ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015)

PROCESO	Licitación pública – Documentos Tipo de obra pública de infraestructura social, Versión 2 (sector educativo)
OBJETO	CONSTRUCCIÓN DE AULAS Y RESTAURANTE ESCOLAR EN EL COLEGIO DEL CORREGIMIENTO DE BERMÚDEZ DEL MUNICIPIO DE SAN JACINTO DEL CAUCA – BOLÍVAR
PRESUPUESTO OFICIAL	QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($518.968.368) – 296,40 SMMLV
PLAZO	Tres (3) meses
	10 de noviembre de 2026

1. INTRODUCCIÓN Y ALCANCE

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 obliga a la Entidad Estatal a analizar, durante la etapa de planeación, el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y a dejar constancia de ese análisis en los documentos del proceso. El análisis permite conocer el mercado en el que se ubica la obra, estimar razonablemente su valor, identificar a los posibles oferentes y fijar requisitos habilitantes y criterios de evaluación adecuados y proporcionales, sin restringir injustificadamente la participación.

El presente análisis sigue la Guía para la elaboración de Estudios de Sector de Colombia Compra Eficiente y se apoya en el presupuesto oficial, los análisis de precios unitarios, las memorias de cantidades, el Anexo 1 – Anexo Técnico, el proyecto registrado en la MGA (BPIN 202600000023818) y en las cifras oficiales más recientes del DANE.

2. ASPECTOS GENERALES DEL OBJETO

2.1. Descripción

El objeto es la construcción de dos (2) aulas escolares con sus baños y de un (1) restaurante escolar en el Centro Educativo Rural Bermúdez, ubicado en el corregimiento de Bermúdez, a unos 16 km de la cabecera municipal de San Jacinto del Cauca (Bolívar). El área total a construir es de 355,31 m² (242,00 m² del bloque de aulas y 113,31 m² del restaurante). Se trata de edificaciones de un piso, en estructura de concreto reforzado con mampostería confinada en bloque de concreto, cubierta en teja termoacústica

UPVC sobre perfilería galvanizada, acabados cerámicos y en pintura, e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

2.2. Sector económico

La obra pertenece al **sector de la construcción**, subsector de **edificaciones no residenciales**, en particular la infraestructura social del sector educativo. En la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU Rev. 4 A.C.) corresponde a la clase 4112 – Construcción de edificios no residenciales, y en el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC) a los códigos 72121400 (servicios de construcción de edificios públicos especializados) y 72101500 (servicios de apoyo para la construcción).

2.3. Actores del mercado

- **Demandantes:** entidades estatales del orden nacional, departamental y municipal que ejecutan infraestructura educativa (Ministerio de Educación Nacional, Fondo de Financiamiento de la Infraestructura Educativa, gobernaciones y municipios), y en menor medida particulares.
- **Oferentes:** personas naturales y jurídicas constructoras, consorcios y uniones temporales inscritos en el RUP con experiencia en edificaciones, en su mayoría micro, pequeñas y medianas empresas de la región Caribe.
- **Proveedores de insumos:** productores y distribuidores de cemento, concreto, acero de refuerzo, bloques de concreto, cubiertas, perfilería, cerámica, pintura, aparatos sanitarios, equipos eléctricos y de cocina industrial, ubicados principalmente en Sincelejo, Montería, Magangué, Cartagena y Caucasia, que abastecen la subregión de La Mojana.
- **Comunidad beneficiaria y control social:** estudiantes, docentes, padres de familia y veedurías ciudadanas del corregimiento de Bermúdez.

3. PERSPECTIVA LEGAL

El objeto se enmarca en el siguiente régimen jurídico y técnico:

Norma	Aplicación al proceso
Constitución Política, artículos 67 y 311	Derecho a la educación y competencia municipal para construir las obras que demande el progreso local
Ley 715 de 2001, artículo 8, numeral 8.3	Facultad de los municipios no certificados para invertir en infraestructura educativa
Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y Decreto 1082 de 2015	Régimen de contratación, modalidad de licitación, interventoría y reglamentación

