REPÚBLICA DE COLOMBIA

GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS

SECRETARÍA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

APOYO TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA – SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

ANÁLISIS DEL SECTOR

Análisis del sector y estudio de mercado para el proceso de contratación del

"CONTRATO DE OBRA PARA EL MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL DE LA SEDE CENTRAL DE ARCHIVO Y DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y PRODUCTIVIDAD DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS"

Leticia, Amazonas

OCTUBRE DE 2026

Código Postal 91001

Calle 10 N° 10-77 – Leticia, Amazonas

Correo electrónico: planeacion@amazonas.gov.co – www.amazonas.gov.co

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

1. INTRODUCCIÓN

La GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS, identificada con NIT 899.999.336-9, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 —el cual establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos—, y en desarrollo de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva consagrados en el artículo 23 de la Ley 80 de 1993, realiza el presente Análisis del Sector y Estudio de Mercado relacionado con el proceso de contratación cuyo objeto consiste en el "CONTRATO DE OBRA PARA EL MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL DE LA SEDE CENTRAL DE ARCHIVO Y DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y PRODUCTIVIDAD DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS".

El proceso se origina en la Secretaría de Desarrollo Institucional, a cargo del Dr. Álvaro Fernández Yoldi, dependencia solicitante y responsable del proyecto BPIN 202600000022791. La Dirección de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, aporta la estructuración y el apoyo técnico del proyecto, sin sustituir a la dependencia que promueve la contratación.

Para tal efecto, se adelanta el correspondiente análisis del sector económico en el cual se enmarca el presente proceso de selección, con el propósito de identificar las principales variables que inciden en el mercado objeto de estudio y determinar las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y organizacionales requeridas para la selección objetiva del contratista encargado de ejecutar las actividades de inspección, desmonte y reposición de cielos rasos, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, estuco y pintura de muros interiores y exteriores, cubiertas, carpintería metálica y aseo general, en los dos inmuebles institucionales ubicados en el municipio de Leticia.

El presente análisis busca establecer las condiciones del sector de la construcción y de las obras civiles relacionadas con infraestructura institucional y mantenimiento locativo de edificaciones, teniendo en cuenta las particularidades territoriales del departamento del Amazonas, especialmente aquellas asociadas a la ubicación geográfica, condiciones de accesibilidad, transporte de materiales, disponibilidad de insumos, estructura de costos propia de la triple frontera amazónica y requerimientos técnicos necesarios para la ejecución de obras en el contexto climático del trópico húmedo amazónico.

El estudio se sustenta en fuentes oficiales y bases de datos públicas, entre ellas el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Banco de la República, la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), Colombia Compra Eficiente

(SECOP I, SECOP II, plataforma de datos abiertos y Registro Único de Proponentes), los portales agregadores de procesos Licitaciones.info, Licify y Colombia Licita, y la Cámara de Comercio del Amazonas, con corte a octubre de 2026.

Clasificador UNSPSC

El objeto contractual se enmarca en los siguientes códigos del Clasificador de las Naciones Unidas de Productos y Servicios (UNSPSC), utilizado por Colombia Compra Eficiente como herramienta estándar para la estructuración de los procesos de contratación pública:

Clasificación UNSPSC	Descripción
72101500	**Servicios de apoyo para la construcción**
72102900	**Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones**
72152600	Servicios de techado y construcción especializada

La clasificación corresponde a servicios relacionados con actividades de construcción, mantenimiento, adecuación, reparación locativa y mejoramiento de infraestructura institucional, dentro de las cuales se encuentran las intervenciones previstas para la sede central de archivo y la oficina de la Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente y Productividad de la Gobernación del Amazonas. La utilización del Clasificador UNSPSC permite identificar los bienes, obras y servicios asociados al objeto contractual, conforme a la herramienta dispuesta por Colombia Compra Eficiente para la estructuración de los procesos de contratación pública, y facilita la trazabilidad del proceso en el Plan Anual de Adquisiciones y en la plataforma SECOP II.

Las áreas globales de intervención de la MGA comprenden superficies verticales y horizontales. El replanteo mide la proyección horizontal de los sectores intervenidos; la cubierta y los demás ítems se miden según su superficie o unidad específica. Por ello, el área global de la MGA no se equipara directamente a la cantidad de cada actividad. La medición, el recibo y el pago se sujetan a las unidades, cantidades y reglas de medición del presupuesto y las especificaciones, con soporte en las memorias de cálculo correspondientes.

2. OBJETO DEL ESTUDIO

El presente estudio de sector y/o costos tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y la demanda del sector relacionado con la construcción, mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura institucional (edificaciones de servicio

público), así como de los materiales, insumos, equipos, herramientas, mano de obra, transporte y demás elementos requeridos para la ejecución del "CONTRATO DE OBRA PARA EL MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL DE LA SEDE CENTRAL DE ARCHIVO Y DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y PRODUCTIVIDAD DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS", permitiendo:

- Identificar las características principales de las empresas, personas naturales, consorcios o uniones temporales que hacen parte del sector de la construcción de edificaciones y que cuentan con la capacidad técnica, administrativa, financiera y operacional para ejecutar obras civiles en condiciones similares a las requeridas por la Entidad.
- Determinar las variables técnicas, económicas, financieras y comerciales que permitan estructurar adecuadamente el proceso de selección, garantizando condiciones de participación, pluralidad de oferentes y selección objetiva del contratista, a la luz de los Documentos Tipo de Colombia Compra Eficiente para infraestructura institucional de servicio público.
- Establecer los factores económicos asociados a la ejecución del proyecto, considerando los costos de materiales, transporte, mano de obra, equipos, herramientas y demás componentes necesarios para el desarrollo de las actividades previstas, validando la razonabilidad del presupuesto oficial estimado.

Lo anterior, con el propósito de que la Gobernación del Amazonas adelante un proceso contractual con condiciones acordes al comportamiento real del sector, identificando los posibles riesgos asociados a la ejecución de la obra y seleccionando un contratista que cuente con la capacidad requerida para satisfacer la necesidad institucional, en los términos del numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y de la Ley 594 de 2000 en lo concerniente a las condiciones del archivo como bien de interés público.

3. FICHA RESUMEN

FICHA RESUMEN DE ESTUDIO DE SECTOR Y/O COSTOS	
Requerimiento	Análisis del sector y estudio de mercado para contratar el "CONTRATO DE OBRA PARA EL MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL DE LA SEDE CENTRAL DE ARCHIVO Y DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y PRODUCTIVIDAD DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS".

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

FICHA RESUMEN DE ESTUDIO DE SECTOR Y/O COSTOS	
Área solicitante	Secretaría de Desarrollo Institucional, a cargo del Dr. Álvaro Fernández Yoldi, responsable del proyecto BPIN 202600000022791. Apoyo técnico: Dirección de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.
Ubicación	Municipio de Leticia, departamento del Amazonas.
Fecha de inicio del estudio de sector	01 de octubre de 2026
Fecha de finalización	16 de octubre de 2026
Valor estimado del contrato	CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE ($155.805.926,00), INCLUIDO AIU.
Plazo estimado de ejecución	El plazo de ejecución del contrato es de cuarenta y cinco (45) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo registro presupuestal, aprobación de las garantías y cumplimiento de los demás requisitos de ejecución. Este término comprende la totalidad del alcance de Archivo y Agricultura, el abastecimiento, la movilización, la ejecución, los tiempos técnicos de secado y curado, las pruebas, las correcciones y la entrega de ambas sedes.
Modalidad de contratación	Selección abreviada de menor cuantía – Resolución 540 de 2025, infraestructura social, sector institucional.
Tipo de contrato	Obra pública – precios unitarios fijos, sin fórmula de reajuste.
Fuentes consultadas	DANE (PIB, GEIH, IPP, ICOCEV, ICOCIV, ECG), Banco de la República (IPC), CAMACOL, Colombia Compra Eficiente (SECOP I, SECOP II, datos abiertos, RUP), Cámara de Comercio de Leticia, portales Licitaciones.info, Licify, Colombia Licita y Procesos SECOP.

4. ANÁLISIS DEL SECTOR:

4.1. Aspectos generales del sector en Colombia:

El sector de la construcción en Colombia comprende las actividades relacionadas con la ejecución de obras civiles, infraestructura pública, mantenimiento, rehabilitación, adecuación y mejoramiento de bienes destinados al servicio de la comunidad. Dentro de este sector se encuentran las obras orientadas al fortalecimiento de infraestructura

institucional y de servicio público, incluyendo edificaciones administrativas, archivos, oficinas y demás espacios destinados al desarrollo de actividades misionales, administrativas y de atención a la ciudadanía.

Para el presente proceso contractual, el análisis del sector se encuentra relacionado con las actividades de mantenimiento, adecuación y mejoramiento locativo de edificaciones institucionales existentes, las cuales requieren la participación de contratistas con experiencia en ejecución de obras civiles, manejo de materiales de construcción, adecuaciones físicas, trabajos en alturas, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, control de calidad, seguridad y salud en el trabajo, así como capacidad administrativa y logística para atender las condiciones particulares del territorio.

