ANÁLISIS DEL SECTOR

SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA – CONTRATO DE OBRA PÚBLICA

Objeto: "MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA CORRESPONDIENTE A LA COMISARÍA DE FAMILIA EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MONTELÍBANO ETAPA 2"

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo, y dejar constancia de ese análisis en los Documentos del Proceso. En cumplimiento de esa disposición, la **Secretaría de Infraestructura y Telecomunicaciones del Municipio de Montelíbano** presenta el análisis del sector del proceso de la referencia, que sirve de soporte a los estudios y documentos previos, al presupuesto oficial y a la definición de las condiciones del proceso.

El documento sigue la estructura de la *Guía para la Elaboración de Estudios del Sector* de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (versión 3, publicada en agosto de 2025): aspectos generales del mercado (económicos, técnicos, regulatorios y otros), estudio de la demanda, estudio de la oferta, estudio de mercado y conclusiones, a los que se añaden el análisis de la capacidad financiera, organizacional y residual y el de los riesgos del sector. Como lo indica la Guía, su alcance es proporcional al valor y a la complejidad del proceso: un contrato de obra de 134,40 SMMLV, con plazo de un (1) mes, para el mantenimiento de la sede de una dependencia municipal, cuya necesidad se originó en el vendaval del 7 de octubre de 2026. La información se consultó el 3 de noviembre de 2026 en fuentes oficiales y en los documentos del proyecto; las fuentes se relacionan en el numeral 9.

El Decreto 0997 de 2026, publicado en el Diario Oficial el 5 de agosto de 2026, modificó el artículo 2.2.1.1.1.6.1 para exigir que el análisis considere los impactos económicos, sociales y ambientales a lo largo del ciclo de vida y evalúe la posibilidad de reutilizar o reparar los recursos existentes. Según su artículo 14, esa modificación rige para los municipios de forma progresiva (9, 12 o 15 meses según su categoría), por lo que todavía no es exigible en este proceso. Aun así, el numeral 2.8 incorpora esas consideraciones, en línea con las recomendaciones de sostenibilidad de la Guía.

FICHA DEL ANÁLISIS

Entidad	Municipio de Montelíbano (Córdoba) – Secretaría de Infraestructura y Telecomunicaciones
Objeto	MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA CORRESPONDIENTE A LA COMISARÍA DE FAMILIA EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MONTELÍBANO ETAPA 2
Modalidad de selección	Selección abreviada de menor cuantía (literal b del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007)
Documento Tipo	Obra pública de infraestructura social – selección abreviada de menor cuantía – Sector Institucional (Resolución 540 de 2025 de la ANCP – CCE); Matriz 1, capítulo 2, actividad 2.2
Presupuesto oficial	$235.327.640, equivalente a 134,40 SMMLV de 2026

Plazo de ejecución	20 días
Fuente de financiación	Recursos propios del Municipio – Estampilla para la Justicia Familiar
Clasificación UNSPSC	72102900 (principal), 72153600, 72101500, 72153900 y 72103300.
Actividad económica (CIIU Rev. 4 A.C.)	4330 Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil; 4112 Construcción de edificios no residenciales.
Lugar de ejecución	Sede de la Comisaría de Familia, zona urbana del municipio de Montelíbano, departamento de Córdoba

1. OBJETO, ALCANCE E IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

1.1. Objeto y componentes

El objeto se ejecutará por el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste y comprende dos capítulos. El de **actividades preliminares** (ítems 1.1 a 1.3), por $19.280.932, incluye el desmonte de 120 m² de cubierta en lámina de fibrocemento y de su estructura, la poda de dos (2) árboles de altura mayor a 3 m y la limpieza y desinfección de 250 m² de muros y piso. El de **obra** (ítems 2.1 a 2.18), por $214.632.799,20, comprende la cubierta nueva en teja metálica (120 m²) y el mantenimiento de 72 m² de cubierta existente; el cielo raso en drywall (130 m²); pañete, estuco y pintura de muros; el enchape cerámico de piso (282 m²) y la demolición y fundición de piso; la impermeabilización del tanque elevado y un tanque de 2.000 L; puertas, puerta-ventanal y mantenimiento de ventanas y puertas; dos (2) combos sanitario-lavamanos, y dos (2) equipos de aire acondicionado y la reubicación de ocho (8) unidades. El presupuesto incluye además el Plan de Gestión Integral de Obra (PGIO).

Componente	Valor	% del costo directo	% del presupuesto
Capítulo I – Actividades preliminares (ítems 1.1 a 1.3)	$19.280.932	8,2 %	8,19 %
Capítulo II – Obra (ítems 2.1 a 2.18)	$214.632.799	91,8 %	91,21 %
Total costos directos de obra (incluye A.I.U. del 30 %)	**$233.913.731**	**100,0 %**	**99,40 %**
Plan de Gestión Integral de Obra (PGIO)	$1.413.909	–	0,60 %
Presupuesto oficial	**$235.327.640**		**100,00 %**

Fuente: presupuesto oficial del proyecto (29 de octubre de 2026).

1.2. Clasificación en el Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC)

El objeto se clasifica en el segmento 72, "Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento", hasta el tercer nivel del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas adoptado por Colombia Compra Eficiente. El código principal es el 72102900, porque el objeto corresponde al mantenimiento y la reparación de una edificación existente.

Código UNSPSC	Descripción (clase)
72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72153600	Servicios de acabado interior (pintura, enchapes, estucos)
72101500	Servicios de apoyo para la construcción

Código UNSPSC	Descripción (clase)
72153900	Servicios de instalación de sistemas
72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura

Por tratarse de un proceso con Documento Tipo, la experiencia exigible no se define a partir de esta clasificación sino de la *Matriz 1 – Experiencia Sector Institucional*, capítulo 2, "Obras en proyectos de infraestructura institucional de servicio público", actividad 2.2, en la que Colombia Compra Eficiente ha enmarcado el mantenimiento, las mejoras y las reparaciones locativas de sedes administrativas (Conceptos C-682 y C-1048 de 2026).

1.3. Actividad económica del sector

En la Clasificación Industrial Internacional Uniforme adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), las actividades del contrato pertenecen a la sección F, "Construcción". En su análisis sectorial para la actualización de los Documentos Tipo de infraestructura social (2025), Colombia Compra Eficiente identificó como actividades principales de este tipo de obras las clases 4111, 4112, 4220 y 4290, y como secundarias, entre otras, las clases 4321 y 4330. Para este proyecto son pertinentes las siguientes:

Clase CIIU	Descripción	Relación con el proyecto
4330	Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil	Pañete, estuco y pintura de muros, cielo raso, enchape de piso y carpintería (la mayor parte del capítulo II).
4112	Construcción de edificios no residenciales	Intervención de una edificación institucional: cubierta, pisos e impermeabilización.
4322	Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado	Combos sanitario-lavamanos, tanque de almacenamiento y equipos de aire acondicionado.

1.4. Cadena de valor y agentes del mercado

En la ejecución del contrato intervienen los siguientes agentes, cuyo comportamiento determina los precios, los plazos y los riesgos del proceso:

- **Contratistas de obra:** personas naturales y jurídicas, y proponentes plurales (consorcios y uniones temporales), con experiencia en mantenimiento y adecuación de edificaciones y con personal certificado para trabajo en alturas.
- **Fabricantes y distribuidores de materiales:** teja metálica y accesorios de cubierta, perfilería y láminas de drywall, cerámica, pinturas, impermeabilizantes, cemento y agregados, aparatos sanitarios, tanques y equipos de aire acondicionado.
- **Proveedores de equipos:** andamios certificados, equipos para trabajo en alturas y herramienta especializada.
- **Gestores de residuos:** reciben los residuos de construcción y demolición (RCD) y, como residuos peligrosos, las láminas de fibrocemento retiradas, y expiden los certificados de recibo y disposición.
- **Autoridad ambiental:** la Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge (CVS) autoriza la poda de árboles aislados que causan perjuicio a edificaciones (artículo 2.2.1.1.9.3 del Decreto 1076 de 2015).

