ANALISIS DEL SECTOR PARA CONTRATOS DE OBRA – SAMC NO. 012 DE 2026

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Natagaima realiza el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos. El documento se formula atendiendo la naturaleza, cuantía y complejidad de la obra y se articula con los estudios, diseños, planos, memorias de cantidades, presupuesto oficial, análisis de precios unitarios, certificado de disponibilidad presupuestal y Matriz 3 – Riesgos del proceso.

Para el proceso resultan obligatorios los Documentos Tipo de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social adoptados mediante la Resolución 540 del 21 de agosto de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, junto con los documentos complementarios aplicables al sector Salud. En consecuencia, los requisitos habilitantes, factores de evaluación, experiencia, indicadores financieros y organizacionales, capacidad residual, riesgos y bienes nacionales relevantes se definirán mediante el Documento Base y las matrices vigentes, sin introducir modificaciones no autorizadas.

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO Y ALCANCE DEL ANÁLISIS.

DATO DEL PROCESO	INFORMACIÓN
Entidad contratante	Municipio de Natagaima – Tolima
Naturaleza del contrato	Obra pública sobre edificación existente
Modalidad prevista	Selección abreviada de menor cuantía
Presupuesto oficial	$307.481.667 COP
Plazo de ejecución	Tres (3) meses calendario
UNSPSC referido en estudio previo	72103300

RESUMEN EJECUTIVO Y RESULTADO DEL ANÁLISIS

El proceso se ubica en el sector de construcción de edificaciones existentes, con énfasis en mantenimiento, reparación, adecuación locativa, acabados, cubierta e instalaciones complementarias, para una infraestructura destinada al cuidado de personas adultas mayores. El producto contractual consiste en una obra terminada y funcional; no se trata de un suministro independiente de materiales ni de la construcción de un edificio nuevo.

El presupuesto oficial registrado de $307.481.667 se encuentra distribuido en 11 capítulos y 54 actividades. Cubiertas ($78,01 millones), cielorrasos ($55,23 millones) y acabados del capítulo 3 ($49,46 millones) concentran aproximadamente el 59,4 % de la inversión. Por ello, la disponibilidad, logística, calidad, sustitución de materiales y secuencia de ejecución de estos tres frentes tienen incidencia especial en la viabilidad de plazo y costo.

El DANE informó que en el segundo trimestre de 2026 el valor agregado de la construcción creció 2,2 % anual; al interior de ese agregado las edificaciones se contrajeron 3,2 % y las actividades especializadas 2,2 %. Este comportamiento heterogéneo no permite inferir una reducción automática de los precios de esta obra, pero sí aconseja examinar separadamente el mercado de suministros y los servicios especializados.

La Cámara de Comercio del Sur y Oriente del Tolima reportó 408 empresas activas clasificadas en construcción en su jurisdicción en 2025, frente a 275 en 2021. El crecimiento acumulado observado fue de aproximadamente 48,4 %, sin que esa cifra represente un censo de proveedores que cumplan los habilitantes de este proceso.

La demanda estatal se documenta con cifras históricas sectoriales del análisis que soportó la Resolución 540 de 2025: para infraestructura del sector salud, la CCE agrupó 1.185 contratos por $1,467 billones entre 2021 y un corte parcial de 2024; en edificaciones institucionales registró 4.955 contratos por $6,423 billones. Son series agregadas de referencia, no una muestra de precios comparables al proyecto de Natagaima.

Los indicadores financieros y organizacionales se explican en un capítulo propio a partir de la Matriz 2 obligatoria y de la memoria sectorial que le dio origen. Los valores divulgados en el análisis de adopción se presentan únicamente como antecedentes técnicos hasta cotejar el archivo Matriz 2 vigente descargado oficialmente y anexarlo al expediente.

1. OBJETIVO, ALCANCE Y FUNDAMENTO DEL ESTUDIO

1.1 Finalidad de la investigación sectorial

En desarrollo del deber de planeación, el presente documento busca conocer las características del sector económico al que pertenece la obra, la estructura de la demanda, la capacidad de la oferta, las principales variables de costos, el marco técnico y regulatorio, y los riesgos de suministro y ejecución. Sus conclusiones informan la razonabilidad del presupuesto y respaldan las decisiones precontractuales sin sustituir el análisis de precios unitarios, la validación de cantidades ni las matrices obligatorias de los Documentos Tipo.
El fundamento reglamentario es el deber de análisis de las entidades estatales establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, en su texto vigente. La investigación sigue la estructura recomendada por la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de CCE, edición 2025: aspectos generales del mercado, gasto histórico y demanda, oferta, estudio de mercado y conclusiones.

1.2 Unidad de análisis y delimitación

La unidad de análisis es un contrato de obra pública a precios unitarios para intervenir una infraestructura social existente en la cabecera urbana de Natagaima. Las actividades contratadas incluyen desmontes y demoliciones, mampostería y resanes, acabados y carpintería, redes puntuales, cielorrasos, cubiertas, impermeabilización, canalización de aguas lluvias y obras exteriores de circulación y accesibilidad. La clasificación económica principal corresponde a construcción de edificaciones no residenciales y actividades especializadas de terminación, instalaciones y mantenimiento.

El mercado geográfico relevante no debe limitarse artificialmente a Natagaima: para una obra de esta naturaleza pueden concurrir oferentes y proveedores locales, del sur y oriente del Tolima, del conjunto departamental y del resto del país, siempre que estén habilitados y puedan asegurar logística, personal y recursos. La cercanía geográfica incide en el flete y los costos de movilización, mas no constituye por sí sola un requisito de selección.

1.3 Jerarquía de fuentes y método de evaluación

Se utilizaron cinco niveles de evidencia: (I) el estudio previo y el presupuesto suministrados por el Municipio; (II) la matriz de riesgos del proyecto; (III) fuentes estadísticas públicas DANE y Banco de la República; (IV) fuentes de oferta y actividad regional de Cámara de Comercio y Camacol; y (V) información agregada del Sistema de Compra Pública de CCE y bases SECOP.

2. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR Y DE LA CADENA DE ABASTECIMIENTO

2.1 Actividades económicas relacionadas

De acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU Rev. 4 A.C.) considerada en el análisis sectorial de CCE para infraestructura social, resultan pertinentes: sección F, división 41, clase 4112 —construcción de edificios no residenciales—; clase 4330 —terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil—; clase 4321 —instalaciones eléctricas—; y clase 4390 —otras actividades especializadas para la construcción—. Las actividades de arquitectura e ingeniería pertenecen a servicios profesionales y no modifican la naturaleza del contrato de obra.

El clasificador UNSPSC del expediente registra el código 72103300, asociado a mantenimiento y reparación de infraestructura. La clasificación UNSPSC describe el bien o servicio a contratar y no debe confundirse con el CIIU, que clasifica la actividad económica de empresas, ni reemplazar los requisitos específicos de experiencia exigibles en la Matriz 1 del Documento Tipo.

