ANALISIS DEL SECTOR

ENTIDAD CONTRATANTE	MUNICIPIO DE SAN JUANITO – META (NIT 892.099.246-7)
DEPENDENCIA QUE POSEE LA NECESIDAD	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA
FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL ESTUDIO	RUBÉN DARÍO BARRERA MUÑOZ – Secretario de Planeación e Infraestructura
MODALIDAD DEL PROCESO	SAMC-076-2026 – Selección abreviada de menor cuantía – Documentos Tipo de obra pública de infraestructura social (Resolución 540 de 2025)

OBJETO: MANTENIMIENTO DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DEL CASCO URBANO DE SAN JUANITO, META

ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

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. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del Proceso», y teniendo en cuenta la Guía para la elaboración de Estudios del Sector publicada por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se identificó lo siguiente. Este documento es soporte de los estudios previos del proceso SAMC-076-2026: su propósito es conocer el sector y el mercado del objeto a contratar y sustentar la razonabilidad del presupuesto oficial y de las condiciones de participación; la descripción de la necesidad, el objeto, las obligaciones, la forma de pago, las garantías, los requisitos habilitantes y los factores de evaluación se encuentran en los estudios previos y no se reproducen aquí.

1. Aspectos generales del mercado

Sector relevante. El objeto pertenece al sector de la construcción, en su segmento de mantenimiento, reparación locativa y adecuación de edificaciones e infraestructura recreo-deportiva, con suministro e instalación de equipos eléctricos de iluminación y de accionamiento de arcos. Es un mercado de obras menores, de baja complejidad técnica y sin intervención estructural, atendido por personas naturales y jurídicas dedicadas a obras civiles, pintura y acabados, instalaciones eléctricas y trabajos en altura, que se abastecen de pinturas, luminarias LED, winches y láminas de cubierta de catálogo, producidos o distribuidos a escala nacional. Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), el sector comprende las siguientes actividades:

- CIIU 4111 y 4112: Construcción de edificios residenciales y no residenciales, en cuanto incluyen las reparaciones y el mantenimiento de edificaciones.
- CIIU 4321: Instalaciones eléctricas, que comprende la instalación de sistemas de iluminación y de equipos eléctricos en edificaciones.
- CIIU 4330: Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil, que comprende la pintura interior y exterior de edificaciones.
- CIIU 4390: Otras actividades especializadas para la construcción, que incluye el alquiler de andamios y los trabajos en altura.

En el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC el objeto se clasifica en el segmento 72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento, códigos 72102900 (servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones) y 72103300 (servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura), que son los códigos bajo los cuales los contratistas del sector inscriben en el Registro Único de Proponentes la experiencia que acreditan en este tipo de obras.

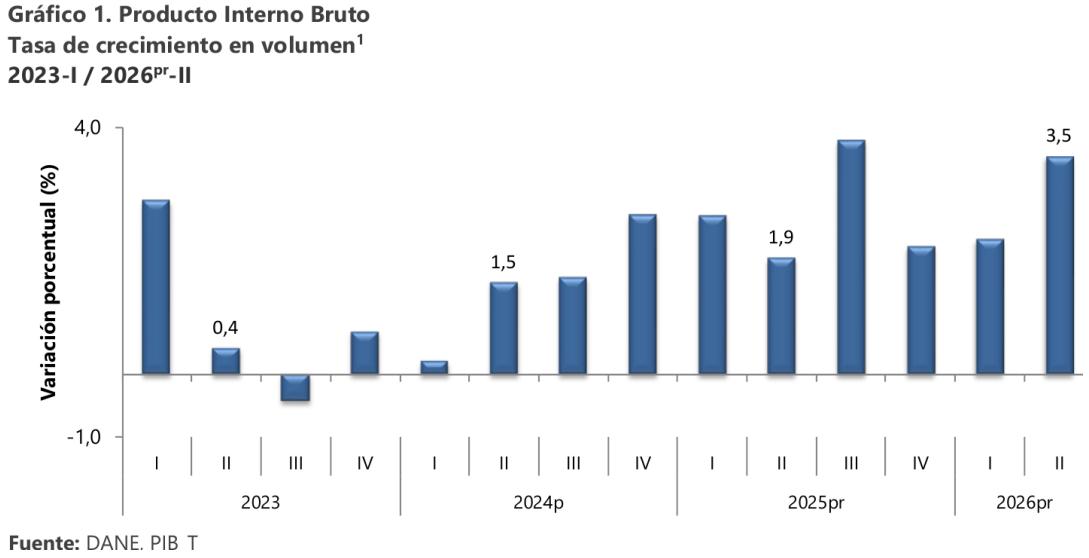
Perspectiva legal del sector. La actividad de mantenimiento de escenarios deportivos públicos está regulada, en lo contractual, por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1882 de 2018, la Ley 2022 de 2020 y el Decreto 1082 de 2015, y por los Documentos Tipo de obra pública de infraestructura social adoptados mediante la Resolución No. 540 del 21 de agosto de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública, cuya Matriz 1 (sector cultura, recreación y deporte, actividad 2.6) estandariza la experiencia que el mercado debe acreditar para polideportivos y placas polideportivas. En lo técnico, los contratistas del sector están sujetos al Reglamento Técnico de Instalaciones

