ESTUDIO DEL SECTOR

SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA – OBRA PÚBLICA

MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE PULÍ, CUNDINAMARCA, EN CUMPLIMIENTO A LA META 233 DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027

MUNICIPIO DE PULÍ – CUNDINAMARCA

Octubre 27-2026

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO

El presente estudio tiene por objeto analizar las condiciones del mercado relacionadas con la ejecución de obras de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de infraestructura institucional destinada a la prestación del servicio de seguridad pública, con el propósito de establecer las características de la oferta y la demanda, las condiciones económicas, técnicas, regulatorias y comerciales del sector, así como los factores que inciden en la estructuración del proceso de contratación.

La información del proyecto identifica una intervención sobre las instalaciones físicas de la Estación de Policía de Pulí, Cundinamarca, orientada a mejorar sus condiciones físicas, funcionales y de servicio. El proyecto se encuentra asociado a la Meta 233 del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 y cuenta con registro en el Banco de Programas y Proyectos bajo el código BPIN 2024255800028.

Concepto	Información
Presupuesto oficial	$99.444.244,00
Plazo previsto	Treinta (30) días calendario sin superar la vigencia fiscal 2026
Modalidad planteada	Selección Abreviada de Menor Cuantía
Código BPIN	2024255800028
CDP	DIS-2026000244 del 27 de octubre de 2026
Meta de producto	233

2. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO

El objeto contractual se ubica en el sector de la construcción, específicamente en las actividades de mantenimiento, adecuación, reparación y mejoramiento de edificaciones institucionales no residenciales. La intervención corresponde a infraestructura institucional destinada a la seguridad pública, por tratarse de las instalaciones físicas de una Estación de Policía.

Desde la clasificación de los documentos tipo de Colombia Compra Eficiente, el proceso debe analizarse dentro de los documentos tipo de obra pública de infraestructura social – sector institucional, siempre que el alcance técnico corresponda a las actividades previstas en la matriz aplicable. La Resolución 540 de 2025 adoptó documentos tipo

transversales para selección abreviada de menor cuantía y documentos complementarios para el sector institucional.

La matriz de experiencia del sector institucional contempla, entre otras, obras relacionadas con infraestructura institucional de seguridad pública. Por tanto, la experiencia exigida a los proponentes deberá estructurarse con fundamento en esa matriz y en el documento base vigente.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

3.1. Características del sector

El sector de la construcción comprende actividades económicas relacionadas con la ejecución de obras nuevas, ampliación, remodelación, reparación, mantenimiento y adecuación de edificaciones e infraestructura. Para el presente proceso, el segmento de interés corresponde a las obras de conservación y mejoramiento de edificaciones institucionales existentes.

Este mercado integra obras preliminares, demoliciones y desmontes; reparación de muros, fachadas y superficies; instalación y mantenimiento de cubiertas y elementos metálicos; instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; instalación de aparatos sanitarios, griferías y accesorios; pisos, enchapes, cielos rasos, puertas, ventanas, pintura y acabados.

3.2. Importancia económica y comportamiento del sector

La actividad constructora tiene incidencia en la generación de empleo, la demanda de materiales, el transporte, los servicios profesionales y la contratación de mano de obra especializada. Las obras de mantenimiento y adecuación requieren coordinación de proveedores, transportadores, oficiales de construcción, técnicos y profesionales responsables de la ejecución.

Según las cifras DANE citadas para el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de la construcción presentó crecimiento anual de 2,2 %. Las obras civiles crecieron 17,1 %, mientras que las edificaciones disminuyeron 3,2 % y las actividades especializadas decrecieron 2,2 %. Estos segmentos presentan comportamientos distintos y no deben extrapolarse indistintamente.



Gráfica 1. Variación anual del valor agregado de la construcción por segmento. Fuente: DANE, segundo trimestre de 2026, cifras referidas en el análisis.

3.3. Variables económicas que inciden en el proceso

Índice de Precios al Consumidor (IPC). Para septiembre de 2026 se reportaron variaciones de 0,37 % mensual, 5,74 % año corrido y 6,29 % anual. El IPC no mide directamente los costos de construcción, pero constituye un referente del entorno inflacionario que puede incidir en costos de operación, transporte y servicios.