En el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de la construcción creció 2,2% en términos anuales, con un dinamismo especial de las obras civiles (17,1%) frente a una contracción del subsector de edificaciones (-3,2%), comportamiento que refleja el giro de la actividad hacia el mantenimiento,. la intervención y la recuperación de infraestructura existente, categoría dentro de la cual se inscribe el presente proyecto. Este contexto resulta favorable para el objeto del proceso, dado que amplía el mercado de oferentes con experiencia en reparaciones locativas y adecuaciones menores de edificaciones.

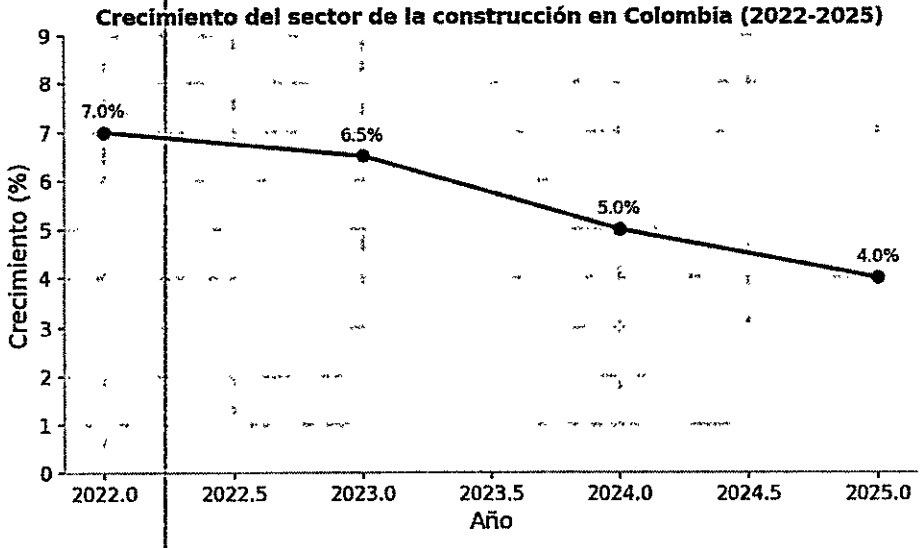
En el departamento del Amazonas, la ejecución de proyectos de infraestructura presenta características diferenciadas frente a otras regiones del país debido a factores asociados a la dispersión geográfica, la ausencia de conexión terrestre con el interior nacional, la limitada conectividad vial, la dependencia del transporte fluvial y aéreo, y la ubicación de comunidades alejadas de los principales centros urbanos. El municipio de Leticia, capital departamental y ciudad principal concentra la actividad económica, el mercado de materiales y la oferta de contratistas del departamento, lo que constituye una ventaja logística para la ejecución del presente contrato cuya área de influencia es urbana.

Estas condiciones representan variables importantes dentro del análisis del sector, debido a que pueden influir en los costos de transporte, disponibilidad de materiales, tiempos de suministro, programación de actividades y organización logística requerida para la ejecución de las obras. No obstante, tratándose de intervenciones locativas de edificaciones ubicadas en el casco urbano de Leticia, los costos logísticos presentan una incidencia moderada frente a procesos ejecutados en áreas no municipalizadas o comunidades ribereñas, situación que se refleja en la estructura del presupuesto oficial, donde los precios unitarios se sustentan en tarifas de transporte urbano.

Las condiciones ambientales del territorio amazónico, caracterizadas por altos niveles de humedad relativa (en promedio superior al 85%), precipitaciones frecuentes (superiores a 3.000 mm anuales) y exposición permanente a factores climáticos,

requieren la aplicación de criterios técnicos adecuados durante la ejecución de las obras, con el propósito de garantizar la funcionalidad, seguridad y durabilidad de los acabados, pinturas, cielos rasos, cubiertas e impermeabilizaciones intervenidos. Esta condición, aunada al estado de filtraciones identificado en el diagnóstico, justifica técnicamente la secuencia constructiva prevista: control de fuentes de humedad antes de la instalación de elementos interiores.

En este contexto, el mercado potencial para el presente proceso está conformado por personas naturales o jurídicas, consorcios o uniones temporales con experiencia en ejecución de obras civiles, mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura institucional o proyectos similares, que cuenten con la capacidad técnica, financiera, administrativa y logística necesaria para desarrollar actividades constructivas en el casco urbano de Leticia.



Gráfica 1. Evolución del crecimiento del sector construcción en Colombia, 2022-2025. Fuente: CAMACOL – Informes económicos 2022-2025.

4.2. Aspectos económicos:

La inversión pública destinada al mantenimiento, la adecuación y el mejoramiento de infraestructura institucional genera beneficios directos sobre la continuidad de los servicios públicos, las condiciones de seguridad y salubridad de los espacios de trabajo y la protección de los bienes públicos —en el presente caso, la documentación de la Entidad, bien de interés público conforme a la Ley 594 de 2000—, al tiempo que dinamiza la economía local mediante la contratación de mano de obra, la adquisición de

materiales, los servicios de transporte y las actividades complementarias asociadas al sector de la construcción.

En el departamento del Amazonas, la ejecución de este tipo de proyectos presenta condiciones económicas particulares derivadas de las limitaciones de conectividad, las distancias respecto de los principales centros de abastecimiento del país (Bogotá, Medellín, Iquitos y Manaos) y la necesidad de implementar esquemas logísticos especiales para el transporte de materiales desde el interior del país. Sin embargo, Leticia dispone de un mercado local de materiales (depósitos de materiales de construcción, ferreterías, proveedores de pinturas e instalaciones) que abastece la demanda urbana habitual, por lo cual la mayoría de los insumos requeridos (cemento, acero, pinturas, PVC, luminarias, láminas) se encuentran disponibles en el mercado local, aunque a precios superiores a los de las grandes ciudades debido a los costos de flete fluvial o aéreo.

La ejecución del proyecto representa una oportunidad para generar empleo directo e indirecto durante el plazo contractual, especialmente en actividades relacionadas con albañilería, pintura, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, carpintería metálica, cubiertas y acabados, así como en transporte urbano, aprovisionamiento y apoyo logístico. Esta dinámica permite que los recursos públicos invertidos contribuyan no solo al mejoramiento de las sedes, sino también a la circulación de ingresos asociados a la ejecución del proyecto en la economía local.

Desde la perspectiva del mercado, el objeto contractual se encuentra asociado a actividades económicas relacionadas con la construcción y el mantenimiento de edificaciones, por lo que pueden participar personas naturales o jurídicas, consorcios o uniones temporales que acrediten la experiencia y capacidad requeridas. La adquisición de materiales e insumos genera demanda sobre proveedores y distribuidores locales vinculados al sector de la construcción, así como sobre operadores logísticos encargados del transporte, almacenamiento y abastecimiento de los elementos necesarios para la ejecución del proyecto.

4.3. Participación de la Gobernación del Amazonas en el entorno económico del mercado:

La Gobernación del Amazonas, como entidad territorial del orden departamental, participa activamente en el entorno económico mediante la estructuración, financiación y contratación de proyectos de inversión pública orientados a mejorar las condiciones de vida de la población y fortalecer la infraestructura requerida para el desarrollo social, económico y territorial del departamento. Dentro de estas intervenciones se encuentran los proyectos relacionados con infraestructura institucional, educativa, deportiva y

comunitaria, los cuales demandan bienes y servicios propios del sector de la construcción.

La inversión pública destinada a este tipo de proyectos genera efectos directos sobre la economía regional, al promover la contratación de mano de obra, la adquisición de materiales de construcción, la prestación de servicios logísticos, el transporte de insumos y la vinculación de personal técnico y profesional necesario para la ejecución de las obras. Por esta razón, la estructuración de los procesos contractuales debe considerar las condiciones reales del mercado, los precios vigentes, la disponibilidad de materiales y las particularidades propias del territorio donde se desarrollarán las intervenciones.

Para el presente proceso, los interesados deberán estructurar sus propuestas económicas considerando los costos directos e indirectos asociados al mantenimiento, adecuación y mejoramiento de los dos inmuebles institucionales, incluyendo materiales, mano de obra, equipos, herramientas, transporte, administración, riesgos previsibles, obligaciones ambientales, seguridad y salud en el trabajo, los tributos departamentales aplicables (estampillas) y demás componentes necesarios para garantizar la correcta ejecución del objeto contractual.

Desde esta perspectiva, la participación de la Entidad dentro del mercado puede analizarse desde dos dimensiones complementarias: por una parte, como entidad demandante de obras públicas destinadas a satisfacer necesidades colectivas relacionadas con la continuidad de los servicios administrativos, la conservación documental y las condiciones de trabajo digno de los servidores públicos; y por otra, como actor que impulsa temporalmente la actividad económica mediante la contratación de bienes, servicios y mano de obra requeridos para la ejecución de los proyectos de infraestructura.

