aplicarse únicamente conforme a los Formatos oficiales del proceso. Los proponentes plurales se rigen por reglas diferenciadas de acreditación y acumulación; cualquier porcentaje de participación se verificará en el texto estandarizado de la versión oficial vigente.

C.2. Riesgos diferenciados de diseño y ejecución

Etapa	Riesgo contractual	Mecanismo de tratamiento
Diseños	Topografía inexacta o diferencias entre área predial y diseño	Levantamientos suscritos, control de cotas y validación del inmueble.
Diseños	Interferencias entre arquitectura, estructura y redes	Revisión interdisciplinaria documentada, planos coordinados.
Diseños	Licencia o trámite externo no disponible	Cronograma de gestión y asignación de competencia legal.
Obra	Demoras de suministro de materiales críticos	Plan de compras y proveedores alternativos equivalentes.
Obra	Lluvia, inundación temporal y movilidad del transporte	Plan de drenaje, temporada y protección de materiales.
Obra	Deficiencias de calidad de procesos o materiales	Ensayos, inspección de interventoría y correcciones a costo de responsable.
Obra	Riesgos de seguridad infantil o afectación a vecinos	Cerramientos, señalización y protocolo de recepción segura.
Cierre	Retardo en certificados y puesta en servicio	Cronograma anticipado de pruebas, protocolos y capacitación.

ANEXO D. ESTRATEGIA DE CONTRATACIÓN, PUBLICIDAD Y CONTROL DEL EXPEDIENTE

La licitación deberá publicarse por la Gobernación del Magdalena en SECOP II con documentos aprobados y pertinentes. La estructura económica del proceso debe incluir Formulario 1 sin partidas ambiguas, cantidades completas, precios unitarios base y desglose de AIU, así como el valor independiente de los estudios y diseños. En la fase de observaciones el Comité Estructurador atenderá consultas sobre alcance sin modificar las reglas imperativas de la versión 2 de documentos tipo.

El expediente de preparación comprende, en un mínimo operativo, certificado BPIN, disponibilidad presupuestal, análisis de sector, estudios previos firmados, anexos técnicos, APU, cronograma, plano del predio, licencias y factibilidades, matriz de riesgos, matriz de experiencia, indicadores financieros y minuta. Las decisiones de la entidad deberán documentar fecha, funcionario responsable y alcance exacto.

Ieruska P. Chávez Z.

IERUSKA PAOLA CHÁVEZ ZABALETA
Secretaria de Infraestructura
Gobernación del Magdalena