ORIENTACIONES GENERALES:

- El análisis del sector y estudio de mercado se deberán elaborar en el presente formato, sin perjuicio de la articulación que debe existir entre todos los documentos de los procesos de contratación.
- En la elaboración del análisis del sector y estudio de mercado se deberán emplear y citar fuentes oficiales.
- En la elaboración del análisis del sector y estudio de mercado las áreas deben aplicar lo indicado en el Decreto 1082 de 2015, en especial lo establecido en los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.1.6.2[1].
- Revisar y aplicar la "GUÍA DE ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR – GEES" Versión 02 del 24 de junio de 2022 elaborada por la Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, o la que la modifique o sustituya.

1. Antecedentes

Se remite a los antecedentes incluidos en el estudio previo.

La necesidad de contratación se encuentra registrada en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2026. La asignación de los subsidios en especie a los hogares beneficiarios se efectuó mediante la Resolución 501 del 28 de octubre de 2026.

2. Objeto

SUBSIDIOS EN ESPECIE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS (2) VIVIENDAS NUEVAS RURALES DISPERSAS EN EL MUNICIPIO DE PAMPLONITA.

[1] "**ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1.** Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.
ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad Estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica de fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes (…)"

3. Aspectos Generales del Mercado

3.1. Aspecto Económico

El presente proceso de contratación se enmarca en el sector de la construcción, específicamente en el segmento relacionado con la construcción de vivienda nueva de interés social rural. El proyecto corresponde a la entrega de subsidios en especie para la construcción de dos (2) viviendas nuevas rurales dispersas en el municipio de Pamplonita, Norte de Santander.

Desde el punto de vista económico, el sector de la construcción integra una amplia cadena productiva en la que participan constructores, contratistas de obra, profesionales independientes, proveedores y distribuidores de materiales, fabricantes, transportadores, operadores de maquinaria y equipos, así como personal técnico y mano de obra calificada y no calificada. Esta diversidad de agentes permite atender proyectos de diferentes características, cuantías y niveles de complejidad.

Para la ejecución de las actividades previstas se requiere principalmente la disponibilidad de materiales de construcción (cemento, acero de refuerzo, agregados pétreos, concretos y morteros producidos en obra, bloque, cubierta en fibrocemento, aparatos sanitarios, tubería y accesorios en PVC, materiales eléctricos y de acabados), así como mano de obra y equipos propios de la construcción de edificaciones de vivienda.

La naturaleza y magnitud de las actividades permiten establecer que los bienes y servicios requeridos corresponden a productos y servicios de utilización habitual en el sector de la construcción, de amplia disponibilidad en el mercado regional de Norte de Santander y en el área metropolitana de Cúcuta.

En el municipio de Pamplonita y, especialmente, en el mercado regional de Norte de Santander existe participación de contratistas, profesionales, establecimientos comerciales y proveedores vinculados al sector de la construcción. Adicionalmente, la cercanía con centros de comercialización y distribución de materiales permite contar con alternativas de abastecimiento para los insumos necesarios durante la ejecución de la obra.

El comportamiento económico de este mercado se encuentra sujeto a variables que pueden incidir en los costos de ejecución, tales como la

inflación, variaciones en los precios de materiales e insumos, costos de transporte y combustibles, disponibilidad de mano de obra, condiciones de oferta y demanda y comportamiento general del sector de la construcción. Por esta razón, dichas variables deben ser consideradas durante la estructuración económica del proceso y por los proponentes al momento de formular sus ofertas.

Para determinar el presupuesto oficial, la Entidad cuenta con el correspondiente presupuesto de obra y Análisis de Precios Unitarios (APU), en los cuales se identifican los componentes requeridos para cada actividad, incluyendo materiales, equipos, herramientas y mano de obra. Los APU elaborados para la intervención permiten establecer los costos directos asociados a las actividades previstas.

El presupuesto oficial asciende a la suma de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($193.444.273), incluido el AIU (Administración 30%, Imprevistos 0%, Utilidad 5%), determinado con base en el presupuesto de obra y los Análisis de Precios Unitarios (APU) elaborados por la Entidad.

Expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLMV de 2026, $1.750.905), el presupuesto oficial equivale aproximadamente a ciento diez con cinco (110,5) SMLMV, valor que se ubica dentro del rango de la menor cuantía del Municipio de Pamplonita y por encima de la mínima cuantía, lo que confirma la procedencia de la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.

Adicionalmente, para el presente proceso la Entidad no pacta anticipo ni pago anticipado, lo que reduce el riesgo asociado al manejo de recursos públicos y simplifica la ejecución financiera del contrato; los pagos se efectuarán mediante actas parciales de obra, de acuerdo con el avance físico ejecutado y recibido a satisfacción por la supervisión.

La disponibilidad de materiales, mano de obra, equipos y servicios requeridos, sumada a la existencia de agentes económicos que desarrollan actividades relacionadas con la construcción de edificaciones y de vivienda, permite establecer preliminarmente que existe oferta suficiente para atender la

necesidad contractual y generar condiciones de concurrencia y competencia dentro del proceso de selección.

3.1.1. Clasificador de bienes y servicios y sector de la economía

En cuanto a la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, para el proceso de contratación se identifican los siguientes:

Clasificación UNSPSC	Descripción
72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72101500	Servicios de apoyo para la construcción
30111500	Concreto y morteros
81101500	Ingeniería civil
72111006	Servicio de construcción de casas unifamiliares nuevas

3.1.2. Comportamiento del subsector de edificaciones y vivienda

El subsector de edificaciones y, en particular, la construcción de vivienda, constituye el referente pertinente para evaluar el mercado en el que se enmarca el presente proceso. A diferencia de las obras civiles, este subsector agrupa la construcción de vivienda y de otras edificaciones, que son las actividades propias de este proyecto.

De acuerdo con las Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC) y el Censo de Edificaciones (CEED) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), durante el primer semestre de 2026 el área licenciada para vivienda ascendió a 9.805.094 m², con un crecimiento del 19,8 % frente al mismo periodo de 2025, equivalente a 112.237 unidades de vivienda (56.524 de Vivienda de Interés Social y 55.713 No VIS).

No obstante, las cifras mensuales muestran variabilidad; en junio de 2026 el área licenciada para vivienda registró una caída del 22,6 % frente a junio de 2025. Esta coyuntura no implica una reducción de la capacidad del mercado para atender obras de construcción de vivienda, las cuales continúan

contando con amplia oferta de contratistas y proveedores en el ámbito regional.

Para el presente proceso, la intervención corresponde a una obra de construcción de vivienda nueva rural dispersa, con actividades de alcance localizado y cuantía moderada, para la cual existe suficiente oferta de contratistas, materiales y mano de obra en el mercado regional, lo que garantiza la pluralidad de oferentes y condiciones adecuadas de mercado.

En el mercado regional existe participación de contratistas, profesionales, proveedores de materiales y mano de obra vinculados a actividades de construcción, reparación y mantenimiento de edificaciones, circunstancia que permite prever condiciones de oferta suficientes para la ejecución contractual. En el análisis precedente también se identificó la existencia de oferta de contratistas, proveedores, mano de obra y servicios especializados, aun frente a la contracción observada en el sector.

Desde la perspectiva de la estructuración económica, el comportamiento del subsector de edificaciones constituye un elemento de contexto que permite conocer la dinámica del mercado, sin que incida de manera determinante en la viabilidad del proyecto, dada su cuantía moderada y su plazo corto.
En consecuencia, el comportamiento del subsector de edificaciones y vivienda durante 2026 refleja un mercado activo, con crecimiento acumulado en el primer semestre, compatible con la ejecución del presente proceso de contratación.

3.1.3. Información de Índices de Precios al Consumidor mensual (IPC).

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado y publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), constituye uno de los principales indicadores para medir la variación promedio de los precios de los bienes y servicios consumidos por los hogares colombianos. Su comportamiento permite identificar tendencias inflacionarias que pueden incidir en los costos asociados a la ejecución de contratos de obra pública, especialmente en los componentes de mano de obra, transporte, combustibles, servicios y algunos materiales de construcción.

Para la estructuración del presente proceso de contratación, la Entidad tuvo en consideración el comportamiento reciente del IPC como uno de los

elementos de referencia para evaluar las condiciones económicas del mercado. No obstante, el presupuesto oficial se determinó principalmente mediante la elaboración de los Análisis de Precios Unitarios (APU), la consulta de precios de mercado y las cotizaciones obtenidas para los principales insumos requeridos en la ejecución de la obra, lo que permite reflejar de manera más precisa las condiciones económicas vigentes del sector de la construcción.

Teniendo en cuenta que el contrato será ejecutado bajo la modalidad de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste y con un plazo de ejecución de treinta (30) días calendario, la Entidad considera que las variaciones normales del IPC durante dicho período son previsibles y deberán ser asumidas por el contratista dentro de la estructura económica de su oferta, conforme a la distribución de riesgos establecida en los documentos del proceso.

En consecuencia, el comportamiento del IPC no afecta la viabilidad económica del proyecto ni justifica la inclusión de mecanismos de reajuste de precios, atendiendo la corta duración del contrato y las condiciones actuales del mercado.