Norma	Aplicación al proceso
Ley 1882 de 2018, artículo 4, modificado por la Ley 2022 de 2020	Obligatoriedad de los Documentos Tipo
Resolución 539 de 2025 de Colombia Compra Eficiente	Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social – Versión 2, aplicables desde el 16 de febrero de 2026
Ley 816 de 2003; Ley 2069 de 2020; Decreto 1860 de 2021	Industria nacional, Mipyme, emprendimientos y empresas de mujeres
Ley 2020 de 2020; Ley 2195 de 2022	Obras civiles inconclusas; reducción de puntaje por multas
Ley 400 de 1997 y Decreto 926 de 2010 (NSR-10)	Diseño y construcción sismo resistente
NTC 4595	Planeamiento y diseño de instalaciones y ambientes escolares
RETIE y NTC 1500	Instalaciones eléctricas e hidrosanitarias
Decreto 1077 de 2015	Licencias urbanísticas
Resolución 1257 de 2021 (MinAmbiente)	Gestión de residuos de construcción y demolición
Decreto 1072 de 2015 y Resolución 0312 de 2019 (MinTrabajo)	Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo

El contrato de obra se pagará por precios unitarios y estará sujeto a interventoría externa obligatoria (numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993). Las obras se ejecutan sobre bienes de uso educativo del Municipio y requieren licencia de construcción, a cargo de la Entidad.

4. PERSPECTIVA ECONÓMICA

4.1. Comportamiento de la economía

Según el DANE, el Producto Interno Bruto creció 3,5 % en el segundo trimestre de 2026 frente al mismo periodo de 2025 (serie original), y 2,9 % en el primer semestre. La rama de administración pública y defensa, educación y salud creció 10,0 % anual y aportó cerca de 1,7 puntos porcentuales al crecimiento, reflejo del mayor gasto público.

La construcción creció 2,2 % anual en el segundo trimestre de 2026, después de una larga serie de trimestres en contracción, aunque en el acumulado del semestre registró −1,5 %; en la serie desestacionalizada tuvo el mayor crecimiento trimestral de todas las ramas (6,4 %). Para el proceso, esto significa que existe capacidad ociosa en las empresas constructoras, lo que favorece la competencia y

la pluralidad de oferentes, a la vez que la reactivación del sector empieza a presionar los costos de insumos y mano de obra.

4.2. Inflación

De acuerdo con el DANE, en septiembre de 2026 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación mensual de 0,37 %, una variación año corrido de 5,74 % y una variación anual de 6,29 %. La inflación se mantiene por encima de la meta del Banco de la República, por lo cual el presupuesto debe estar actualizado a precios recientes; en este caso, los APU tienen fecha de septiembre de 2026.

4.3. Costos de la construcción de edificaciones

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) del DANE para agosto de 2026 presentó una variación anual de 6,90 % y una variación año corrido de 7,08 %. Por grupos de costos, la mano de obra aumentó 14,12 % anual, por efecto del incremento del salario mínimo, mientras que el equipo especial para obra disminuyó 3,38 %. Por tipo de construcción, las edificaciones no residenciales, a las que pertenece esta obra, variaron 6,96 % anual. Entre los dominios geográficos de la región Caribe, Barranquilla registró la mayor variación anual del país (7,61 %), seguida de Santa Marta (7,57 %) y Valledupar (7,51 %).

El salario mínimo para 2026 quedó fijado en $1.750.905, con un incremento del 23 % frente a 2025; el Ministerio del Trabajo informó en octubre de 2026 que este valor se mantiene vigente pese a las demandas en curso ante el Consejo de Estado. Este incremento explica el crecimiento del componente de mano de obra del ICOCED e incide directamente en los APU, en los que la mano de obra representa aproximadamente el 35 % del costo directo.

4.4. Estructura de costos del presupuesto

A partir de los APU publicados, la estructura aproximada del costo directo de la obra es la siguiente:

Componente	Participación aproximada en el costo directo
Materiales	49 %
Mano de obra	35 %
Transporte de materiales	9 %
Equipo y herramienta menor	7 %

Los insumos de mayor incidencia en el costo de materiales son los concretos y morteros (cemento), la teja termoacústica UPVC, la perfilería metálica de la cubierta, el acero de refuerzo y la malla electrosoldada, el bloque de concreto, la pintura y la cerámica. La mayor parte se produce en el país, lo

que reduce la exposición a la tasa de cambio y justifica la selección de bienes nacionales relevantes para el puntaje de industria nacional.

El A.I.U. del presupuesto es del 30 % (Administración 24 %, Imprevistos 1 % y Utilidad 5 %), coherente con obras de pequeña escala en zona rural, en las que la administración (dirección de obra, residente, profesional SST, campamento, transporte de personal, pólizas, impuestos y costos de legalización) tiene mayor peso relativo que en proyectos de gran escala.