- **Comisaría de Familia:** dependencia usuaria de la sede, que coordina con el contratista la ejecución por zonas para mantener la atención al público.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

2.1. Contexto económico nacional

Según el DANE, en el segundo trimestre de 2026 el producto interno bruto (PIB) creció 3,5 % frente al mismo periodo de 2025 (serie original) y 1,3 % frente al trimestre anterior (serie desestacionalizada); en el primer semestre el crecimiento fue de 2,9 %. El dato del tercer trimestre se publicará el 17 de noviembre de 2026. El valor agregado de la construcción aumentó 2,2 % anual, impulsado por las obras civiles, mientras que las edificaciones y las actividades especializadas para la construcción —grupo que incluye las actividades de terminación y acabado y las instalaciones— siguieron por debajo de su nivel de un año atrás:

Rama de la construcción	Variación anual (serie original)	Variación trimestral (desestacionalizada)
Construcción (total)	**2,2 %**	**6,4 %**
Edificaciones residenciales y no residenciales	−3,2 %	2,5 %
Carreteras, vías férreas, proyectos de servicio público y otras obras de ingeniería civil	17,1 %	19,6 %
Actividades especializadas para la construcción	−2,2 %	3,2 %

Fuente: DANE, Boletín técnico PIB II trimestre de 2026 (18 de agosto de 2026).

La menor actividad de las edificaciones y de las actividades especializadas indica que existe capacidad disponible para atender obras de mantenimiento como la de este proceso, lo que favorece la pluralidad de oferentes.

La inflación anual al consumidor llegó a 6,29 % en septiembre de 2026, frente a 5,18 % un año antes, con una variación de 5,74 % en lo corrido del año. La Junta Directiva del Banco de la República, que había elevado la tasa de política monetaria hasta 12,25 % (vigente desde el 1 de octubre de 2026), decidió el 30 de octubre de 2026 mantenerla en ese nivel, con cuatro votos a favor y tres por un incremento de 25 puntos básicos. Para los contratistas esto se traduce en un costo de financiación alto, que en este proceso se mitiga con el anticipo del 30 % y con el plazo corto de ejecución.

2.2. Costos de la construcción de edificaciones

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) del DANE registró en septiembre de 2026 una variación anual de 7,12 % (6,94 % en lo corrido del año y −0,13 % en el mes). Por grupos de costos, los mayores incrementos anuales se presentaron en la mano de obra (14,12 %), los servicios generales de la construcción (10,20 %) y el equipo (6,30 %); el equipo especial para obra fue el único grupo con variación negativa (−2,64 %). Entre los insumos, el concreto común, la cubierta y otros concretos restaron a la variación anual, y en el mes el cemento, el acero corrugado y la grava restaron a la variación. Por destino de la

edificación, la administración pública —destino al que corresponde la sede de la Comisaría— registró la mayor variación anual (8,89 %):

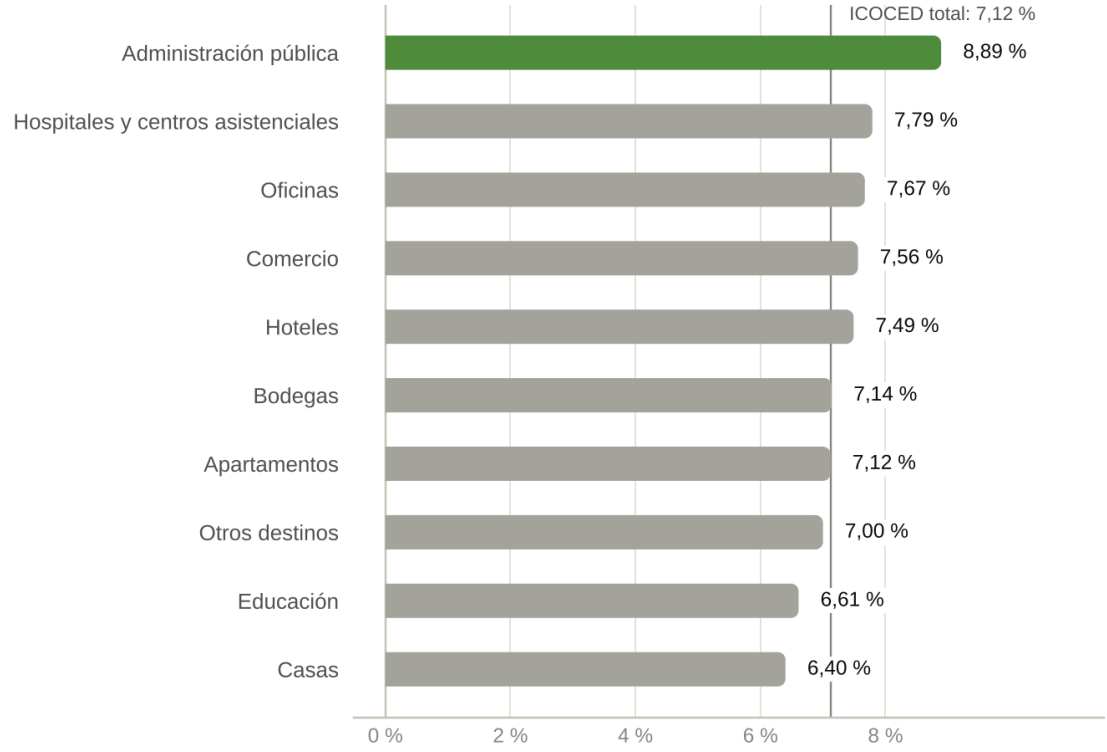


Figura 1. Variación anual del ICOCED por destino de la edificación, septiembre de 2026. Fuente: DANE, Boletín técnico ICOCED septiembre de 2026 (30 de octubre de 2026).

En consecuencia, los precios del presupuesto oficial, calculados con el salario mínimo de 2026 y con el listado de precios de materiales del 29 de octubre de 2026, recogen el principal factor de aumento de los costos (la mano de obra). El riesgo de variación de precios durante la ejecución es bajo, por el plazo de veinte (20) días y porque la compra de los materiales se financia con el anticipo.

2.3. Salario mínimo y condiciones laborales

La mano de obra es el componente de costo de mayor crecimiento. El salario mínimo de 2026 se fijó en $1.750.905 (Decreto 1469 de 2025), con un aumento de 23,0 % frente a 2025, y el auxilio de transporte en $249.095 (Decreto 1470 de 2025).

Concepto	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Salario mínimo mensual	$908.526	$1.000.000	$1.160.000	$1.300.000	$1.423.500	$1.750.905
Variación anual	–	10,1 %	16,0 %	12,1 %	9,5 %	23,0 %

Fuente: decretos anuales de salario mínimo del Gobierno nacional; cálculo de las variaciones de la Secretaría.

Además, la Ley 2466 de 2025 (reforma laboral) estableció el trabajo nocturno desde las 7:00 p. m. a partir del 25 de diciembre de 2025 y el recargo dominical y festivo del 90 % desde el 1 de julio de 2026, y la Ley 2101 de 2021 redujo la jornada máxima a 42 horas semanales desde el 15 de julio de 2026. Estas reglas son relevantes para el proyecto porque el plazo de veinte

(20) días puede exigir jornadas extendidas o trabajo en días de descanso para cumplir el cronograma, y el presupuesto calcula los jornales con un factor prestacional de 1,85.

2.4. Tasa de cambio e insumos críticos

Los materiales representan la mayor parte del costo del proyecto, y los ítems de mayor peso son el enchape cerámico de piso (ítem 2.5), con el 18,4 % del costo directo, y la cubierta en teja metálica (ítem 2.1), con el 17,6 %. Sobre sus precios inciden las siguientes variables:

- **Tasa de cambio:** la TRM fue de $3.182,99 por dólar el 3 de noviembre de 2026, frente a $3.757,08 al cierre de 2025, una caída del dólar de 15,3 % en lo corrido del año (cálculo de la Secretaría). Esto reduce el costo en pesos de los bienes importados, como los equipos de aire acondicionado.
- **Aranceles:** el Decreto 0264 de 2026 fijó un arancel del 35 % para catorce subpartidas siderúrgicas y metalmecánicas (barras, perfiles, tubos y alambres) entre el 1 de abril de 2026 y el 1 de abril de 2027, y el Decreto 0265 de 2026 fijó un arancel del 25 % para las baldosas cerámicas importadas durante dos años, lo que puede presionar al alza el precio de esos productos.
- **Precios de los insumos de edificaciones:** según el ICOCED, el insumo "cubierta" restó a la variación anual de los costos y el acero corrugado restó en el mes, de modo que los precios de los materiales de cubierta no han presionado al alza los costos en los últimos doce meses.