2.2 Eslabones comerciales y logísticos

ESLABÓN	AGENTES HABITUALES	INSUMOS / SERVICIOS	EFECTO EN EL PROYECTO
Diseño y control	Profesionales de ingeniería y arquitectura, supervisión	Revisión de planos, cantidades y calidad	Detección de incompatibilidades o condiciones ocultas
Materiales base	Distribuidores de cementos, agregados y ferreterías	Morteros, concretos, mampostería, tornillería	Plazo de abastecimiento y flete
Acabados	Almacenes especializados y distribuidores	Pisos, enchapes, adhesivos, pinturas, puertas	Disponibilidad por referencia, calibre y color
Cubiertas	Fabricantes y comercializadores	Perfiles, tejas, fijaciones, canales, bajantes	Lead time, transporte, elementos compatibles
Instalaciones	Distribuidores técnicos y electricistas/plomeros	Conductores, aparatos, accesorios, tuberías	Certificación, seguridad y pruebas

Gestión ambiental	Transportadores y gestores autorizados	RCD y, si aplica, residuos con asbesto	Riesgo legal y presupuestal diferenciado

La combinación de partidas especializadas aconseja que el contratista integral asuma la coordinación de subcontratos y suministros, pero no justifica exigir que el proponente tenga como actividad económica exclusiva cada uno de los capítulos. El diseño del proceso debe privilegiar la capacidad de integración de oficios y gestión de obra, no una fragmentación artificial que reduzca la competencia.

2.3 Determinantes de competitividad y barreras de entrada

Las variables que determinan la oferta efectiva son: capacidad de financiar mano de obra y materiales entre cortes de acta; programación de trabajos simultáneos en tres meses; abastecimiento de elementos de cubierta y carpintería; gestión de seguridad de usuarios vulnerables; posibilidad de operar con manejo especial del material identificado como asbesto-cemento; y experiencia en edificaciones o centros de cuidado, según la matriz sectorial aplicable.

Constituyen barreras potenciales la exigencia de certificados de fabricante sin justificación, marcas exclusivas, personal de dedicación desproporcionada, experiencia hiperespecializada ajena a la matriz oficial, y limitaciones territoriales no autorizadas. Ninguna de estas condiciones se propone como requisito adicional: deberán respetarse integralmente las reglas inalterables del Documento Tipo.

3. ANÁLISIS MACROECONÓMICO Y DE COSTOS 2026

3.1 Producción y desempeño de edificaciones

El DANE, en los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) del segundo trimestre de 2026 publicados el 9 de septiembre de 2026, reportó crecimiento anual del valor agregado de construcción de 2,2 %. El resultado agrupado estuvo impulsado por obras civiles (+17,1 %), mientras el subsector de edificaciones se contrajo 3,2 % y las actividades especializadas disminuyeron 2,2 %. El contraste demuestra que la coyuntura de infraestructura civil no es representativa por sí sola del mercado de adecuaciones de edificaciones.
Para un proyecto compuesto por reparación locativa, terminaciones y cubiertas, la trayectoria de edificaciones y actividades especializadas resulta conceptualmente más cercana que los índices de carreteras o puentes. No obstante, tampoco representa necesariamente el comportamiento de cada partida: la estructura metálica, la mano de obra de pintura y el retiro especializado de residuos muestran dinámicas distintas.

3.2 Evolución de costos del sector edificador

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), elaborado por el DANE, mide variaciones de una canasta representativa de costos de edificaciones residenciales y no residenciales. Para agosto de 2026 se reportó una variación mensual total de 0,06 %; las edificaciones residenciales registraron 0,07 % y las no residenciales, 0,03 %. Dentro de

los destinos, hospitales y centros asistenciales presentaron una variación mensual de -0,01 %. El uso correcto es contextual y no implica reducir el precio de una partida específica en 0,01 %.

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación anual del 6,24 % en agosto de 2026, y de 5,35 % año corrido. Esta información permite contextualizar presiones generales de precios, pero el ICOCED sigue siendo más específico para la actividad edificadora; ninguno sustituye la comparación de APU y cotizaciones en fecha y lugar de la obra.

INDICADOR	PERIODO	DATO PUBLICADO	RELEVANCIA PARA NATAGAIMA
PIB de construcción	II trim. 2026 vs. II trim. 2025	+2,2 %	Ciclo del conjunto del sector; baja transferibilidad a ítems
Valor agregado de edificaciones	II trim. 2026 vs. II trim. 2025	-3,2 %	Contexto de actividad edificadora
Actividades especializadas	II trim. 2026 vs. II trim. 2025	-2,2 %	Servicios de adecuación, acabados e instalaciones
ICOCED total	Agosto 2026 (mensual)	+0,06 %	Actualización de contexto de costos
ICOCED no residenciales	Agosto 2026 (mensual)	+0,03 %	Referencia conceptual de edificaciones sociales
ICOCED hospitales/centros	Agosto 2026 (mensual)	-0,01 %	Subgrupo contextual; no índice de precios de este contrato
IPC total	Agosto 2026 (anual)	+6,24 %	Contexto macro de salarios y gastos indirectos

DANE: IEAC II trimestre de 2026; ICOCED agosto de 2026; IPC agosto de 2026.

3.3 Costos financieros y financiación de los oferentes

El Banco de la República informó que en julio de 2026 mantuvo la tasa de interés de política monetaria en 12,0 %, dentro de un contexto de presiones inflacionarias. Una tasa elevada puede encarecer el capital de trabajo, por lo cual el estudio de la forma de pago y la disponibilidad de recursos de los oferentes es especialmente relevante si las actas se cancelan después de verificar cantidades y soportes. No procede trasladar mecánicamente esta tasa a un porcentaje de AIU.

Para la ejecución de tres meses debe analizarse el desfase entre compra de materiales, pago de nómina y primer desembolso efectivo; las condiciones de anticipos o de pagos parciales cambian ese ciclo. El estudio previo suministrado menciona un anticipo en una introducción, pero su forma de pago detalla únicamente actas parciales y pago final. Esta inconsistencia deberá resolverse antes de calcular el capital de trabajo exigible y los amparos contractuales.

3.4 Indicadores de Camacol y alcance interpretativo

Camacol publica el Informe de Actividad Edificadora y las series de Coordenada Urbana, con actualizaciones a julio de 2026. El gremio analiza principalmente el mercado edificador y los indicadores líderes de la vivienda —ventas, lanzamientos e iniciaciones—, útiles para entender el ciclo y la competencia por mano de obra e insumos, pero insuficientes para establecer el precio de una cubierta o baño en Natagaima.