En consecuencia, el presupuesto oficial y los análisis de precios unitarios que soportan el presente proceso deben reflejar las condiciones económicas del mercado aplicable al departamento del Amazonas, considerando las características técnicas de las intervenciones, la disponibilidad de materiales en el mercado local de Leticia y las particularidades logísticas asociadas al abastecimiento desde el interior del país.

4.4. Análisis del mercado:

El Gobierno colombiano mantiene acuerdos comerciales con diferentes países y bloques económicos —entre ellos la Alianza del Pacífico, el TLC con Estados Unidos, la CAN, el Acuerdo con la Unión Europea y el EFTA—, los cuales deben ser considerados cuando resulten aplicables a los procesos de contratación pública, conforme al Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente. Así mismo, los costos asociados a proyectos de

infraestructura pueden verse impactados por variables económicas tales como la inflación, los incrementos salariales, las tasas de interés, la oferta y demanda de materiales de construcción y las variaciones de los precios de los insumos requeridos para la ejecución de las obras.

Las variaciones de precios de materiales, salarios, transporte y suministros inciden en los costos de ejecución. El contrato se estructura a precios unitarios fijos y sin fórmula ordinaria de reajuste, con un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario. Esta condición no implica renuncia al restablecimiento del equilibrio económico cuando concurran sus presupuestos legales.

La programación general de la Entidad define las actividades y el horizonte de cuarenta y cinco (45) días calendario. El contratista elaborará la programación detallada de adquisiciones, revisión documental, personal, recursos, rendimientos y frentes de trabajo, de acuerdo con su capacidad técnica, administrativa y logística, y la someterá a aprobación de la supervisión con el acta de inicio. Podrá definir la secuencia, simultaneidad e intensidad de los trabajos dentro de ese término, respetando las dependencias técnicas, los tiempos de curado y secado, la seguridad, la calidad y la continuidad del servicio. La distribución ilustrativa de la programación general no impone un orden invariable ni autoriza ampliar el plazo.

Para el presente proceso resultan especialmente relevantes variables como los precios de los materiales y elementos requeridos para las actividades de mejoramiento (pinturas tipo Koraza y vinilo, cielo raso en PVC, paneles LED, teja arquitectónica, lámina galvanizada, acero, concreto, tuberías PVC, tableros eléctricos), la disponibilidad de mano de obra calificada en Leticia (oficiales y ayudantes de construcción, electricistas, plomeros, pintores), los costos de equipos y herramientas, los servicios asociados a la ejecución de obras civiles y las condiciones logísticas propias del departamento. Estas variables pueden incidir en la estructuración económica del proyecto y en la formulación de las propuestas por parte de los interesados.

Otro factor que incide sobre el mercado corresponde a la disponibilidad de mano de obra. La ejecución de las actividades requiere personal con conocimientos y experiencia acordes con las diferentes labores previstas, así como personal de apoyo para las actividades logísticas, operativas y de seguridad requeridas durante la ejecución contractual. La Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) del DANE reporta para julio de 2026 un total de 1.823 mil ocupados en la rama de la construcción a nivel nacional, con un crecimiento anual del 9,3%, lo cual evidencia ampliación de la disponibilidad de mano de obra del sector.

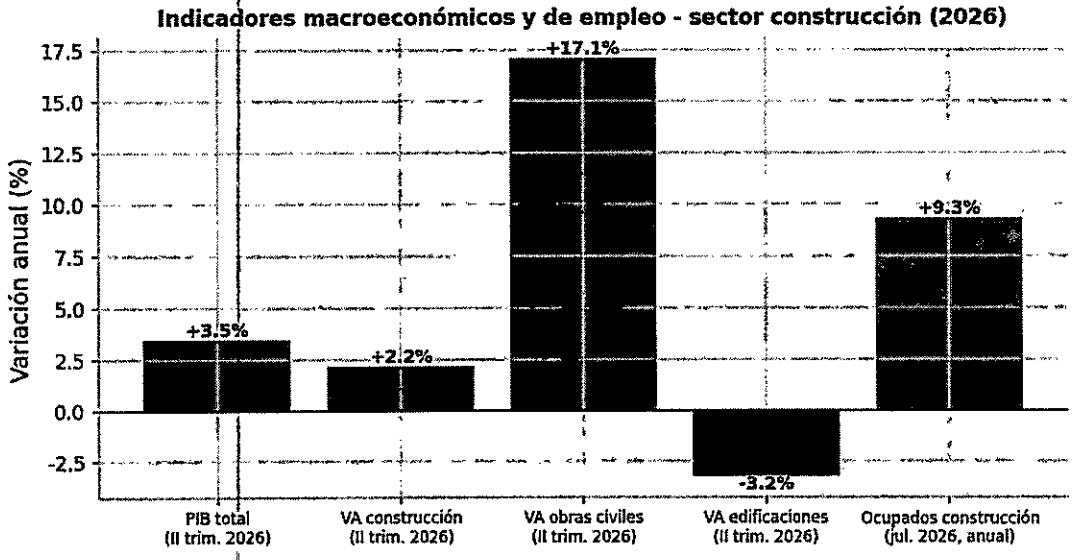
Las condiciones ambientales y climáticas de la zona también deben ser consideradas dentro de la planeación económica. Los niveles de humedad, las precipitaciones y las condiciones propias del territorio pueden afectar los rendimientos de determinadas

actividades (especialmente pintura y estuco en exteriores) y generar requerimientos adicionales de protección, almacenamiento y manejo de materiales, aspectos que han sido incorporados en los análisis de precios unitarios y en el cronograma de ejecución.

4.5. Aspectos macroeconómicos

Producto Interno Bruto (PIB): en el segundo trimestre de 2026 (abril-junio), el PIB a precios constantes aumentó 3,5% con relación al mismo trimestre de 2025, uno de los mayores crecimientos de América Latina, superado solamente por la dinámica interna y por encima de países como Perú (2,6%) y México (2,1%). Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,2% en su variación anual, explicado principalmente por el aumento del valor agregado de las obras civiles (17,1%). Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones disminuyó 3,2% y las actividades especializadas decrecieron 2,2%.

En comparación internacional, el valor agregado de la construcción registró crecimiento frente al mismo trimestre de 2025 para Perú (8,9%), seguido por México (4,8%) y Colombia (2,2%), mientras que para Chile se registró una variación negativa de 3,2%. El comportamiento del subsector de obras civiles en Colombia confirma la robustez de la demanda de intervención, mantenimiento y recuperación de infraestructura, segmento en el que se inscribe el presente proceso.



Gráfica 2. Indicadores macroeconómicos y de empleo del sector construcción, 2026. Fuente: DANE – Cuentas nacionales trimestrales y GEIH, septiembre de 2026.

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de Infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

4.6. Indicador de oferta: producción de cemento gris y concreto

En julio de 2026, la producción total de cemento gris en el país alcanzó 1.205.303 toneladas, con una disminución de 4,5% respecto a julio de 2025; sin embargo, en doce meses la producción acumulada muestra una variación positiva de 4,4%, lo cual indica niveles de abastecimiento adecuados del principal insumo del concreto. El concreto alcanzó una producción en doce meses de 7,60 millones de metros cúbicos con corte a junio de 2026, lo que representa un crecimiento de 0,5% frente al mismo período de 2025. Este comportamiento de la oferta de materiales básicos garantiza la disponibilidad de concreto y morteros requeridos para las actividades de cimentación, columnas, muros y pañetes contempladas en el presente proyecto.

A nivel de insumos encadenados, en junio de 2026 la producción real de la industria registró una variación anual de 4,1%, con comportamientos heterogéneos: industrias básicas de hierro y acero (8,2%), fabricación de muebles (10,8%), fabricación de productos de plástico (7,5%), producción de cemento (4,3%), mientras que la madera (-11,5%), el vidrio (-5,3%) y el caucho (-29,8%) presentaron contracciones. Para el presente proceso, la oferta de acero, plásticos (PVC), pinturas y materiales de acabados se mantiene en niveles adecuados.

4.7. Indicador de demanda: despachos de cemento gris

En el mes de julio de 2026 se despacharon 1.157.827 toneladas de cemento gris al mercado nacional, con una disminución de 3,8% respecto a julio de 2025. Este comportamiento, consistente con la moderación del subsector de edificaciones nuevas, coexiste con el dinamismo de los despachos de concreto premezclado, que en junio de 2026 crecieron 8,6% anual (636.012 metros cúbicos), explicado principalmente por las variaciones de la producción anual de Antioquia (32,4%), Atlántico (21,4%) y Bolívar (37,6%). La demostrada capacidad del mercado de concreto premezclado resulta pertinente para los frentes de obra locativos, dado que reduce tiempos de preparación en sitio y mejora la calidad de los elementos de concreto.