ANALISIS DEL SECTOR

Eléctricas – RETIE (Resolución 40117 de 2024) y al RETILAP para la instalación de luminarias y equipos; a la Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo para el trabajo seguro en alturas, que exige personal certificado y equipos de protección contra caídas y constituye la principal barrera de cumplimiento para los contratistas informales; al Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019 sobre el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo; y a la Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021, sobre residuos de construcción y demolición. En lo tributario, los contratistas de obra del Municipio están sujetos a las estampillas y retenciones del Estatuto Tributario Municipal (Acuerdo 014 de 2017, modificado por el Acuerdo 025 de 2020) y de la Circular Interna 001 – 2025 de la Secretaría de Hacienda, vigente para 2026, que en conjunto representan cerca del 21 % del valor de cada pago y que el mercado incorpora en sus precios.

Contexto macroeconómico. De acuerdo con el Boletín Técnico del DANE del 18 de agosto de 2026, el Producto Interno Bruto de Colombia creció 3,5 % en el segundo trimestre de 2026 frente al mismo trimestre de 2025 y 1,3 % frente al trimestre inmediatamente anterior en la serie ajustada por efecto estacional y calendario; en esa comparación trimestral la actividad de mayor incremento fue la construcción, con 6,4 %.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto – tasa de crecimiento en volumen, 2023-I / 2026pr-II



Fuente: DANE, Boletín Técnico PIB, segundo trimestre de 2026 (preliminar), 18 de agosto de 2026.

En el segundo trimestre de 2026 el valor agregado de la construcción creció 2,2 % anual, impulsado por las obras civiles (17,1 %), mientras que la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decreció 3,2 % y las actividades especializadas para la construcción decrecieron 2,2 % en la serie original; en la serie ajustada el subsector de edificaciones creció 2,5 % trimestral. El objeto de este proceso corresponde al segmento de mantenimiento y reparación locativa de edificaciones públicas, ubicado en el grupo que todavía no recupera su dinámica anual, lo que indica holgura de capacidad en la oferta de contratistas de pequeña escala y favorece la concurrencia de oferentes y la obtención de precios competitivos.

ANALISIS DEL SECTOR

Gráfico 2. Construcción – tasas de crecimiento en volumen por subsector, segundo trimestre de 2026

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

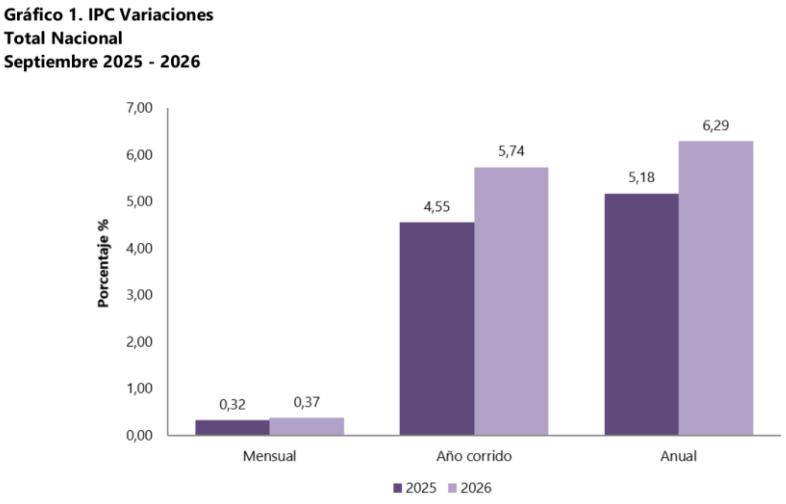
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[pr]-II / 2025[pr]-II	2026[pr] / 2025[pr]	2026[pr]-II / 2026[pr]-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2	-5,6	2,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	17,1	9,2	19,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-2,2	-3,9	3,2
Construcción	**2,2**	**-1,5**	**6,4**

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: DANE, Boletín Técnico PIB, segundo trimestre de 2026 (preliminar), Tabla 6.

Precios. El IPC anual se ubicó en 6,29 % en septiembre de 2026, con una variación acumulada de 5,74 % en el año corrido (DANE, 7 de octubre de 2026), por encima de la meta del Banco de la República. Este nivel de inflación presiona los costos de mano de obra, que se indexan al salario mínimo (incrementado 23 % para 2026 por el Decreto 1469 de 2025), y los precios de los insumos; por ello el presupuesto oficial se estructuró con los precios de referencia del Listado de APU de la Agencia para la Infraestructura del Meta – AIM de la vigencia 2025, con el factor de incremento por zonas de 1,60 que cubre los sobrecostos de transporte hasta San Juanito, y con un plazo de ejecución corto que limita el riesgo de variación durante la obra.