En su Informe de Actividad Edificadora de julio de 2026, Camacol sintetizó con datos DANE que en el primer trimestre de 2026 el valor agregado de la construcción cayó 5,4 % anual y el de edificaciones 8,2 %. Ese dato antecede al resultado del segundo trimestre publicado posteriormente por el DANE; la secuencia pone de presente volatilidad coyuntural y que no procede inferir una tendencia lineal para toda la vigencia.

El mismo informe Camacol reportó para junio de 2026 una variación anual del índice de precios del productor de materiales de construcción de -0,1 %; dentro de su desagregación, la transformación de madera registró +2,2 %, productos elaborados de metal +0,8 %, metalúrgicos básicos -4,1 % y fabricación de aparatos y equipo eléctrico -14,9 %. Estas variaciones ilustran dispersión entre familias de insumos y refuerzan la necesidad de cotizar cada material con especificación, flete y plazo concretos; no son factores de reajuste directo de los APU.
La lectura sectorial de Camacol complementa los datos del DANE: los frentes constructivos públicos de mejoramiento pueden mantener demanda aun en periodos de menor dinamismo inmobiliario. No se presume, con base en esas series, una mayor o menor disponibilidad de un contratista particular; dicho extremo requiere identificar proveedores, inscripción RUP, capacidad real y ofertas.

3.4 Variables determinantes de precios

FACTOR	TIPO DE CAMBIO / VOLATILIDAD	EFECTO PROBABLE	RESPUESTA PRECONTRACTUAL
Acero y estructura de cubierta	Precio de insumos metálicos, referencias y fletes	Riesgo de desabastecimiento o sustitución	Validar APU, fichas y disponibilidad de referencia
Acabados cerámicos y sanitarios	Calibres, dimensiones, calidad, color	Ofertas no homogéneas por especificación	Comparar ficha técnica y unidad completa instalada
Mano de obra	Salarios, prestaciones, rendimiento y turno	Variación de costos indirectos y rendimientos	Verificar cuadrillas y recursos del cronograma
Transporte / logística	Distancia, cantidad, cargue, descargue	Costos relevantes en partidas de poca escala	Cotizar puesto en obra y con flete diferenciado
Trabajo en alturas	Medios de acceso, equipos y controles SST	Costo operativo y seguridad	Revisar inclusión en APU/AIU
Asbesto y RCD	Condición real del material y gestor habilitado	Costo adicional especializado si no está previsto	Definir procedimiento, alcance y gestor antes del inicio

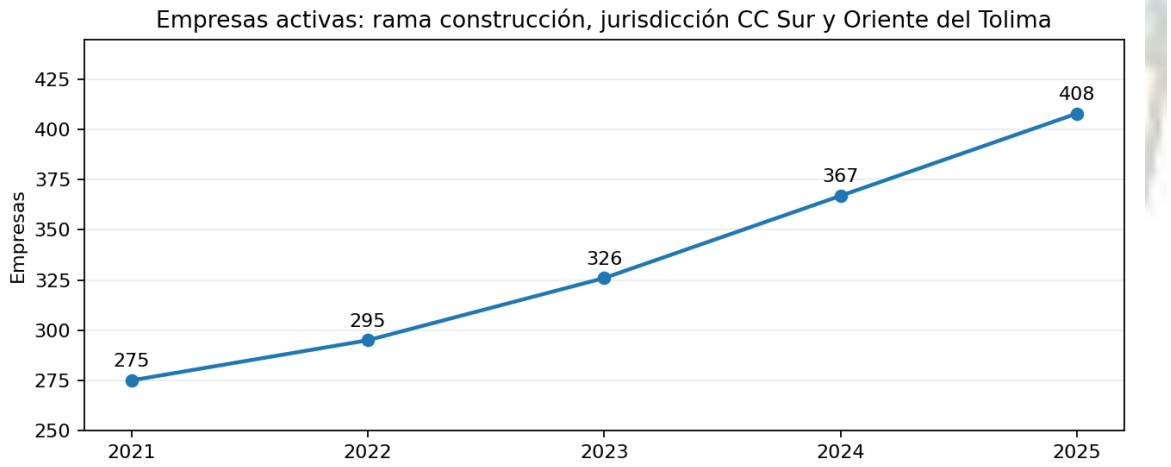
Reubicación usuarios	Lugar temporal y logística	Riesgo de disponibilidad presupuestal	Definir responsables y alcance de partida preoperativa

4. CONTEXTO REGIONAL Y CARACTERIZACIÓN EMPRESARIAL

4.1 Jurisdicción y fuente registral

La Cámara de Comercio del Sur y Oriente del Tolima publicó el Estudio Económico Anual 2025, que consolida información de los registros activos en su jurisdicción para 2021–2025. En la rama económica construcción, la fuente registra 275 empresas en 2021, 295 en 2022, 326 en 2023, 367 en 2024 y 408 en 2025. Esta trayectoria muestra expansión del tejido formal registrado y permite identificar una base regional potencial para oferentes, subcontratistas y distribuidores, sin identificar contratos públicos adjudicados.

AÑO	EMPRESAS REGISTRADAS (CONSTRUCCIÓN)	CAMBIO ABSOLUTO INTERANUAL
2021	275	—
2022	295	+20
2023	326	+31
2024	367	+41
2025	408	+41



Gráfica 1. Serie de stock empresarial rama construcción. Fuente: Cámara de Comercio del Sur y Oriente del Tolima, Estudio Económico 2025, tabla 4

La variación acumulada 2021–2025 es de 133 empresas, equivalente al 48,4 % respecto del año base; la media simple de la serie de cinco cortes es 334,2 empresas. El crecimiento no demuestra que 408 organizaciones estén especializadas en infraestructura del adulto mayor ni que cumplan de inmediato capital de trabajo, experiencia y capacidad residual; por ello el universo de oferentes realmente habilitados será inferior o diferente al stock registrado.

4.2 Factores territoriales que inciden en el abastecimiento

La ubicación de la obra en el casco urbano de Natagaima posibilita una logística terrestre de insumos y cuadrillas, pero la entidad deberá comprobar distancias reales de suministro, disponibilidad local de materiales especiales y fletes hasta la instalación. La oferta de artículos de ferretería puede estar fragmentada; es necesario contratar entregas parciales y dejar trazabilidad de marcas equivalentes y características exigidas, sin direccionamiento. La Cámara de Comercio constituye una fuente de caracterización, no una lista exhaustiva de proveedores idóneos. Para establecer la oferta efectiva corresponde combinar actividad mercantil, publicidad del proceso a escala nacional, RUP cuando aplique y sondeo de proveedores que puedan entregar cantidades, transporte, instalación y documentos de garantía.

4.2 Condiciones de inclusión y participación

El acceso de unidades productivas regionales y Mipymes debe promoverse mediante reglas proporcionales y la aplicación exacta de los requisitos diferenciales de los Documentos Tipo. En un contrato de tres meses y cuantía moderada, las barreras por acreditaciones no relacionadas con el objeto pueden ser particularmente gravosas. La participación de proponentes plurales y la subcontratación lícita contribuyen a ampliar la base efectiva de competencia, sin desnaturalizar la responsabilidad del contratista principal.