Los proponentes deberán verificar los precios vigentes de la cerámica, la teja metálica y los equipos de aire acondicionado al preparar sus ofertas. El riesgo de variación de precios durante la ejecución corresponde al contratista, conforme al sistema de precios unitarios fijos, y está acotado por el plazo de veinte (20) días.

2.5. Contexto regional

Según el DANE, el PIB de Córdoba fue de $33,6 billones a precios corrientes en 2025 (cifra preliminar), equivalente a cerca del 1,8 % del PIB nacional y al 12,2 % de la región Caribe. La región creció 1,6 % en 2025, pero la construcción (−6,0 %) y la explotación de minas y canteras (−9,2 %) restaron dinamismo.

Montelíbano tiene una población proyectada de 88.739 habitantes para 2026 (proyecciones del DANE citadas en el documento técnico soporte de la MGA). En su territorio opera Cerro Matoso, que según información publicada el 13 de octubre de 2026 trabaja desde comienzos de agosto con una sola de sus dos líneas de producción por la reducción del suministro de gas, con cerca de 600 trabajadores directos y contratistas afectados. Esta situación puede aumentar la disponibilidad de mano de obra en el municipio y refuerza la importancia de la inversión pública como fuente de empleo.

Además, el vendaval, las lluvias intensas y las tormentas eléctricas del 7 de octubre de 2026 causaron caída de árboles y ramas, pérdida o voladura de cubiertas de viviendas y edificaciones e inundaciones, principalmente en la cabecera municipal, y el Municipio declaró la calamidad pública por seis (6) meses (Decreto 1033 de 2026). La reparación de cubiertas

en la cabecera puede aumentar la demanda local de materiales y de mano de obra para cubiertas durante la ejecución del contrato.

2.6. Aspectos técnicos

- **Tecnología:** el proyecto emplea sistemas constructivos convencionales y materiales estandarizados de uso común en edificaciones (teja metálica trapezoidal, perfilería y láminas de drywall, cerámica, pinturas, impermeabilizantes, aparatos sanitarios, tanques y equipos de aire acondicionado de tipo mini split). Las especificaciones se definen por características, y las marcas o referencias del presupuesto son solo de referencia.
- **Infraestructura que se conserva:** el proyecto mantiene la estructura portante, la distribución y la volumetría de la sede, conserva un sector de 72 m² de cubierta mediante mantenimiento y reubica ocho (8) unidades de aire acondicionado existentes, lo que reduce costos y residuos.
- **Láminas de fibrocemento:** las cubiertas de fibrocemento instaladas antes del 1 de enero de 2021 pueden contener asbesto. La Ley 1968 de 2019 no regula el retiro del asbesto instalado, pero ordena adelantar campañas sobre su manejo adecuado y su tratamiento como desecho peligroso, y la Política Nacional para la Sustitución del Asbesto Instalado (Documento CONPES 4211 de agosto de 2026) prevé lineamientos técnicos para su manejo, transporte y disposición final que aún no se han expedido. Por ello, el desmonte debe seguir la Resolución 007 de 2011 del Ministerio de Salud y la Guía técnica del Ministerio de Ambiente (2014): humectación, retiro sin fracturar las láminas, protección respiratoria y disposición con un gestor autorizado.
- **Competencia del personal:** el desmonte y montaje de la cubierta y la poda de los árboles son trabajos en alturas (riesgo de caída mayor a 2,0 m), que exigen personal certificado y un coordinador de trabajo en alturas con formación mínima de 80 horas (Resolución 4272 de 2021); la conexión de los equipos de aire acondicionado exige técnicos electricistas con matrícula del CONTE (Ley 19 de 1990), y la residencia de la obra, un ingeniero o arquitecto matriculado.
- **Autorización de poda:** la poda de árboles aislados que causan perjuicio a edificaciones requiere autorización escrita de la CVS, previa visita técnica, que debe obtenerse antes del inicio de la obra para no afectar el plazo.
- **Ejecución con la sede en funcionamiento:** la obra debe programarse por zonas para mantener la atención al público y la privacidad de los usuarios de la Comisaría, lo que condiciona la secuencia de los trabajos dentro del plazo de veinte (20) días.

2.7. Aspectos regulatorios

Las siguientes normas regulan el mercado y las condiciones del proceso:

Ámbito	Norma	Incidencia en el proceso
Contratación pública	Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y 1882 de 2018; Decreto 1082 de 2015	Modalidad de selección, principios, requisitos habilitantes, garantías, supervisión y liquidación.

Ámbito	Norma	Incidencia en el proceso
	Ley 2022 de 2020; Resolución 540 de 2025 de la ANCP – CCE (artículos 16 a 18, sector institucional)	Documentos Tipo obligatorios para la selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social, con la Matriz 1 – Experiencia Sector Institucional, aplicables a los avisos de convocatoria publicados desde el 16 de febrero de 2026; solo pueden modificarse en lo que ellos mismos permiten.
	Ley 2069 de 2020, modificada por la Ley 2479 de 2025; Decretos 1860 de 2021 y 0287 de 2026	Convocatorias limitadas a Mipyme, requisitos diferenciales, puntajes para emprendimientos y empresas de mujeres y para Mipyme, factores de desempate y medidas para personas con discapacidad.
	Ley 816 de 2003	Apoyo a la industria nacional en la evaluación de las ofertas.
	Ley 2195 de 2022, artículo 58	Reducción del 2 % del puntaje a proponentes con multas o cláusulas penales impuestas en el último año.
	Decreto 0997 de 2026	Compra pública sostenible y análisis de ciclo de vida, con aplicación progresiva para los municipios.
Comisarías de familia	Ley 2126 de 2021, artículos 3, 22 y 29	Naturaleza de las comisarías; Estampilla para la Justicia Familiar, cuyos excedentes se destinan, entre otros fines, a necesidades de infraestructura; condiciones mínimas de las instalaciones y deber de las alcaldías de adecuar los espacios.
Gestión del riesgo	Ley 1523 de 2012, artículos 57, 58, 61 y 66; Decreto municipal 1033 de 2026	Declaratoria de calamidad pública por el vendaval del 7 de octubre de 2026 y acciones de respuesta (poda de árboles y reparación de cubiertas institucionales). El proceso no usa el régimen especial de contratación del artículo 66.
Técnico y licencias	Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.10	Las reparaciones locativas que no afectan la estructura portante, la distribución ni la volumetría no requieren licencia de construcción.
	Reglamento NSR-10; RETIE (Resolución 40117 de 2024, modificada por las Resoluciones 40304 de 2025 y 40284 de 2026); NTC 1335	Elementos de soporte de la cubierta y concretos; conexión eléctrica de los equipos de aire acondicionado; clasificación de la pintura vinilo tipo 1.
	Leyes 842 de 2003, 435 de 1998 y 19 de 1990	Matrícula profesional de ingenieros (COPNIA), arquitectos (CPNAA) y técnicos electricistas (CONTE).
Laboral y SST	Leyes 2466 de 2025 y 2101 de 2021; Decreto 1072 de 2015; Resoluciones 0312 de 2019 y 4272 de 2021	Jornada, recargos y trabajo nocturno; Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y trabajo seguro en alturas.
Ambiental	Resolución 0472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021	Gestión de residuos de construcción y demolición: separación en obra y entrega a gestores de RCD.
	Ley 1968 de 2019; Decreto 1076 de 2015, Título 6; Resolución 007 de 2011 del Ministerio de Salud	Manejo y disposición de las láminas de fibrocemento con posible contenido de asbesto como residuo peligroso.
	Decreto 1076 de 2015, artículo 2.2.1.1.9.3	Autorización de la CVS para la poda de árboles aislados que causan perjuicio a edificaciones.

Ámbito	Norma	Incidencia en el proceso
Tributario	Ley 1106 de 2006, artículo 6, de vigencia permanente por el artículo 8 de la Ley 1738 de 2014; estatutos de rentas	Contribución especial del 5 % sobre los contratos de obra pública y estampillas municipales y departamentales.