Gráfico 3. IPC – variaciones mensual, año corrido y anual, total nacional, septiembre 2025 – 2026



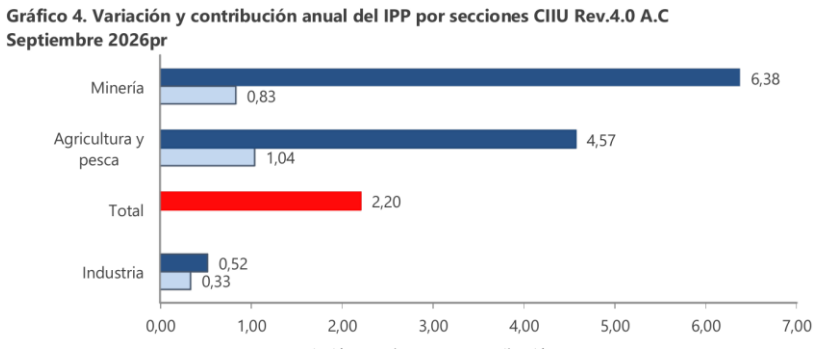
Fuente: DANE, IPC.

Fuente: DANE, Boletín Técnico IPC, septiembre de 2026, 7 de octubre de 2026.

ANALISIS DEL SECTOR

Por el lado de los precios al productor, que son los que inciden de manera directa en el costo de los insumos de la obra, el Índice de Precios del Productor de la producción nacional registró en septiembre de 2026 una variación anual de 2,20 %, con contribuciones de 0,83 puntos de minería, 1,04 de agricultura y pesca y 0,33 de industria (DANE, boletín IPP del 6 de octubre de 2026); en la clasificación por destino económico, los materiales de construcción presentaron en el mes la menor variación positiva (0,05 %). Esta estabilidad de los precios al productor de los materiales de construcción, frente a una inflación al consumidor del 6,29 %, indica que los precios del listado AIM adoptados en el presupuesto no se encuentran desfasados frente al mercado de insumos y que el riesgo de variación de precios de pinturas, luminarias y winches durante un plazo inferior a dos meses es bajo, lo que justifica precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste.

Gráfico 4. IPP – variación y contribución anual por secciones CIIU, septiembre de 2026



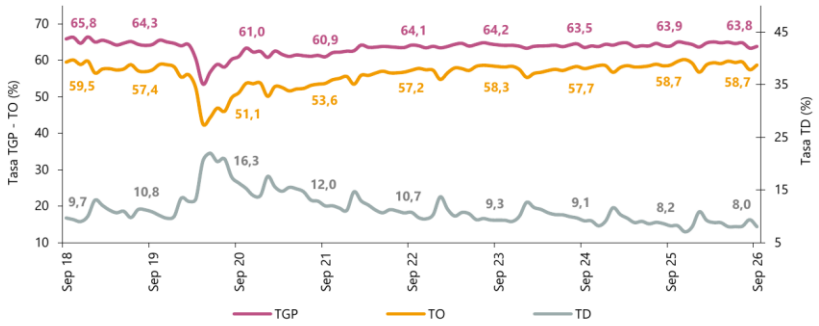
Fuente: DANE, Boletín Técnico IPP, septiembre de 2026 (provisional), 6 de octubre de 2026.

Mercado laboral. El DANE reportó para septiembre de 2026 una tasa de desocupación del total nacional de 8,0 %, con una tasa global de participación de 63,8 % y una tasa de ocupación de 58,7 %, en una senda de descenso sostenido del desempleo desde el 16,3 % de septiembre de 2020; la rama de la construcción ocupó 1.576 mil personas, 15 mil más que en septiembre de 2025 (6,5 % de la población ocupada). Para el proceso, estas cifras indican disponibilidad de mano de obra no calificada en la región para los trabajos de hidrolavado, pintura y acabados, y de personal técnico para las instalaciones eléctricas, mientras que el personal certificado en trabajo seguro en alturas es el recurso más escaso en municipios pequeños y suele desplazarse desde Villavicencio, lo que se refleja en los costos de administración del AIU.

ANALISIS DEL SECTOR

Gráfico 5. Tasa global de participación, tasa de ocupación y tasa de desocupación, total nacional, septiembre 2018 – 2026

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Septiembre (2018 - 2026)



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.

Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH, septiembre de 2026, 30 de octubre de 2026.

Actividad edificadora. El Censo de Edificaciones del DANE para el segundo trimestre de 2026 (23 áreas) muestra una caída anual del área causada de 4,5 % y del área culminada de 8,0 %, con un repunte del área iniciada de 17,8 %. La contracción de la obra nueva en edificaciones, sumada al decrecimiento del valor agregado de las actividades especializadas para la construcción, confirma que los contratistas de acabados, instalaciones y obras menores disponen de capacidad instalada ociosa y están en disposición de concurrir a procesos de mantenimiento de pequeña cuantía como el presente.

Gráfico 6. Resumen de resultados del Censo de Edificaciones, II trimestre de 2026, total 23 áreas

Resumen resultados Censo de Edificaciones II trimestre de 2026

INDICADOR	Trimestral		Anual		Doce meses		Año Corrido	
	II trim 2025	II trim 2026	II trim 2025	II trim 2026	II trim 2025	II trim 2026	II trim 2025	II trim 2026
Área Causada	1,0	8,0	-9,1	-4,5	-3,3	-7,0	-6,9	-7,6
Área en Proceso	-0,5	4,1	-7,8	3,1	-	-	-	-
Área Iniciada	-0,5	9,8	-14,4	17,8	-17,4	11,2	-13,2	12,3
Área Paralizada	-4,1	-4,9	-9,8	-15,2	-	-	-	-
Área Culminada	-4,8	-15,6	-8,5	-8,0	-4,1	-4,9	-9,3	-2,0

Fuente: DANE, Censo de Edificaciones – CEED, Indicadores relevantes, II trimestre de 2026.