La preferencia por mano de obra local puede promoverse durante la ejecución en condiciones de igualdad e idoneidad y de acuerdo con la ley, pero no debe trasladarse como requisito de domicilio o puntaje que desconozca las matrices inalterables del Documento Tipo.

5. ANÁLISIS DE DEMANDA Y COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DEL GASTO

5.1 Demanda nacional agregada: antecedente oficial de CCE

El anexo de la memoria justificativa de la Resolución 540 de 2025 presenta un análisis de compra pública a partir de los cubos de gasto de la CCE. Para el sector salud reporta 1.185 contratos y $1.466.653.576.842 contratados entre 2021 y el primer corte de 2024; en edificaciones institucionales reporta 4.955 contratos y $6.423.096.716.153 para su ventana histórica. Los montos pertenecen al universo sectorial nacional y no son comparables por unidad de medida con esta obra de $307 millones.

SUBSECTOR / VIGENCIA	CONTRATOS	VALOR CONTRATADO COP	FUENTE Y NOTA
Salud – 2021	386	$284.406.237.365	CCE, tabla 7
Salud – 2022	365	$266.670.048.534	CCE, tabla 7
Salud – 2023	401	$783.951.459.122	CCE, tabla 7
Salud – 2024 (corte parcial)	33	$131.625.831.821	CCE, tabla 7; no anualizar
SALUD – Total de referencia	1.185	$1.466.653.576.842	Cobertura agregada heterogénea
Institucional – 2021	1.603	$1.422.542.744.828	CCE, tabla 13
Institucional – 2022	1.608	$1.632.218.342.953	CCE, tabla 13

Institucional – 2023	1.659	$3.330.315.322.851	CCE, tabla 13
Institucional – 2024 (corte parcial)	85	$38.020.305.521	CCE, tabla 13; no anualizar
INSTITUCIONAL – Total	4.955	$6.423.096.716.153	Cobertura agregada heterogénea

Fuente: CCE, «Anexo memoria justificativa – Análisis sectorial» de la Resolución 540 de 2025, tablas 7 y 13, pp. 28 y 39 aprox.

Las diferencias de magnitud y evolución entre subsectores reflejan que la construcción social estatal constituye una demanda recurrente y heterogénea. No deben compararse directamente los datos parciales de 2024 con años completos. Por la misma razón, los valores agregados permiten describir el mercado de adquisición, pero no fijar ni actualizar el presupuesto oficial del Hogar de Paso.

5.2 Demanda territorial y búsqueda de comparables SECOP

El procedimiento recomendado consiste en realizar una extracción reproducible en SECOP I y II con filtros por objeto y localización: (I) mejoramiento, adecuación, mantenimiento o reparación locativa de edificaciones; (II) infraestructura de salud, asistencial, centros de vida o cuidado de adulto mayor, según alcance; (III) municipios del Tolima y departamentos comparables; (IV) contratos con fechas y valores suficientes para normalización; y (V) adjudicaciones con anexos técnicos, presupuesto y actas disponibles.

La CCE dispone de portales oficiales de consulta de procesos y datos abiertos. El análisis debe registrar la fecha, filtros, plataforma, identificador, entidad contratante, tipo de proceso, objeto, municipio, valor, plazo, cantidad de oferentes y fuente documental. Las fuentes SECOP referidas en el anexo sectorial de la Resolución 540 son antecedentes de metodología, no una base descargada para Natagaima.

CAMPO DE LA BASE COMPARABLE	REQUISITO DE REGISTRO	CRITERIO DE HOMOGENEIDAD
Identificación	Número único SECOP y URL del expediente	Evitar duplicados entre proceso y contrato
Modalidad y objeto	Obra de adecuación/mantenimiento de edificación	Excluir construcción nueva sin ajustes
Fecha y plazo	Publicación, adjudicación, inicio, plazo	Deflactar o actualizar precios con índice pertinente
Valor	Presupuesto y valor adjudicado	Identificar impuestos, AIU, anticipo, adiciones
Alcance y cantidades	Capítulos/ítems medidos	Comparar costo unitario y no monto global
Competencia	Oferentes admitidos y no admitidos	Evaluar estructura de concurrencia
Localización	Municipio, acceso, flete	Ajustar logística con soporte

Riesgos y garantías	Pólizas, licencia, SST, residuos	Comparar obligaciones incorporadas

5.3 Límites actuales de inferencia del gasto histórico

Con la documentación suministrada no se cuenta con una relación completa de contratos individuales del Municipio de Natagaima ni con una extracción verificable de contratos SECOP que compartan el mismo alcance y desglose de precios unitarios. En consecuencia, no es metodológicamente correcto afirmar promedios de adjudicación locales ni cantidades de proponentes; esos valores permanecen pendientes. La base nacional de CCE sí permite caracterizar demanda, pero no permite inferir precios de materiales o costos unitarios del presente proyecto.

Una vez se incorpore la base de contratos comparables, se recomienda reportar número de observaciones válidas, media, mediana, mínimo, máximo, percentiles, desviación estándar y rango intercuartílico de las partidas efectivamente homologables. Se deberán explicar las exclusiones de contratos o ítems no comparables. Los valores atípicos deben investigarse antes de descartarlos.

6. ANÁLISIS DE OFERTA Y ESTRUCTURA DE COMPETENCIA

6.1 Segmentación funcional de posibles participantes

GRUPO DE PROVEEDORES	CAPACIDAD RELEVANTE	EVIDENCIA COMERCIAL	RIESGO DE ABASTECIMIENTO
Constructores integrales de obra civil	Gestión de frentes, APU, SG-SST, entrega	RUP, proyectos análogos, capacidad residual	Programación y capital de trabajo
Especialistas en adecuación de edificaciones	Acabados, baños, carpintería y cubierta	Portafolio verificable de intervención	Coordinación interoficios
Proveedores industriales	Cubiertas, perfiles, PVC, aparatos	Fichas técnicas y cotización puesto en obra	Disponibilidad de referencias
Especialistas eléctricos/hidráulicos	Técnicos habilitados, pruebas	Certificación de personal y productos	Interferencias y reprocesos
Gestores de RCD y residuos especiales	Manejo, transporte y disposición	Autorizaciones y manifiestos	Tratamiento de material con asbesto

La existencia de proveedores de materiales no equivale a contratistas de obra habilitados. Para evaluar la oferta de proponentes se requiere capacidad jurídica, financiera, organizacional, experiencia y capacidad residual —si aplica—, en los términos fijados por el Documento Tipo. Para evaluar el abastecimiento se verifica además que existan sustitutos funcionales de productos sin renunciar a las especificaciones.