Gráfica 2. Variación del IPC en septiembre de 2026. Fuente: DANE.

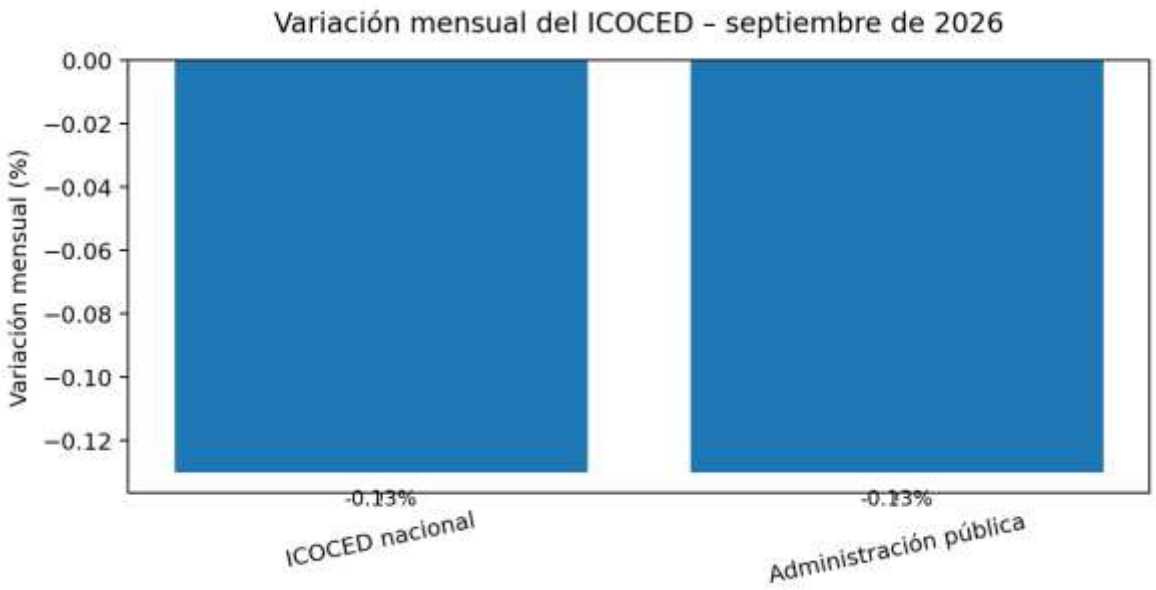
Precios de materiales e insumos. El presupuesto está expuesto a variaciones en cemento, acero, productos metálicos, materiales eléctricos, tuberías, aparatos sanitarios, pinturas, enchapes, cubiertas, vidrio, madera y demás elementos requeridos. La estructuración económica debe considerar análisis de precios unitarios, cantidades y condiciones de suministro y transporte hasta Pulí.

Mano de obra. Los costos laborales inciden en las actividades de demolición, instalación, mampostería, acabados, pintura y montaje. La disponibilidad de personal con experiencia en mantenimiento de edificaciones es relevante para cumplir el plazo.

Transporte y logística. La ubicación del proyecto hace necesario contemplar el transporte de materiales, herramientas, equipos y personal, así como programar las entregas para evitar interrupciones.

3.4. Índices de costos de construcción

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) resulta pertinente como referente porque el objeto comprende la intervención de una edificación institucional. Para septiembre de 2026 se reportó una variación mensual nacional de -0,13 % y para el destino administración pública también de -0,13 %. Este indicador no reemplaza el análisis de precios unitarios ni actualiza automáticamente el presupuesto.



Gráfica 3. Variación mensual del ICOCED, septiembre de 2026. Fuente: DANE.

El ICOCIV mide costos de obras civiles; sin embargo, por tratarse de una edificación institucional, el ICOCED guarda una relación más directa con el objeto contractual.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

4.1. Necesidad de la entidad

La Alcaldía Municipal de Pulí requiere contratar el mantenimiento, adecuación y mejoramiento de las instalaciones físicas de la Estación de Policía, con el propósito de intervenir las condiciones actuales de la edificación y contribuir al fortalecimiento de la infraestructura destinada a la prestación del servicio de seguridad y convivencia ciudadana.