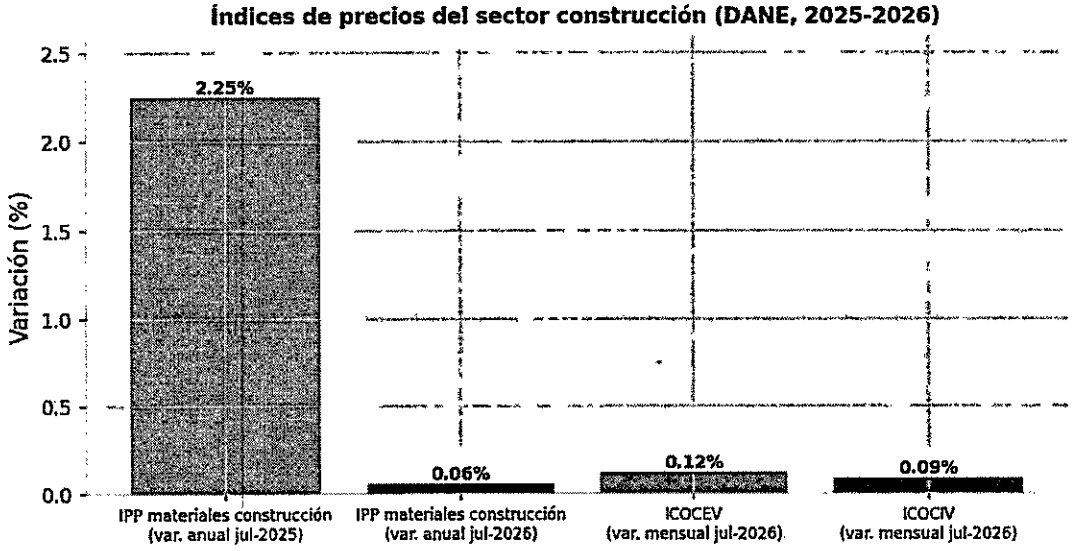
4.8. Precios e índices

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCEV): en julio de 2026 presentó una variación mensual de 0,12% frente a junio de 2026. Para edificaciones no residenciales el promedio nacional fue de 0,12% y para edificaciones residenciales de 0,12%, con variaciones positivas en todos los destinos (apartamentos 0,13%, casas 0,10%, comercio 0,14%, educación 0,01%, oficinas 0,20%, bodegas 0,10%, hoteles 0,32%, hospitales 0,13%, administración pública 0,01% y otros destinos 0,13%). Por grupos de costo, los servicios generales de la construcción (0,15%) y el transporte

(0,09%) fueron los componentes de mayor contribución, mientras los materiales registraron -0,07%, reflejando estabilidad de precios de insumos.

Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV): en julio de 2026 registró una variación mensual de 0,09%. Dentro de las cinco agrupaciones de subclases CPC, destacaron construcciones en minas y plantas industriales (0,20%), carreteras, calles, vías férreas, pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,13%) y construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (0,10%), esta última directamente asociada a los escenarios tipo cancha y polideportivo que sirven de referente de mercado al componente de cubiertas y acabados del presente proceso.

Índice de Precios del Productor (IPP): para materiales de construcción presentó una variación anual de 0,06% en julio de 2026 (frente a 2,25% en julio de 2025), evidenciando una clara desaceleración de los precios de insumos que favorece la estabilidad de los precios unitarios contratados y reduce el riesgo de sobrecostos durante la ejecución. Según la clasificación CUODE, dentro de la división de materiales de construcción las mayores variaciones anuales se presentaron en silvicultura y extracción de madera (2,28%), transformación de la madera (2,25%) y fabricación de papel y cartón (1,69%), mientras la extracción de otras minas y canteras (-18,64%), la fabricación de productos informáticos (-18,86%) y la fabricación de productos metálicos básicos (-4,66%) registraron reducciones.



Gráfica 3. Índices de precios del sector construcción, 2025-2026. Fuente: DANE – ICOCEV, ICOCIV e IPP.

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

4.9. Indicadores de coyuntura del sector construcción

A manera de síntesis, se presentan los principales indicadores de coyuntura del sector construcción con información del DANE, publicados en septiembre de 2026:

Indicador	Actual (%)	Doce meses (%)
PIB total – variación anual (II trim. 2026)	3,5	2,9
Valor agregado rama construcción – variación anual	2,2	-1,3
Valor agregado obras civiles – variación anual	17,1	9,9
Valor agregado edificaciones – variación anual	-3,2	-6,0
Tasa de ocupación total nacional (participación %)	59,5	59,0
Producción de cemento gris – variación anual (jul. 2026)	-4,5	4,4
Despachos de cemento gris – variación anual (jul. 2026)	-3,8	6,0
Concreto premezclado – variación anual (jun. 2026)	8,6	0,5
Indicador de producción de obras civiles – variación anual	17,1	9,4
IPP materiales de construcción – variación anual (jul. 2026)	-0,36*	0,07
Índice de costos construcción edificaciones – mensual (jul. 2026)	0,12	6,60
Índice de costos construcción obras civiles – mensual (jul. 2026)	0,09	6,09
Población ocupada en construcción – variación anual (jul. 2026)	9,3	7,4

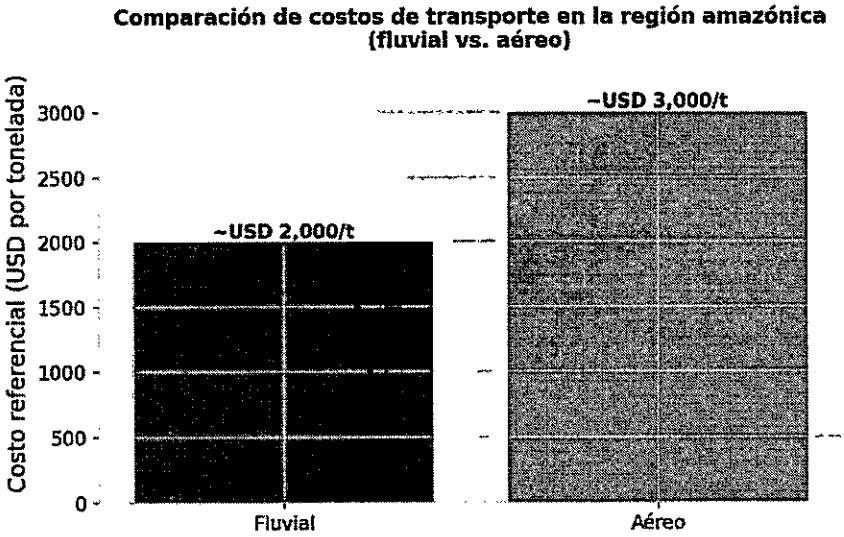
* Variación mensual. Fuente: DANE – Indicadores de coyuntura del sector construcción, publicación de septiembre 9 de 2026; GEIH; cuentas nacionales trimestrales.

4.10. Factores logísticos del Amazonas

La logística en la región amazónica presenta retos significativos debido a las dificultades geográficas y climáticas. Los costos de transporte aéreo y fluvial son variables que dependen de la demanda y la disponibilidad de rutas de acceso. El abastecimiento de materiales desde el interior del país hacia Leticia se realiza principalmente por transporte fluvial a través de los puertos de Leticia y Puerto Nariño (río Amazonas) o por transporte aéreo de carga desde Bogotá, con tarifas referenciales de aproximadamente USD 2.000 por tonelada en transporte fluvial y USD 3.000 por tonelada en transporte

aéreo, según el reporte del Ministerio de Transporte sobre costos logísticos en la región amazónica.

Para el presente proceso, cuya área de intervención se concentra en el casco urbano de Leticia, la movilización de materiales desde los depósitos locales hasta los sitios de obra se realiza por transporte urbano, con tarifas de acarreo moderadas que han sido incorporadas en los análisis de precios unitarios (tarifa referencial de $150/kg-metro urbano y $45.000/tonelada). No obstante, los oferentes deberán considerar que parte de los materiales especializados (tableros eléctricos, luminarias LED, teja arquitectónica, cielo raso) puede requerir importación o abastecimiento desde el interior del país, con tiempos de entrega que deben ser compatibilizados con el cronograma de 45 días calendario.



Gráfica 4. Comparación referencial de costos de transporte en la región amazónica (fluvial vs. aéreo). Fuente: Ministerio de Transporte – Informe de logística amazónica, 2025.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El análisis de la oferta permite identificar la existencia de personas naturales y jurídicas que, por su actividad económica, experiencia o capacidad operativa, pueden participar en procesos relacionados con la construcción, mantenimiento, adecuación e intervención de infraestructura institucional, edificaciones y demás obras civiles compatibles con el alcance del proyecto.

Para el presente proceso, el mercado objetivo está conformado principalmente por contratistas de obra pública, empresas de ingeniería, construcción, infraestructura,

mantenimiento de obras civiles, adecuación de edificaciones, suministro de materiales, servicios técnicos y demás actores relacionados con el sector de la construcción. La naturaleza de las actividades previstas —intervenciones locativas de baja y mediana complejidad en dos frentes simultáneos dentro del casco urbano de Leticia— no requiere equipos especializados de alta complejidad; sin embargo, sí demanda capacidad técnica, administrativa, logística y operativa para garantizar el suministro oportuno de materiales y el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas en los documentos del proceso.