6.2 Presencia comercial regional y ámbito nacional

El crecimiento de 275 a 408 empresas de construcción en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Sur y Oriente del Tolima constituye una señal de expansión del sector formal regional. Es insuficiente, no obstante, para calificar condiciones financieras, experiencia sectorial o número de empresas capaces de atender simultáneamente obra, asistencia técnica y gestión ambiental. La competencia efectiva solo podrá comprobarse con la concurrencia del proceso y la verificación objetiva del cumplimiento.

La entidad debe evitar cerrar el mercado a un proveedor por supuesta necesidad de especialización en un tipo particular de hogar para adultos mayores si esa condición excede las categorías de la Matriz 1. Los documentos tipo para infraestructura social contienen reglas obligatorias que prevalecen sobre fórmulas de experiencia diseñadas discrecionalmente.

6.3 Disponibilidad, sustitución y riesgos de desabastecimiento

En el mercado de adecuaciones los principales riesgos de disponibilidad se concentran en productos de acabado con series o lotes, perfiles metálicos de sección determinada, cubiertas con especificaciones termoacústicas y equipos sanitarios. Debe exigirse equivalencia técnica verificable cuando el documento permita sustitución, sin autorizar unilateralmente cambios de proyecto. Los proveedores pueden ofertar suministros completos instalados, por lo que las cotizaciones deben precisar quién asume flete, desperdicio, herramienta, ensayos, accesorios y garantías.

En obras cortas, un retraso de una partida crítica puede inmovilizar otras actividades dependientes. De ahí que el estudio de oferta debe acompañarse de cronograma, matriz de dependencias y estimación realista de días de alistamiento, fabricación y entrega, y no solo de disponibilidad nominal en catálogos.

7. ESTUDIO DE MERCADO, PRESUPUESTO Y PRECIOS DE REFERENCIA

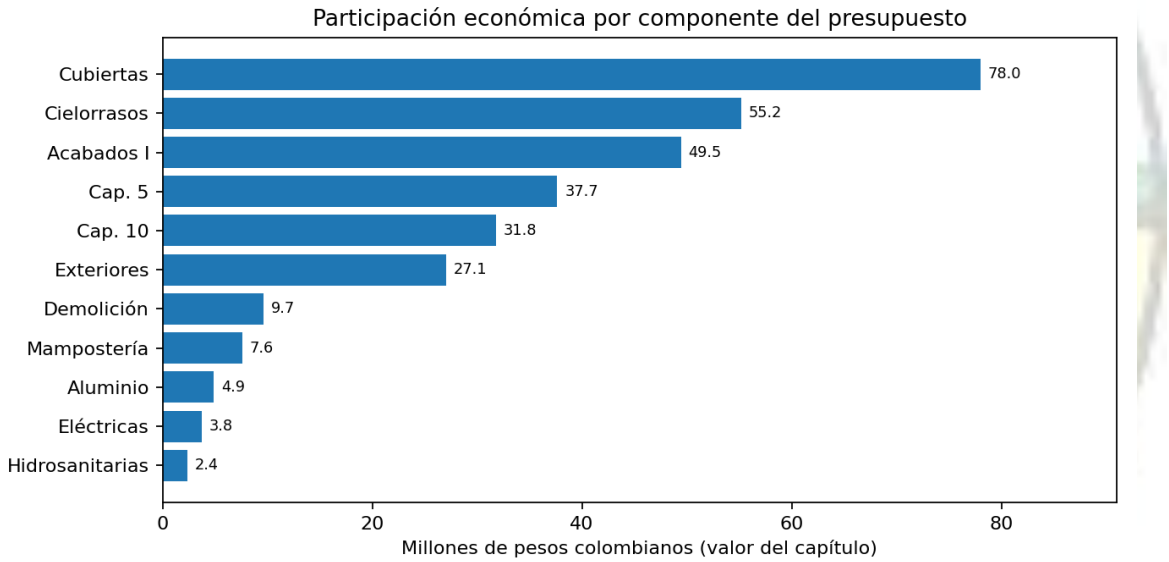
7.1 Método utilizado y límites de soporte

El presupuesto oficial registra $307.481.667, distribuido en 11 capítulos y 54 actividades. Se adopta como dato suministrado por la Entidad, no como precio de mercado independiente certificado por este estudio. La validez económica exige cotejar cantidades con levantamientos, precios con APU y cotizaciones, y costos generales con logística, costos laborales, tributos y riesgos que correspondan.

Las cifras que siguen analizan la composición interna de la oferta económica; no validan por sí mismas que los precios unitarios sean competitivos. La guía de CCE recomienda técnicas de recolección de información de proveedores y comparación de precios históricos. La ausencia de cotizaciones o APU de respaldo para este examen se registra como limitación objetiva.

7.2 Desagregación económica por capítulos

CAP.	COMPONENTE	SUBTOTAL	PESO
01	Demoliciones y desmontes	$9.665.093	3,1 %
02	Mampostería	$7.581.659	2,5 %
03	Acabados y enchapes I	$49.458.945	16,1 %
04	Carpintería de aluminio	$4.892.752	1,6 %
05	Capítulo 5 (revisar rótulo)	$37.652.397	12,2 %
06	Redes hidrosanitarias	$2.369.372	0,8 %
07	Redes eléctricas	$3.768.392	1,2 %
08	Cielorrasos	$55.230.094	18,0 %
09	Cubiertas	$78.012.827	25,4 %
10	Capítulo 10 (revisar rótulo)	$31.792.223	10,3 %
11	Urbanismo y obras exteriores	$27.057.913	8,8 %
TOTAL	54 partidas - 11 capítulos	$307.481.667	100 %



Gráfica 2. Distribución del presupuesto oficial por componentes. Cálculo propio con base en el formulario económico del proyecto.

Cubiertas representa aproximadamente 25,4 % del presupuesto; cielorrasos 18,0 %; y el capítulo 3 de acabados 16,1 %. En conjunto alcanzan alrededor del 59,4 %. La estructura evidencia un proyecto de intervención arquitectónica y de envolvente, no de cimentación ni construcción pesada. Esto orienta los factores críticos del sondeo a impermeabilización, suministro de tejas, perfilería, acabados y rendimientos de instalación.

En el presupuesto original se observan capítulos 5 y 10 con rótulos generales que no describen suficientemente su contenido. Se recomienda renombrarlos de conformidad con sus partidas, sin cambiar cantidades ni valores, para facilitar comparaciones. La suma de subtotales registrados coincide con el total de $307.481.667; este documento usa dichos

valores consolidados. El ajuste de redondeos de las hojas detalladas requiere comprobarse en la versión financiera final.

7.3 Costos directos, indirectos, AIU y tributos

El estudio previo refiere un AIU total de 30 %, discriminado en administración 22 %, imprevistos 3 % y utilidad 5 %, e indica que los precios unitarios ya lo incorporan. Es indispensable verificar en cada APU cuál es la base de cálculo, evitando aplicar nuevamente el 30 % al subtotal presupuestado. La revisión debe separar costo directo de materiales, equipos, mano de obra y transporte frente al AIU y frente a impuestos o descuentos que recaen sobre la contratación.