La necesidad se vincula al proyecto de inversión “Fortalecimiento de la convivencia y la seguridad ciudadana en el municipio de Pulí, Cundinamarca”, código BPIN 2024255800028, y a la Meta de Producto 233, orientada a realizar acciones para implementar el Plan Integral de Seguridad y Convivencia Ciudadana (PISCC).

4.2. Características de la demanda pública

La demanda institucional de este tipo de obras se origina en la necesidad de conservar y mejorar los bienes inmuebles públicos, garantizar condiciones adecuadas para las

actividades administrativas y operativas y mantener la infraestructura en condiciones funcionales y de servicio.

La entidad requiere una intervención coordinada que comprende demoliciones y desmontajes, adecuación de muros, mantenimiento de fachadas, intervención de cubiertas, elementos arquitectónicos, adecuaciones hidrosanitarias y eléctricas, aparatos sanitarios, acabados y pintura. No se trata de adquirir materiales o servicios independientes, sino de ejecutar una obra bajo responsabilidad integral de un contratista.

4.3. Caracterización de la demanda específica

Grupo de actividades	Actividades requeridas
Obras preliminares	Demoliciones, desmontes y retiro de elementos existentes
Muros y fachadas	Muro Superboard, lavado de fachada y adecuación de superficies
Cubiertas y protección	Estructura metálica, teja termoacústica, manto y concertina
Carpintería y elementos arquitectónicos	Vidrios, espejos, puertas, marcos, cerraduras, ventanas y muebles
Instalaciones hidrosanitarias	Salidas sanitarias, aparatos sanitarios, ducha, orinales, llaves y griferías
Instalaciones eléctricas	Salidas para lámparas y tomacorrientes
Pisos y acabados	Baldosas, enchapes, cielo raso drywall y pintura
Acabados finales	Esmaltes y pintura sobre superficies intervenidas

La relación detallada de actividades, unidades y cantidades debe conservarse conforme al anexo técnico y al presupuesto oficial aprobado, sin modificar descripciones ni cantidades.

4.4. Antecedentes de contratación

La Guía para la Elaboración de Estudios del Sector recomienda examinar procesos de la entidad y de otras entidades que hayan adquirido obras similares, para identificar modalidades, presupuestos, experiencia y condiciones de ejecución. Los documentos aportados permiten identificar el alcance y la necesidad del proceso actual, pero no contienen una relación histórica verificable de contratos comparables.

Para completar este componente, se recomienda consultar SECOP por procesos de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de estaciones de policía, instalaciones de seguridad pública y edificaciones institucionales, considerando procesos recientes con actividades y condiciones comparables. No se incorporan cifras históricas no verificadas.

4.5.ANÁLISIS DEL HISTÓRICO INTERNO DE CONTRATACIÓN – MUNICIPIO DE PULÍ

Para identificar el comportamiento de la demanda propia de la entidad, se revisaron los antecedentes contractuales del municipio de Pulí relacionados con construcción, mantenimiento, rehabilitación y adecuación de edificaciones e instalaciones físicas destinadas al servicio público. El análisis se concentra en intervenciones sobre edificaciones y espacios institucionales; no incorpora contratos de vías, parques, espacio público, vivienda, acueducto o alcantarillado como referentes de infraestructura física interna.

Vigencia	Objeto o intervención identificada	Valor publicado	Tipo	Pertinencia para el proceso
2017	Estudios y diseños, mantenimiento y adecuación de la edificación denominada Casa del Abuelo, de propiedad del municipio de Pulí.	$113.533.790	Mantenimiento y adecuación de edificación pública	Alta como antecedente de intervención en edificación existente; verificar actividades interiores en presupuesto y APU.
2021	Contrato No. 200-15-01-069-2021. Mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura física de la Casa de la Cultura y del Deporte del municipio de Pulí, Cundinamarca.	$7.860.351,85	Mantenimiento y mejoramiento de edificación pública	Alta: antecedente de intervención sobre infraestructura física de uso institucional y comunitario; revisar el detalle para identificar actividades internas.
2022	Mantenimiento y rehabilitación de	$56.200.000	Mantenimiento y rehabilitación	Muy alta: corresponde a la