Ubicación geográfica. El Municipio de San Juanito – Meta presenta condiciones particulares de acceso y conectividad territorial, alejado de los centros de suministro de materiales (Villavicencio y Bogotá), que inciden en el costo del transporte de pinturas, equipos y luminarias y en la disponibilidad de personal certificado; estas condiciones fueron incorporadas al presupuesto oficial mediante el factor de incremento por zonas del listado AIM y al análisis de riesgos mediante la obligación de programar las compras desde la adjudicación. El mercado

ANALISIS DEL SECTOR

potencial comprende contratistas de obra inscritos en el Registro Único de Proponentes del departamento del Meta y de la región central del país, con experiencia en mantenimiento y adecuación de escenarios deportivos; en términos generales, se identifica una oferta suficiente y plural para adelantar el proceso en condiciones de competencia.

2. Modelo de abastecimiento estratégico

El modelo de abastecimiento para el objeto consiste en contratar con un único contratista de obra, bajo el sistema de precios unitarios fijos, la totalidad de las actividades de mantenimiento (acabados, demarcación, equipos electromecánicos, iluminación y cubierta), en lugar de fraccionarlas en suministros y servicios separados. Esta decisión obedece a tres razones de mercado: (i) los doce ítems de pago son interdependientes en su secuencia constructiva (trabajos en altura, luego hidrolavado y pintura y, por último, demarcación) y requieren una sola responsabilidad por la calidad y la estabilidad de la obra; (ii) el valor del proceso (40,50 SMMLV) es el típico de un contratista de obras menores de la región, de modo que un solo contrato atrae oferentes con capacidad para ejecutarlo integralmente, mientras que su fraccionamiento produciría contratos de cuantía marginal con menor interés del mercado; y (iii) el sistema de precios unitarios traslada al contratista el riesgo de variación de precios y permite pagar únicamente las cantidades realmente ejecutadas, dado que la Entidad no cuenta con planos del escenario. La modalidad, la forma de pago sin anticipo, las obligaciones y la asignación de riesgos derivadas de este modelo constan en los numerales 3.3 a 3.7 de los estudios previos.

Perspectiva comercial. La cadena de abastecimiento del objeto es corta: el contratista adquiere las pinturas vinílicas y esmaltes de fabricantes nacionales (en el Registro de Productores de Bienes Nacionales figuran, bajo la subpartida 3209100000, fabricantes como Inversiones Tricolor S.A.S., Supermastick S.A.S. y Corlanc S.A.S.), los reflectores y luminarias LED de distribuidores de material eléctrico certificado RETIE/RETILAP, los winches eléctricos de proveedores de equipos industriales y la lámina alveolar de distribuidores de cubiertas, todos con disponibilidad en Villavicencio y Bogotá y tiempos de entrega de días; la mano de obra no calificada se contrata en la región. Los contratos del sector se pactan habitualmente a precios unitarios, sin anticipo cuando el plazo es corto, con pagos por actas de obra y con garantías de cumplimiento, salarios y estabilidad, condiciones que el mercado conoce y acepta.

Perspectiva financiera y organizacional del sector. Los contratistas de obras menores son, en su mayoría, micro y pequeñas empresas o personas naturales con estructuras de capital reducidas, que financian la obra con capital de trabajo propio hasta el primer pago y cuyo endeudamiento proviene principalmente de proveedores; por ello el requisito de capital de trabajo del 33 % del presupuesto, la liquidez mínima de 1,2 (1,1 para Mipyme) y la capacidad residual igual al presupuesto oficial, que exige la Matriz 2 de los Documentos Tipo, son coherentes con la realidad del sector y no restringen la participación. En lo organizacional, el sector opera con un residente de obra de dedicación parcial, cuadrillas de pintores y electricistas y equipo menor (hidrolavadora, andamio certificado y equipo de alturas), que es exactamente la estructura prevista en el Anexo Técnico.

2.1. Garantías exigidas para la cobertura de los riesgos

En el sector de obras de mantenimiento los riesgos que el mercado asegura de manera habitual son el incumplimiento, el pago de salarios y prestaciones del personal, la estabilidad de los acabados e instalaciones y los daños a terceros por trabajos en altura y con equipos eléctricos; las compañías aseguradoras ofrecen estos amparos para contratos de esta cuantía sin exigencias especiales, y su costo hace parte de la administración del AIU. Las garantías, con sus porcentajes y vigencias conforme al Documento Base, se detallan en el numeral 3.8 de los estudios previos.

2.2. Sometimiento del proceso a acuerdos comerciales

Desde la perspectiva del mercado, el valor del proceso ($ 70.912.384) es inferior a los umbrales aplicables a las entidades del nivel subcentral para servicios de construcción en los acuerdos comerciales con umbral, de modo que la participación de proveedores extranjeros solo se deriva del Acuerdo Comercial con el Triángulo Norte de Centroamérica, que cobija a los municipios sin umbral de valor, y de la

ANALISIS DEL SECTOR

Decisión 439 de la Comunidad Andina; en la práctica, por la cuantía y la localización de la obra, la oferta esperada es nacional y regional. El análisis de cobertura acuerdo por acuerdo consta en el numeral 3.13 de los estudios previos.