El valor pactado en precios unitarios incorpora riesgos normales de productividad e indirectos dentro de los términos contractuales, pero no exonera a la Entidad de definir y financiar obligaciones extraordinarias o especializadas que sí se hayan identificado, como el manejo seguro del material con presunto asbesto y la reubicación temporal de los usuarios. Esas actividades deben quedar en partidas y fuentes de pago claras, sin trasladar la indeterminación al oferente.

7.4 Priorización de verificación de precios

FRENTE	DATO DISPONIBLE	VALIDACIÓN REQUERIDA	PRIORIDAD
Cubiertas y estructura asociada	Subtotal capítulo 09 de $78,01 M	Teja, sección/espesor, perfiles, fijaciones, fletes, retiro y protección	Crítica
Cielorrasos PVC	Subtotal capítulo 08 de $55,23 M	m², perfilería, suspensiones, accesorios, alturas y remates	Alta
Acabados y enchapes	Capítulo 03 de $49,46 M	Material instalado, desperdicio, base, adhesivo y mano de obra	Alta
Carpintería metálica	Partidas en capítulo 05 y otros	Calibres, diseño, dimensiones y anticorrosivo	Alta
RCD y asbesto	Se menciona retirada cubierta asbesto-cemento	Identificación, gestor, transporte y manifiestos	Crítica
Reubicación temporal	Actividad preoperativa referida en el expediente	Cobertura real, plazo, responsables y soportes	Crítica
Instalaciones	Capítulos 06 y 07	Pruebas, protecciones, compatibilidad y certificaciones	Media

7.5 Análisis de sensibilidad — uso exclusivo como advertencia

La mayor concentración del presupuesto en cubiertas, cielorrasos y acabados exige controlar su costo y secuencia. Un incremento hipotético del 5 % en esos tres componentes

representaría alrededor de $9,13 millones frente al presupuesto base, si no existiesen otras variaciones. Esta cifra es un ejercicio de exposición y no una proyección ni una autorización para reconocer ajustes económicos al contrato. La gestión debe privilegiar confirmación de cantidades, disponibilidad de insumos y cronograma de compras.

No resulta apropiado adoptar automáticamente el IPC o ICOCED como fórmula de reajuste; las condiciones de pago, asignación de riesgos y eventuales reajustes son asuntos contractuales que deben definirse conforme a la normativa y a los Documentos Tipo, con fundamento específico, y sin alterar reglas inmodificables.

8. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL: DOCUMENTOS TIPO

8.1 Marco aplicable y regla de inalterabilidad

Para la selección abreviada de menor cuantía en infraestructura social, la Resolución 540 de 2025 adoptó el Documento Base y la Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales. La página oficial de CCE identifica la versión 1 como vigente desde el 16 de febrero de 2026. La Entidad debe conservar los indicadores, rangos, fórmulas y criterios diferenciales del archivo oficial que le sea aplicable, y no puede sustituirlos por promedios construidos autónomamente en este estudio.

La función del análisis financiero del sector es explicar por qué esos indicadores sirven para apreciar continuidad operativa y capacidad de ejecución: la liquidez indica cobertura de obligaciones de corto plazo, el endeudamiento refleja apalancamiento, la cobertura de intereses mide capacidad para pagar gastos financieros y las rentabilidades operacionales identifican eficiencia relativa. Los indicadores del RUP y las reglas especiales del Documento Base regulan su acreditación.

8.2 Indicadores y fórmulas de evaluación

INDICADOR	FÓRMULA DE REFERENCIA	SIGNIFICADO Y RELEVANCIA
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	Capacidad para atender obligaciones de corto plazo mientras avanza la obra
Endeudamiento	Pasivo total / Activo total	Nivel de compromiso de recursos con terceros
Cobertura de intereses	Utilidad operacional / Gastos de intereses	Capacidad de atender el servicio financiero
Capital de trabajo	Activo corriente – Pasivo corriente	Margen operativo de financiación de obra; exigencia según Documento Base
Patrimonio	Activo total – Pasivo total	Respaldo neto; solo si el Documento Base exige esta prueba
Rentabilidad patrimonio (ROE)	Utilidad operacional / Patrimonio	Productividad de recursos propios

Rentabilidad activo (ROA)	Utilidad operacional / Activo total	Productividad de la inversión total

8.3 Antecedentes numéricos del análisis oficial de adopción (Rango inferior a 4.000 SMMLV)

El estudio oficial que soportó la Resolución 540 de 2025 incluyó una muestra de empresas depurada mediante rango intercuartílico y evaluó distintos escenarios de requisitos. Para empresas no Mipyme en presupuestos inferiores a 4.000 SMMLV, el análisis trabajó con liquidez 1,20; endeudamiento máximo 0,70; cobertura de intereses 1,00; rentabilidad operacional sobre patrimonio 0,04 y sobre activos 0,02. Para Mipyme utilizó como escenario liquidez 1,10; endeudamiento 0,70; cobertura de intereses 1,00; ROE 0,02 y ROA 0,01. Estas cifras están comprobadas como antecedentes de la memoria de adopción; NO se declaran aquí umbrales definitivos sin cotejar la Matriz 2 vigente descargada.

INDICADOR	ESCENARIO NO MIPYME (RANGO INFERIOR)	ESCENARIO MIPYME (RANGO INFERIOR)	FUENTE/ESTADO
Índice de liquidez	≥ 1,20	≥ 1,10	CCE, memoria de adopción, tablas 38 y 40
Endeudamiento	≤ 0,70	≤ 0,70	CCE, memoria de adopción, tablas 38 y 40
Cobertura intereses	≥ 1,00	≥ 1,00	CCE, memoria de adopción, tablas 38 y 40
Rentabilidad patrimonio	≥ 0,04	≥ 0,02	CCE, memoria de adopción, tablas 38 y 40
Rentabilidad activo	≥ 0,02	≥ 0,01	CCE, memoria de adopción, tablas 38 y 40
Capital de trabajo	Según fórmula del Documento Base	Según fórmula del Documento Base	NO fijar importe por intuición
Patrimonio	Solo si resulta exigible según Documento Base	Solo si resulta exigible según Documento Base	NO fijar importe por intuición

Nota de control. Los valores de esta tabla son antecedentes técnicos del análisis adoptado en 2025, no transcripción certificada de la Matriz 2 vigente en octubre de 2026. Deben cotejarse con el archivo oficial de CCE y la eventual revisión anual antes de incorporarse al pliego.