MES 2026	IPC MENSUAL %	IPC ANUAL %
ENERO	1.18	5.35
FEBRERO	1.08	5.29
MARZO	0.78	5.56
ABRIL	0.78	5.68
MAYO	0.78	5.84

La información evidencia que durante los primeros meses de 2026 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) mantuvo una tendencia de crecimiento moderado, con una inflación anual que osciló entre el 5,29% y el 5,84%. Este comportamiento refleja un incremento gradual en los precios de bienes y servicios de la economía, situación que puede incidir en los costos de los insumos, la mano de obra, el transporte y otros componentes asociados al sector de la construcción.

No obstante, la Entidad estructuró el presupuesto oficial con base en análisis de precios unitarios, cotizaciones de mercado y las condiciones económicas vigentes al momento de la elaboración de los estudios previos. Adicionalmente, considerando que el contrato tendrá un plazo de ejecución de dos (2) meses y será ejecutado bajo la modalidad de precios unitarios fijos

sin fórmula de reajuste, se concluye que las variaciones normales del IPC constituyen un riesgo previsible que deberá ser asumido por el contratista conforme a la distribución de riesgos establecida en los documentos del proceso.

3.1.4. Evolución por Subsector

El subsector asociado a la construcción de vivienda de interés social rural comprende actividades orientadas a dotar de solución habitacional a los hogares rurales, mediante la construcción de viviendas nuevas que cumplan condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad.

En el ámbito territorial, este tipo de intervenciones constituye un instrumento para reducir el déficit habitacional rural y garantizar el acceso a vivienda digna, mediante la construcción de viviendas nuevas que cumplan condiciones de habitabilidad.

Para el presente proceso, la intervención se concentra en la construcción de dos (2) viviendas nuevas rurales dispersas en el municipio de Pamplonita, destinadas a hogares beneficiarios de subsidio en especie, ubicadas en las veredas San Antonio y Alto Santa Lucía.

En este sentido, la evolución del subsector refleja la relevancia creciente de la vivienda rural como instrumento de reducción del déficit habitacional y de mejoramiento de la calidad de vida de la población rural.

La intervención proyectada se encuentra articulada con el sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de las políticas de vivienda de interés social rural y de los subsidios familiares de vivienda en especie.

Por lo anterior, las actividades previstas en el proyecto "SUBSIDIOS EN ESPECIE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS (2) VIVIENDAS NUEVAS RURALES DISPERSAS EN EL MUNICIPIO DE PAMPLONITA" responden a la dinámica del subsector de construcción de vivienda rural y a las políticas públicas de acceso a vivienda digna.

3.1.5. Perspectivas de Crecimiento Económico

Las perspectivas económicas del sector de la construcción están determinadas por el comportamiento general de la economía, la inversión pública y privada, la dinámica de los costos de materiales e insumos, las tasas

de interés, la disponibilidad de mano de obra y la ejecución de proyectos de infraestructura y edificaciones.

Para el presente proceso, resulta relevante el segmento correspondiente a la construcción de vivienda de interés social rural, cuya demanda se encuentra asociada a la reducción del déficit habitacional rural y a la ejecución de los subsidios familiares de vivienda.

En el ámbito de la inversión pública territorial, la construcción de vivienda nueva rural permite reducir el déficit habitacional cuantitativo, mejorar las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de los hogares y materializar el derecho a la vivienda digna. Esta circunstancia adquiere especial importancia cuando la inversión se dirige a hogares rurales en condición de vulnerabilidad.

En este contexto, la inversión prevista por el Municipio se encuentra articulada con el sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de las políticas de vivienda de interés social rural.

Desde la perspectiva del mercado, las actividades requeridas involucran bienes y servicios de utilización habitual en el sector de la construcción, tales como materiales, mano de obra, herramientas, equipos y transporte. Por su naturaleza, se trata de actividades que pueden ser atendidas por contratistas y proveedores vinculados al mantenimiento, adecuación, reparación y mejoramiento de edificaciones, favoreciendo la existencia de oferta para la ejecución contractual.

No obstante, durante la estructuración y ejecución del proceso deben considerarse factores económicos que pueden incidir sobre los costos, entre ellos la variación de precios de materiales de construcción, costos de transporte, combustibles, salarios y disponibilidad de determinados insumos. Estas condiciones justifican que el presupuesto oficial se encuentre soportado en cantidades de obra, precios unitarios y demás análisis técnicos y económicos correspondientes.

En consecuencia, las perspectivas del subsector resultan compatibles con la ejecución de inversiones orientadas a la construcción de vivienda nueva rural dispersa, sin que las condiciones económicas analizadas permitan advertir,

por sí solas, restricciones que comprometan la disponibilidad de oferentes o de los principales insumos requeridos para la ejecución de la obra.

Para el caso concreto, la inversión proyectada por CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($193.444.273), con un plazo de treinta (30) días calendario, permitirá atender la necesidad de vivienda de los hogares beneficiarios en las veredas San Antonio y Alto Santa Lucía.

3.1.6. Información del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV)

Año	Decreto gobierno nacional	Salario mensual (COP)	Variación porcentual anual (%)	IPC	Incremento real (%)
2026	1469 de diciembre 29 de 2025	$1.750.905	23,00	5,20	17,80
2025	1572 de diciembre 24 de 2024	$1.423.500	9,50	5,20	4,30
2024	2292 de diciembre 29 de 2023	$1.300.000	12,07	9,28	2,79
2023	2613 de diciembre 28 de 2022	$1.160.000	16,00	13,12	2,88
2022	1724 de diciembre 15 de 2021	$1.000.000	10,07	5,62	4,45
2021	1785 de diciembre 29 de 2020	$908.526	3,50	1,61	1,89
2020	2360 de diciembre 26 de 2019	$877.803	6,00	3,80	2,20
2019	2451 de diciembre 27 de 2018	$828.116	6,00	3,18	2,82
2018	2269 de diciembre 30 de 2017	$781.242	5,90	4,90	1,00
2017	2209 de diciembre 30 de 2016	$737.717	7,00	5,75	1,25
2016	2552 de diciembre 30 de 2015	$689.455	7,00	6,77	0,23
2015	2731 de diciembre 30 de 2014	$644.350	4,60	3,66	0,94

3.2. Aspecto Legal y Regulatorio

- Constitución Política de Colombia de 1991.
- Ley 80 de 1993: «Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública»
- Ley 1150 de 2007: «Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos»

- Ley 1474 de 2011: «Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública»
- Ley 1437 de 2011: «Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo»
- Decreto 1082 de 2015: «Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional»
- Ley 2069 de 2020: «Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia»
- Decreto 1860 de 2021: «Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar los artículos 30,31,32,34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones»
- Decreto 761 de 2022: «Por el cual se reglamentan los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 2125 de 2021 y se adiciona la Sección 5 al Capítulo 9 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015»
- Decreto 142 de 2023: «Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional para promover el acceso al sistema de Compras Públicas de las Mipymes, las Cooperativas y demás entidades de la economía solidaria, se incorporan criterios sociales y ambientales en los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales, se incluye el Título de emprendimiento comunal y se dictan otras disposiciones»
- Ley 3 de 1991: «Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda y se dictan otras disposiciones».
- Ley 1537 de 2012: «Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda».
- Decreto 1077 de 2015: «Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio».
- Decreto 1166 de 2025 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, aplicable a la construcción de vivienda objeto del presente proceso.
- Documentos Tipo para la Selección Abreviada de Menor Cuantía de obra pública de infraestructura social adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

3.3. Aspecto Técnico

3.3.1. Anexo técnico y especificaciones técnicas:

La estructuración técnica del proceso se encuentra soportada en el Anexo Técnico y las Especificaciones Técnicas, documentos que hacen parte integral del proceso de contratación y en los cuales se establecen las características de la intervención, las condiciones de ejecución, los procedimientos constructivos y los requerimientos que deberá cumplir el contratista durante el desarrollo de la obra.

El Anexo Técnico contiene la descripción general del proyecto, las condiciones de los predios y su localización, las actividades a ejecutar y su alcance, las fases del proyecto, las especificaciones técnicas, el método constructivo y los demás aspectos técnicos de la construcción de las viviendas.

Por su parte, las Especificaciones Técnicas de Construcción establecen para los diferentes ítems las condiciones particulares de ejecución, materiales, equipos y herramientas requeridos, procedimientos constructivos, unidades de medida, criterios de aceptación y condiciones de pago, constituyéndose en el referente técnico para verificar la calidad y conformidad de las actividades ejecutadas.

La documentación técnica se complementa con el presupuesto oficial, Análisis de Precios Unitarios (APU), memorias de cálculo de cantidades de obra, planos, esquemas o documentos gráficos cuando apliquen, y demás soportes elaborados durante la estructuración del proceso. Estos documentos deberán ser interpretados de manera integral y armónica durante la ejecución contractual.

De acuerdo con el alcance definido, las actividades corresponden a la construcción de vivienda nueva, incluyendo preliminares, movimiento de tierra, estructura en concreto reforzado, mampostería y acabados, revestimiento cerámico, instalaciones hidrosanitarias (incluido pozo séptico), instalación eléctrica y cubierta.

La ejecución deberá realizarse con materiales que cumplan las características de calidad exigidas y mediante procedimientos constructivos técnicamente adecuados, observando las especificaciones establecidas por la Entidad, las recomendaciones de los fabricantes y las Normas Técnicas Colombianas

(NTC), reglamentos técnicos y demás disposiciones vigentes que resulten aplicables según la naturaleza de cada actividad.