2.8. Aspectos ambientales, sociales y de ciclo de vida

- **Reutilización y reparación:** el proyecto repara y mantiene la sede existente en lugar de arrendar otra o construir una nueva, alternativas que el documento técnico soporte de la MGA descartó; conserva la estructura portante, mantiene un sector de 72 m² de cubierta y reubica ocho (8) equipos de aire acondicionado existentes. Esto reduce el costo, los residuos y la huella de la obra, en línea con la evaluación de reutilización que exigirá el Decreto 0997 de 2026.
- **Durabilidad:** la cubierta nueva, la impermeabilización del tanque elevado y el pañete impermeabilizado eliminan las filtraciones que deterioran muros, cielos rasos y pisos, y prolongan la vida útil de los acabados.
- **Fin de vida de los elementos retirados:** las láminas de fibrocemento se entregarán como residuo peligroso a un gestor autorizado; los RCD, a gestores de RCD; los residuos de la poda se retirarán del sitio, y los elementos aprovechables se entregarán inventariados al Municipio.
- **Criterios de sostenibilidad en la selección:** el Documento Tipo asigna puntaje a los criterios ambientales (15 puntos, Formato 14A) y sociales (5 puntos, Formato 14B) que ofrezcan los proponentes, y el estudio previo incluye la condición especial de ejecución de integración del equipo de trabajo en favor de personas con discapacidad (Decreto 0287 de 2026). El estudio previo deja además constancia de la aplicación de las demás medidas del Decreto 0287 de 2026 (requisitos habilitantes diferenciales para emprendimientos y empresas de personas con discapacidad y publicación de los documentos en formatos accesibles) y de las disposiciones del Decreto 0997 de 2026 que rigen desde su publicación (declaración y cláusulas anticorrupción y consulta de listas internacionales restrictivas).
- **Contexto social:** la Comisaría atiende a víctimas de violencia en el contexto familiar, por lo que la obra debe proteger la privacidad de los usuarios y la reserva de la información, y mantener la atención mediante la ejecución por zonas. La obra genera empleo local en un momento de menor actividad minera en el municipio.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

3.1. Adquisiciones anteriores del Municipio

Se consultaron los datos abiertos del SECOP I, en los que la Alcaldía registra sus procesos, y el conjunto "SECOP Integrado", para identificar las obras de mantenimiento y adecuación de las sedes del Municipio, incluida la Comisaría de Familia. Los procesos más relevantes son:

Año	Proceso	Objeto	Modalidad	Valor	Contratista
2018	SAMC-MM-015-2018	Mantenimiento y reparación de la cubierta y adecuación de la planta física de las oficinas de Planeación, Comisaría de Familia, Inspección de Policía, Secretaría de Infraestructura y antigua Secretaría de Educación	SAMC	$100.000.000	Adjudicado a CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIA ACCIONAR (1)
2020	SA-MM-005-2020	Mantenimiento, adecuaciones y dotación de la sede central (Palacio Municipal), fase I	SAMC	$202.935.774	CONSORCIO ANDI MONTELIBANO
2020	SA-MM-015-2020	Adecuación del inmueble municipal del barrio 27 de Julio para la Dirección Local de Salud	SAMC	$244.567.795	FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIO ECONOMICO DE LOS MUNICIPIOS DE COLOMBIA
2023	PMIC-028-2023	Mejoramiento del cielo raso y del sistema eléctrico de las oficinas del Centro de Desarrollo Productivo	MC	$31.489.335	CONSTRUCCIONES LIVIANAS DISENOS & CUBIERTAS S.A.S
2023	PMIC-035-2023	Reparaciones locativas de la sede central de la Alcaldía	MC	$26.958.142	OLGA LUCIA MENDOZA LOZANO
2024	PMC-MM-003-2024	Reparación y mantenimiento de la sede de la Dirección Local de Salud	MC	$35.915.827	HUGO FERNANDO OSORIO DIAZ
2024	PMC-MM-004-2024	Reparaciones y mantenimiento de la sede central de la Alcaldía	MC	$35.474.701	INDUSTRIALES H & L SAS
2025	SAMC-MM-008-2025	Mantenimiento de la infraestructura correspondiente a la Comisaría de Familia en zona urbana (plazo de 30 días)	SAMC	$148.078.088	CONSTRUCIVILES DE COLOMBIA E.P SAS
2025	SAMC-MM-010-2025	Adecuación de instalaciones para la Unidad de Víctimas y una oficina del corregidor	SAMC	$251.000.000	BOOCAS CONSTRUCCION E INGENIERIA S.A.S
2025	SAMC-MM-012-2025	Adecuación del inmueble que fue sede de la Fiscalía, para el archivo municipal	SAMC	$80.000.000	MANDY COMPAÑIA DE INGENIERIA S.A.S
2026	LP-MM-004-2026	Adecuación de la cubierta del Palacio Municipal	LP	$1.482.113.605	CONSORCIO CUBIERTA INTEGRAL 2026
2026	SAMC-MM-018-2026	Adecuación de la infraestructura física de una de las sedes de la administración municipal	SAMC	$89.911.490	Adjudicado (1)

Fuente: datos abiertos del SECOP I (conjunto "SECOP I – Procesos de Compra Pública") y "SECOP Integrado" (datos.gov.co), consulta del 3 de noviembre de 2026. Los valores corresponden al contrato o, cuando no se registra contrato, a la cuantía del proceso. SAMC: selección abreviada de menor cuantía; MC: mínima cuantía; LP: licitación pública. (1) Proceso adjudicado sin contrato registrado en los datos abiertos.

De esta información se concluye:

- La Comisaría de Familia registra dos intervenciones de obra anteriores: en 2018, dentro de un proceso de selección abreviada de menor cuantía que incluyó la cubierta y la planta física de varias oficinas municipales, y en 2025, mediante el proceso SAMC-MM-

008-2025, de mantenimiento de la infraestructura de la Comisaría, con un plazo de treinta (30) días. El presente proceso corresponde a la etapa 2 del mantenimiento de la sede.

- El Municipio contrata con frecuencia el mantenimiento y la adecuación de sus sedes y escoge la modalidad según la cuantía: mínima cuantía para reparaciones de hasta 28 SMMLV (por ejemplo, el proceso PMIC-035-2023 se presupuestó en $32.480.000, exactamente 28 SMMLV de ese año); selección abreviada de menor cuantía para intervenciones de valor intermedio, como las de 2025 y 2026 (entre 51 y 176 SMMLV), y licitación pública para la cubierta del Palacio Municipal (846 SMMLV de 2026). Esta práctica es consistente con una menor cuantía de 280 SMMLV y confirma que el presente proceso, de 134,40 SMMLV, corresponde a la selección abreviada de menor cuantía.
- Las obras de mantenimiento de sedes del Municipio de valor intermedio han tenido plazos de un (1) mes, incluida la etapa anterior de la Comisaría de Familia en 2025; el plazo de veinte (20) días de este proceso es menor y se sustenta en el cronograma de obra por frentes simultáneos del presupuesto oficial; las intervenciones de mayor valor tuvieron plazos de dos (2) a cuatro (4) meses.
- Las obras se han adjudicado principalmente a sociedades por acciones simplificadas, a personas naturales en las de mínima cuantía y a consorcios en las de mayor valor. El registro de proponentes de los datos abiertos muestra un solo proponente en los procesos de selección abreviada revisados.