	la infraestructura física de la Estación de Policía de Pulí.			misma edificación objeto del proceso actual.
2023	Contrato No. 200-15-04-154-2023. Mejoramiento de la red eléctrica externa de la Planta de Beneficio Animal de Pulí para fortalecer y aumentar las capacidades eléctricas para la instalación de equipos y materiales de la PBA.	$3.996.600	Mejoramiento de red eléctrica externa	Baja para infraestructura física interna: se registra como antecedente de infraestructura eléctrica, pero su objeto señala expresamente red externa.
2023	Mantenimiento y adecuación de espacios deportivos de las escuelas rurales de Palestina y La Olanda.	$91.032.142	Adecuación de infraestructura pública	Parcial: incluir solo las actividades interiores que se acrediten en el anexo y presupuesto.
2023	Interventoría técnica, administrativa y financiera para la adecuación de la infraestructura física de la Planta Deshidratadora de Frutas de Pulí.	$40.905.594	Interventoría	Complementaria; no es valor de obra y no debe sumarse a la demanda de construcción.
2026	Mantenimiento, adecuación y mejoramiento de la infraestructura física de la Planta	$26.990.000	Mantenimiento y adecuación	Alta como antecedente institucional; validar qué actividades

	de Beneficio Animal de Pulí.			corresponden a espacios interiores.
2026	Mantenimiento y adecuación del sistema eléctrico de la sala de refrigeración del matadero municipal.	$11.953.670	Intervención especializada	Parcial: referente de instalaciones internas, pero de alcance eléctrico puntual.
2026	Construcción del Centro Social y Cultural de la Inspección de Palestina.	$1.818.181.818	Construcción de edificación nueva	Referencia de inversión en infraestructura pública nueva; no comparable económicamente con mantenimiento locativo.

4.6. Análisis de la demanda histórica

El antecedente de mayor correspondencia con la necesidad actual es el mantenimiento y rehabilitación de la infraestructura física de la Estación de Policía de Pulí, contratado en 2022, por recaer sobre la misma edificación. También resulta pertinente el contrato No. 200-15-01-069-2021, por $7.860.351,85, relativo al mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura física de la Casa de la Cultura y del Deporte. Estos antecedentes permiten identificar la contratación municipal de intervenciones sobre edificaciones existentes.

4.7. Análisis de la demanda externa

La demanda externa se concentra en contratos de obra pública adelantados por otros municipios para el mantenimiento, mejoramiento o adecuación de estaciones de Policía. Se priorizan procesos de Cundinamarca y municipios con objetos similares. No se incluyen obras viales, acueductos, vivienda ni suministros.

Año	Entidad	Objeto	Modalidad	Cuantía reportada	Pertinencia
2023	Pandi, Cundinamarca	Mantenimiento de la Estación de Policía Nacional del municipio	Mínima cuantía	$21.342.922	Alta: mismo tipo de inmueble y actividad.
2023	Fúquene, Cundinamarca	Mejoramiento y mantenimiento de la Estación de Policía	Selección abreviada de menor cuantía	$44.977.800	Alta: mismo tipo de inmueble y actividad.
2024	Guachetá, Cundinamarca	Mantenimiento y adecuación de la estructura física de la Estación de Policía	Mínima cuantía	$36.400.000	Alta: mismo inmueble y alcance general.
2025	Guataquí, Cundinamarca	Mantenimiento y adecuación de la Estación de Policía	Mínima cuantía	$21.500.000	Alta: mismo tipo de inmueble y actividad.
2026	Gachalá, Cundinamarca	Mantenimiento general, adecuación y mejoramiento de las instalaciones e infraestructura física de la Estación de Policía	Mínima cuantía	$49.000.000	Alta: objeto muy similar; duración reportada de 3 meses.
2026	Guachetá, Cundinamarca	Adecuación de la Estación de Policía	Mínima cuantía	$47.302.696	Alta: mismo tipo de inmueble; proceso publicado en octubre de 2026.

2026	Fusagasugá, Cundinamarca	Mejoras, reparaciones y adecuaciones locativas de las instalaciones de la Estación de Policía	Mínima cuantía	$63.411.994	Alta: actividades locativas similares.

Los antecedentes externos identificados presentan una relación directa con el objeto de Pulí, pues corresponden a mantenimiento, mejoramiento o adecuación de estaciones de Policía. En especial, los procesos de Pandi, Fúquene, Guachetá, Guataquí, Gachalá y Fusagasugá son referencias territoriales útiles por la cercanía geográfica y la similitud general de las actividades.