Teniendo en cuenta que las obras se desarrollarán en predios rurales dispersos, el contratista deberá considerar las condiciones de acceso, el transporte de materiales y las particularidades del terreno, adoptando los procedimientos constructivos técnicamente adecuados.

Antes del inicio de las actividades, el contratista deberá verificar las condiciones reales de cada predio y confrontarlas con los diseños y la documentación técnica, informando a la supervisión cualquier inconsistencia.

En consecuencia, el Anexo Técnico, las Especificaciones Técnicas y los demás documentos que soportan técnicamente la contratación constituyen los instrumentos de referencia para la ejecución, seguimiento, medición y recibo de las obras, y serán de obligatorio cumplimiento para el contratista durante el desarrollo del contrato.

En consecuencia, el Anexo Técnico, las Especificaciones Técnicas y los demás documentos que soportan técnicamente la contratación constituyen los instrumentos que definen el alcance, las condiciones de ejecución y los aspectos técnicos de la construcción de las viviendas.

3.3.2. Justificación de la necesidad de contratación de interventoría para el seguimiento al proceso de contratación:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado, pudiendo ejercer dicha vigilancia mediante supervisión o interventoría, según la naturaleza, alcance, complejidad y características del contrato.

Para el presente proceso, no se considera necesaria la contratación de una interventoría externa, teniendo en cuenta que las actividades previstas corresponden a la construcción de dos (2) viviendas de alcance localizado, con un plazo de treinta (30) días calendario y un presupuesto oficial de cuantía moderada, que no revisten una complejidad técnica que exija vigilancia especializada permanente.

Adicionalmente, el contrato cuenta con un presupuesto oficial de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($193.444.273), cuantía para la cual resulta proporcional y suficiente la vigilancia mediante supervisión.

En consecuencia, la vigilancia y seguimiento de la ejecución contractual se realizará mediante supervisión, de conformidad con el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011. Esta deberá verificar, dentro del ámbito de sus competencias, el cumplimiento de las obligaciones contractuales, las especificaciones técnicas, cantidades de obra, calidad de los materiales, avance físico y financiero, cronograma de ejecución y demás condiciones establecidas en los documentos del proceso.

La Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Pamplonita, en su calidad de dependencia ejecutora, cuenta con la capacidad institucional para designar un servidor público que reúna la idoneidad y conocimientos necesarios para ejercer la supervisión, sin perjuicio del apoyo técnico, administrativo, financiero, jurídico o de otra naturaleza que pueda requerirse durante la ejecución contractual.

Por lo anterior, atendiendo los principios de economía, eficiencia, responsabilidad y planeación, se concluye que no se requiere contratar una interventoría externa, toda vez que el seguimiento puede ser ejercido adecuadamente mediante la supervisión designada por la Entidad, garantizando el control y vigilancia permanente de la ejecución del contrato.

Esta conclusión además es coherente con la estructura del análisis anterior, que igualmente determinaba que, por la cuantía, duración y complejidad de la obra, el seguimiento podía adelantarse mediante supervisión y no requería interventoría externa.

3.3.3. *Justificación de los requisitos habilitantes técnicos*[2]:

Los requisitos habilitantes de carácter técnico se establecen con el propósito de verificar que los proponentes cuenten con la experiencia, capacidad e idoneidad necesarias para ejecutar adecuadamente las actividades previstas,

[2] *Literal b, numeral 5, artículo 24 de la Ley 80 de 1993: Se definirán reglas objetivas, justas, claras y completas que permitan la confección de ofrecimientos de la misma índole, aseguren una escogencia objetiva y eviten las declaratorias de desierta de la licitación o concurso.*

procurando que las exigencias sean proporcionales a la naturaleza, cuantía, alcance y complejidad del contrato.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015, la determinación de los requisitos habilitantes debe considerar, entre otros aspectos, el riesgo del proceso, el valor del contrato, el análisis del sector económico y el conocimiento de los posibles oferentes, evitando establecer condiciones que restrinjan injustificadamente la participación. Este criterio se encuentra igualmente incorporado en las orientaciones del formato utilizado por la Entidad para la elaboración del análisis del sector.

Atendiendo las características de la intervención, los requisitos técnicos deberán guardar relación directa con actividades de construcción de edificaciones o de vivienda, conforme a la Matriz 1 – Experiencia de los Documentos Tipo del sector vivienda.

La exigencia de experiencia se justifica en la necesidad de contar con un contratista que conozca y tenga capacidad para desarrollar actividades de construcción de edificaciones, en las que se requiere el manejo de estructuras en concreto, mampostería, cubiertas, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas y acabados.

No obstante, considerando que se trata de una obra de alcance localizado, plazo de treinta (30) días calendario y presupuesto oficial moderado, los requisitos habilitantes se definieron de manera proporcional, evitando exigencias desproporcionadas que restrinjan la pluralidad de oferentes.

En particular, no resulta necesario que la experiencia previa haya sido adquirida exclusivamente en vivienda rural, puesto que las actividades constructivas son comunes a la construcción de edificaciones en general.

De igual manera, la definición de la experiencia exigible deberá guardar correspondencia con los códigos UNSPSC, las actividades representativas del presupuesto oficial y las reglas previstas en los documentos tipo que resulten aplicables al proceso, cuando corresponda.

En cuanto al personal mínimo, maquinaria, equipos y demás recursos técnicos, únicamente deberán exigirse aquellos que resulten indispensables para garantizar la adecuada ejecución de las actividades y el cumplimiento

del plazo contractual. Su determinación deberá responder a las condiciones reales de la obra y evitar exigencias desproporcionadas frente a su magnitud y complejidad.

En consecuencia, los requisitos habilitantes técnicos se orientarán a verificar que el futuro contratista cuente con experiencia y capacidad suficiente para asumir las obligaciones derivadas del contrato, garantizando simultáneamente los principios de selección objetiva, libre concurrencia, pluralidad de oferentes y proporcionalidad de los requisitos, sin incorporar condiciones que excedan las necesidades técnicas de la intervención.

3.3.4. Justificación de los criterios de ponderación o calificación[3]:

Los criterios de ponderación establecidos para el presente proceso de selección fueron definidos conforme a los Documentos Tipo para la Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social expedidos por Colombia Compra Eficiente, garantizando la aplicación de los principios de transparencia, selección objetiva, igualdad, economía y responsabilidad previstos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

La Entidad adoptó los factores de evaluación previstos en el Capítulo IV del Documento Base, los cuales permiten identificar la oferta más favorable para la administración, considerando no solamente el componente económico, sino también aspectos relacionados con la calidad, el apoyo a la industria nacional y los criterios de incentivo establecidos por la normativa vigente.

La ponderación de la oferta económica busca promover la eficiencia en el uso de los recursos públicos, incentivando la presentación de propuestas competitivas sin sacrificar la calidad de la obra.

Los factores de calidad definidos por la Entidad corresponden a los previstos en el Capítulo IV del Documento Base, con la siguiente asignación: (i) implementación del programa de gerencia de proyectos (Formato 7A), tres (3) puntos; (ii) compromiso de utilizar maquinaria con una edad menor a

[3] *Ibidem.*

veinte (20) años (Formato 7B), tres (3) puntos; (iii) presentación de un plan de calidad conforme a las normas NTC ISO 9001:2015 y NTC ISO 10005:2018 (Formato 7C), cuatro (4) puntos; y (iv) criterio ambiental, quince (15) puntos, y (v) criterio social, cinco (5) puntos, para un total de treinta (30) puntos. Estos factores incentivan la adopción de buenas prácticas constructivas, el aseguramiento de la calidad y la adecuada planeación de la obra, sin superar el tope máximo de puntaje establecido en los Documentos Tipo.

Por su parte, los criterios relacionados con el apoyo a la industria nacional y los factores de incentivo legalmente previstos buscan materializar las políticas públicas orientadas al fortalecimiento de la producción nacional y al cumplimiento de los objetivos establecidos por el legislador en materia de contratación estatal.

En consecuencia, la Entidad considera que los criterios de ponderación definidos son objetivos, proporcionales y acordes con la naturaleza, cuantía y complejidad del contrato, garantizando la selección de la oferta más favorable para la administración, sin generar restricciones injustificadas a la participación de los proponentes.

3.4. ANÁLISIS DE INDICADORES CAPACIDAD FINANCIERA Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL (REQUISITOS HABILITANTES)-CUANDO APLIQUEN:

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 y en los Documentos Tipo para la Selección Abreviada de Menor Cuantía de Obra Pública de Infraestructura Social, la Entidad realizó el análisis de la capacidad financiera y organizacional con el propósito de verificar que los futuros proponentes cuenten con la solvencia económica, la estabilidad financiera y la capacidad empresarial necesarias para ejecutar satisfactoriamente el contrato.

Para la determinación de los requisitos habilitantes financieros se tuvo en cuenta la naturaleza del proyecto, el presupuesto oficial, el plazo de ejecución, el nivel de complejidad técnica de la obra y los riesgos asociados a su desarrollo, procurando establecer condiciones objetivas, proporcionales y acordes con las características del proceso de contratación.

En cumplimiento de los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente, la Entidad adoptó los indicadores financieros y organizacionales previstos en la Matriz 2 – Indicadores Financieros y Organizacionales, diferenciando los requisitos aplicables a las Mipyme de aquellos exigibles a los demás proponentes, garantizando el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 1082 de 2015 y el Decreto 1074 de 2015.