4.5. Costo por metro cuadrado

Componente	Valor (incluido A.I.U.)	Área (m²)	Costo por m²
Bloque de aulas	$387.782.533	242,00	$1.602.407
Restaurante escolar	$131.185.835	113,31	$1.157.735
Total	**$518.968.368**	**355,31**	**$1.460.597**

El mayor costo por m² del bloque de aulas se explica por el relleno en material seleccionado (429 m³, cerca del 20 % del valor de las aulas), necesario para elevar y estabilizar la edificación en un terreno arcilloso de una zona inundable, y por la dotación de baños, aire acondicionado y ventilación. En el restaurante, el costo se concentra en la estructura, la cubierta y la cocina.

5. PERSPECTIVA TÉCNICA

La obra no exige tecnologías especializadas ni equipos de alta complejidad: emplea sistemas constructivos convencionales (concreto reforzado, mampostería confinada, cubierta liviana sobre perfilería) ampliamente conocidos por las empresas constructoras de la región. Los aspectos técnicos que inciden en el costo y en el riesgo son:

- **Suelo y nivel de implantación:** terreno arcilloso que debe excavarse y reemplazarse por material seleccionado compactado, para proteger la edificación de la humedad y de los niveles de inundación de La Mojana.
- **Clima:** temperatura media cercana a 29 °C y humedad relativa del 80 %, lo que justifica la cubierta termoacústica, el cielo raso, la ventilación mecánica y los acabados lavables, en línea con los criterios de confort térmico de la NTC 4595.
- **Logística:** sitio rural a 16 km de la cabecera; los costos de transporte de materiales (incluidos en los APU con distancias de acarreo de hasta 30 km) y de traslado de personal son relevantes.
- **Sede en funcionamiento:** la obra se ejecuta junto a tres aulas en uso, lo que exige aislamiento de frentes, señalización y coordinación con la jornada escolar.

- **Plazo y temporada:** el plazo de tres (3) meses coincide principalmente con la temporada seca (diciembre a marzo), lo que favorece la ejecución de cimentaciones y estructura.

El personal mínimo (director de obra, residente, profesional SST y maestro de obra) y la maquinaria mínima (mezcladora, vibrador, equipos de corte y doblado de acero, herramienta menor y equipos para trabajo en altura) son de fácil consecución en el mercado regional.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA

6.1. ¿Quién vende?

La oferta está compuesta por constructores personas naturales y jurídicas, y por consorcios y uniones temporales, inscritos en el RUP en el segmento 72 del UNSPSC, con experiencia en construcción de edificaciones. En el ámbito regional (Bolívar, Sucre, Córdoba y Antioquia, por la cercanía de Caucasia y Magangué) existe un número amplio de empresas de pequeña y mediana escala que participan habitualmente en licitaciones de infraestructura social de cuantías similares convocadas por municipios y por la Gobernación de Bolívar, lo que asegura condiciones de competencia y pluralidad.

6.2. Características de los oferentes

- Predominan las Mipyme, que pueden acreditar la experiencia con hasta seis (6) contratos, o siete (7) si además son emprendimientos o empresas de mujeres, y que cuentan con indicadores financieros diferenciales en la Matriz 2 de los Documentos Tipo.
- Es frecuente la conformación de consorcios y uniones temporales para sumar experiencia, capacidad residual y capital de trabajo, lo cual permiten los Documentos Tipo.
- Los oferentes regionales tienen ventajas logísticas por su conocimiento de las fuentes de materiales y de la mano de obra local.

6.3. Proporcionalidad de los requisitos habilitantes frente a la oferta

Experiencia. Con la Matriz 1 – Experiencia del sector educativo, actividad 1.1 (construcción y/o ampliación y/o reconstrucción de infraestructura educativa) y cuantía inferior a 800 SMMLV, se exige experiencia general en construcción, ampliación o reconstrucción de edificaciones y experiencia específica en al menos un contrato (o la suma de máximo dos) con un área construida igual o superior a 248,72 m² (70 % de 355,31 m²). El valor mínimo a certificar va de 222,30 SMMLV (con 1 o 2 contratos) a 444,60 SMMLV (con 5 contratos). Estos requisitos corresponden a obras comunes en el mercado (aulas, centros de salud, salones comunales, sedes administrativas), de modo que no limitan la concurrencia.