La demanda externa se analiza mediante procesos adelantados por otras entidades estatales para atender necesidades de mantenimiento, adecuación y mejoramiento de estaciones de policía o infraestructura institucional de seguridad pública. La consulta permitió identificar los siguientes antecedentes:

Los procesos de Gachalá y Boyacá presentan similitud directa en cuanto al tipo de inmueble y la finalidad de mantenimiento de una estación de policía. El proceso de Tame también corresponde a una estación de policía y fue adelantado mediante selección abreviada de menor cuantía, por lo que constituye una referencia útil para observar que existen entidades que contratan este tipo de intervención bajo dicha modalidad, sin que ello sustituya la verificación del límite de menor cuantía aplicable al Municipio de Pulí.



Gráfica 5. Valores reportados de procesos relacionados. Los montos son referencias descriptivas y no constituyen una comparación homogénea de precios. Fuentes: consultas de procesos de Pulí, Gachalá, Tame y Boyacá.

El análisis de demanda interna permite identificar antecedentes municipales de mantenimiento y adecuación de infraestructura física, aunque no se encontró en la información consultada un antecedente interno directamente equivalente a la intervención de una Estación de Policía. Por su parte, la demanda externa evidencia procesos de otras entidades con objetos similares, incluyendo mantenimiento y adecuación de estaciones de policía. Estos antecedentes respaldan la existencia de una demanda pública recurrente para conservar y mejorar infraestructura institucional de seguridad; sin embargo, las diferencias de alcance y presupuesto obligan a utilizar los antecedentes como referencias de mercado y no como sustitutos del análisis detallado de precios unitarios del presente proyecto.

Entidad	Objeto / alcance	Modalidad	Valor reportado	Observación
Alcaldía de Gachalá, Cundinamarca	Mantenimiento general, adecuación y mejoramiento	Mínima cuantía	$49.000.000	Proceso MIC-064-2026 reportado como

	de las instalaciones físicas de la Estación de Policía			adjudicado; duración reportada: 3 meses.
Municipio de Tame, Arauca	Mantenimiento y adecuación de las instalaciones de la Estación de Policía	Selección abreviada de menor cuantía	$490.000.000	Proceso SA-TA-029-2026; duración reportada: 1 mes.
Municipio de Boyacá, Boyacá	Adecuación y mantenimiento de las instalaciones de la Estación de Policía	Mínima cuantía	$49.025.320	Proceso MB-MC-24-2026; publicado el 3 de noviembre de 2026.

.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

5.1. Estructura del mercado proveedor

El mercado proveedor está conformado por personas naturales y jurídicas dedicadas a construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones, así como empresas especializadas en instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, cubiertas, carpintería, acabados y suministro e instalación de materiales.

- Empresas constructoras y contratistas de obra pública.
- Personas naturales con actividad económica relacionada con construcción y mantenimiento de edificaciones.
- Contratistas especializados en instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.
- Empresas dedicadas a cubiertas, estructuras metálicas y cerramientos.
- Proveedores y establecimientos comerciales de materiales de construcción y acabados.

5.2. Capacidad técnica y operativa

Los potenciales oferentes deberán contar con capacidad para adquirir y transportar materiales, disponer de personal, herramientas y equipos, acreditar experiencia pertinente, organizar la ejecución dentro del plazo y coordinar trabajos de diferentes especialidades.

5.3. Identificación de oferentes y competencia

Existe un universo potencial de proveedores integrado por empresas constructoras y contratistas que desarrollan obras de adecuación, reparación y mantenimiento institucional. La participación efectiva dependerá de la ubicación, el presupuesto, el plazo, la capacidad de suministro y los requisitos habilitantes. No resulta adecuado restringir la participación a proveedores domiciliados en Pulí.

5.4. Barreras de entrada

- Acreditación de experiencia relacionada con las actividades de obra pública institucional.
- Disponibilidad de capital de trabajo para materiales, mano de obra y transporte.
- Capacidad de coordinar varias especialidades constructivas.
- Disponibilidad de personal técnico y operativo.
- Capacidad logística para movilizar materiales y equipos.
- Cumplimiento de las condiciones de seguridad y salud en el trabajo.