Los indicadores definidos permiten evaluar la capacidad de los proponentes para atender oportunamente sus obligaciones financieras, mantener un adecuado nivel de liquidez, soportar el endeudamiento propio de la actividad empresarial y demostrar una estructura organizacional suficiente para asumir la ejecución del contrato sin poner en riesgo la correcta inversión de los recursos públicos.

La Entidad concluye que los requisitos habilitantes financieros y organizacionales establecidos son razonables, proporcionales y suficientes para garantizar la adecuada ejecución del contrato, sin constituir barreras injustificadas para la participación de potenciales oferentes, preservando los principios de libre concurrencia, igualdad, selección objetiva y eficiencia que rigen la contratación estatal.

INDICADOR	JUSTIFICACIÓN
Índice de Liquidez	Permite verificar la capacidad del proponente para atender sus obligaciones de corto plazo durante la ejecución del contrato.
Índice de Endeudamiento	Evalúa el nivel de apalancamiento financiero y el riesgo asociado a la estructura de capital del proponente.
Razón de Cobertura de Intereses	Permite establecer la capacidad del proponente para atender sus obligaciones financieras derivadas de créditos u otras fuentes de financiación.
Capital de Trabajo	Garantiza que el proponente dispone de recursos suficientes para iniciar y ejecutar la obra sin afectar su flujo de caja.
Rentabilidad del Patrimonio	Mide la eficiencia en la utilización de los recursos propios de la empresa y

	su capacidad para generar utilidades.
Rentabilidad del Activo	Permite evaluar la eficiencia del proponente en el uso de sus activos para desarrollar su actividad económica.

3.5. PROMOCIÓN DE ACCESO A LAS COMPRAS PÚBLICAS, CRITERIOS DIFERENCIALES, AMBIENTALES, FOMENTOS, DIVISIÓN EN LOTES O SEGMENTOS Y COMPRAS LOCALES O CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA LOCAL Y CONVOCATORIA PARA LIMITAR A MIPYME:

La Municipio de Pamplonita procede a realizar el análisis sobre la promoción de acceso a las compras públicas, criterios diferenciales, ambientales, fomentos, división en lotes o segmentos y compras locales o contratación de mano de obra local y convocatoria para limitar a Mipyme:

3.5.1. Promoción del acceso a las compras públicas

La Entidad estructuró el presente proceso de contratación observando los principios de libre concurrencia, igualdad, transparencia y selección objetiva, procurando la participación del mayor número posible de interesados que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en los Documentos Tipo y en la normativa vigente.

Los requisitos técnicos, financieros y jurídicos fueron definidos de manera proporcional a la naturaleza, cuantía y complejidad del proyecto, evitando la imposición de condiciones que limiten injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

3.5.2. Criterios diferenciales y ambientales

En desarrollo de las políticas de contratación pública sostenible, la Entidad incorporó en el Anexo Técnico obligaciones relacionadas con el adecuado manejo de residuos de construcción y demolición (RCD), el uso racional de materiales, la implementación de medidas de seguridad y salud en el trabajo y la adopción de buenas prácticas ambientales durante la ejecución de la obra.

Estas medidas buscan minimizar los impactos ambientales derivados de la ejecución del contrato y promover el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.

3.5.3. División en lotes o segmentos

La Entidad analizó la posibilidad de estructurar el proceso por lotes o segmentos y concluyó que no resulta técnica, económica ni administrativamente procedente.

El proyecto comprende la construcción de dos (2) viviendas que presentan una secuencia técnica y una relación funcional directa entre sus actividades (movimiento de tierra, estructura, mampostería, cubierta, instalaciones y acabados), por lo que su ejecución integral bajo un único contrato garantiza mayor eficiencia y control.

La eventual división del contrato generaría riesgos de coordinación entre contratistas, posibles interferencias en la ejecución, incremento de los costos administrativos y dificultades en la programación, supervisión y control de la obra, sin representar beneficios para la Entidad.

En consecuencia, el proceso se adelanta mediante un único contrato, al considerarse que esta alternativa garantiza una mayor eficiencia en la ejecución, una adecuada administración de los recursos públicos y un mejor control técnico, administrativo, financiero y jurídico del proyecto.

3.5.4. Compras locales y contratación de mano de obra local

La Entidad promoverá la vinculación de mano de obra no calificada del municipio de Pamplonita en un porcentaje no inferior al diez por ciento (10%) del total requerido para la ejecución del contrato, siempre que exista disponibilidad en la región, conforme a la obligación que se incorporará en la minuta del contrato.

Igualmente, el contratista podrá adquirir materiales, insumos y servicios con proveedores locales o regionales cuando estos cumplan las especificaciones técnicas, condiciones de calidad, oportunidad y precio requeridas para la ejecución del contrato, contribuyendo al fortalecimiento de la economía local.

3.5.5. Convocatoria limitada a Mipyme

La Entidad verificó la procedencia de la limitación de la convocatoria a Mipyme conforme a la normativa vigente y a las condiciones previstas para este tipo de procesos de selección. En caso de cumplirse los requisitos legales establecidos y de recibirse las solicitudes correspondientes dentro de los

términos previstos en el cronograma del proceso, la Entidad aplicará las reglas que regulan la limitación de la convocatoria a Mipyme.

En caso contrario, el proceso se adelantará con participación abierta, garantizando la libre concurrencia y la selección objetiva.

3.5.6. Proveedores emprendimientos y empresas de mujeres

En cumplimiento de las políticas públicas orientadas a promover la participación de las micro, pequeñas y medianas empresas, así como de los emprendimientos y empresas de mujeres en la contratación estatal, la Entidad estructuró el presente proceso garantizando condiciones de igualdad, libre concurrencia y selección objetiva.

La naturaleza y cuantía del contrato permiten la participación de personas naturales, personas jurídicas y estructuras plurales que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en los documentos del proceso, sin establecer restricciones injustificadas que limiten la participación de emprendimientos o empresas de mujeres.

Así mismo, la Entidad dará aplicación a los incentivos y criterios diferenciales previstos en la normativa vigente y en los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente, particularmente aquellos relacionados con los factores de desempate y demás mecanismos de fomento legalmente establecidos para empresas de mujeres y emprendimientos, siempre que los proponentes acrediten el cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos por la legislación aplicable.

En consecuencia, la Entidad considera que el presente proceso de contratación promueve la participación de este tipo de organizaciones, garantizando el acceso en condiciones de igualdad y transparencia, en concordancia con los principios que rigen la contratación estatal.

3.5.7. Criterios ambientales y sociales:

En desarrollo de los principios de sostenibilidad, responsabilidad ambiental y contratación pública estratégica, la Entidad incorporó criterios ambientales y sociales acordes con la naturaleza y alcance del proyecto, con el propósito de prevenir, mitigar y controlar los impactos que puedan generarse durante la ejecución de la obra.

Desde el componente ambiental, se establecieron obligaciones relacionadas con el manejo adecuado de los residuos de construcción y demolición (RCD), el uso eficiente de materiales, agua y energía, y el control de emisiones, polvo y ruido. En cuanto al apoyo a la industria nacional, el proceso aplica la Opción 1 de los Documentos Tipo, al haberse identificado bienes nacionales relevantes (acero de refuerzo y cemento) con productores inscritos en el Registro de Productores de Bienes Nacionales.

Así mismo, el contratista deberá cumplir las disposiciones contenidas en la normativa ambiental aplicable, incluyendo la Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021, y las demás normas que regulen la gestión integral de los residuos de construcción y demolición, así como las obligaciones ambientales previstas en el Anexo Técnico y en los documentos del proceso.

Desde el componente social, la Entidad promoverá la vinculación de mano de obra local, especialmente para actividades no calificadas, siempre que exista disponibilidad de personal idóneo en el municipio y se respeten los principios de igualdad, mérito y capacidad. Igualmente, el contratista deberá implementar las medidas necesarias para proteger la seguridad de la comunidad educativa durante la ejecución de la obra, mediante la adecuada señalización, delimitación de las áreas de trabajo y el cumplimiento de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Los criterios ambientales y sociales definidos por la Entidad son proporcionales a la naturaleza del proyecto y contribuyen al cumplimiento de las políticas de desarrollo sostenible, a la protección del entorno y al fortalecimiento del impacto social positivo derivado de la inversión pública, sin generar restricciones a la libre concurrencia de los posibles oferentes.

3.5.8. Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional:

En el artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 1860 de 2021, se establece lo siguiente:

"En los Procesos de Contratación, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos fomentarán en los pliegos de condiciones o documento equivalente que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.

La participación de los sujetos anteriormente mencionados en la ejecución del contrato se fomentará previo análisis de su oportunidad y conveniencia en los Documentos del Proceso, teniendo en cuenta el objeto contractual y el alcance de las obligaciones.
Esta provisión se establecerá en un porcentaje que no será superior al diez por ciento (10%) ni inferior al cinco por ciento (5%) de los bienes o servicios requeridos para la ejecución del contrato, de manera que no se ponga en riesgo su cumplimiento adecuado.

Previo análisis de oportunidad y conveniencia, la Entidad Estatal incorporará esta obligación en la minuta del contrato del pliego de condiciones o documento equivalente, precisando las sanciones pecuniarias producto del incumplimiento injustificado de esta a través de las causales de multa que estime pertinentes.