3.2. Adquisiciones de otras entidades

En los datos abiertos del SECOP II se identificaron los siguientes procesos de otros municipios con objeto similar (mantenimiento, adecuación o mejoramiento de sedes de comisarías de familia y casas de justicia):

Entidad	Proceso	Objeto	Modalidad	Valor	Ofertas	Plazo
Municipio de Planeta Rica (Córdoba)	SAMC-SIP-017-2026	Adecuación y mejoramiento de la infraestructura donde funciona la Comisaría de Familia	SAMC	$213.997.774	1 (2)	1 mes
Municipio de Leticia (Amazonas)	SAMC-009-2025	Mantenimiento y adecuación de las áreas de la Comisaría de Familia y del Centro de Convivencia Ciudadana	SAMC	$166.000.000	1	1 mes
Municipio de La Paz (Cesar)	SAMC-015-2026	Adecuación y mejoramiento de las instalaciones de la Comisaría de Familia	SAMC	$119.747.000	1	2 meses
Municipio de San Martín (Meta)	SAMC-005-2026	Mantenimiento, adecuación y mejoramiento de la Comisaría de Familia y de la plaza de mercado	SAMC	$234.978.424	1	3 meses
Municipio de Mariquita (Tolima)	SAMC-SI-SGG-018-2026	Adecuaciones y mejoramiento locativo de los centros integrales de protección y de las oficinas de la Comisaría de Familia	SAMC	$408.810.469	2	90 días
Municipio de Villa del Rosario (Norte de Santander)	SAMC-014 DE 2024	Mantenimiento y dotación de la infraestructura física de la Casa de Justicia y Convivencia Ciudadana	SAMC	$212.321.220	1	20 días

Entidad	Proceso	Objeto	Modalidad	Valor	Ofertas	Plazo
Municipio de Apulo (Cundinamarca)	SMC 032-2026	Segunda fase de mantenimiento, mejoramiento y adecuaciones locativas de una oficina para la Comisaría de Familia	Mínima cuantía	$24.384.797	2	45 días
Municipio de Los Patios (Norte de Santander)	PATIOS-MC-SI-52-2025	Mantenimiento locativo de la Comisaría de Familia	Mínima cuantía	$19.730.270	1	21 días

Fuente: datos abiertos del SECOP II, conjunto "SECOP II – Procesos de Contratación" (datos.gov.co), consulta del 3 de noviembre de 2026. Valor: precio base del proceso. SAMC: selección abreviada de menor cuantía. (2) Proceso en curso a la fecha de consulta.

- Los valores oscilan entre $19,7 y $408,8 millones y la modalidad corresponde a la cuantía de cada entidad: selección abreviada de menor cuantía para valores intermedios y mínima cuantía para reparaciones menores. El proceso más cercano es el de Planeta Rica (Córdoba), en curso, por $213.997.774 y un (1) mes de plazo, comparable en valor y modalidad con el presente proceso.
- Los plazos van de veinte (20) días a tres (3) meses; el de veinte (20) días se registra en el proceso de Villa del Rosario, de valor similar al de este proceso ($212 millones), y el de un (1) mes en los de Planeta Rica y Leticia, de valores entre $166 y $214 millones, por lo que el plazo de veinte (20) días de este proceso se encuentra dentro del rango observado.
- La competencia es baja: la mayoría de los procesos de selección abreviada recibió una sola oferta, incluso cuando se invitó a varias decenas de proveedores, y los procesos adjudicados lo fueron por valores entre el 99,1 % y el 100 % del precio base. La publicidad oportuna del proceso, la claridad de los documentos técnicos y la aplicación del Documento Tipo son relevantes para la pluralidad de oferentes.

3.3. Contratación de obras de infraestructura social en el país

En su análisis sectorial para la actualización de los Documentos Tipo de infraestructura social, Colombia Compra Eficiente registró la siguiente distribución de los contratos del sector social por modalidad, entre 2021 y el primer semestre de 2024:

Modalidad	Valor (pesos)	% del valor	Contratos	% de contratos
Licitación pública	$19.803.534.760.057	82,5 %	4.812	21,7 %
Selección abreviada	$3.777.496.548.997	15,7 %	8.249	37,2 %
Mínima cuantía	$283.148.224.609	1,2 %	8.982	40,5 %
Concurso de méritos	$45.574.210.679	0,2 %	91	0,4 %
Convenios	$105.402.439.486	0,4 %	35	0,2 %
Total	**$24.015.156.183.828**	**100,0 %**	**22.169**	**100,0 %**

Fuente: Colombia Compra Eficiente, Anexo memoria justificativa – Informe sectorial (2025), tabla 5; porcentajes calculados por la Secretaría.

La selección abreviada concentra el 37,2 % de los contratos y el 15,7 % del valor: es la modalidad habitual para obras de valor intermedio, como la de este proceso. En ese contexto se adoptaron los Documentos Tipo para la selección abreviada de menor cuantía de obra

pública de infraestructura social, con sus documentos complementarios por sector, mediante la Resolución 540 de 2025.

3.4. Conclusiones del estudio de la demanda

- La necesidad es recurrente: el Municipio contrata con frecuencia el mantenimiento y la adecuación de sus sedes, incluida la Comisaría de Familia (2018 y 2025), y otros municipios contratan el mantenimiento de sedes de comisarías de familia.
- La selección abreviada de menor cuantía es la modalidad que corresponde al valor del proceso y la que el Municipio ha usado en intervenciones de sedes de valor intermedio, incluida la etapa anterior del mantenimiento de la Comisaría en 2025.
- El plazo de veinte (20) días y el valor del proceso se encuentran dentro de los rangos observados en contrataciones similares; la baja pluralidad de oferentes observada en esos procesos es el principal aspecto que debe atender la Entidad.

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

4.1. Contratistas potenciales

Pueden ejecutar el contrato las personas naturales y jurídicas, y los proponentes plurales, inscritos en el Registro Único de Proponentes que acrediten la experiencia y la capacidad que exige el Documento Tipo. Como indicador de la base empresarial disponible, el registro de proveedores del SECOP II muestra la siguiente composición en el departamento y en el municipio:

Ámbito	Proveedores registrados	Sociedades comerciales	Sociedades registradas como Mipyme	Personas naturales
Departamento de Córdoba	20.146	1.399	1.036 (74,1 %)	14.180
Municipio de Montelíbano	636	46	29 (63,0 %)	397

Fuente: datos abiertos del SECOP, conjunto "SECOP II – Proveedores registrados", consulta del 3 de noviembre de 2026; agrupación por tipo de empresa de la Secretaría. El registro no discrimina por actividad económica, y la condición de Mipyme es la que declara cada proveedor.

La oferta es amplia y está compuesta mayoritariamente por Mipyme. A ella se suman las empresas que ya ejecutaron obras de mantenimiento de sedes para el Municipio (numeral 3.1) y los proveedores de otros departamentos, que pueden participar en igualdad de condiciones salvo que la convocatoria se limite a Mipyme con domicilio en el departamento o en el municipio, en los términos del artículo 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015. Los factores que más restringen la oferta no son de complejidad técnica sino de orden operativo: el personal certificado para trabajo en alturas, el manejo de las láminas de fibrocemento como residuo peligroso y la ejecución en veinte (20) días, con la sede en funcionamiento.

4.2. Proveedores de insumos y servicios especializados

Segmento	Proveedores	Características
Materiales de construcción y acabados	Fabricantes y distribuidores de teja metálica, perfilería y láminas de drywall, cerámica, pinturas, impermeabilizantes, cemento y agregados	Productos estandarizados, especificados por características en los análisis de precios unitarios; se aceptan equivalentes técnicos.
Aparatos y equipos	Fabricantes, importadores y distribuidores de aparatos sanitarios, tanques y equipos de aire acondicionado	Equipos con garantía del fabricante; el precio de los equipos importados depende de la tasa de cambio (numeral 2.4).
Equipos para trabajo en alturas	Proveedores de andamios certificados y equipos de acceso	Alquiler por horas, según el cuadro de equipos del presupuesto.
Gestión de residuos	Gestores de RCD y gestores de residuos peligrosos autorizados por la autoridad ambiental	Reciben los RCD y las láminas de fibrocemento y expiden los certificados de recibo y disposición.
Autoridad ambiental	Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge (CVS)	Autoriza la poda de árboles aislados que causan perjuicio a edificaciones, previa visita técnica.

4.3. Dinámica de producción, distribución y entrega

Los insumos son productos de catálogo de la industria de la construcción. La Entidad no requiere mantener inventarios: el contratista adquiere los materiales y equipos con el anticipo y los transporta hasta la obra. Los proponentes deberán verificar la disponibilidad y los tiempos de entrega de los equipos de aire acondicionado, la puerta-ventanal y los materiales de cubierta al preparar sus ofertas, porque la reparación de cubiertas en la cabecera municipal después del vendaval del 7 de octubre de 2026 puede aumentar su demanda local. La programación de compras al inicio del contrato permite cumplir el plazo de veinte (20) días.