Capacidad financiera y organizacional. Los indicadores (liquidez, endeudamiento, cobertura de intereses, rentabilidad del patrimonio y del activo) son los fijados en la Matriz 2 de los Documentos Tipo para el rango de presupuesto del proceso, calculados por Colombia Compra Eficiente con base en la

información financiera de las empresas del sector inscritas en el RUP, por lo que reflejan la realidad del mercado. No se exige patrimonio adicional.

Capital de trabajo. Como el contrato no tiene anticipo y se paga por actas mensuales, el contratista debe financiar al menos el primer mes de obra. El capital de trabajo demandado, (POE − anticipo) × 33 % = $171.259.561,40, equivale aproximadamente a un mes de ejecución ($172.989.456 por mes en promedio), lo que lo hace proporcional al flujo de caja que requiere la obra.

Capacidad residual. La capacidad residual del proceso es igual al presupuesto oficial ($518.968.368), por ser el plazo inferior a doce (12) meses y no haber anticipo, conforme a la Guía de Colombia Compra Eficiente.

7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

7.1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad este tipo de obras?

El Municipio de San Jacinto del Cauca contrata sus obras de infraestructura social de cuantía superior a la menor cuantía mediante licitación pública con Documentos Tipo de infraestructura social – Versión 2, publicadas en el SECOP I. Así lo hizo en 2026 en el proceso LP-003-2026 para la recuperación ambiental y el mejoramiento del espacio público mediante la construcción de parque urbano en el entorno de la Alcaldía Municipal, con presupuesto oficial de $1.342.872.947, pagado por actas parciales, sin anticipo y con interventoría externa. Ese esquema se replica en el presente proceso, ajustado a la Matriz 1 – Experiencia del sector educativo.

Este proyecto es una ampliación de capacidad con construcción nueva en una sede educativa rural, financiada con recursos de la vigencia 2026 y registrada en el Banco de Programas y Proyectos, por lo que se estructura como licitación con los Documentos Tipo del sector educativo.

7.2. ¿Cómo adquieren otras entidades estatales este tipo de obras?

Las entidades territoriales de la región contratan la construcción de aulas, comedores y restaurantes escolares mediante licitación pública con Documentos Tipo de infraestructura social cuando la cuantía supera la menor cuantía, y mediante selección abreviada de menor cuantía o mínima cuantía en los demás casos, siempre por precios unitarios y con interventoría o supervisión. Como referentes públicos en el departamento se identifican:

Entidad	Proceso / objeto	Valor	Fuente
Gobernación de Bolívar	LIC-SED-005-2021 – Construcción de infraestructura educativa de los municipios del Grupo Centro, departamento de Bolívar (licitación pública, SECOP II CO1.NTC.2188900)	$49.280.538.849	Registro del proceso en SECOP II, consultado en

Entidad	Proceso / objeto	Valor	Fuente
			colombialicita.com
Gobernación de Bolívar	Construcción de cuatro (4) comedores escolares del Programa de Alimentación Escolar en San Jacinto, Montecristo, Margarita y El Carmen de Bolívar (adjudicado en agosto de 2025; 2.601 estudiantes beneficiados)	Superior a $5.000.000.000 (promedio superior a $1.250 millones por comedor)	Nota de prensa del 14 de agosto de 2025 (Alerta Caribe)

Estos referentes confirman que la Gobernación de Bolívar y los municipios demandan de forma recurrente obras de aulas y comedores escolares, que el mercado regional tiene capacidad para ejecutarlas y que se contratan por licitación con precios unitarios. Por su escala, el presente proceso es considerablemente menor, lo que facilita la participación de empresas pequeñas y medianas.

7.3. Forma de pago y anticipo

El análisis muestra que en obras de infraestructura social de esta cuantía y plazo es habitual el pago por actas parciales mensuales de obra ejecutada, sin anticipo. Para este contrato no se pacta anticipo, porque (i) el plazo es de tres (3) meses; (ii) el capital de trabajo exigido garantiza que el contratista financie el primer periodo; y (iii) el artículo 91 de la Ley 1474 de 2011 exigiría constituir una fiducia para su manejo, con costos y trámites desproporcionados para la cuantía.