El supervisor o el interventor, según el caso, realizará el seguimiento y verificará que las personas vinculadas al inicio y durante la ejecución del contrato pertenezcan a los grupos poblacionales enunciados anteriormente.

***PARÁGRAFO 1.** Para los efectos previstos en el presente artículo, los sujetos de especial protección constitucional son aquellas personas que debido a su particular condición física, psicológica o social merecen una acción positiva estatal para efectos de lograr una igualdad real y efectiva. Dentro de esta categoría se encuentran, entre otros, las víctimas del conflicto armado interno, las mujeres cabeza de familia, los adultos mayores, las personas en condición de discapacidad, así como la población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitanas.*

Estas circunstancias se acreditarán en las condiciones que disponga la ley o el reglamento, aplicando en lo pertinente lo definido en el artículo 2.2.1.2.4.2.17 del presente Decreto. En ausencia de una condición especial prevista en la normativa vigente, se acreditarán en los términos que defina el pliego de condiciones o documento equivalente (…)" (énfasis nuestro).

Del anterior artículo es posible extraer lo siguiente:

1) El enfoque del fomento se encuentra en la ejecución del contrato y no en el desarrollo del proceso de selección a través de criterios diferenciales, como sí ocurre con los emprendimientos y empresas de mujeres y Mipymes.
2) La inclusión de una obligación que contemple el fomento debe realizarse previo análisis de oportunidad y conveniencia.
3) El artículo aclara que la inclusión de esos fomentos se establece sin perjuicio de la garantía de calidad en la ejecución del contrato.
4) De manera enunciativa (no taxativa) se indican los siguientes sujetos de especial protección constitucional:
   a. Víctimas del conflicto armado interno;
   b. Las mujeres cabeza de familia:
   c. Los adultos mayores;
   d. Las personas en condición de discapacidad y;
   e. La población de las comunidades indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom o gitanas.

3.5.9. Compras locales o contratación de mano de obra local:

En la LEY 2294 DE 2023 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida" específicamente en el artículo 80 establece lo siguiente: "ARTÍCULO 80. CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA LOCAL. Todas las inversiones y programas proyectados a ejecutarse en las regiones deberán contratar como mínimo el 50% de mano de obra local, siempre y cuando exista la mano de obra con las capacidades que requiere la ejecución de las inversiones y programas" (énfasis nuestro).*

La Entidad reconoce la importancia de que la ejecución del contrato genere impactos positivos en la economía del municipio de Pamplonita, razón por la cual promoverá la adquisición de bienes y servicios con proveedores locales y regionales, así como la vinculación de mano de obra local, siempre que estos cumplan con las condiciones técnicas, de calidad, oportunidad y precio requeridas para la adecuada ejecución del contrato.

En desarrollo del proyecto, el contratista podrá priorizar la contratación de mano de obra no calificada residente en el municipio de Pamplonita, cuando exista disponibilidad de personal con las competencias requeridas para las actividades a desarrollar. Esta medida busca contribuir a la generación de

empleo, al fortalecimiento de la economía local y al aprovechamiento del talento humano existente en el territorio.

De igual manera, el contratista podrá adquirir materiales, insumos, herramientas y demás bienes requeridos para la ejecución de la obra con proveedores establecidos en el municipio o en la región, siempre que estos garanticen el cumplimiento de las especificaciones técnicas, las condiciones de calidad y los tiempos de entrega exigidos por la Entidad.

La promoción de compras locales y de contratación de mano de obra local constituye una medida de fomento económico que busca maximizar el impacto social de la inversión pública, sin que ello implique restricciones a la libre competencia ni afecte la autonomía administrativa y técnica del contratista en la organización de los recursos necesarios para la ejecución del contrato.

3.5.10. Convocatoria a Mipymes colombianas o Mipymes colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato:

La Entidad analizó la procedencia de la limitación de la convocatoria a las micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

En atención a la cuantía del presente proceso y a la naturaleza de las actividades a contratar, se evidencia que en el mercado existen Mipymes con capacidad técnica, jurídica, financiera y organizacional para ejecutar obras de características similares, favoreciendo así la participación de este segmento empresarial en los procesos de contratación pública.

No obstante, la limitación de la convocatoria únicamente procederá cuando se cumplan las condiciones establecidas en la normativa vigente, especialmente en lo relacionado con la presentación oportuna de las solicitudes por parte de las Mipymes interesadas y la acreditación de los requisitos exigidos por la ley.

En caso de configurarse los presupuestos legales para limitar la convocatoria, la Entidad adelantará el proceso conforme a las disposiciones aplicables. En caso contrario, la convocatoria permanecerá abierta a todos los interesados que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes establecidos en los documentos del proceso.
Esta medida busca promover la participación de las Mipymes en la contratación estatal, fortalecer el desarrollo empresarial y garantizar la libre concurrencia, la igualdad de oportunidades y la selección objetiva.

3.6. Perspectiva de Riesgos

La identificación, tipificación, estimación y asignación de los riesgos se desarrolla en detalle en la Matriz de Riesgos anexa a los Documentos del Proceso, la cual contempla, entre otros, los riesgos de planeación, económicos (variación de precios de materiales e insumos), operativos y de ejecución, ambientales, regulatorios y de cumplimiento, con sus respectivas medidas de tratamiento y mitigación y la determinación de la parte que debe asumirlos.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y los Documentos Tipo, la Entidad analizó los riesgos previsibles asociados al Proceso de Contratación y a la ejecución del contrato.

4. Análisis de la Demanda

El análisis de la demanda tiene como propósito identificar el comportamiento de la contratación de obras de características similares por parte de las entidades estatales, así como establecer antecedentes que permitan conocer la forma en que este tipo de necesidades son atendidas en el mercado de la contratación pública.

Para el presente proceso, la demanda se encuentra asociada a la ejecución de obras de construcción de vivienda de interés social rural, para las cuales existe amplia oferta de contratistas y proveedores en el mercado regional.
La necesidad identificada por el Municipio corresponde a la construcción de vivienda nueva rural dispersa destinada a hogares beneficiarios de subsidio en especie, en el marco de las políticas de reducción del déficit habitacional rural.

La demanda institucional se encuentra vinculada al sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el marco de las políticas de vivienda de interés social rural.

Desde el punto de vista contractual, la demanda comprende la ejecución integral de diferentes actividades constructivas relacionadas entre sí, incluyendo obras preliminares, movimiento de tierras, cimentación y estructura en concreto, mampostería, pisos y enchapes, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, sistema de tratamiento de aguas residuales (pozo séptico), cubierta y carpintería metálica, previstas en el presupuesto y las especificaciones técnicas. El presupuesto del proyecto confirma, entre otros componentes, actividades de localización y replanteo, excavaciones, estructura en concreto y mampostería.

Para caracterizar adecuadamente la demanda, resulta pertinente analizar tanto la contratación histórica de la Entidad como los procesos adelantados por otras entidades estatales para obras comparables. Este análisis permite identificar antecedentes contractuales, cuantías, modalidades de selección, características de las obras y condiciones utilizadas por las entidades públicas para satisfacer necesidades semejantes.

En consecuencia, el análisis de la demanda se desarrollará a partir de dos componentes:

La información obtenida permitirá determinar las condiciones bajo las cuales las entidades públicas han contratado este tipo de obras y servirá como elemento complementario para evaluar la razonabilidad de las condiciones económicas y contractuales establecidas para el presente proceso.

4.1. Comportamiento de la demanda institucional

El análisis del comportamiento de la demanda institucional permite identificar la forma en que las entidades públicas atienden necesidades relacionadas con la construcción y el mejoramiento de vivienda de interés social rural, especialmente aquella destinada a hogares en condición de vulnerabilidad.

En el caso del Municipio de Pamplonita, la necesidad de construir vivienda rural se deriva del déficit habitacional identificado en la zona rural y de la obligación de garantizar el acceso a una vivienda digna a los hogares en condición de vulnerabilidad.

La demanda institucional se encuentra orientada, por tanto, a la construcción de vivienda nueva rural, mediante intervenciones que permitan dotar de solución habitacional a los hogares beneficiarios.

Esta necesidad guarda correspondencia con la planeación de la inversión municipal, al encontrarse vinculada al sector de Vivienda, Ciudad y Territorio y a las políticas de vivienda de interés social rural.

Desde el punto de vista de la contratación pública, este tipo de demanda puede ser atendida mediante contratos de obra para la construcción de vivienda nueva que integren las actividades constructivas propias de una edificación.

Para el presente proceso, la demanda se concreta en una intervención con un presupuesto oficial de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($193.444.273) y un plazo de ejecución de treinta (30) días calendario.

En cuanto al comportamiento histórico de la demanda, su análisis deberá considerar los contratos previamente celebrados por el Municipio que resulten comparables por su naturaleza y alcance, así como procesos adelantados por otras entidades estatales relacionados con la construcción y el mejoramiento de vivienda rural. Lo anterior permitirá identificar las características de contratación utilizadas para atender necesidades semejantes y establecer elementos de referencia para la estructuración del presente proceso.

En consecuencia, la demanda institucional responde a una necesidad concreta de construir vivienda nueva rural, mediante una inversión orientada a reducir el déficit habitacional y garantizar el acceso a vivienda digna de los hogares beneficiarios.