4.4. Estructura del mercado y condiciones de competencia

El mercado de contratistas de mantenimiento de edificaciones está atomizado y no presenta barreras de entrada significativas: los materiales son de uso común y las técnicas constructivas son convencionales. Sin embargo, los procesos similares del Municipio y de otras entidades recibieron, en su mayoría, una sola oferta (numerales 3.1 y 3.2). Por ello, la Entidad debe publicar el proceso con la antelación suficiente, entregar documentos técnicos claros y aplicar las reglas estandarizadas del Documento Tipo (oferta económica con método aleatorio según la TRM, posibilidad de sorteo cuando haya más de diez manifestaciones de interés y requisitos habilitantes de las Matrices 1 y 2), que reducen el riesgo de colusión y favorecen la pluralidad de oferentes.

4.5. Industria nacional, Mipyme y acuerdos comerciales

En el proyecto pueden concurrir bienes de origen nacional e importado, como los equipos de aire acondicionado. Por ello, antes de publicar el proyecto de pliego, la Entidad consultará el Registro de Productores de Bienes Nacionales para aplicar la opción de puntaje de apoyo a la industria nacional que corresponda según el Documento Tipo. El presupuesto oficial es inferior al umbral de USD 125.000 fijado para 2026 ($511.708.497), de modo que la convocatoria se limitará a Mipyme si se reciben solicitudes de por lo menos dos (2) Mipyme colombianas en el

término reglamentario, escenario probable dada la composición de la oferta regional. El proceso está cubierto por el Acuerdo con el Triángulo Norte (Guatemala) y por la Decisión 439 de la Comunidad Andina; si la convocatoria se limita a Mipyme, opera la exclusión de los acuerdos comerciales prevista en el Manual de Colombia Compra Eficiente.

5. ESTUDIO DE MERCADO Y VALOR ESTIMADO

5.1. Metodología de precios del presupuesto oficial

El presupuesto oficial del 29 de octubre de 2026 se elaboró con análisis de precios unitarios (APU) por ítem, a partir de los siguientes insumos:

- **Materiales:** precios del listado de precios de materiales del presupuesto oficial, que, según la Nota 5 del presupuesto, incluyen los impuestos estipulados por la Entidad.
- **Mano de obra:** salario mínimo de 2026 ($1.750.905), con jornales básicos diarios de $58.363,50 (ayudante), $69.300 (ayudante electricista), $80.665 (oficial) y $83.200 (electricista) y factor prestacional de 1,85, organizados en cuadrillas.
- **Equipos, herramienta y transporte:** tarifas del cuadro de equipos y herramienta del presupuesto (andamio certificado, motosierra y escalera de tijera), herramienta menor del 10 % de la mano de obra y transporte de residuos a 5 km.
- **PGIO:** presupuesto detallado de sus ejes de seguridad y salud en el trabajo y ambiental, por $1.413.909.
- **A.I.U.:** 30 % del costo directo (administración 25 %, imprevistos 1 % y utilidad 4 %), incluido en los precios unitarios; la administración se sustenta en el desglose del presupuesto, que suma el 25.00 %.

5.2. Estructura de costos del presupuesto

Para identificar los componentes del costo que determinan el precio de la obra, se tomó la descomposición de cada ítem en su análisis de precios unitarios, consolidada en el documento técnico soporte de la MGA. El valor del proyecto se distribuye así por tipo de insumo:

Tipo de insumo	Valor	Participación
Materiales	$129.545.017	55,05 %
Mano de obra no calificada	$49.226.355	20,92 %
Mano de obra calificada	$47.169.327	20,04 %
Maquinaria y equipo	$9.324.116	3,96 %
Transporte	$62.825	0,03 %
Total	**$235.327.640**	**100,00 %**

Fuente: documento técnico soporte de la MGA (octubre de 2026), con base en los análisis de precios unitarios del presupuesto oficial; el A.I.U. se reparte en proporción dentro de cada ítem y el PGIO se registra como materiales.

Los materiales representan el 55,0 % del valor y la mano de obra el 41,0 %, de modo que el precio del proyecto depende principalmente de los precios de los materiales de construcción y del salario mínimo, las dos variables analizadas en los numerales 2.2 a 2.4. Por ítem, el costo está concentrado: los cinco (5) ítems de mayor valor —enchape cerámico de piso, cubierta en

teja metálica, pintura vinilo tipo 1, impermeabilización del tanque elevado y cielo raso en drywall— suman el 69,9 % del costo directo:

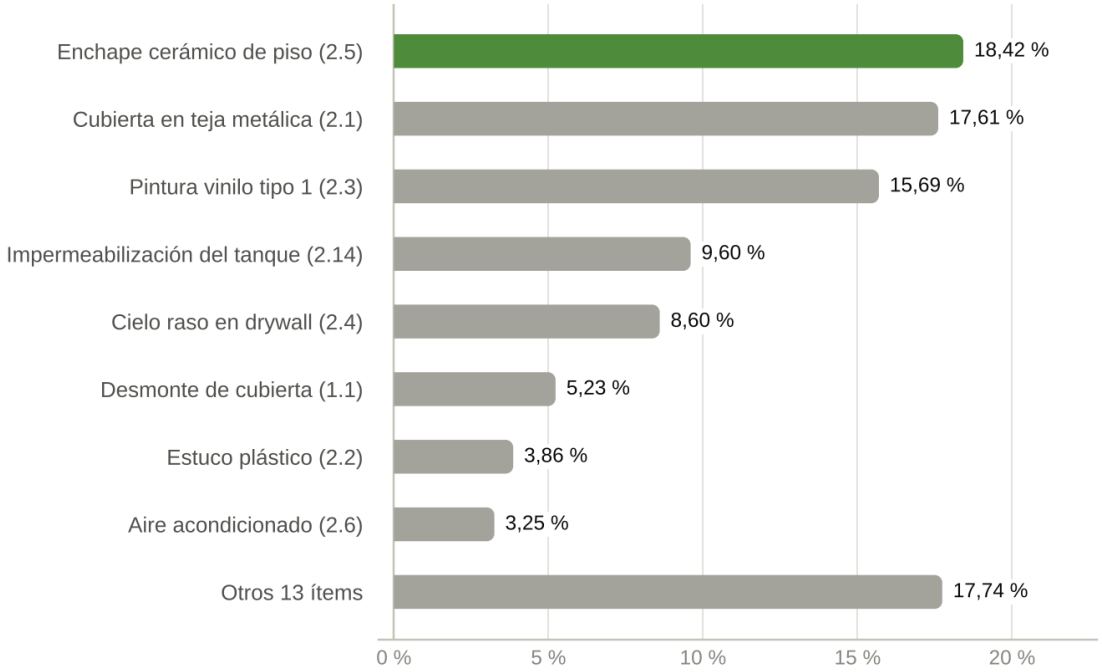


Figura 2. Participación de los ítems de mayor valor en el costo directo. Fuente: presupuesto oficial del proyecto; cálculos de la Secretaría.

El valor del proceso ($235.327.640) se encuentra dentro del rango de los procesos similares identificados en el estudio de la demanda ($19,7 a $408,8 millones) y es cercano al de la adecuación de la Comisaría de Familia de Planeta Rica (Córdoba), en curso en el SECOP II por $213.997.774 con un (1) mes de plazo. Los análisis de precios unitarios publicados por la Entidad son de referencia, y los proponentes deberán verificar los precios vigentes de los insumos de mayor peso al preparar sus ofertas.

5.3. Valor estimado del contrato

Concepto	Valor	Participación
Costo directo sin A.I.U.	$179.933.639	76,46 %
A.I.U. (30 %)	$53.980.091	22,94 %
Total costos directos de obra	**$233.913.731**	**99,40 %**
Plan de Gestión Integral de Obra (PGIO)	$1.413.909	0,60 %
Valor estimado del contrato	**$235.327.640**	**100,00 %**

El valor total del presupuesto oficial ($235.327.640,20) se expresa al peso como $235.327.640, conforme a la regla de aproximación del presupuesto. Equivale a 134,40 SMMLV de 2026: supera el valor máximo posible de la mínima cuantía (100 SMMLV) y es inferior a 280 SMMLV ($490.253.400), límite inferior de la menor cuantía para cualquier entidad, lo que confirma la modalidad de selección abreviada de menor cuantía.