El proyecto se relaciona con el mantenimiento, la adecuación y el mejoramiento de dos inmuebles institucionales existentes ubicados en el municipio de Leticia: la sede central de archivo, destinada a la custodia de la documentación de la Entidad, y la oficina de la Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente y Productividad. Las actividades previstas corresponden a las intervenciones técnicas definidas en los estudios, diseños, especificaciones técnicas, presupuesto oficial, cantidades de obra y análisis de precios unitarios del proyecto, orientadas a recuperar las condiciones físicas, funcionales y de seguridad de la infraestructura existente, con especial énfasis en el control de filtraciones y humedad previo a la ejecución de acabados.

Bajo este contexto, el mercado potencial comprende contratistas que hayan ejecutado obras de construcción, mantenimiento, adecuación, mejoramiento, rehabilitación o reparación locativa de edificaciones, infraestructura institucional o proyectos similares, siempre que acrediten la experiencia y capacidad requerida conforme a la Matriz 1 – Experiencia de los Documentos Tipo de Colombia Compra Eficiente para el sector infraestructura institucional de servicio público.

La acreditación de la experiencia por parte de los proponentes deberá realizarse conforme a los documentos tipo vigentes aplicables al proceso de contratación y a la matriz de experiencia definida para el mismo. El presente análisis no modifica, amplía ni sustituye las condiciones habilitantes establecidas por la Entidad, sino que permite evidenciar la existencia de un mercado relacionado con las actividades requeridas para la ejecución del proyecto.

En el contexto del departamento del Amazonas, si bien el mercado local es acotado en número de agentes respecto de las grandes capitales, existe un tejido empresarial activo en construcción, ingeniería, arquitectura, suministro de materiales, transporte, logística y servicios complementarios asociados al sector de obras civiles, concentrado en Leticia. De igual manera, la posibilidad de participación de oferentes provenientes de otras zonas del territorio nacional amplía el universo de posibles proponentes, permitiendo contar con mayor concurrencia dentro del proceso de selección y favoreciendo la participación de empresas con experiencia en ejecución de proyectos de infraestructura en condiciones similares.

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

Para efectos de revisar el entorno de oferta, se identificaron empresas registradas en la Cámara de Comercio de Leticia para el Amazonas, cuyas actividades principales corresponden al sector de la construcción y obras civiles:

Razón Social	NIT
INVERSIONES CANACOL SAS	9005788380
ECO VIVE CONSTRUCTORA SAS	9006594275
A.A.A MAQUINARIAS Y MATERIALES S.A.S	9006926041
SAMO CONSTRUCCIONES SUMINISTROS Y ASESORIAS S.A.S	9011501586
CONSTRUCCIONES CIVILES ACOSTA INGENIERIA SAS	9002683523
CONSTRUCTORA LA CONCIENCIA S.A.S.	9012230441
CONSTRUCTORA AMAZONAS SAS	9012430825
PROYECTOS E INVERSIONES SV S.A.S.	9012816944
CMD S.A.S.	9012906863
GRUPO EMPRESARIAL R&R S.A.S.	9013565617
CONSTRUVISAJES SAS	9013999922
A.P. INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS	9015620697
JAHE CONSTRUCCIONES Y SUMINISTROS SAS	9015829671
JAC CONSTRUCTORES Y CONSULTORES S.A.S.	9016848159
GRUPO ARQTICULAR S.A.S.	9018027140
HJB SOLUCIONES INTEGRALES S.A.S.	9018129702
OHS INGENIERIA S.A.S	9001281756
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS S.A.S.	9018901763
ICA INGENIERIA Y CONSULTORIA AVANZADAS SAS	9019003915
INGENIERIA EN REDES Y GASES DEL AMAZONAS S.A.S.	9019251852
LAOS ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES S.A.S.	9019462083
E.J. CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS S.A.S.	9019491490
QUINGENIAR CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS	9019538375
DML INGENIERIA SAS	9019540564

Fuente: Cámara de Comercio de Leticia para el Amazonas – registro mercantil, 2026. La enumeración constituye una muestra ilustrativa del entorno de oferta departamental y no implica recomendación, vinculación ni limitación a favor o en contra de los agentes relacionados.

La relación de empresas locales y la posibilidad de participación de contratistas de otras regiones evidencian un entorno potencial de oferta relacionado con el objeto. La idoneidad y las capacidades de cada proponente se comprobarán durante la evaluación con los documentos y requisitos de los Documentos Tipo; la inscripción mercantil no sustituye esa acreditación.

Bajo este panorama, se identifica un mercado con condiciones suficientes para promover pluralidad de oferentes, competencia efectiva y transparencia en el proceso de selección, favoreciendo la presentación de propuestas idóneas para la ejecución del mantenimiento, adecuación y mejoramiento de la infraestructura institucional de la sede central de archivo y de la oficina de la Secretaría de Agricultura, Medio Ambiente y Productividad de la Gobernación del Departamento de Amazonas.

6. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Con el fin de contar con referentes del comportamiento de la contratación pública relacionada con el mantenimiento, adecuación, mejoramiento y reparación locativa de edificaciones institucionales e infraestructura de servicio público, se realizó consulta de procesos adelantados por entidades estatales a través de las plataformas SECOP I y SECOP II de Colombia Compra Eficiente y de los portales agregadores Licitaciones.info, Licify, Colombia Licita y Procesos SECOP, identificando contratos con características comparables al objeto que se pretende contratar.

La revisión de estos procesos permite analizar valores de referencia, modalidades de contratación, objetos contractuales, alcance de las intervenciones, requisitos de participación y condiciones generales utilizadas por entidades públicas para este tipo de obras. Aunque cada proyecto responde a condiciones particulares relacionadas con su ubicación geográfica, cantidades de obra, especificaciones técnicas y población beneficiaria, los antecedentes consultados constituyen un referente válido para identificar el comportamiento de la demanda pública asociada a este tipo de infraestructura.

Entidad / Vigencia	Proceso / Modalidad	Objeto (síntesis)	Valor referencial
Ministerio TIC – 2022	FTIC-SAPMC-005-2022 / Selección	Obras de mantenimiento físico y conservación del edificio Murillo Toro, sede central, y demás	Precios unitarios, sin reajuste

Entidad / Vigencia	Proceso / Modalidad	Objeto (síntesis)	Valor referencial
	abreviada	predios del MinTIC	
Instituto de Desarrollo de Antioquia (IDEA) – 2023	MC 015 de 2023 / Mínima cuantía	Mantenimiento preventivo y correctivo del sistema eléctrico del edificio Alejandro López Restrepo y otros inmuebles	$52.158.407
Alcaldía de Manizales – 2025	En estructuración / Selección abreviada	Adecuación y mantenimiento de infraestructura institucional de la ciudad	$4.357 millones
SENA Regional Bolívar – 2026	Proceso menor cuantía	Mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física de la sede Ternera	$300.000.000
Municipio de Puerto Asís (Putumayo) – 2026	Proceso menor cuantía	Adecuación de batería sanitaria de caseta comunal	$68.478.209
Alcaldía Distrito Turístico y Cultural de Cartagena – 2023-2025	SAMC-LOC3 (sucesivos) / Selección abreviada	Construcción y mejoramiento de escenarios deportivos y recuperación de zonas verdes y parques	$448 millones a $1.095 millones
Alcaldía de Calarcá – 2023	SAMC-014-2023	Recuperación, mantenimiento, adecuación y/o mejoramiento de escenarios deportivos del municipio	$144.196.346
Municipio de Supía – 2025	SA-2025016	Obras de adecuación y mejoramiento de escenarios deportivos	$153.631.938
Municipio de Bugalagrande – 2025	SA-053-2025	Mejoramiento de escenarios deportivos en zona rural y urbana	$133.995.317

Fuente: SECOP I, SECOP II y portales Licitaciones.info, Licify, Colombia Licita y Procesos SECOP, consultados en octubre de 2026. Los valores corresponden a presupuestos oficiales publicados y pueden estar sujetos a modificaciones contractuales.

La información anterior evidencia que diferentes entidades estatales han adelantado procesos contractuales relacionados con el mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura institucional, deportiva y comunitaria, permitiendo identificar la existencia de una demanda pública recurrente asociada a este tipo de infraestructura. Los antecedentes consultados muestran que las entidades territoriales e instituciones públicas desarrollan proyectos orientados a recuperar, mejorar y garantizar la

funcionalidad de inmuebles destinados a la prestación de servicios, atendiendo necesidades relacionadas con el deterioro físico de la infraestructura existente, la adecuación de espacios, el mantenimiento de acabados y el fortalecimiento de condiciones de uso.

De acuerdo con los procesos revisados, los valores contratados presentan diferencias significativas dependiendo de variables propias de cada proyecto, tales como el número y tipo de frentes intervenidos, el alcance de las actividades, las cantidades de obra, los materiales requeridos, las condiciones técnicas establecidas, la ubicación geográfica y las particularidades logísticas para su ejecución. En este sentido, el presupuesto oficial del presente proceso ($155.805.926,00, incluido AIU) se encuentra dentro de los rangos de mercado observados para intervenciones locativas y de adecuación de edificaciones institucionales y escenarios de servicio público de complejidad moderada.