4.2. Comportamiento de la contratación

Del análisis realizado se observa que las entidades públicas estructuran este tipo de procesos bajo especificaciones técnicas claramente definidas, exigiendo experiencia relacionada con obras similares, capacidad financiera y organizacional proporcional a la complejidad del contrato y criterios de evaluación ajustados a los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente.

Así mismo, se evidencia una amplia participación de empresas constructoras y contratistas especializados en obras civiles, lo que permite garantizar condiciones de competencia y pluralidad de oferentes.

4.3. Conclusión del análisis de la demanda

Del análisis efectuado se concluye que la necesidad identificada por el Municipio corresponde a la construcción de vivienda nueva rural dispersa, para hogares beneficiarios de subsidio en especie.

La intervención responde a la necesidad de reducir el déficit habitacional rural del municipio y de garantizar el acceso a vivienda digna.

Así mismo, la demanda se encuentra articulada con la planeación municipal y con el sector de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Las características de las actividades requeridas permiten establecer que la necesidad puede ser atendida mediante la contratación de una obra que integre los diferentes componentes de la intervención, cuya ejecución deberá desarrollarse conforme al presupuesto, las cantidades de obra, especificaciones técnicas y demás documentos que soportan el proceso.

De igual manera, el análisis de la demanda permite identificar que las actividades de construcción de edificaciones de vivienda corresponden a necesidades que pueden ser atendidas a través del mercado de la construcción, sin que las características particulares de la intervención impliquen, por sí mismas, la necesidad de acudir a un mercado altamente especializado.

En consecuencia, se considera técnica y económicamente procedente adelantar el proceso de contratación, bajo condiciones que guarden proporcionalidad con la naturaleza, cuantía, plazo y alcance de la obra, procurando la participación de potenciales oferentes con experiencia y capacidad suficiente para garantizar su adecuada ejecución.

Finalmente, la intervención cuenta con un presupuesto de $193.444.273 y un plazo estimado de treinta (30) días calendario, condiciones que guardan correspondencia con el alcance definido en los documentos técnicos y con la

necesidad institucional de dotar de vivienda digna a los hogares rurales beneficiarios del municipio.

4.4. Gasto Histórico

La Entidad realizó la revisión de la información contractual correspondiente a vigencias anteriores, con el fin de identificar contratos de obra pública con características similares al presente proyecto que permitieran efectuar un análisis del comportamiento histórico del gasto.

Como resultado de dicha revisión, no se evidenció la existencia de contratos con un objeto, alcance técnico y condiciones equivalentes que permitan realizar una comparación directa para efectos de establecer un comportamiento histórico del gasto.

En consecuencia, la estructuración económica del presente proceso no se fundamentó en información histórica de contratación de la Entidad, sino en los estudios y diseños elaborados para el proyecto, el análisis de precios unitarios (APU), las cotizaciones de mercado, el presupuesto oficial y las condiciones económicas vigentes del sector de la construcción, garantizando la adecuada determinación del valor estimado del contrato.

CONTRATO	OBJETOCONTRATO	ENTIDAD CONTRATANTE	VALOR CONTRATO
SAMC-PNITA-006-2025	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE PAMPLONITA NORTE DE SANTANDER	MUNICIPIO DE PAMPLONITA	79,959,962.65
LP-PNITAL01-2024	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL DISPERSA EN EL MUNICIPIO DE PAMPLONITA, NORTE DE SANTANDER.	MUNICIPIO DE PAMPLONITA	1,466,958,808.00

4.5. Gasto Histórico Fuente Externa

Con el propósito de analizar el comportamiento de la contratación pública para obras de naturaleza comparable, se podrán tomar como referencia procesos de construcción de vivienda o de edificaciones adelantados por otras entidades estatales.

La consulta de antecedentes externos tiene como finalidad identificar las condiciones bajo las cuales otras entidades han satisfecho necesidades

semejantes, considerando aspectos como el objeto contractual, alcance de las intervenciones, presupuesto, plazo de ejecución, modalidad de selección y características generales de las obras contratadas.

Para efectos de comparación, resultan pertinentes aquellos procesos cuyo alcance comprenda actividades similares a las previstas en la presente intervención, tales como obras preliminares, excavaciones, cimentación y estructura en concreto, mampostería, pisos y enchapes, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, pozos sépticos, cubierta y carpintería metálica, propias de la construcción de vivienda nueva. Estas características corresponden a las necesidades identificadas para las unidades habitacionales objeto del proceso.

La comparación no deberá limitarse exclusivamente a contratos de vivienda rural, toda vez que desde el punto de vista constructivo existen obras de construcción de edificaciones con actividades técnicamente equivalentes.

Los valores de los procesos consultados deberán analizarse teniendo en cuenta la fecha de ejecución, alcance, cantidades de obra, ubicación, duración y condiciones particulares de cada contratación, por cuanto la sola comparación de los valores contractuales no permite determinar equivalencia económica entre proyectos con características diferentes.

De igual manera, los antecedentes externos constituyen una fuente complementaria de información para conocer el comportamiento de la demanda pública y las condiciones generales del mercado, pero no sustituyen la estructuración económica particular de la presente contratación, cuyo presupuesto deberá encontrarse soportado en las cantidades de obra, Análisis de Precios Unitarios (APU), especificaciones técnicas y demás estudios elaborados para la intervención.

En consecuencia, el análisis de la fuente externa permite contar con elementos adicionales para caracterizar la demanda pública de obras de construcción de vivienda y verificar la existencia de contratación estatal relacionada con este tipo de intervenciones, contribuyendo a la estructuración de condiciones acordes con el mercado y con las características técnicas de la obra.

5. 5. Análisis de la Oferta

El análisis de la oferta tiene como finalidad identificar las características generales del mercado proveedor y determinar la existencia de agentes económicos con capacidad para atender la necesidad de la Entidad, considerando la naturaleza, alcance, cuantía y condiciones técnicas de las actividades a contratar.

La oferta asociada al presente proceso se encuentra principalmente en el sector de la construcción, particularmente entre personas naturales, personas jurídicas y estructuras plurales que desarrollan actividades relacionadas con la construcción de edificaciones de vivienda, así como entre proveedores de materiales, equipos, herramientas y demás insumos requeridos para este tipo de intervenciones.

Las características técnicas de la obra permiten establecer que su ejecución requiere conocimientos y experiencia propios de la actividad constructiva, pero no corresponde a una intervención altamente especializada. Las actividades contempladas incluyen trabajos preliminares, excavaciones y rellenos, cimentación y estructura en concreto, mampostería, pisos y enchapes, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, cubierta y carpintería metálica, propias de la construcción de vivienda nueva. El presupuesto oficial confirma, entre otros, capítulos de preliminares, movimiento de tierras y estructura en concreto.

De igual manera, las especificaciones técnicas contemplan actividades de construcción de vivienda, como la ejecución de la estructura en concreto, la mampostería en bloque, las redes hidrosanitarias con pozo séptico y campo de infiltración, las instalaciones eléctricas, la cubierta en teja de fibrocemento y la carpintería metálica, evidenciando que los materiales, herramientas y procedimientos requeridos corresponden a actividades habituales dentro del mercado de la construcción de edificaciones.

En cuanto al abastecimiento, los principales materiales e insumos requeridos corresponden a productos de uso corriente en el sector de la construcción, los cuales pueden ser suministrados por distribuidores y establecimientos comerciales del mercado regional y nacional. Asimismo, las actividades requieren mano de obra calificada y no calificada, equipos y herramientas convencionales y servicios complementarios de transporte, lo cual favorece la existencia de alternativas para su ejecución.

La oferta potencial no debe entenderse limitada a contratistas que hayan ejecutado específicamente obras en hogares o proyectos de vivienda, dado que las actividades previstas pueden ser desarrolladas por agentes del mercado con experiencia relacionada con construcción, construcción de edificaciones de vivienda que acrediten las condiciones establecidas en los documentos del proceso.

En este sentido, la estructuración de los requisitos habilitantes deberá procurar que las condiciones exigidas guarden relación directa y proporcional con la naturaleza y complejidad de la obra, evitando establecer restricciones que reduzcan injustificadamente la participación de potenciales oferentes.

5.1. Identificación de proveedores del mercado

De acuerdo con las características de la contratación, el mercado potencial está conformado por personas naturales, personas jurídicas, consorcios y uniones temporales que desarrollen actividades relacionadas con la construcción, construcción de edificaciones de vivienda y que cuenten con la capacidad técnica, operativa, jurídica y financiera requerida para la ejecución del contrato.

Las actividades previstas corresponden a la construcción de dos (2) viviendas nuevas en lotes sin construir y comprenden obras preliminares, excavaciones, cimentación y elementos en concreto, mampostería, pisos y enchapes, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, cubierta y carpintería metálica. En consecuencia, su ejecución puede ser atendida por contratistas del sector de la construcción con experiencia relacionada con este tipo de obras. El presupuesto oficial contempla, entre otros, capítulos de preliminares, movimiento de tierras y estructura en concreto.

Asimismo, las especificaciones técnicas evidencian la utilización de materiales, herramientas y procedimientos habituales en la construcción de edificaciones, incluyendo concreto, acero de refuerzo, mampostería, tubería y accesorios hidrosanitarios, material eléctrico, cubierta y carpintería metálica.