2.3. Convocatoria limitada a Mipyme

El valor del proceso es inferior al umbral de US$ 125.000 ($ 511.708.497 para 2026-2027), y el mercado del objeto está conformado principalmente por micro y pequeñas empresas de construcción y personas naturales, por lo que es previsible que se reciban solicitudes de limitación de la convocatoria; la limitación, de proceder, no reduce la oferta disponible, dado que las Mipyme son las que ordinariamente ejecutan obras de mantenimiento de esta cuantía en los municipios del Meta. Las reglas de la limitación constan en el numeral 3.14 de los estudios previos.

3. Comportamiento del gasto histórico – Estudio de demanda

3.1. Gasto histórico del Municipio de San Juanito – Meta

De conformidad con la Guía para la elaboración de Estudios de Sector de Colombia Compra Eficiente, la Entidad debe analizar el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio, teniendo en cuenta la modalidad de selección, el objeto, el valor y la forma de pago, el plazo, los oferentes que participaron y el comportamiento de los contratistas. El mantenimiento de los escenarios deportivos es una demanda recurrente de la Administración Municipal, que se atiende con cargo al proyecto de inversión BPIN 202500000029914 según las disponibilidades de cada vigencia; en 2026 la demanda corresponde al polideportivo del casco urbano, cuyo estado (deterioro de pintura de fachadas y muros, demarcación desgastada, winches por renovar, iluminación limitada y deterioro de baranda y postes) se documenta en el registro fotográfico del Anexo Técnico.

El histórico de adquisiciones del Municipio con objeto semejante (mantenimiento, adecuación o mejoramiento de escenarios deportivos), con su modalidad, valor, plazo, oferentes, sanciones y garantías, se consulta en el SECOP y se incorpora al expediente mediante el reporte de consulta correspondiente; este documento no incluye cifras de procesos de la Entidad que no hayan sido verificadas en esa plataforma, y el resultado se registrará antes de la publicación del pliego de condiciones definitivo.

3.2. Gasto histórico en otras entidades territoriales

En aplicación de la Guía citada, que prevé acudir a la información de otras entidades estatales con necesidades similares, el análisis comparativo se sustenta en los procesos de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de polideportivos y placas polideportivas adelantados por municipios del departamento del Meta y de la región bajo las modalidades de selección abreviada de menor cuantía y mínima cuantía, publicados en el SECOP. La relación de los procesos de referencia (entidad, objeto, número de contrato, fecha, plazo y valor) se incorporará al expediente con el reporte de consulta del SECOP, de manera que únicamente se consignen cifras verificadas; su análisis permitirá contrastar el valor por metro cuadrado de pintura y el valor unitario de reflectores, luminarias y winches frente a los precios del Listado de APU de la AIM adoptados en el presupuesto oficial.

4. Estudio de la oferta

La oferta está conformada por contratistas de obra inscritos en el Registro Único de Proponentes con experiencia en obras de mantenimiento, reparación locativa e intervención de infraestructura (segmento 72 del clasificador UNSPSC), que operan en el departamento del Meta y en la región central del país, en su mayoría micro y pequeñas empresas y personas naturales. Las fortalezas del sector se localizan en la amplia disponibilidad de contratistas de acabados e instalaciones eléctricas, en la estandarización de los materiales (pinturas, luminarias LED y winches de catálogo) y en la existencia de listados oficiales de precios de referencia, lo que reduce la asimetría de información entre la Entidad y los oferentes. Sus debilidades son la informalidad de parte de los contratistas de pintura, que no cuentan con personal certificado en alturas ni con sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, y la dependencia de proveedores de Villavicencio y Bogotá para equipos y luminarias, que exige programar las compras desde la adjudicación.

ANALISIS DEL SECTOR

La Entidad adelantará convocatoria pública con manifestación de interés; si recibe más de diez (10) manifestaciones válidas realizará el sorteo de consolidación de oferentes y, si al menos dos (2) Mipyme lo solicitan y acreditan las condiciones legales, limitará la convocatoria. El número de oferentes definitivo se conoce con el cierre del proceso.

4.1. Criterios para seleccionar al contratista

Los criterios de selección son los de los Documentos Tipo de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social y no los fija la Entidad. La función de este análisis consiste en verificar que resultan adecuados y proporcionales a la naturaleza y al valor del contrato y a las características del mercado identificadas en los numerales anteriores, lo que se confirma a continuación; el detalle de cada requisito y factor consta en el numeral 3.6 de los estudios previos.

4.2. Requisitos habilitantes

4.2.1. Capacidad jurídica

Los contratistas del sector son personas naturales con matrícula mercantil o sociedades constituidas cuyo objeto social comprende la construcción y el mantenimiento de obras civiles, inscritas en el Registro Único de Proponentes; la exigencia de inscripción vigente y en firme en el RUP, de duración no inferior al plazo del contrato y un año más y de ausencia de inhabilidades es la ordinaria del mercado y no constituye barrera de entrada.