Estas condiciones deberán evaluarse de manera proporcional al alcance y presupuesto, evitando exigencias que limiten injustificadamente la pluralidad de oferentes.

6. ANÁLISIS TÉCNICO DEL SECTOR

6.1. Naturaleza del contrato

El objeto corresponde a un contrato de obra pública, pues comprende trabajos materiales sobre una edificación institucional para su mantenimiento, adecuación y mejoramiento. La intervención incluye actividades constructivas, arquitectónicas, eléctricas e hidrosanitarias que exigen procedimientos técnicos y materiales adecuados.

6.2. Clasificación en el sector institucional

La intervención se relaciona con infraestructura institucional de seguridad pública, por tratarse de una Estación de Policía. La aplicación de los documentos tipo debe verificarse frente al alcance específico de la obra y la matriz complementaria de experiencia del sector institucional.

6.3. Especialidades requeridas

- Construcción y adecuación de edificaciones.
- Demoliciones y desmontajes.
- Instalación de sistemas de cubierta y elementos metálicos.
- Instalaciones eléctricas de baja tensión.

- Instalaciones hidrosanitarias.
- Carpintería y elementos arquitectónicos.
- Instalación de pisos, enchapes y cielos rasos.
- Pintura y acabados.

6.4. Condiciones de ejecución

El anexo técnico establece un plazo de treinta (30) días calendario, sujeto al cumplimiento de los requisitos de inicio. El contratista deberá disponer oportunamente de materiales, herramientas, equipos y personal. Los trabajos en una instalación destinada al servicio de policía deberán coordinarse con la entidad y contemplar medidas para proteger a trabajadores, funcionarios, usuarios y bienes existentes.

7. ANÁLISIS LEGAL Y NORMATIVO

Norma o disposición	Aplicación al proceso
Constitución Política, artículo 2	Fines esenciales del Estado y deber de garantizar convivencia y protección de las personas.
Ley 80 de 1993	Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
Ley 1150 de 2007	Medidas para eficiencia y transparencia y regulación de modalidades de selección.
Ley 1474 de 2011	Medidas para prevenir y combatir la corrupción y fortalecer el control.
Decreto 1082 de 2015	Reglamentación del sistema de compras y contratación pública.
Ley 2022 de 2020	Disposiciones relacionadas con documentos tipo.
Resolución 540 de 2025	Documentos tipo para selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social y complementos sector institucional.
Normativa de SST	Protección de trabajadores y prevención de riesgos.
NSR-10, cuando aplique	Requisitos técnicos de intervenciones dentro de su ámbito.
RETIE, cuando aplique	Requisitos de seguridad de instalaciones eléctricas.

7.1. Aplicación de documentos tipo

La Resolución 540 de 2025 establece documentos tipo para selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social y documentos complementarios para el sector institucional. Se deberán utilizar el documento base, anexos, formatos y formularios correspondientes a la modalidad y sector aplicables.

Advertencia: el archivo económico aportado está identificado como formulario de propuesta económica de mínima cuantía de obra pública. No debe incorporarse como formulario definitivo sin verificar y ajustar al documento tipo vigente para selección abreviada de menor cuantía.

7.2. Verificación de modalidad

La modalidad planteada es Selección Abreviada de Menor Cuantía. Antes de publicar, debe verificarse que el presupuesto oficial se encuentre dentro de la menor cuantía de la entidad para la vigencia 2026, calculada conforme al presupuesto anual y a las reglas legales. El valor del contrato por sí solo no permite concluir que la modalidad sea procedente.

8. ANÁLISIS FINANCIERO Y ORGANIZACIONAL

8.1. Condiciones financieras

La ejecución requiere recursos para materiales, mano de obra, transporte, herramientas, equipos y demás gastos. El plazo de quince días y la forma de pago deben considerarse al evaluar la capacidad financiera y el flujo de caja del contratista.

8.2. Capacidad financiera

La capacidad financiera deberá evaluarse con los indicadores y condiciones establecidos en los documentos tipo aplicables, sin incorporar exigencias adicionales no justificadas o no permitidas. La evaluación debe guardar correspondencia con presupuesto, plazo, forma de pago y características de la obra.