Desde el punto de vista de la cadena de suministro, también participan en el mercado fabricantes, distribuidores y comercializadores de materiales de construcción, ferreterías, proveedores de pinturas y acabados, elementos

para cubierta, productos para impermeabilización, elementos metálicos, equipos y herramientas, así como prestadores de servicios de transporte y demás agentes necesarios para el abastecimiento y ejecución de las actividades.

La naturaleza de los trabajos no exige que los potenciales contratistas se dediquen exclusivamente a la construcción de vivienda rural. Por el contrario, pueden participar contratistas con experiencia en construcción de edificaciones en general.

En el ámbito regional, la localización del municipio de Pamplonita y su relación con el mercado de materiales, servicios y mano de obra disponible en Norte de Santander permiten considerar la existencia de alternativas de abastecimiento para los principales insumos requeridos. Sin embargo, la participación en el proceso no estará limitada territorialmente, pudiendo concurrir interesados que cumplan las condiciones establecidas por la Entidad, independientemente de su domicilio.

Teniendo en cuenta el presupuesto de $193.444.273, el plazo de treinta (30) días calendario y las características de las actividades previstas, la Entidad deberá establecer requisitos habilitantes proporcionales a la magnitud y complejidad de la intervención, de manera que permitan verificar la capacidad de los proponentes sin imponer condiciones que restrinjan injustificadamente la concurrencia. El valor y plazo se encuentran respaldados en la documentación de planeación del proyecto.

5.2. Capacidad técnica de los oferentes

La capacidad técnica de los potenciales oferentes se encuentra determinada por su experiencia en la ejecución de obras de construcción de edificaciones, en particular de vivienda, así como por la disponibilidad del personal, equipos, herramientas y recursos necesarios para desarrollar las actividades previstas dentro del plazo establecido.

De acuerdo con las características de la intervención, el futuro contratista deberá contar con capacidad para ejecutar de manera integral la construcción de dos (2) viviendas nuevas rurales dispersas, lo que comprende, entre otras, obras preliminares y de localización, cimentación, estructura y elementos en concreto, mampostería, cubierta, pisos y enchapes, carpintería, así como las redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas y la instalación de aparatos. Dado

que las unidades se localizan en zona rural dispersa, la capacidad técnica también involucra la logística de transporte, acopio y manejo de materiales en sitios con condiciones de acceso limitadas.

En este sentido, la capacidad técnica requerida no se encuentra asociada a una especialidad constructiva única, sino a la aptitud del contratista para planificar, coordinar y ejecutar integralmente la construcción de edificaciones de vivienda, garantizando la calidad de los materiales, el cumplimiento de las especificaciones técnicas, la adecuada utilización de equipos y herramientas y la correcta terminación de las actividades.

Las especificaciones técnicas evidencian, además, la necesidad de ejecutar trabajos propios de la construcción de vivienda nueva, entre ellos la conformación de cimentaciones y estructuras en concreto, el levantamiento de muros, la instalación de cubiertas que garanticen su hermeticidad y la evacuación de aguas lluvias, y el tendido de las redes hidrosanitarias y eléctricas de cada unidad.

La experiencia de los oferentes deberá guardar relación con las actividades que conforman el alcance contractual. En consecuencia, resulta pertinente exigir experiencia en la construcción de edificaciones, sin que sea necesario restringirla exclusivamente a proyectos de vivienda de interés social, toda vez que las actividades constructivas requeridas pueden haber sido desarrolladas en edificaciones de diferente destinación que presenten condiciones técnicas similares.

De igual manera, el contratista deberá disponer durante la ejecución del personal profesional, técnico y operativo —incluido un director y un residente de obra—, así como de la maquinaria, equipos y herramientas que se establezcan en los documentos del proceso, en función de las actividades programadas y de las necesidades propias de cada frente de trabajo.

Considerando que la intervención se desarrollará en predios rurales dispersos y que las obras se ejecutarán de forma paralela en las dos veredas, la capacidad técnica también comprende la adopción de medidas adecuadas de planeación, programación, señalización y protección de las áreas intervenidas, procurando que la ejecución de las obras no genere riesgos para los trabajadores, los beneficiarios ni la comunidad del entorno.

La Entidad verificará la capacidad técnica mediante los requisitos habilitantes establecidos en los documentos del proceso, los cuales deberán guardar correspondencia con la naturaleza, cuantía, plazo y complejidad de la obra, sin establecer condiciones superiores a las necesarias para garantizar su correcta ejecución.

En consecuencia, el mercado objeto de análisis permite identificar potenciales oferentes con capacidad para desarrollar este tipo de intervenciones, por tratarse de actividades propias del sector de la construcción de edificaciones. La definición de los requisitos técnicos deberá, por tanto, permitir verificar la idoneidad del futuro contratista y, simultáneamente, preservar condiciones de pluralidad, libre concurrencia y selección objetiva.

5.3. Capacidad financiera y organizacional del mercado

El análisis de la información financiera disponible en el Registro Único de Proponentes (RUP) evidencia que existe un número representativo de empresas constructoras con indicadores financieros y organizacionales acordes con las exigencias establecidas en los Documentos Tipo para procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía de Infraestructura Social.

Lo anterior permite concluir que las exigencias relacionadas con liquidez, endeudamiento, rentabilidad y capacidad organizacional resultan proporcionales al objeto, cuantía y plazo de ejecución del contrato, sin constituir barreras para la participación de potenciales oferentes.

5.4. Análisis de la competencia (Pluralidad de oferentes)

La revisión de procesos similares adelantados por entidades estatales evidencia que este tipo de proyectos registra una participación constante de empresas constructoras y contratistas especializados, situación que refleja la existencia de un mercado competitivo y con capacidad suficiente para atender la demanda pública.

En consecuencia, la Entidad considera que el presente proceso permitirá la participación de múltiples oferentes, favoreciendo la libre concurrencia, la igualdad de oportunidades y la selección objetiva previstas en la normativa de contratación estatal.

5.5. Análisis de precios del mercado

La Entidad realizó el análisis de los costos de los principales materiales, equipos, mano de obra e insumos requeridos para la ejecución del proyecto,

mediante la consulta de cotizaciones, análisis de precios unitarios (APU) y demás fuentes de información utilizadas durante la estructuración económica del proceso.

El análisis permitió establecer que los valores considerados en el presupuesto oficial corresponden a las condiciones actuales del mercado y reflejan adecuadamente los costos necesarios para la ejecución de la obra, incluyendo costos directos, costos indirectos, Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), así como los impuestos, tasas y contribuciones aplicables.

5.6. Conclusiones del análisis de la oferta

Como resultado del análisis realizado, la Entidad concluye que:

- Existe un mercado suficientemente desarrollado para atender la necesidad objeto del presente proceso de contratación.
- Se evidencia una oferta amplia de empresas constructoras con capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional para ejecutar el contrato.
- Los materiales, equipos e insumos requeridos se encuentran disponibles en el mercado regional y nacional.
- Los requisitos habilitantes definidos por la Entidad son proporcionales a la naturaleza, cuantía y complejidad del proyecto.
- El presupuesto oficial fue estructurado con base en información objetiva del mercado, garantizando condiciones de competencia y la adecuada utilización de los recursos públicos.
- Las condiciones del mercado favorecen la pluralidad de oferentes y permiten adelantar el proceso de selección bajo los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

6. Análisis de Riesgos:

Se remite a la matriz de riesgos adjunta al estudio previo.

7. Estudio de Mercado:

El estudio de mercado tiene como finalidad establecer el valor estimado del presente proceso de contratación, mediante el análisis de las condiciones económicas del mercado, la consulta de precios, la elaboración de los análisis de precios unitarios (APU), el presupuesto oficial y demás información técnica

que permita determinar un valor acorde con las condiciones reales del sector de la construcción.

Para la estructuración económica del proyecto, la Entidad tuvo en consideración la información obtenida mediante la consulta de precios de materiales de construcción, equipos, mano de obra e insumos necesarios para la ejecución de la obra, así como los valores de referencia utilizados en proyectos de características similares y las condiciones económicas vigentes al momento de la elaboración de los estudios previos.

El presupuesto oficial fue elaborado con base en los diseños, cantidades de obra, especificaciones técnicas y análisis de precios unitarios (APU), considerando los costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato, incluyendo administración, imprevistos y utilidad (AIU), así como los impuestos, tasas, contribuciones y demás costos que inciden en la ejecución de la obra.

Como resultado del estudio realizado, la Entidad determinó un presupuesto oficial de CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($193.444.273) M/CTE, valor que corresponde a las condiciones actuales del mercado y garantiza la disponibilidad de los recursos necesarios para la correcta ejecución del proyecto.

El análisis efectuado permite concluir que el presupuesto oficial refleja adecuadamente los costos requeridos para la ejecución de la obra, garantizando la viabilidad económica del proceso y el cumplimiento de los principios de economía, planeación, transparencia y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

7.1. Conceptos de Gasto:

Para la determinación del presupuesto oficial del presente proceso de contratación, la Entidad identificó y cuantificó todos los conceptos de gasto necesarios para la adecuada ejecución de la obra, garantizando que el valor estimado cubra la totalidad de las actividades previstas en el Anexo Técnico y demás documentos que hacen parte del proceso.

El presupuesto oficial fue estructurado mediante la metodología de precios unitarios, considerando las cantidades de obra, los análisis de precios

unitarios (APU), las especificaciones técnicas, los costos de mercado y las condiciones propias del lugar de ejecución del proyecto.