4.2.2. Experiencia

La experiencia que exige la Matriz 1 (actividad 2.6, rango menor o igual a 250 SMMLV) corresponde a la que ordinariamente acreditan los contratistas del sector: contratos de intervención, mantenimiento o reparación locativa de escenarios recreo-deportivos, con al menos uno sobre polideportivos, placas, canchas, campos o salones deportivos por el 50 % del presupuesto oficial (20,25 SMMLV, equivalentes a $ 35.455.826). En el mercado regional existen numerosos contratos de esta naturaleza y cuantía, ejecutados por mínima cuantía y selección abreviada para los municipios del Meta, de modo que el requisito es adecuado y proporcional y no restringe la pluralidad de oferentes; la actividad 2.6 no exige porcentaje de dimensionamiento, por lo que no se requieren áreas ni magnitudes.

4.2.3. Capacidad financiera

Los indicadores de la Matriz 2 (liquidez mínima de 1,2 o 1,1 para Mipyme, endeudamiento máximo de 0,70, cobertura de intereses mínima de 1 y capital de trabajo demandado de $ 23.401.087) reflejan la salud financiera mínima de un contratista de obras menores: el capital de trabajo exigido cubre la compra de materiales y el pago de la primera quincena de mano de obra antes del primer acta de obra en un contrato sin anticipo, y la liquidez y el endeudamiento son los habituales de empresas que se financian con proveedores. La capacidad residual del proceso, igual al presupuesto oficial por ser el plazo inferior a doce meses, es alcanzable por cualquier contratista con un contrato de obra ejecutado de cuantía similar.

4.2.4. Capacidad organizacional

Las rentabilidades mínimas del patrimonio (0,04, o 0,02 para Mipyme) y del activo (0,02, o 0,01 para Mipyme) de la Matriz 2 son inferiores a los márgenes ordinarios del sector de obras civiles, cuya utilidad esperada en el presupuesto oficial es del 5 % sobre el costo directo ajustado, de modo que el requisito es proporcional y no excluye a los pequeños contratistas.

4.2.5. Personal mínimo requerido (condición de ejecución)

El mercado de obras de mantenimiento opera con un residente de obra de dedicación parcial (ingeniero civil o arquitecto), cuadrillas de pintores y ayudantes de la región, un técnico electricista para las instalaciones de iluminación y personal certificado en trabajo seguro en

ANALISIS DEL SECTOR

alturas; esta es la estructura prevista en el numeral 5 del Anexo Técnico (residente con dedicación del 50 %), cuya verificación se hace al adjudicar y no como criterio habilitante, conforme al Documento Tipo.

4.3. Factores de evaluación y ponderación de las ofertas

Los factores de evaluación del Capítulo IV del Documento Base (oferta económica, factor de calidad, apoyo a la industria nacional y puntajes adicionales) son coherentes con las condiciones del mercado: la competencia en precio es efectiva porque los insumos son estandarizados y los precios de referencia son públicos; el factor de calidad por plan de calidad (Formato 7C) es la opción proporcional a una obra de acabados e instalaciones, pues la gerencia de proyectos y la maquinaria de obra no son determinantes en este segmento; y el apoyo a la industria nacional se sustenta en que el bien nacional relevante del proceso, la pintura base de agua tipo coraza (31,09 % del valor de los materiales según la Matriz 4), cuenta con fabricantes nacionales con registro vigente en el Registro de Productores de Bienes Nacionales (consulta del 09 de noviembre de 2026, subpartida 3209100000), lo que hace viable que cualquier oferente se comprometa a incorporarlo.

4.4. Reglas de desempate

Los criterios de desempate del artículo 35 de la Ley 2069 de 2020 y del artículo 2.2.1.2.4.2.17 del Decreto 1082 de 2015, en el orden del numeral 4.6 del Documento Base, son aplicables sin dificultad en este mercado, integrado mayoritariamente por Mipyme y por personas naturales que pueden acreditar las condiciones poblacionales previstas.

4.5. Conclusión del estudio de la oferta

Existe en el mercado una oferta amplia y plural de contratistas con capacidad de ejecutar el objeto; los requisitos habilitantes de los Documentos Tipo corresponden a las características ordinarias de los contratistas de obras menores del Meta y son adecuados y proporcionales al valor (40,50 SMMLV) y al plazo del contrato; y los factores de evaluación permiten una competencia efectiva en precio y calidad.

5. Estudio de mercado

Metodología del presupuesto oficial. La Secretaría de Planeación e Infraestructura estructuró el presupuesto oficial a partir de las cantidades de obra del Anexo Técnico y de análisis de precios unitarios (APU) por ítem, con las siguientes fuentes y reglas: precios de insumos, mano de obra y equipos del Listado de APU de la AIM (formato 110-GPY-FR-002-V06, Resolución 100-37-021 del 3 de febrero de 2025), con factor de incremento por zonas de 1,60 sobre equipos y materiales y factor 1,00 sobre mano de obra y transporte; ítems no previstos en el listado, denominados «NP» por la Entidad (NP-01 andamio tubular certificado y NP-02 winche eléctrico), elaborados con base en los APU de la AIM, con tarifas de equipo del listado y con los soportes de precios de mercado que obran en el archivo del presupuesto; y costos indirectos AIU oficial de administración 28 %, imprevistos 1 % y utilidad 5 % (34 %), incluidos en el precio unitario. El presupuesto resultante es el siguiente:

ÍTEM	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNID.	CANT.	VR. UNITARIO	VALOR PARCIAL
1		**PRELIMINARES Y TRABAJO EN ALTURA**				**$ 9.760.312**
1.1	14180101	Hidrolavado de fachada exterior previo a pintura	m²	812,00	$ 11.651	$ 9.460.612
1.2	NP-01	Alquiler de sección de andamio tubular (instalación de reflectores)	día	15,00	$ 19.980	$ 299.700
2		**PINTURA EXTERIOR E INTERIOR**				**$ 34.596.705**
2.1	14070101	Pintura exterior vinilo tipo coraza 3 manos (fachadas)	m²	812,00	$ 25.645	$ 20.823.740
2.2	14070102	Pintura interior vinilo tipo 1 (muros del escenario)	m²	580,00	$ 21.066	$ 12.218.280
2.3	14070204	Esmalte sobre baranda metálica del corredor	m²	55,00	$ 28.267	$ 1.554.685

ANALISIS DEL SECTOR

3		**DEMARCACIÓN DE CANCHA**				**$ 1.247.589**
3.1	14070206	Demarcación de cancha polifuncional (líneas), sin relleno	u	1,00	$ 1.247.589	$ 1.247.589
4		**WINCHES DE ARCOS**				**$ 8.365.082**
4.1	NP-02	Suministro e instalación de winche eléctrico nuevo	u	2,00	$ 4.182.541	$ 8.365.082
5		**ILUMINACIÓN INTERIOR (REFLECTORES LED)**				**$ 6.563.691**
5.1	15010902	Suministro e instalación reflector LED 300W IP65 (interior)	u	9,00	$ 729.299	$ 6.563.691
6		**ALUMBRADO EXTERIOR**				**$ 4.555.527**
6.1	15010902	Reflector LED 300W IP65 en fachada (reemplazo de reflectores existentes)	u	3,00	$ 729.299	$ 2.187.897
6.2	14070211	Esmalte sobre postes metálicos de alumbrado	m	17,50	$ 23.052	$ 403.410
6.3	15010904	Suministro e instalación luminaria LED 100W IP65 en postes del corredor	u	5,00	$ 392.844	$ 1.964.220
7		**LÁMINA ALVEOLAR 4 MM FIBRA DE CARBONO**				**$ 5.823.478**
7.1	14100305	Suministro e instalación cubierta en lámina alveolar 4 mm fibra de carbono. No incluye estructura	m²	35,72	$ 163.024	$ 5.823.478
		COSTO TOTAL (PRESUPUESTO OFICIAL, AIU INCLUIDO)				**$ 70.912.384**

Estructura de costos. La consolidación de los once análisis de precios unitarios por las cantidades de obra arroja un costo directo de $ 38.588.244 a precios del listado AIM, compuesto por materiales ($ 19.794.417, 51,3 %), mano de obra ($ 14.700.848, 38,1 %) y equipos y herramienta ($ 4.092.979, 10,6 %), sin transportes discriminados; aplicado el factor de incremento por zonas de 1,60 a materiales y equipos, el costo directo ajustado asciende a $ 52.920.682 (74,6 % del presupuesto oficial) y los costos indirectos del AIU a $ 17.993.032 (25,4 %). La estructura es la típica de una obra de acabados con suministro de equipos: los materiales y equipos explican el 72 % del costo directo ajustado, lo que explica que el factor de incremento por zonas, que cubre el transporte de insumos desde los centros de suministro hasta San Juanito, sea determinante en el precio, y que la pintura, el winche y los reflectores concentren el 77,6 % del valor de los materiales, como lo muestra la Matriz 4.

COMPONENTE	VALOR A PRECIOS AIM	PARTICIPACIÓN EN EL COSTO DIRECTO	VALOR CON FACTOR 1,60	PARTICIPACIÓN EN EL PRESUPUESTO
Materiales	$ 19.794.417	51,3 %	$ 31.671.067	44,7 %
Mano de obra (con prestaciones)	$ 14.700.848	38,1 %	$ 14.700.848	20,7 %
Equipos y herramienta	$ 4.092.979	10,6 %	$ 6.548.766	9,2 %
Costo directo	**$ 38.588.244**	**100,0 %**	**$ 52.920.682**	**74,6 %**
AIU (28 % + 1 % + 5 %)			$ 17.993.032	25,4 %
Presupuesto oficial			**$ 70.912.384**	**100,0 %**

Precios de referencia de los ítems no previstos. Para el winche eléctrico (220 V, capacidad 500/1.000 kg, guaya de 12 m) el APU-7 adoptó el promedio de tres precios de referencia de proveedores, que obran como soporte en el archivo del presupuesto oficial:

ANALISIS DEL SECTOR

N°	FUENTE DE REFERENCIA (APU-7)	PRECIO UNITARIO
1	fabriles.com.co	$ 1.900.000
2	exhibirequipos.com	$ 1.615.000
3	falabella.com.co	$ 1.899.000
	PROMEDIO (valor adoptado)	$ 1.804.667

El valor adoptado se sitúa dentro del rango de las tres referencias (entre $ 1.615.000 y $ 1.900.000). Se trata de precios de referencia públicos y no de cotizaciones formales dirigidas a la Entidad; el proponente debe ofertar su precio unitario, que no podrá superar el valor unitario de cada ítem del presupuesto oficial ni el valor total de este. El andamio tubular (NP-01) se valoró con la tarifa diaria de alquiler de equipo del listado AIM. Las tarifas del listado AIM son referentes oficiales de la región del Meta y el factor 1,60 cubre los sobrecostos de transporte hasta San Juanito; las ofertas artificialmente bajas se tratan con el procedimiento del numeral 4.1 del Documento Base.