Los antecedentes de contratación sirven como referencia de demanda institucional. La modalidad del presente proceso se determina por su objeto y cuantía, conforme a la Circular No. 001 del 8 de enero de 2026, sin inferirla de la modalidad empleada en otros contratos.

Para el caso específico de los dos inmuebles objeto del presente proceso, la demanda institucional surge de la necesidad identificada por la Entidad de intervenir espacios que presentan condiciones susceptibles de mejoramiento —filtraciones, humedad, deterioro de acabados, cielos rasos, cubiertas, unidad sanitaria, puertas y sistema eléctrico—, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas para la continuidad de los servicios administrativos, la conservación de la documentación oficial y la integridad de los bienes públicos. Bajo estas consideraciones, el análisis realizado permite sustentar que el presente proceso se encuentra enmarcado dentro de una demanda pública existente y verificable para la contratación de obras de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura institucional, ajustada a las condiciones particulares del municipio de Leticia.

7. PRESUPUESTO OFICIAL (RESUMEN):

El valor estimado del presente proceso de selección se soporta en los presupuestos oficiales de los dos componentes, elaborados sobre la base de memorias de cantidades de obra y análisis de precios unitarios (APU) con insumos, rendimientos y tarifas propias del mercado de Leticia, conforme a la estructura metodológica de la Gobernación del Amazonas (cuadrillas con prestacionales actualizados, recargo prestacional vigente y tarifas de transporte urbano). El resumen es el siguiente:

Concepto	Valor (COP)

Concepto	Valor (COP)
Componente 1 – Sede central de archivo (12 actividades, costo directo)	$65.157.176,48
Componente 2 – Oficina Secretaría de Agricultura (17 actividades, costo directo)	$50.256.905,56
TOTAL COSTO DIRECTO DE OBRAS	$115.414.082,04
Administración (A) – aproximadamente 27,99732704 % del costo directo	$32.312.858,00
Imprevistos (I) – 1,00%	$1.154.140,82
Utilidad (U) – 6,00%	$6.924.844,92
TOTAL COSTOS DIRECTOS + INDIRECTOS (VALOR TOTAL DEL PROCESO)	**$155.805.926,00**

La estructura económica de la propuesta deberá incluir todos los impuestos, tasas, contribuciones, estampillas, retenciones y demás tributos nacionales, departamentales o municipales aplicables, entre ellos la contribución especial sobre contratos de obra pública del 5% (Ley 1106 de 2006, que modificó el artículo 120 de la Ley 418 de 1997) y las estampillas departamentales aplicables al departamento del Amazonas:

Ítem	Descripción	Tarifa %
1	Contribución especial sobre contratos de obra pública	5,0
2	Estampilla pro-desarrollo fronterizo	1,0
3	Estampilla pro-electrificación	1,0
4	Estampilla pro-cultura	1,5
5	Estampilla pro-desarrollo departamental	1,5
6	Estampilla pro-adulto mayor	4,0
7	Estampilla pro-Universidad de la Amazonía	1,0
8	Tasa pro-deporte y recreación	1,5
9	Fondo especial de bomberos	0,5
10	Estampilla pro-justicia familiar	2,0
—	SUMA ESTAMPILLAS Y CONTRIBUCIONES	19,0

La referencia de 1% corresponde a una estimación del costo de prima y legalización incluida en la estructura de costos; no es el porcentaje del amparo.

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

Las coberturas, suficiencia y vigencias se establecen en el estudio previo así:

- Cumplimiento 10 %,
- Anticipo 100 % de su valor,
- Salarios y prestaciones 5 %,
- Estabilidad y calidad 10 % por cinco años y
- Responsabilidad civil extracontractual 200 SMMLV.

La prima efectiva depende de la cotización del garante.

8. PERSPECTIVA LEGAL

La selección del contratista se adelantará mediante SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA, de conformidad con el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.2.20 del Decreto 1082 de 2015. La Circular No. 001 del 8 de enero de 2026 de la Oficina Asesora Jurídica establece para la Gobernación del Amazonas un límite de mínima cuantía de $78.790.725 y una menor cuantía de $787.907.250, equivalente a 450 SMMLV. El presupuesto oficial de $155.805.926 supera el primer límite y no excede el segundo, por lo que corresponde a esta modalidad.

Son aplicables los Documentos Tipo para selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social, adoptados mediante la Resolución 540 de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, incluidos los documentos transversales y complementarios del sector institucional.

El objeto se enmarca en la actividad 2.2 de la Matriz 1 – Experiencia del sector institucional, relativa a intervenciones de infraestructura de servicio público.

El Documento Base, sus formatos, anexos, formulario y matrices integran las reglas de selección; las condiciones estandarizadas no serán modificadas ni adicionadas con restricciones no autorizadas.

La selección se adelantará con sujeción a las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1882 de 2018 y 2022 de 2020; al Decreto 1082 de 2015 y sus modificaciones; y a los Documentos Tipo aplicables. La clasificación como menor cuantía se fundamenta en la Circular No. 001 del 8 de enero de 2026 y no en los valores de contrataciones anteriores.

El procedimiento comprende la publicación del aviso y del proyecto de pliego en SECOP II, el término de cinco (5) días hábiles para observaciones al proyecto, el acto de apertura y el pliego definitivo. Los interesados manifestarán su intención de participar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la apertura, por el mecanismo previsto en SECOP II. No se limitará a diez el número de interesados mediante sorteo. El informe

de evaluación se publicará durante tres (3) días hábiles para observaciones y subsanación en los términos legales y del Documento Base.

La adjudicación se adoptará mediante acto administrativo motivado; el proceso no se regirá por la audiencia obligatoria de adjudicación propia de la licitación pública.

8.1. Ofrecimiento más favorable

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal determinará la oferta más favorable teniendo en cuenta la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntaje o fórmulas, debiendo señalar en los pliegos de condiciones: (i) las condiciones técnicas y económicas mínimas de la oferta; (ii) las condiciones técnicas adicionales que representen ventajas de calidad o de funcionamiento; y (iii) las condiciones económicas adicionales que representen ventajas en términos de economía, eficiencia y eficacia.

8.2. Aspectos regulatorios del objeto

Las actividades objeto del presente proceso corresponden a la ejecución de una obra pública destinada al mantenimiento, adecuación y mejoramiento de edificaciones institucionales existentes en el municipio de Leticia.

La intervención se ejecuta sobre infraestructura existente e incluye las actividades de columnas, mampostería y adecuación de cubierta discriminadas en el presupuesto, conforme a los planos y especificaciones del proyecto. La denominación de intervención menor no modifica su alcance técnico ni exonera del cumplimiento de las normas sismo resistentes, de seguridad o urbanísticas aplicables. Las reparaciones locativas se sujetan al artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015; las intervenciones que afecten la estructura portante o las características funcionales, formales o volumétricas se ejecutarán con la licencia o autorización que legalmente corresponda.

En consecuencia, los interesados deberán ejecutar las actividades requeridas conforme a la normativa vigente aplicable a la contratación estatal, a la ejecución de obras civiles, a las disposiciones técnicas relacionadas con infraestructura de edificaciones, a la seguridad y salud en el trabajo (Ley 1562 de 2012, Decreto 1072 de 2015 y Resolución 0312 de 2019), a la gestión ambiental y de residuos de construcción y demolición (Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021), a las instalaciones eléctricas (RETIE – Resolución 40117 de 2024, modificada por las Resoluciones 40304 de 2025 y 40284 de 2026, y NTC 2050), y a la conservación documental (Ley 594 de 2000 y Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación, que establece las condiciones que deben reunir los edificios y locales destinados a archivo: ubicación, seguridad, ventilación, iluminación, humedad y mantenimiento).

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

Para cada uno de los ítems que conforman el presupuesto oficial se establecen las respectivas especificaciones técnicas, las cuales contienen, entre otros aspectos, la descripción de la actividad, los materiales requeridos, el procedimiento constructivo, las condiciones para el recibo de los trabajos, la unidad de medida, la forma de pago y el ítem correspondiente. Los análisis de precios unitarios permiten identificar la estructura de costos utilizada para determinar el valor estimado del contrato y harán parte integral de los documentos del proceso publicados a través de la plataforma SECOP II, en cumplimiento de los principios de publicidad y transparencia (artículos 6 y 23 de la Ley 80 de 1993 y artículo 4 de la Ley 1712 de 2014).