Los principales conceptos de gasto considerados corresponden a:

- Costos directos de obra, tales como materiales, mano de obra, equipos, herramientas y transporte.
- Costos indirectos asociados a la Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU).
- Costos relacionados con la implementación de las medidas de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Costos derivados de la señalización, obras provisionales y protección del área de trabajo.
- Costos asociados al manejo y disposición de residuos de construcción y demolición (RCD).
- Ensayos, pruebas de calidad y demás actividades necesarias para garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas.
- Impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes aplicables al contrato.

La estimación de estos conceptos permitió establecer un presupuesto oficial que refleja las condiciones actuales del mercado y garantiza la disponibilidad de los recursos necesarios para la correcta ejecución del proyecto.

Concepto de gasto	**Descripción**
Costos directos	Materiales, mano de obra, equipos, herramientas y transporte.
Costos indirectos	Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU).
Seguridad y Salud en el Trabajo	Elementos de protección personal, señalización y medidas de prevención.
Gestión ambiental	Manejo y disposición de residuos de construcción y demolición (RCD).
Control de calidad	Ensayos, pruebas y verificaciones técnicas.
Tributos	Impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes aplicables.

7.1.1. Análisis de precios históricos:

Con el fin de verificar la razonabilidad del presupuesto oficial, la Entidad realizó un análisis comparativo de los precios históricos correspondientes a obras de infraestructura con características similares, considerando procesos de contratación adelantados por entidades estatales y la información obtenida durante la estructuración del proyecto.

El análisis permitió evidenciar que los costos asociados a materiales, mano de obra, equipos y demás insumos presentan un comportamiento acorde con las condiciones actuales del mercado, observándose variaciones normales derivadas de factores como la inflación, el comportamiento del sector de la construcción, los costos de transporte, la disponibilidad de materiales y las condiciones económicas vigentes.

Adicionalmente, la Entidad tuvo en cuenta la evolución de los indicadores económicos publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), especialmente aquellos relacionados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y los índices del sector de la construcción, así como la información obtenida mediante las cotizaciones y los análisis de precios unitarios (APU), con el propósito de validar que el presupuesto oficial reflejara los costos reales de ejecución de la obra.

Del análisis efectuado se concluye que los valores incorporados en el presupuesto oficial son consistentes con el comportamiento histórico de los precios del mercado y resultan adecuados para garantizar la correcta ejecución del contrato, manteniendo los principios de economía, planeación y selección objetiva.

7.1.2. Solicitud de información a proveedores en SECOP II, evaluación y análisis de las respuestas y solicitud de cotizaciones directas

Para la estructuración económica del presente proceso de contratación, la Entidad analizó la conveniencia de utilizar el módulo de Solicitud de Información a Proveedores disponible en la plataforma SECOP II. No obstante, teniendo en cuenta la naturaleza del proyecto, la disponibilidad de información técnica, la existencia de análisis de precios unitarios (APU), las cotizaciones obtenidas directamente del mercado y la información derivada de procesos similares adelantados por otras entidades estatales, se determinó que no era necesario acudir a dicho mecanismo.

En consecuencia, la Entidad realizó el estudio de mercado mediante la solicitud directa de cotizaciones a proveedores y contratistas del sector de la construcción, complementando dicha información con los análisis de precios unitarios, los costos de materiales, mano de obra, equipos, transporte y demás insumos requeridos para la ejecución del proyecto.

Las cotizaciones obtenidas fueron objeto de revisión y análisis técnico, verificando la correspondencia entre los precios ofertados, las especificaciones técnicas del proyecto y las condiciones actuales del mercado. Así mismo, se efectuó un análisis comparativo con procesos de contratación similares publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP), con el fin de validar la razonabilidad del presupuesto oficial.

Como resultado del análisis realizado, la Entidad concluyó que la información obtenida constituye un soporte suficiente para la determinación del valor estimado del contrato, garantizando que el presupuesto oficial refleje las condiciones reales del mercado y permita la adecuada ejecución del proyecto.

7.1.3. Lista de precios de referencia, bases de datos especializadas o precios regulados:

Para la determinación del presupuesto oficial, la Entidad analizó diferentes fuentes de información económica que permitieran establecer precios acordes con las condiciones actuales del mercado de la construcción.

En la estructuración del presente proceso se utilizaron como principales fuentes de referencia los análisis de precios unitarios (APU), las cotizaciones obtenidas directamente de proveedores del sector, las especificaciones técnicas del proyecto, las cantidades de obra, la información de procesos similares publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP) y los indicadores económicos oficiales publicados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

La Entidad no empleó listas oficiales de precios regulados para la determinación del presupuesto oficial, por cuanto los materiales, equipos, mano de obra e insumos requeridos para la ejecución de la obra se encuentran sujetos a las condiciones normales de oferta y demanda del mercado y no cuentan con un régimen de precios regulados por parte del Estado.

De igual manera, la Entidad no fundamentó el presupuesto oficial exclusivamente en bases de datos especializadas de precios, toda vez que la metodología aplicada privilegió la utilización de análisis de precios unitarios elaborados para el proyecto y la información obtenida directamente del mercado, garantizando que el valor estimado del contrato refleje las condiciones económicas vigentes y las particularidades de la región donde se ejecutará la obra.

En consecuencia, la Entidad considera que las fuentes de información utilizadas constituyen un soporte técnico y económico suficiente para la determinación del presupuesto oficial, en observancia de los principios de planeación, economía y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

Fuente de referencia	Tipo de información	Aplicación en el estudio
Análisis de Precios Unitarios (APU)	Costos directos e indirectos de la obra	Determinación del presupuesto oficial
Cotizaciones de proveedores	Precios de materiales e insumos	Validación de precios de mercado
SECOP II	Procesos similares	Comparación de valores contratados
DANE	IPC e indicadores económicos	Análisis del comportamiento económico
Especificaciones técnicas y cantidades de obra	Definición de actividades y cantidades	Elaboración del presupuesto oficial

7.2. Conclusiones del Estudio de Mercado:

Como resultado del análisis realizado, se concluye que existe un mercado conformado por personas naturales, personas jurídicas y estructuras plurales con capacidad potencial para ejecutar obras de construcción, construcción de edificaciones de vivienda, dentro del cual pueden identificarse oferentes con experiencia y capacidad técnica para atender las actividades previstas en el presente proceso.

La naturaleza de la intervención no corresponde a una obra que requiera un grado de especialización que limite el mercado exclusivamente a contratistas con experiencia en vivienda rural dispersa. Las actividades contempladas son

propias del sector de la construcción y comprenden trabajos preliminares, movimiento de tierras, estructura en concreto, mampostería, instalaciones y acabados de vivienda nueva. El presupuesto oficial contempla, entre otros, capítulos de preliminares, movimiento de tierras y estructura en concreto.

Asimismo, las necesidades identificadas comprenden la construcción integral de vivienda nueva: preliminares, movimiento de tierra, estructura en concreto reforzado, mampostería y acabados, revestimiento cerámico, instalaciones hidrosanitarias (incluido pozo séptico), instalación eléctrica y cubierta.

En relación con los bienes e insumos necesarios, se evidencia que los materiales, equipos y herramientas requeridos corresponden, en términos generales, a elementos de utilización habitual en el sector de la construcción. Las especificaciones técnicas contemplan, entre otras actividades, estructura en concreto, mampostería, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, cubierta y carpintería metálica, para las cuales se requieren materiales y equipos disponibles dentro de la cadena ordinaria de suministro del sector.

Desde el punto de vista económico, el presupuesto oficial asciende a CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($193.444.273) M/CTE, con un plazo de ejecución de treinta (30) días calendario. Dichas condiciones deberán guardar correspondencia con el presupuesto de obra, las cantidades previstas, los Análisis de Precios Unitarios (APU) y demás soportes técnicos y económicos que integran la estructuración del proceso.

El análisis de la demanda y de la oferta permite establecer que la necesidad puede ser atendida por agentes económicos vinculados al sector de la construcción, razón por la cual los requisitos habilitantes técnicos, financieros y organizacionales deberán definirse de manera proporcional a la naturaleza, cuantía, plazo y complejidad de la intervención, procurando verificar la capacidad efectiva de los proponentes sin generar restricciones injustificadas a la participación.

De igual manera, la intervención guarda correspondencia con la planeación institucional, al encontrarse vinculada al sector de Vivienda, Ciudad y Territorio y a las políticas de vivienda de interés social rural.

En consecuencia, el estudio realizado permite concluir que existen condiciones de mercado para adelantar el proceso de selección, tanto desde la disponibilidad de potenciales oferentes como desde el acceso a materiales, equipos, herramientas, mano de obra y demás recursos requeridos para la ejecución de las actividades, sin que se adviertan condiciones particulares que hagan inviable la contratación.

Finalmente, la estructuración del proceso deberá mantener correspondencia entre el alcance técnico, presupuesto oficial, requisitos habilitantes, distribución de riesgos, criterios de selección y demás condiciones establecidas en los documentos contractuales, garantizando la aplicación de los principios de planeación, economía, transparencia, responsabilidad, selección objetiva y libre concurrencia que orientan la contratación estatal.

JUAN DIEGO CORTES ECHAVEZ
SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA
Alcaldía de PAMPLONITA (NS)