8.4 Ubicación del proceso en escala presupuestal

Con presupuesto de $307.481.667 y la cifra de salario mínimo 2026 consignada en el estudio previo ($1.750.905), la obra equivale aproximadamente a 175,61 SMMLV, muy por debajo del umbral de 4.000 SMMLV que utiliza el análisis oficial de infraestructura social para separar rangos. Esta constatación no dispensa la verificación de la matriz aprobada ni de su eventual actualización anual. Los requisitos definitivos deberán transcribirse del Documento Tipo oficial y del rango correcto.

8.5 Acreditación, proponentes plurales y criterios diferenciales

El Documento Base regula la verificación de capacidad financiera y organizacional mediante la información financiera del RUP o los documentos correspondientes según el tipo de proponente; también contiene reglas particulares para operaciones con denominador cero, proponentes plurales y acreditación de la calidad Mipyme. La Entidad debe copiar el texto normativo de ese documento y aplicar la Matriz 2 sin incorporar una metodología paralela.

La flexibilización Mipyme, cuando proceda, depende de acreditar dicha condición conforme a las reglas vigentes y de la composición del proponente plural. No es jurídicamente adecuado conceder el tratamiento diferenciado por una simple manifestación sin los soportes oficiales exigibles.

8.6 Relación con el riesgo de flujo de caja y el pago del contrato

El plazo de tres meses y la estructura de pagos por actas parciales hacen pertinente analizar la liquidez y el capital de trabajo; sin embargo, el requisito de capital de trabajo debe estar calculado exclusivamente con la fórmula vigente del Documento Base, considerando anticipo únicamente si se pacta efectivamente. Para el proceso examinado se observa una contradicción documental entre una referencia genérica a anticipo y el cronograma de pagos; se recomienda aclararla antes de cerrar el capítulo financiero.
La capacidad residual de contratación, al tratarse de obra pública, deberá revisarse según el Documento Base y la guía de CCE correspondiente, utilizando el valor y plazo exigidos por la versión oficial. No se propone una fórmula alternativa ni un factor libremente creado por el estudio del sector.

9. CONDICIONES TÉCNICAS, REGULATORIAS Y AMBIENTALES DEL MERCADO

9.1 Normativa técnica y requisitos de calidad

La ejecución requiere observancia de los reglamentos técnicos que resulten aplicables al alcance real: seguridad de edificaciones y su posible afectación estructural, instalaciones eléctricas sujetas al RETIE, exigencias de accesibilidad, productos de construcción y controles de protección colectiva. El hecho de que un contrato se denomine adecuación o mejoramiento no elimina la obligación de revisar si sus actividades afectan distribución, elementos estructurales o uso de la edificación.

El alcance descrito en el presupuesto incluye intervenciones puntuales de mampostería y cubierta. Corresponde a la autoridad competente y a la Entidad determinar si las obras son exclusivamente reparaciones locativas no sujetas a licencia urbanística. Este estudio no certifica la exención de licencia de todo el alcance con base en su sola denominación.

9.2 Residuos de construcción, manejo especializado y trazabilidad

La Resolución 0472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021, regula la gestión integral de los residuos de construcción y demolición. El presupuesto refiere una cubierta identificada como asbesto-cemento; antes de desmontarla debe comprobarse el material y

establecer si procede gestión especial con operador competente, de acuerdo con la normativa de asbesto y residuos peligrosos aplicable. No debe tratarse como RCD ordinario si se confirma asbesto.

El manejo especializado puede impactar el alcance de los trabajos, el costo de transporte y la disponibilidad de gestores regionales. Su cobertura económica debe verificarse expresamente en los APU y en los ítems presupuestados; asignarlo de manera genérica como 'imprevisto' sin evaluación previa debilita la planeación.

9.3 Protección de adultos mayores y reubicación

La infraestructura se encuentra vinculada a la atención del adulto mayor, de modo que la coordinación de ingreso de personal, aislamiento de frentes, actividades de mayor ruido y posible reubicación temporal trasciende el riesgo ordinario de una obra. Debe existir un plan operativo concertado con la administración del establecimiento y la Entidad, con definición de espacios seguros, responsables y secuencia de retorno. La existencia de una partida de gastos preoperativos no demuestra por sí sola que esté resuelta la logística de continuidad del servicio.

10. RIESGOS PREVISIBLES: LECTURA DE LA MATRIZ CONTRACTUAL

10.1 Fuente y aproximación

Se revisó la matriz de riesgos elaborada, integrada por 18 eventos de planeación, selección, ejecución y liquidación. La clasificación de riesgo y sus asignaciones deben conservarse conforme al documento oficial y a las disposiciones sobre riesgo previsible. Este estudio examina su relación con disponibilidad de mercado, precios y capacidad de respuesta de los oferentes, sin modificar las valoraciones y tratamientos existentes.

RIESGO DEL EXPEDIENTE	TIPO DE EFECTO EN MERCADO	CONTROL PRECONTRACTUAL	ASIGNACIÓN REGISTRADA
No. 3: cuidado/reubicación usuarios	Social y de programación	Plan de continuidad y validación de costo	Compartido
No. 4: posible asbesto	Ambiental, sanitario, de costo	Material identificado, gestor y presupuesto	Compartido
No. 5: daños ocultos	Cambios de cantidad y secuencia	Inspección, levantamiento y diagnóstico	Compartido
No. 7: accidentes/SST	Disponibilidad de medios y personal	Control de alturas y de demoliciones	Contratista
No. 8: redes existentes	Pruebas, daños, corte de servicio	Inspección y coordinación desconexiones	Compartido
No. 10: variación de precios/insumos	Suministro y exposición financiera	Cotización vigente, compra y alternativa	Contratista

No. 13: demoras de pago	Caja del contratista	Ruta de actas y desembolsos definidos	Entidad
No. 17: autorizaciones	Posible suspensión	Concepto urbanístico antes de ejecutar	Entidad

Los riesgos de mayor singularidad en este contrato son la continuidad de la atención del adulto mayor, la presencia potencial de asbesto, las condiciones ocultas de una edificación existente y la intervención de cubiertas con exposición a lluvias. La matriz constituye un instrumento de gestión; no permite introducir discrecionalmente requisitos habilitantes diferentes a los Documentos Tipo para procurar su cobertura.

10.2 Monitoreo y articulación con la planeación

Se recomienda vincular cada riesgo al cronograma de obra, inspecciones y informes: durante alistamiento deben cerrarse disponibilidad del inmueble, permisos, programa de reubicación y manejo especializado; en ejecución se verifican cortes semanales de avance físico, fichas de materiales, control de residuos y registros SST; en cierre se controla la entrega de documentación y pruebas. El seguimiento se adelanta por el contratista y la supervisión según asignación de la matriz.

Los riesgos atribuibles a deficiencias de información precontractual de la Entidad deben tratarse antes de publicar el proceso cuando ello sea posible. No se deben trasladar de forma irrestricta al contratista incertidumbres que impidan formular ofertas comparables o evaluar correctamente el presupuesto.