Comparación con el mercado de insumos. Los precios unitarios del presupuesto (pintura vinilo tipo coraza a tres manos $ 25.645/m², vinilo tipo 1 $ 21.066/m², hidrolavado $ 11.651/m², reflector LED de 300 W instalado $ 729.299 y luminaria LED de 100 W instalada $ 392.844, todos con AIU) son consistentes con una inflación de materiales de construcción prácticamente nula en el año (IPP) y con costos de mano de obra indexados al salario mínimo de 2026; el contraste con los valores unitarios de procesos similares del Meta se incorporará con el reporte de consulta del SECOP del numeral 3.2.

Tributos. El presupuesto oficial incluye el Impuesto sobre las Ventas (IVA) sobre la utilidad del AIU, conforme al artículo 3 del Decreto 1372 de 1992, y las estampillas y retenciones a cargo del contratista previstas en el Estatuto Tributario Municipal y en la Circular Interna 001 – 2025 de la Secretaría de Hacienda para contratos de obra civil, vigente para 2026 por no haber sido actualizada, relacionadas en el numeral 3.5.2 de los estudios previos, que el proponente debe considerar al estructurar su oferta. Para la conversión a salarios mínimos de los contratos aportados como experiencia se tendrá en cuenta la siguiente tabla del salario mínimo legal mensual vigente por año:

Año	Salario mínimo	Año	Salario mínimo	Año	Salario mínimo	Año	Salario mínimo
2026	1.750.905	2021	908.526	2016	689.455	2011	535.600
2025	1.423.500	2020	877.803	2015	644.350	2010	515.000
2024	1.300.000	2019	828.116	2014	616.000		
2023	1.160.000	2018	781.242	2013	589.500		
2022	1.000.000	2017	737.717	2012	566.700		

6. Conclusiones del estudio del sector

- El objeto pertenece a un sector de obras menores con oferta suficiente, plural y de baja complejidad técnica, en el que la contracción de la construcción de edificaciones y de las actividades especializadas (DANE, II trimestre de 2026) deja capacidad instalada disponible para procesos de mantenimiento de pequeña cuantía.
- Los precios al productor de los materiales de construcción están estables (0,05 % mensual en septiembre de 2026), por lo que el presupuesto oficial, construido con el listado oficial de la AIM, el factor de incremento por zonas 1,60 y el AIU oficial 28/1/5, es razonable y el riesgo de variación de precios durante la ejecución es bajo.
- La estructura de costos (materiales y equipos 72 % del costo directo ajustado; mano de obra 28 %) y la concentración del valor en la pintura, el winche y los reflectores sustentan el modelo de abastecimiento integral por precios unitarios y la determinación del bien nacional relevante.

ANALISIS DEL SECTOR

- Los requisitos habilitantes y los factores de evaluación de los Documentos Tipo corresponden a las características ordinarias de los contratistas de obras menores del Meta y son adecuados y proporcionales al valor y al plazo del contrato.
- Queda pendiente incorporar, con el reporte de consulta del SECOP, el gasto histórico del Municipio y los procesos de referencia de otros municipios para el contraste de valores unitarios.

Fuentes consultadas: DANE, Boletín Técnico PIB II trimestre de 2026 (18 de agosto de 2026); DANE, Boletín Técnico IPC septiembre de 2026 (7 de octubre de 2026); DANE, Boletín Técnico IPP septiembre de 2026 (6 de octubre de 2026); DANE, GEIH septiembre de 2026 (30 de octubre de 2026); DANE, Censo de Edificaciones II trimestre de 2026 (Indicadores relevantes); Colombia Compra Eficiente, Guía para la elaboración de estudios del sector, Documentos Tipo de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social (Resolución 540 de 2025) y umbrales 2026-2027; Agencia para la Infraestructura del Meta, Listado de APU y Resolución 100-37-021 de 2025; presupuesto oficial y APU de la Secretaría de Planeación e Infraestructura; Registro de Productores de Bienes Nacionales (consulta del 09 de noviembre de 2026); Circular Interna 001 – 2025 de la Secretaría de Hacienda.

ELABORÓ	REVISÓ	REVISÓ Y APROBÓ
SIAET LTDA Contrato No. 018-040-2026 – Asistencia técnica externa	Yvonne Clavijo García Profesional Universitaria - Apoyo Jurídico en Contratación	Rubén Darío Barrera Muñoz Secretario de Planeación e Infraestructura
06 de noviembre de 2026	06 de noviembre de 2026	06 de noviembre de 2026