8.3. Marco normativo de referencia:

Categoría	Norma	Aplicación
Constitucional	Constitución Política, arts. 2, 209 y 365	Fines esenciales del Estado; principios de la función administrativa; prestación eficiente de servicios.
Contratación	Ley 80 de 1993, arts. 23, 25, 26 y 32	Principios de la contratación estatal; deber de planeación; naturaleza del contrato de obra.
Contratación	Ley 1150 de 2007, art. 2	Modalidades de selección; selección abreviada de menor cuantía.
Contratación	Decreto-Ley 019 de 2012, arts. 106 a 110	Disposiciones de simplificación de trámites administrativos; aplicación de las normas pertinentes a la contratación.
Contratación	Decreto 1082 de 2015	Reglamentación del sistema de compras y contratación pública; estudios previos; análisis del sector; gestión de riesgos; garantías; documentos tipo.
Planeación	Decreto 1082 de 2015, art. 2.2.1.1.6.1	Deber de analizar el sector desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos.
Construcción	Ley 400 de 1997 y NSR-10	Normas sismo resistentes; seguridad, estabilidad y durabilidad de las edificaciones.
Sector	Decreto 1077 de 2015	Reglamentación del sector vivienda, ciudad y territorio.
Archivo	Ley 594 de 2000; Acuerdo 001 de 2024 AGN	Conservación del patrimonio documental; condiciones de locales destinados a archivo.
Eléctrica	RETIE (Res. 40117 de 2024 y sus modificaciones de 2025 y 2026); NTC 2050	Seguridad de instalaciones eléctricas; criterios de diseño y ejecución del tablero.

Categoría	Norma	Aplicación
Materiales	NTC 1335	Requisitos generales para pinturas y productos afines (Koraza, vinilo).
SST	Ley 1562 de 2012; Decreto 1072 de 2015; Res. 0312 de 2019	Sistema de riesgos laborales; SG-SST; estándares mínimos.
Ambiental	Ley 99 de 1993; Decreto 1076 de 2015	Gestión ambiental; permisos y sanciones ambientales.
RCD	Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021	Gestión integral de residuos de construcción y demolición.
Tributario obra pública	Ley 1106 de 2006 (art. 120 Ley 418 de 1997)	Contribución especial del 5% sobre contratos de obra pública.
Transparencia	Ley 1712 de 2014; Ley 2195 de 2022	Transparencia y acceso a la información; lucha contra la corrupción en la contratación.

8.4. Disponibilidad presupuestal y acuerdos comerciales:

El proceso cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 5991 del 6 de octubre de 2026, por $155.805.926, con vencimiento el 31 de diciembre de 2026. El proyecto está registrado mediante certificación No. 4984 del 6 de octubre de 2026, BPIN 202600000022791, bajo responsabilidad de la Secretaría de Desarrollo Institucional, a cargo del Dr. Álvaro Fernández Yoldi. La ejecución y los pagos se imputarán a los rubros del CDP y del registro presupuestal, respetando la destinación legal de cada fuente y la discriminación de costos de Archivo y Agricultura. La pertenencia al mismo sector no autoriza emplear recursos con destinación específica en un componente distinto del habilitado por su fuente.

El análisis se realiza para una entidad del nivel departamental, un contrato de obra pública de infraestructura institucional y un presupuesto de $155.805.926, conforme al Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales de Colombia Compra Eficiente, versión 3 del 24 de septiembre de 2026, y a los umbrales oficiales de 2026.

El presupuesto es inferior a los umbrales de servicios de construcción de los acuerdos con Chile, Alianza del Pacífico –Chile y Perú–, Estados Unidos, Costa Rica, Corea, Estados AELC, Unión Europea y Reino Unido. Canadá, México y Honduras no incluyen a la Gobernación dentro de la cobertura departamental pertinente. Para Israel el umbral de construcción es de 5.000.000 DEG, muy superior a la cuantía del proceso. Por tanto, esos capítulos de contratación pública no cubren este proceso por cuantía o cobertura institucional.

Son aplicables el Acuerdo con el Triángulo Norte respecto de El Salvador y Guatemala, cuya cobertura departamental parte del límite inferior de la menor cuantía, y el trato nacional a los prestadores de servicios de la Comunidad Andina conforme a la Decisión 439 de 1998. El objeto corresponde a obras de edificación institucional y no a una adquisición exceptuada por su destinación. El proceso otorgará el trato nacional y aplicará las condiciones de participación y los criterios de desempate compatibles con estos compromisos.

El valor del proceso es inferior al umbral de US$125.000, equivalente a $511.708.497 para 2026, por lo que la convocatoria es susceptible de limitación a Mipyme. Esta posibilidad no excluye anticipadamente la cobertura de los acuerdos comerciales. La exclusión derivada de una convocatoria efectivamente limitada se aplicará únicamente cuando se cumplan los requisitos reglamentarios y se adopte la decisión correspondiente.

Se mantiene el trato nacional que proceda por la normativa comunitaria y la reciprocidad.

9. INDICADORES FINANCIEROS:

La capacidad financiera y organizacional se verifica conforme a la Matriz 2 de los Documentos Tipo transversales de selección abreviada de menor cuantía de infraestructura social, con aplicación de las condiciones generales y diferenciales allí previstas. La relación de empresas del entorno local identifica posibles participantes y no constituye por sí sola certificación de su capacidad financiera ni una muestra estadística de estados financieros.

El proponente, persona natural o jurídica, que demuestre la condición de Mipyme de conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015, probará los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥ 1,1
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,02
Rentabilidad del activo	≥ 0,01
Capital de trabajo	**≥ $46.741.777,80**

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo Jurídico – Dirección de Infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de Infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás proponentes: los proponentes que NO demuestren la condición de Mipyme acreditarán los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥ 1,2
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,04
Rentabilidad del activo	≥ 0,02
Capital de trabajo	≥ $46.741.777,80

Tratándose de proponentes plurales, estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme conforme al artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015 y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o en la unión temporal. Para acreditar la calidad de Mipyme el proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes (RUP), vigente y en firme al momento de su presentación.

El capital de trabajo demandado para el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario corresponde al 30 % del presupuesto oficial, esto es $46.741.777,80. Se calcula como activo corriente menos pasivo corriente y se verifica conforme al Documento Base. Es un requisito distinto de la capacidad residual.

La capacidad residual se acredita de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.4 del Decreto 1082 de 2015 y la metodología de Colombia Compra Eficiente. Para un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, inferior a doce meses, la capacidad residual del proceso es $155.805.926,00 − $62.322.370,40 = $93.483.555,60. El proponente deberá acreditar una capacidad residual igual o superior a este valor.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS:

10.1. Riesgos que asume el contratista:

El contratista asume los riesgos previsibles expresamente asignados en la matriz de riesgos, dentro de su alcance y medidas de tratamiento. Esa distribución no transfiere errores u omisiones de los estudios, diseños y cantidades imputables a la Entidad, incumplimientos de la administración ni eventos extraordinarios sujetos al régimen legal de equilibrio económico. Le corresponden, dentro de estos límites, los riesgos de su organización, logística, métodos y rendimientos de ejecución.

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo Jurídico – Dirección de Infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de Infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma:

- Los efectos de las variaciones ordinarias y previsibles de precios de materiales, insumos, equipos, herramientas y transporte, en el marco de los precios unitarios fijos pactados. Los eventos extraordinarios se evaluarán conforme a su causa, asignación y efectos probados y al régimen de equilibrio económico.
- Los efectos de errores propios en los rendimientos, la programación detallada, la organización de recursos, la logística y los métodos de trabajo del contratista. La verificación previa de medidas y condiciones no sustituye la responsabilidad de la Entidad por la definición del alcance, los diseños y las cantidades del proceso.
- Los efectos derivados de daños, pérdidas, hurtos o deterioro de materiales, equipos, herramientas o bienes de propiedad del contratista ocasionados durante la ejecución del contrato o por circunstancias ajenas a la Entidad.
- Los efectos derivados de la disponibilidad, contratación, permanencia, administración y pago del personal requerido para la ejecución de las actividades previstas, incluidas las obligaciones laborales, de seguridad social y parafiscales.
- Los efectos derivados de la organización logística necesaria para el transporte, cargue, descargue, almacenamiento y movilización de materiales, equipos e insumos requeridos para la ejecución de las obras.
- Los efectos asociados a los procedimientos constructivos, métodos de trabajo, programación de actividades, cumplimiento de obligaciones laborales, ambientales, de seguridad y salud en el trabajo y demás obligaciones a cargo del contratista, incluido el trabajo seguro en alturas.
- Los riesgos asociados a la calidad de los materiales suministrados, la correcta ejecución de las actividades contratadas y el cumplimiento de las especificaciones técnicas, diseños, cantidades de obra y demás documentos que hacen parte integral del proceso.
- Los riesgos asociados a la interacción con la comunidad beneficiaria y con los servidores públicos de las dependencias ocupadas, a la protección de la documentación del archivo durante la obra y al cumplimiento de las condiciones sociales propias del área de intervención.

10.2. Riesgos que asume la Gobernación:

La Gobernación del Amazonas asumirá únicamente aquellos riesgos que le sean expresamente asignados en el contrato y en la matriz de riesgos, entre ellos:

- Los efectos derivados de modificaciones normativas expedidas con posterioridad al cierre del proceso de selección y que resulten obligatorias para la ejecución del contrato.
- Los efectos derivados de cambios en la legislación tributaria que impliquen la creación, modificación o eliminación de tributos aplicables al contrato.