11. IMPLICACIONES PARA LA ESTRUCTURACIÓN CONTRACTUAL

11.1 Modalidad y documentos obligatorios

El estudio previo identifica un contrato de obra pública de $307.481.667 bajo selección abreviada de menor cuantía. La modalidad debe confrontarse con las cuantías efectivamente aplicables al Municipio en 2026 y con las reglas especiales vigentes. Los Documentos Tipo de selección abreviada de menor cuantía de infraestructura social, versión 1 desde el 16 de febrero de 2026, son de obligatoria consideración conforme a su ámbito de aplicación.

La tipología sectorial de la Matriz 1 —salud, institucional u otra— debe decidirse conforme a la descripción taxativa del documento complementario oficial aplicable, atendiendo a la actividad y naturaleza del edificio. La denominación hogar de paso o centro de cuidado de adultos mayores no autoriza alterar la matriz de experiencia.

11.2 Garantías y relación con los riesgos

La cobertura de cumplimiento, estabilidad y calidad de obra, obligaciones laborales y responsabilidad civil extracontractual debe evaluarse según valor, plazo y riesgos, aplicando normas y Documento Tipo. Si existe anticipo, deben resolverse los amparos asociados. El costo de las pólizas forma parte de la decisión económica de ofertar y debe permanecer coordinado con la minuta.

11.3 Contratación incluyente y acceso efectivo

La estructura del sector aconseja publicidad amplia de la convocatoria, requisitos proporcionales y documentación técnica accesible para permitir cotizar en condiciones comparables. Las condiciones diferenciales para Mipyme, emprendimientos y empresas de mujeres deben aplicarse en los términos exactos de los Documentos Tipo y de la legislación, sin añadir factores arbitrarios de localización ni puntuaciones no autorizadas.

11.4 Instrumentos de abastecimiento estratégico

El Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE permite pasar de la mera descripción del sector a decisiones verificables: perfilamiento de necesidades, mapeo de oferta, estructura de costos, dispersión de precios, riesgos de concentración y ajustes a la estrategia de adquisición. Para esta obra, el mayor efecto proviene de completar la trazabilidad de los precios de cubierta y acabados, la asignación del manejo de asbesto y la programación de compra y montaje.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES TÉCNICAS

1. **Naturaleza del mercado.** El proyecto pertenece al subsector edificaciones existentes e integra actividades de intervención, terminación y mantenimiento; los requisitos técnicos deben responder a esa complejidad sin extrapolar exigencias de grandes obras nuevas.
2. **Oferta potencial.** El registro de 408 empresas del sector construcción en la jurisdicción de la Cámara del Sur y Oriente del Tolima evidencia tejido empresarial formal, aunque no determina número de oferentes habilitados ni su experiencia en infraestructura social.
3. **Condiciones macroeconómicas.** DANE muestra dinámica diferenciada en 2026 entre construcción total y edificaciones; el ICOCED y el IPC sirven para contextualizar precios, pero no reemplazan la verificación de APU locales.
4. **Demanda estatal.** El anexo oficial CCE permite corroborar demanda pública agregada de infraestructura social, pero la muestra de contratos SECOP individualmente comparable sigue pendiente y no debe inventarse.
5. **Concentración presupuestal.** Cubiertas, cielorrasos y acabados I representan alrededor del 59,4 % del valor contractual; son los principales frentes de validación de rendimientos, precios, suministro y riesgos.
6. **Razonabilidad económica.** El presupuesto de $307.481.667 requiere respaldo de APU y cotizaciones homogéneas con alcance y fecha; aún no se acredita una muestra independiente suficiente para afirmar que todos los precios son de mercado.
7. **Indicadores financieros.** Se identificaron los índices y antecedentes numéricos usados por CCE en la adopción; la matriz oficial vigente, rango y tratamientos Mipyme deben cotejarse y anexarse antes del pliego definitivo.

8. **Gestión de riesgos.** La presencia eventual de asbesto, la seguridad y posible reubicación de adultos mayores, las redes ocultas y las condiciones climáticas requieren medidas concretas y suficiente respaldo económico.
9. **Coherencia del expediente.** La forma de pago debe aclarar si existe anticipo; el alcance de licencia urbanística debe quedar sustentado por competencia técnica; la elección de sector en Matriz 1 debe concordar con el documento complementario oficial.
10. **Juicio de suficiencia.** Este documento brinda una base sectorial amplia y fundamentada, pero la validación final de mercado queda condicionada a la anexión de cotizaciones/APU, muestra SECOP homogénea y verificación de Matriz 2.

13. FUENTES CONSULTADAS Y TRAZABILIDAD

Colombia Compra Eficiente: Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, edición 2025. https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/guia-para-la-elaboracion-de-estudios-del-sector

DANE: Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción – segundo trimestre 2026 (publicación septiembre 2026). https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

DANE: Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – ICOCED, referencia agosto 2026. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-edificaciones-icoced

Cámara de Comercio Sur y Oriente del Tolima: Estudio Económico Anual de la Jurisdicción 2025; stock de empresas, tabla 4. https://ccsurortolima.org.co/wp-content/uploads/Informe-Economico-2025.pdf

Camacol: Informe de Actividad Edificadora Julio 2026 y metodología Coordenada Urbana. https://camacol.co/sites/default/files/descargables/IAE%20-%20Jul26.pdf

Colombia Compra Eficiente: Anexo de la memoria justificativa – Resolución 540 de 2025; análisis de demanda, oferta y financiero. https://www.colombiacompra.gov.co/documentos-tipo/descarga/29564/

DANE: Índice de Precios al Consumidor – IPC, referencia agosto de 2026. https://www.dane.gov.co/index.php/component/content/category/138-espanol/58-boletines/117-indice-de-precios-y-costos?Itemid=5039

Banco de la República: Informe de Política Monetaria – julio de 2026. https://banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/julio-2026

Colombia Compra Eficiente: Búsqueda de procesos de SECOP II y consulta de Datos Abiertos; método de verificación. https://www.colombiacompra.gov.co/base-conocimiento/busqueda-de-procesos-de-secop-ii

Colombia Compra Eficiente / Relatoría: Concepto C-505 de 2025, referencia a sondeos y cotizaciones. https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-505-de-2025/

Colombia Compra Eficiente: Documentos Tipo de menor cuantía de infraestructura social – transversales, Resolución 540 de 2025, versión vigente. https://www.colombiacompra.gov.co/documentos-tipo/modalidad/02-documentos-tipo-de-menor-cuantia-de-obra-publica-de-infraestructura-social/01-documentos-tipo-transversales

Original Firmado

BORIS ANDRÉS RODRÍGUEZ USECHE
SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

FUNCIONARIO O ASESOR	NOMBRE	DEPENDENCIA	Vo. Bo.
Aprobó	**Gustavo Adolfo Patarroyo Cubides**	Asesor Jurídico Externo	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra propia responsabilidad, lo presentamos para la firma de los responsables.			