8.3. Capacidad organizacional

La capacidad organizacional se relaciona con la aptitud para administrar recursos, coordinar personal, adquirir materiales, programar actividades y cumplir obligaciones. El contratista deberá organizar actividades simultáneas o secuenciales conforme a la programación técnica.

8.4. Personal requerido

Los perfiles profesionales y técnicos deberán corresponder a los documentos tipo, el anexo técnico y las necesidades reales.

9. ANÁLISIS COMERCIAL

9.1. Condiciones de suministro

La ejecución requiere materiales de construcción, elementos eléctricos, aparatos sanitarios, accesorios, productos de carpintería, cubiertas, pinturas, enchapes y demás insumos. Se comercializan mediante distribuidores, ferreterías, establecimientos especializados y fabricantes. Su disponibilidad depende de ubicación, cantidades, transporte y tiempos de entrega.

9.2. Transporte y logística

El contratista deberá considerar el transporte de materiales y equipos hasta Pulí y organizar los suministros de acuerdo con el cronograma. La planeación logística es relevante por el plazo previsto.

9.3. Forma de pago

El anexo técnico contempla un pago del cien por ciento (100 %) una vez finalizadas las actividades, previa verificación de la ejecución, presentación de soportes y recibo a satisfacción de la supervisión. Esta condición exige que el contratista disponga de recursos para financiar la ejecución hasta el pago.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL SECTOR

No.	Riesgo	Posible consecuencia	Medida de manejo
1	Variación de precios de materiales e insumos	Afectación de costos previstos	Ofertar con base en precios de mercado y APU.
2	Demora en suministro de materiales	Retrasos del cronograma	Programar compras y verificar disponibilidad.
3	Condiciones no previstas del inmueble	Ajustes técnicos o de programación	Reconocimiento previo de áreas y condiciones.
4	Deficiencias de ejecución	Retrabajos o incumplimiento técnico	Aplicar especificaciones y

			seguimiento de supervisión.
5	Accidentes de trabajo	Lesiones o suspensión	Implementar SST y elementos de protección.
6	Daños a bienes existentes	Afectación de infraestructura	Proteger áreas y elementos no intervenidos.
7	Incumplimiento del plazo	Retraso en disponibilidad de instalaciones	Programación y seguimiento periódico.
8	Materiales de calidad deficiente	Fallas o deterioro prematuro	Verificar cumplimiento técnico y recepción.

La asignación definitiva deberá desarrollarse en la matriz de riesgos del proceso, de acuerdo con las condiciones particulares de la obra, los documentos tipo y la capacidad de cada parte para prevenir, controlar y asumir los riesgos.

11. ANÁLISIS AMBIENTAL Y DE SOSTENIBILIDAD

Las actividades pueden generar residuos de construcción y demolición, residuos ordinarios, empaques, sobrantes de pintura y otros elementos. El contratista deberá implementar medidas de manejo ambiental de acuerdo con la naturaleza de las actividades y la normatividad aplicable.

- Separación y disposición adecuada de residuos.
- Retiro de escombros y materiales sobrantes.
- Protección de áreas que no serán intervenidas.
- Uso eficiente de agua y energía.
- Almacenamiento adecuado de pinturas, pegantes y productos químicos.
- Prevención de polvo y ruido innecesarios.
- Uso racional de materiales y reducción de desperdicios.
- Cumplimiento de las disposiciones sobre residuos de construcción y demolición.

12. ANÁLISIS DE PRECIOS Y PRESUPUESTO OFICIAL

12.1. Presupuesto del proceso

Concepto	Valor
Presupuesto oficial	$99.444.244,00
Valor registrado en el Banco de Proyectos	$99.444.244,00
Valor respaldado por CDP DIS-2026000244	$99.444.244,00

El presupuesto se encuentra asociado al proyecto BPIN 2024255800028 y a la Meta 233 del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027.

12.2. Componentes del presupuesto

El formulario económico aportado contempla los siguientes porcentajes de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU):

Componente	Porcentaje
Administración	27 %
Imprevistos	1 %
Utilidad	5 %
Total AIU	33 %



Gráfica 4. Composición porcentual del AIU reportado en el formulario económico aportado.

Estos porcentajes corresponden a la estructura contenida en el presupuesto aportado. La entidad deberá verificar que su aplicación y presentación se ajusten al documento tipo y al formulario económico correspondiente a la modalidad.