6. CAPACIDAD FINANCIERA, ORGANIZACIONAL Y RESIDUAL

6.1. Indicadores del Documento Tipo

En los procesos con Documento Tipo, la Entidad no fija los indicadores de capacidad financiera y organizacional: son los de la *Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales* para el rango del presupuesto oficial expresado en SMMLV, y no pueden modificarse (artículo 3 de la Resolución 540 de 2025). Según el artículo 6 de esa resolución, Colombia Compra Eficiente los calculó con la información financiera de empresas del sector de infraestructura social con corte al 31 de diciembre de 2024 y los revisa cada año; su informe sectorial normalizó la muestra con el criterio del rango intercuartílico y fijó los valores por rangos de presupuesto. Los proponentes los acreditarán con la información del RUP vigente y en firme, con estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

Indicador	Fórmula	Condición
Índice de liquidez	Activo corriente / pasivo corriente	Mayor o igual al valor de la Matriz 2
Índice de endeudamiento	Pasivo total / activo total	Menor o igual al valor de la Matriz 2
Razón de cobertura de intereses	Utilidad operacional / gastos de intereses	Mayor o igual al valor de la Matriz 2
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad operacional / patrimonio	Mayor o igual al valor de la Matriz 2
Rentabilidad del activo	Utilidad operacional / activo total	Mayor o igual al valor de la Matriz 2
Capital de trabajo, cuando la Matriz 2 lo exija	Activo corriente − pasivo corriente	Según la Matriz 2

Para las Mipyme, los emprendimientos y empresas de mujeres y los emprendimientos y empresas de personas con discapacidad se aplicarán los requisitos diferenciales que prevé el Documento Tipo, conforme a los Decretos 1860 de 2021 y 0287 de 2026. Dado que el 74,1 % de las sociedades registradas como proveedores en Córdoba se declara Mipyme, estos requisitos son relevantes para la pluralidad de oferentes.

6.2. Coherencia con la estructura de pagos

El cronograma de obra y flujo de inversión del proyecto programa la inversión así:

Periodo	Inversión programada	Participación	Acumulado
Mes 1	$235.327.640	100,00 %	100,00 %
Total	**$235.327.640**	**100,00 %**	

Fuente: cronograma de obra y flujo de inversión del presupuesto oficial.

Toda la inversión se programa dentro del plazo de veinte (20) días, en cuatro períodos de cinco (5) días (25,48 %, 33,30 %, 29,50 % y 11,72 % del valor). El anticipo del 30 % ($70.598.292,06) equivale al 30,0 % de esa inversión y permite al contratista adquirir los materiales y equipos desde el inicio. La mayor necesidad de recursos propios del contratista se presenta durante la ejecución, mientras se tramita el acta parcial, y al cierre, porque el último 5 % se paga con el recibo final. El contrato exige, por tanto, una capacidad financiera moderada, acorde con el rango de presupuesto del proceso, y la forma de pago favorece la participación de las Mipyme.

6.3. Capacidad residual del proceso

Según la *Guía para determinar y verificar la capacidad residual del proponente en los procesos de contratación de obra pública* de Colombia Compra Eficiente, cuando el plazo estimado del contrato es menor de doce (12) meses, la Capacidad Residual del Proceso de Contratación (CRPC) es el presupuesto oficial menos el anticipo:

Presupuesto oficial	$235.327.640,20
Menos: anticipo (30 %)	$70.598.292,06
Capacidad Residual del Proceso de Contratación (CRPC)	**$164.729.348,14**

El proponente deberá acreditar una capacidad residual igual o superior a la CRPC, calculada con la fórmula CR = CO × [(E + CF + CT) / 100] − SCE, en la que CO es la capacidad de organización, E la experiencia, CF la capacidad financiera, CT la capacidad técnica y SCE el saldo de los contratos en ejecución, en los términos del artículo 2.2.1.1.1.6.4 del Decreto 1082 de 2015 y de la Guía citada.

6.4. Experiencia

La experiencia se acreditará conforme a la *Matriz 1 – Experiencia Sector Institucional*, capítulo 2, "Obras en proyectos de infraestructura institucional de servicio público", actividad 2.2, con el número de contratos, los códigos del clasificador y el valor mínimo que la matriz establece para el rango de presupuesto. La Entidad no exige experiencia adicional: el estudio de la demanda muestra que el mantenimiento de sedes institucionales se contrata como una sola intervención de obra, y existen en la región contratistas que han ejecutado este tipo de obras para el Municipio.

7. RIESGOS IDENTIFICADOS EN EL ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del mercado permite identificar los siguientes riesgos, que se asignan y mitigan en el numeral 6 del estudio previo y en la *Matriz 3 – Riesgos* del Documento Tipo:

Riesgo	Origen en el mercado	Asignación	Tratamiento
Variación de los precios de los insumos	Aumento de los costos de las edificaciones (ICOCED 7,12 % anual; mano de obra 14,12 %); aranceles a productos siderúrgicos y a la cerámica importada; sensibilidad de los equipos importados a la tasa de cambio.	Contratista	Precios unitarios fijos; plazo corto; compra temprana de materiales y equipos con el anticipo.
Mayor demanda local de materiales y mano de obra para cubiertas	Reparación de cubiertas en la cabecera municipal después del vendaval del 7 de octubre de 2026.	Contratista	Programación de compras desde el inicio del contrato; verificación de disponibilidad al ofertar.
Retraso en el suministro de equipos	Equipos de aire acondicionado y puerta-ventanal con tiempos de entrega variables.	Contratista	Órdenes de compra desde el inicio; aprobación oportuna de fichas técnicas; aceptación de equivalentes técnicos.
Demora en la autorización de poda	Trámite ante la CVS, con visita técnica previa.	Entidad	Solicitud antes del acta de inicio.
Manejo de residuos con posible contenido de asbesto	Ausencia de lineamientos técnicos específicos para el retiro y la disposición del asbesto instalado, que el CONPES 4211 de 2026 prevé expedir.	Contratista	Procedimiento conforme a la Resolución 007 de 2011 y a la Guía técnica del Ministerio de Ambiente; entrega a gestor autorizado con certificado.

Riesgo	Origen en el mercado	Asignación	Tratamiento
Insuficiencia de personal certificado	Exigencias de certificación para trabajo en alturas y de matrícula para técnicos electricistas.	Contratista	Verificación de las hojas de vida y certificados antes del acta de inicio.
Encarecimiento de la financiación	Tasa de política monetaria de 12,25 %, mantenida el 30 de octubre de 2026.	Contratista	Anticipo del 40 % y acta parcial de pago.
Baja pluralidad de oferentes	Una sola oferta en la mayoría de los procesos similares del Municipio y de otras entidades.	Entidad	Aplicación del Documento Tipo, publicidad oportuna, documentos técnicos claros y posibilidad de convocatoria limitada a Mipyme.
Lluvias y condiciones climáticas	Temporada de lluvias en la región durante la ejecución, con antecedentes de vendaval en octubre de 2026.	Contratista; Entidad en caso de fuerza mayor	Desmonte de la cubierta por tramos, protección provisional y suspensión solo por fuerza mayor demostrada.
Cambios regulatorios	Aplicación progresiva del Decreto 0997 de 2026 y reglamentación pendiente del manejo del asbesto instalado.	Entidad	Seguimiento normativo y, si procede, análisis del equilibrio económico del contrato.

8. CONCLUSIONES

1. El objeto pertenece al sector de la construcción (sección F de la CIIU; principalmente la clase 4330, terminación y acabado de edificios), corresponde al mantenimiento de la sede de una dependencia municipal de servicio público y su código UNSPSC principal es el 72102900.
2. El contexto económico es favorable para el proceso: las edificaciones y las actividades especializadas de la construcción siguen por debajo de su nivel de 2025, lo que indica capacidad disponible, y el principal factor de aumento de los costos de las edificaciones (la mano de obra, 14,12 % anual en el ICOCED de septiembre de 2026) ya está incorporado en el presupuesto con el salario mínimo de 2026.
3. La oferta es amplia y mayoritariamente Mipyme (74,1 % de las sociedades registradas en Córdoba). Las barreras de entrada son operativas (trabajo en alturas, manejo del fibrocemento como residuo peligroso y ejecución en en veinte (20) días con la sede en funcionamiento) y no de capacidad técnica; la reparación de cubiertas en el municipio después del vendaval puede aumentar la demanda local de materiales y mano de obra.
4. La demanda es recurrente: el Municipio contrata con frecuencia el mantenimiento de sus sedes, incluida la Comisaría de Familia en 2018 y 2025. La selección abreviada de menor cuantía corresponde al valor del proceso (134,40 SMMLV) y es la modalidad que el Municipio y otras entidades han usado en intervenciones similares.
5. El valor del proceso se sustenta en análisis de precios unitarios con precios de octubre de 2026 y se encuentra dentro del rango de los procesos similares; los materiales representan el 55,0 % del valor y cinco (5) ítems concentran el 69,9 % del costo directo.
6. Los requisitos habilitantes de experiencia y de capacidad financiera y organizacional son los de las Matrices 1 y 2 del Documento Tipo (Sector Institucional, capítulo 2, actividad 2.2). La Capacidad Residual del Proceso de Contratación es de $164.729.348,14.
7. El anticipo del 30 % y el pago por actas reducen la necesidad de capital de trabajo y favorecen la participación de las Mipyme.