8. ANÁLISIS DE RIESGO

Desde la perspectiva del sector, los riesgos más relevantes son: (i) el incremento de los precios de insumos y mano de obra, que asume el contratista al ofertar precios unitarios fijos en un plazo corto; (ii) las lluvias y la condición inundable de La Mojana, mitigadas con la programación en temporada seca y con el relleno compactado previsto; (iii) las dificultades logísticas de la zona rural; y (iv) la ejecución junto a una sede educativa en funcionamiento. Su tipificación, estimación y asignación se detallan en los estudios previos y en la Matriz 3 – Riesgos.

En cuanto al riesgo de ofertas con precios artificialmente bajos, la estructura de costos de este análisis sirve como referencia para el procedimiento del artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015.

9. GARANTÍAS

Las garantías exigidas (seriedad de la oferta 10 % del presupuesto oficial; cumplimiento 20 %; salarios y prestaciones 20 %; estabilidad y calidad 10 % por cinco años; responsabilidad civil extracontractual de 200 SMMLV) son las usuales en el mercado asegurador para obras de esta naturaleza y cuantía, y

pueden ser expedidas por compañías de seguros con presencia regional, por lo que no constituyen una barrera de entrada.

10. ACUERDOS COMERCIALES Y MIPYME

El presupuesto oficial ($518.968.368) supera el umbral de US$125.000 fijado para 2026-2027 en $511.708.497, por lo cual el proceso no es susceptible de limitarse a Mipyme. En cuanto a los Acuerdos Comerciales, el proceso solo está cubierto por el Acuerdo con el Triángulo Norte (El Salvador y Guatemala), cuyo umbral es la menor cuantía de la Entidad; en los demás acuerdos que incluyen entidades municipales, el valor es muy inferior a los umbrales para servicios de construcción, que superan los veintisiete mil millones de pesos en 2026-2027. Se concederá trato nacional a los proponentes de esos Estados, a los de la Comunidad Andina (Decisión 439 de 1998) y a los de países con reciprocidad certificada.

11. CONCLUSIONES

- El objeto pertenece al subsector de edificaciones no residenciales, con sistemas constructivos convencionales y amplia oferta regional de constructores, en su mayoría Mipyme.
- El entorno económico (reactivación de la construcción, inflación anual de 6,29 % y aumento de 14,12 % en el costo de la mano de obra) exige un presupuesto actualizado, condición que cumplen los APU de septiembre de 2026.
- El presupuesto oficial de $518.968.368 (296,40 SMMLV) supera la menor cuantía del Municipio ($490.253.400), por lo cual la modalidad es la licitación pública con Documentos Tipo de infraestructura social – Versión 2.
- Los requisitos habilitantes derivados de la Matriz 1 (sector educativo, actividad 1.1, cuantía inferior a 800 SMMLV) y de la Matriz 2, el capital de trabajo de $171.259.561,40 y la capacidad residual de $518.968.368 son adecuados y proporcionales y garantizan pluralidad de oferentes.
- El contrato se pagará por actas parciales mensuales, sin anticipo, con interventoría externa contratada de forma independiente.

Se expide en San Jacinto del Cauca (Bolívar), el 30 de octubre de 2026.



CARLOS JULIO GÓMEZ BARRAGÁN
Secretario de Planeación Municipal

Fuentes consultadas

- DANE. Producto Interno Bruto, II trimestre de 2026 (comunicado de prensa): https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/cp-PIB-IItrim2026.pdf
- DANE. Índice de Precios al Consumidor, septiembre de 2026: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/sep2026/press-IPC-sep2026.pdf
- DANE. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), agosto de 2026: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCED/bol-ICOCED-ago2026.pdf
- Colombia Compra Eficiente. Umbrales de Acuerdos Comerciales y umbral Mipyme 2026-2027: https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/Umbrales-2026.pdf
- Colombia Compra Eficiente. Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación.
- Colombia Compra Eficiente. Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social – Versión 2 (Resolución 539 de 2025) y Matriz 1 – Experiencia sector educativo.
- Portafolio. “Salario mínimo de 2026 sigue en $1.750.905 tras aclaración sobre fallos del Consejo de Estado”, 10 de octubre de 2026.
- Alerta Caribe. “Gobernador de Bolívar adjudicó la construcción de 4 nuevos comedores escolares”, 14 de agosto de 2025.
- Municipio de San Jacinto del Cauca. Presupuesto oficial, APU y memorias de cantidades (septiembre de 2026); Anexo 1 – Anexo Técnico; MGA BPIN 202600000023818; CDP No. 1026-1 de 2026.