12.3. Metodología de determinación del presupuesto

Para determinar el presupuesto oficial deben considerarse cantidades de obra, especificaciones, precios unitarios de materiales e insumos, mano de obra, equipos, herramientas, transporte y costos indirectos. Debe verificarse que los precios sean razonables y suficientes, considerando el acceso al lugar y el plazo.

La entidad deberá conservar los soportes de análisis de precios unitarios, cotizaciones y demás fuentes utilizadas. El presupuesto debe corresponder con las cantidades y actividades del anexo técnico.

13. ESTRATEGIA DE ADQUISICIÓN Y CONTRATACIÓN

Teniendo en cuenta las características del objeto, la necesidad de ejecutar actividades constructivas coordinadas y la naturaleza institucional de la edificación, se plantea adelantar un proceso de obra pública mediante Selección Abreviada de Menor Cuantía, sujeto a la verificación del límite de menor cuantía de la entidad para la vigencia.

Contratación integral. Se considera conveniente contratar las actividades mediante un único contrato, con un responsable de programación, coordinación, suministro, personal y ejecución.

Documentos tipo. Se deberán utilizar los documentos tipo de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social y los complementarios del sector institucional aplicables.

Requisitos proporcionales. Los requisitos jurídicos, financieros, organizacionales y de experiencia deberán responder a las características y complejidad de la obra.

Evaluación objetiva. La selección se realizará conforme a factores y reglas del documento base.

Seguimiento. La entidad ejercerá seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico.

Control de calidad. Se verificará que materiales, procedimientos y actividades cumplan las especificaciones.

14. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL SECTOR

1. El objeto contractual se relaciona con el sector de la construcción, específicamente con mantenimiento, adecuación y mejoramiento de edificaciones institucionales destinadas a la seguridad pública.

2. El mercado proveedor está conformado por empresas constructoras, contratistas de obra pública y personas naturales o jurídicas que desarrollan mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones, así como proveedores especializados.

3. La ejecución requiere capacidad técnica, operativa, financiera y organizacional para coordinar actividades, garantizar suministro de materiales y cumplir especificaciones y plazo.

4. El proyecto está registrado en el Banco de Programas y Proyectos de Pulí bajo el código BPIN 2024255800028 y asociado a la Meta 233.

5. El presupuesto oficial asciende a NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS ($99.444.244,00), respaldado por el CDP DIS-2026000244 del 27 de octubre de 2026.

6. El comportamiento de los costos de construcción, la disponibilidad de materiales, la mano de obra y la logística son factores relevantes para la estructuración económica.

7. Por tratarse de infraestructura institucional de seguridad pública, debe verificarse la aplicación de los documentos tipo correspondientes al sector institucional.

8. La modalidad de selección abreviada de menor cuantía debe verificarse frente al límite de menor cuantía de la entidad para la vigencia 2026.

9. El proceso debe contar con una matriz de riesgos que identifique eventos que puedan afectar la ejecución y establezca medidas de tratamiento.

10. La revisión ampliada de demanda identifica también contratos de construcción y mejoramiento de infraestructura institucional pública. Estos antecedentes complementan la muestra de estaciones de Policía, pero deben analizarse por separado según se trate de obra nueva o mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes.

15. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Anexo técnico del proyecto: mantenimiento, adecuación y mejoramiento de las instalaciones físicas de la Estación de Policía de Pulí.
- Certificado de Registro en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal – BPPI, código BPIN 2024255800028.
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal DIS-2026000244 del 27 de octubre de 2026.
- Formulario de presupuesto oficial y propuesta económica aportado por la entidad.
- Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, actualización referida del 25 de septiembre de 2025.
- Resolución 540 de 2025 y documentos tipo de infraestructura social – sector institucional.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE: indicadores de construcción, IPC e ICOCED citados en el análisis.

Pulí Cundinamarca, octubre veintisiete (27) de dos mil veintiséis (2026).

MAYERLY ROCÍO GONZÁLEZ MUÑOZ
Profesional Especializado
Estructurador Jurídico

VÍCTOR HUGO ESPAÑOL CASTRO
Secretario de Planeación e Infraestructura
Estructurador Tecnico