8. Los riesgos del sector se concentran en los precios y el suministro de los insumos, el manejo de residuos con posible contenido de asbesto, la autorización de poda, el clima y la baja pluralidad de oferentes, y se asignan y mitigan como se indica en el numeral 7.
9. Se recomienda publicar el proceso con la antelación suficiente para que los proponentes verifiquen precios y disponibilidad de los insumos, tramitar ante la CVS la autorización de poda antes del acta de inicio, exigir el procedimiento de desmonte del fibrocemento y los certificados de disposición, coordinar con la Comisaría de Familia la ejecución por zonas y prever la temporada de lluvias en la programación de la cubierta.

9. FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes consultadas el 3 de noviembre de 2026:

1. Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.6.4 y 2.2.1.2.4.2.3. Función Pública – Gestor Normativo: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77653
2. Decreto 0997 de 2026. https://normativa.colpensiones.gov.co/colpensiones/compilacion/docs/decreto_0997_2026.htm
3. Colombia Compra Eficiente. Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, versión 3 (2025). https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2025/09/Guia-para-la-Elaboracion-de-Estudios-del-Sector-V3.pdf
4. Resolución 540 de 2025 de la ANCP – CCE (artículos 16 a 18, sector institucional). https://normograma.supersalud.gov.co/compilacion/docs/resolucion_ancp_0540_2025.htm
5. Colombia Compra Eficiente. Documentos tipo adicionales de menor cuantía – Sector Institucional (Matriz 1 – Experiencia). https://www.colombiacompra.gov.co/documentos-tipo/modalidad/02-documentos-tipo-de-menor-cuantia-de-obra-publica-de-infraestructura-social/05-documentos-tipo-adicionales-sector-institucional
6. Colombia Compra Eficiente. Anexo memoria justificativa – Informe sectorial, Documentos Tipo de infraestructura social (2025). https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2025/09/Anexo-memoria-justificativa-–-Informe-sectorial.pdf
7. Colombia Compra Eficiente. Conceptos C-369, C-583, C-682, C-1048 y C-1321 de 2026. https://relatoria.colombiacompra.gov.co/?p=64437 y https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-583-de-2026/ y https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-682-de-2026/ y https://relatoria.colombiacompra.gov.co/conceptos/c-1048-de-2026/ y https://relatoria.colombiacompra.gov.co/?p=66940
8. Colombia Compra Eficiente. Guía para determinar y verificar la capacidad residual del proponente en los procesos de contratación de obra pública (G-VCRP-02). https://preproduccion.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_guia_capacidad_residual.pdf
9. Colombia Compra Eficiente. Umbral para convocatorias limitadas a Mipyme 2026. https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/27419
10. Ley 2126 de 2021 (comisarías de familia). Función Pública. https://funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=168066
11. Ley 1523 de 2012 (gestión del riesgo de desastres). Relatoría de Colombia Compra Eficiente. https://relatoria.colombiacompra.gov.co/normativa/ley-1523-de-2012
12. DANE. Boletín técnico PIB, II trimestre de 2026. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2026.pdf
13. DANE. Boletín técnico PIB departamental 2025 preliminar. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIBDep-2025pr.pdf
14. DANE. Boletín técnico IPC, septiembre de 2026. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/sep2026/bol-IPC-sep2026.pdf
15. DANE. Boletín técnico ICOCED, septiembre de 2026. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-sep2026.pdf

16. Banco de la República. Decisión de la Junta Directiva sobre la tasa de política monetaria, 30 de octubre de 2026, y TRM del 3 de noviembre de 2026. https://banrep.gov.co/es/noticias/junta-directiva/junta-directiva-octubre-2026 y https://www.banrep.gov.co/es?q=es/trm
17. Actualícese. TRM al 31 de diciembre de 2025 (con base en la Superintendencia Financiera). https://actualicese.com/trm-al-31-de-diciembre-de-2025/
18. Decretos 0264 y 0265 de 2026 (aranceles a productos siderúrgicos y a baldosas cerámicas). https://normograma.dian.gov.co/dian/compilacion/docs/decreto_0264_2026.htm y https://sidn.ramajudicial.gov.co/SIDN//NORMATIVA/TEXTOS_COMPLETOS/5_DECRETOS/DECRETOS%202026/Decreto%200265%20de%202026.pdf
19. Portafolio. Situación de Cerro Matoso, 13 de octubre de 2026. https://www.portafolio.co/energia/cerro-matoso-dejo-de-producir-2-400-ton-de-niquel-por-falta-de-gas-y-hay-perdidas-para-el-pais-de-90-000-millones-504372
20. Decretos 1469 y 1470 de 2025 (salario mínimo y auxilio de transporte de 2026). https://cancilleria.gov.co/normograma/compilacion/docs/decreto_1469_2025.htm y https://cancilleria.gov.co/normograma/compilacion/docs/decreto_1470_2025.htm
21. Ley 2466 de 2025. https://normativa.colpensiones.gov.co/colpensiones/compilacion/docs/ley_2466_2025.htm
22. Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo (trabajo seguro en alturas). https://normativa.colpensiones.gov.co/compilacion/docs/resolucion_mtra_4272_2021.htm
23. Ley 1968 de 2019 (asbesto); Documento CONPES 4211 de 2026, Política Nacional para la Sustitución del Asbesto Instalado; Resolución 007 de 2011 del Ministerio de Salud, y Guía técnica para la gestión ambiental de los residuos de asbesto (Ministerio de Ambiente, 2014). https://ideam.gov.co/sites/default/files/normatividad/ley_1968_de_2019.pdf y https://quimicos.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2026/08/Documento-CONPES_260811_090509.pdf y https://faolex.fao.org/docs/pdf/col107011.pdf y https://quimicos.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2021/06/Guia-tecnica-para-la-gestion-ambiental-de-residuos-de-asbesto-2014-1.pdf
24. Resoluciones 0472 de 2017 y 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente (residuos de construcción y demolición). https://normas.cra.gov.co/Gestor/Docs/resolucion_minambienteds_0472_2017.htm y https://normas.cra.gov.co/Gestor/Docs/resolucion_minambienteds_1257_2021.htm
25. Decreto 1076 de 2015, sección de aprovechamiento de árboles aislados (artículo 2.2.1.1.9.3), y cobertura geográfica de la CVS. https://cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/pdf/decreto_1076_2015_pr002.pdf y https://cvs.gov.co/en/cobertura-geografica/
26. Ministerio de Vivienda. Reparaciones locativas (artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015). https://minvivienda.gov.co/node/1380
27. Datos abiertos del SECOP (datos.gov.co): "SECOP I – Procesos de Compra Pública" (f789-7hwg), "SECOP Integrado" (rpmr-utcd), "SECOP II – Procesos de Contratación" (p6dx-8zbt) y "SECOP II – Proveedores registrados" (qmzu-gj57). https://www.datos.gov.co
28. Documentos del proyecto: presupuesto oficial, análisis de precios unitarios, cronograma de obra y flujo de inversión, documento técnico soporte de la MGA, Decreto 1033 de 2026 y comunicación de la Oficina de Presupuesto.

Para constancia se firma en Montelíbano, Córdoba, a los tres (3) días del mes de noviembre de 2026.

ORIGINAL FIRMADO
BALMER DE JESÚS VELASQUEZ OSORIO
Secretario de Infraestructura y Telecomunicaciones
MUNICIPIO DE MONTELÍBANO