- Los efectos derivados de decisiones administrativas adoptadas por la Entidad que impacten directamente la ejecución contractual y que no sean atribuibles al contratista.
- Los riesgos derivados de circunstancias imputables exclusivamente a la Entidad que afecten el normal desarrollo del contrato.

10.3. Riesgos asociados al contrato, forma de mitigarlos y asignación:

La Entidad elaboró la correspondiente Matriz de Riesgos, en la cual se identifican, tipifican, estiman y asignan los riesgos previsibles que pueden presentarse durante la ejecución del contrato. Dicha matriz contempla la descripción de cada riesgo, sus posibles consecuencias, la probabilidad e impacto de ocurrencia, la asignación de responsabilidades, las medidas de prevención, mitigación, control y seguimiento, así como los responsables de implementar las acciones correspondientes.

De igual manera, la matriz incorpora los riesgos relacionados con aspectos técnicos, ambientales, financieros, jurídicos, operacionales, logísticos, sociales y de seguridad, incluyendo aquellos asociados a las condiciones particulares del territorio amazónico (lluvias, humedad, abastecimiento), la ejecución de obras en edificaciones ocupadas y la protección de la documentación del archivo. Así mismo, se contemplan los riesgos asociados a la corrupción y su posible incidencia sobre los riesgos financieros, legales, operacionales y reputacionales relacionados con el proceso contractual, de conformidad con los lineamientos establecidos para la gestión integral del riesgo en la contratación pública (Ley 2195 de 2022).

Tipo	Riesgo	Nivel	Asignación	Tratamiento
Planeación	Diferencias entre el objeto consolidado y los presupuestos disponibles	Alto	Entidad	Control de correspondencia entre presupuesto, cantidades, especificaciones y actas; trazabilidad de decisiones y modificaciones contractuales.
Operacional	Retrasos por lluvias, humedad o restricciones de acceso a sedes ocupadas	Alto	Contratista: contingencias ordinarias previsibles; Entidad: restricciones imputables a la administración. Eventos extraordinarios: tratamiento conforme a la ley.	Programación con holguras, frentes simultáneos, coordinación con dependencias usuarias.
Técnico	Persistencia de filtraciones al intervenir acabados sin	Alto	Contratista	Secuencia técnica obligatoria: cubierta y sellos antes de cielos

Tipo	Riesgo	Nivel	Asignación	Tratamiento
	corregir primero la fuente de humedad			rasos y pintura; pruebas de estanqueidad.
Documental	Daño o contaminación de documentos, equipos o mobiliario del archivo durante la obra	Alto	Compartido	Inventario, traslado o cubrimiento, barreras de polvo, control de accesos.
SST	Caídas de altura, contacto eléctrico en ambientes húmedos	Alto	Contratista	SG-SST, EPP, trabajo seguro en alturas, desenergización conforme RETIE.
Calidad	Materiales no aptos para alta humedad o fallas de adherencia y curado	Medio-alto	Contratista	Fichas técnicas, muestras, control de preparación de superficies y tiempos de curado.
Mercado	Aumento de precios o escasez de materiales en Leticia	Medio-alto	Contratista	Estudio de mercado, cotizaciones y abastecimiento oportuno.
Ambiental	Manejo inadecuado de residuos de construcción y demolición	Medio	Contratista	Separación, almacenamiento, transporte y disposición con soportes (Res. 472 de 2017).
Corrupción	Información inexacta, alteración de cantidades o soportes de pago	Medio	Compartido	Verificación de cantidades, trazabilidad documental, aprobación de actas por la supervisión.

11. CONCLUSIONES:

- El objeto del presente proceso se inscribe en el sector de la construcción y mantenimiento de edificaciones institucionales, rama que en el segundo trimestre de 2026 registró un crecimiento del valor agregado de 2,2% anual, con un dinamismo destacado de las obras civiles (17,1%), en un contexto macroeconómico de crecimiento del PIB (3,5%) e inflación convergente a la meta, condiciones favorables para la contratación con precios unitarios fijos y corto plazo de ejecución.
- Los indicadores de precios del sector evidencian estabilidad: el IPP de materiales de construcción registró una variación anual de apenas 0,06% en julio de 2026 (frente a 2,25% en julio de 2025) y los índices de costos ICOCEV e ICOCIV mostraron variaciones mensuales moderadas (0,12% y 0,09%), lo cual valida la razonabilidad y estabilidad de los precios unitarios del presupuesto oficial.
- La oferta del sector en el departamento del Amazonas, concentrada en Leticia, está conformada por un tejido empresarial activo en construcción e ingeniería, complementado por oferentes de otras regiones del país, lo cual garantiza

condiciones de pluralidad, concurrencia y competencia efectiva para el proceso, en concordancia con lo evidenciado en la muestra del Registro Mercantil consultada.

- La demanda pública nacional, verificada en las plataformas SECOP I, SECOP II y portales especializados (Licitaciones.info, Licify, Colombia Licita, Procesos SECOP), muestra un comportamiento recurrente de contratación de obras de mantenimiento y adecuación de infraestructura institucional con valores y modalidades comparables, dentro de los cuales se ubica el presupuesto oficial del presente proceso ($155.805.926,00, incluido AIU).
- La selección abreviada de menor cuantía se sustenta en la Circular No. 001 del 8 de enero de 2026. El plazo contractual es de cuarenta y cinco (45) días calendario y la capacidad residual del proceso es $93.483.555,60. Los requisitos financieros, organizacionales y de experiencia se aplican conforme a los Documentos Tipo adoptados por la Resolución 540 de 2025, sin restricciones adicionales.
- La matriz de riesgos asigna de manera equilibrada las responsabilidades entre el contratista y la Entidad, con énfasis en los riesgos técnicos (control de filtraciones previo a acabados), logísticos (abastecimiento en contexto amazónico), de seguridad y salud en el trabajo, documentales (protección del archivo) y de corrupción, en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

El presente análisis sustenta la selección abreviada de menor cuantía para el mantenimiento, adecuación y mejoramiento de las sedes de Archivo y Agricultura, con presupuesto oficial de $155.805.926 y plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario.

La Secretaría de Desarrollo Institucional, a cargo del Dr. Álvaro Fernández Yoldi, promueve el proceso con apoyo técnico de la Dirección de Infraestructura. Los requisitos y factores de selección se aplican conforme a los Documentos Tipo de infraestructura social del sector institucional.

12. FUENTES Y REFERENCIAS

- Constitución Política de Colombia, arts. 2, 209 y 365.
- Ley 80 de 1993, arts. 23, 25, 26 y 32 y parágrafo del artículo 4.
- Ley 1150 de 2007, artículo 2.
- Decreto-Ley 019 de 2012 – Estatuto Orgánico de Contratación, arts. 87 a 110.
- Decreto 1082 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (arts. 2.2.1.1.2.1.1, 2.2.1.1.2.2.2, 2.2.1.1.6.1, 2.2.1.2.1.2.20).
- Ley 594 de 2000 – Ley General de Archivos; Acuerdo 001 de 2024 del Archivo General de la Nación.
- Ley 400 de 1997 y Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

- Resolución 40117 de 2024, modificada por las Resoluciones 40304 de 2025 y 40284 de 2026 – RETIE; NTC 2050.
- Ley 1562 de 2012; Decreto 1072 de 2015; Resolución 0312 de 2019.
- Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021 – Residuos de construcción y demolición.
- Ley 1106 de 2006 (contribución especial sobre obra pública); Ley 1712 de 2014; Ley 2195 de 2022.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE): Cuentas Nacionales Trimestrales (PIB II trimestre 2026); Gran Encuesta Integrada de Hogares (julio 2026); Encuesta de Cemento Gris y Concreto; Índice de Precios del Productor; ICOCEV; ICOCIV – publicación de septiembre 9 de 2026.
- Banco de la República: meta de inflación e histórico del IPC.
- Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL): informes económicos 2022-2025.
- Colombia Compra Eficiente: plataformas SECOP I y SECOP II, datos abiertos de contratación, Registro Único de Proponentes, Documentos Tipo de menor cuantía para infraestructura institucional, Manual para el Manejo de Acuerdos Comerciales.
- Cámara de Comercio de Leticia para el Amazonas – Registro Mercantil, 2026.
- Portales agregadores Licitaciones.info, Licify, Colombia Licita y Procesos SECOP – procesos comparables 2022-2026.
- Ministerio de Transporte – Informe de logística amazónica: costos de transporte fluvial y aéreo en la región amazónica, 2025.

Atentamente,

ÁLVARO FERNÁNDEZ YOLDI
SECRETARIO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

Aprobó:	Álvaro Fernández Yoldi	Cargo: Secretario De Desarrollo Institucional	Firma:
Revisó:	Giussepe Lugo Cardozo	Cargo: Apoyo jurídico – Dirección de infraestructura	Firma:
Revisó:	Robin Cárdenas Paredes	Cargo: Director de infraestructura	Firma:
Revisó:	Daniel Perdomo	Cargo: Jefe de Oficina Asesora Jurídica	Firma: