ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y Guía para la elaboración de estudios de sector de Colombia Compra Eficiente)

Entidad	Municipio de San Jacinto del Cauca – Bolívar, NIT 806.003.884-1
Dependencia	Secretaría de Planeación Municipal
Objeto	CONSTRUCCIÓN Y ADECUACIÓN DE AULAS EN EL CORREGIMIENTO DE CAIMITAL EN EL MUNICIPIO DE SAN JACINTO DEL CAUCA – BOLÍVAR
Modalidad	Selección abreviada de menor cuantía – documentos tipo de obra pública de infraestructura social, sector educativo (Resolución 540 de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente)
Presupuesto oficial	$293.861.327,59 (167,83 SMMLV)
Plazo	Tres (3) meses
Fecha	12 de noviembre de 2026

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVO

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 la perspectiva 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 de la obra pública de infraestructura educativa en la región, sustentar el valor estimado del contrato, definir requisitos habilitantes proporcionales y anticipar los riesgos que puede enfrentar el proceso.

El presente documento examina: (i) el contexto económico, técnico y regulatorio del sector de la construcción de edificaciones y, en particular, de la infraestructura educativa; (ii) las condiciones del territorio donde se ejecutará la obra; (iii) la demanda, es decir, la manera como el Municipio y otras entidades han contratado obras similares; (iv) la oferta, esto es, quiénes pueden ejecutar el contrato y en qué condiciones; (v) el soporte del valor estimado; y (vi) las conclusiones que se trasladan a los estudios previos y al pliego de condiciones.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y CLASIFICACIÓN

El objeto es la construcción y adecuación de aulas en el corregimiento de Caimital en el municipio de San Jacinto del Cauca – Bolívar, que comprende dos componentes: la construcción de dos (2) aulas nuevas de 140,00 m² con su unidad sanitaria de 9,63 m² (Componente A, $273.359.923,00) y la adecuación y mejoramiento de un (1) aula existente (Componente B, $20.501.404,59). Se trata de un contrato de obra en los términos del numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co

Según el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), la obra se identifica así:

Segmento	Familia	Clase	Nombre
72	7212	721214	Servicios de construcción de edificios públicos especializados
72	7210	721015	Servicios de apoyo para la construcción

Conforme a los documentos tipo de infraestructura social del sector educativo, la obra se enmarca en el tipo de infraestructura “1. Obras en infraestructura de educación” y en la actividad a contratar “1.1. Proyectos de construcción y/o ampliación y/o reconstrucción de infraestructura educativa” de la Matriz 1 – Experiencia, por cuanto el componente predominante (93 % del valor) es la ampliación de la sede mediante la construcción de aulas nuevas.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

3.1. Contexto económico

Comportamiento de la economía. De acuerdo con el DANE, en el segundo trimestre de 2026 el producto interno bruto creció 3,5 % frente al mismo trimestre de 2025, y en el primer semestre acumuló una variación de 2,9 %. En la serie ajustada por efecto estacional, la construcción fue la actividad con mayor crecimiento trimestral (6,4 %).

Sector de la construcción. El valor agregado de la construcción creció 2,2 % anual en el segundo trimestre de 2026, impulsado por las obras civiles (17,1 %), mientras que las edificaciones decrecieron 3,2 % y las actividades especializadas 2,2 %. Con ese resultado el sector salió de doce trimestres consecutivos de contracción. La debilidad del segmento de edificaciones implica que existe capacidad instalada disponible entre los constructores de edificaciones pequeños y medianos, lo cual favorece la pluralidad de oferentes en procesos como el presente.

Precios. La inflación anual medida por el IPC fue de 6,30 % en octubre de 2026 y de 5,94 % en lo corrido del año. El índice de costos de la construcción de edificaciones (ICOCED) del DANE registró variaciones mensuales moderadas en 2026 (0,12 % en julio y −0,13 % en septiembre), lo que indica estabilidad relativa en los precios de los insumos de construcción en el periodo reciente. Para un plazo de tres (3) meses, la variación esperada de los insumos es baja y puede ser absorbida en los precios unitarios ofertados, razón por la cual el contrato se pacta a precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste.

Mano de obra. El salario mínimo legal mensual vigente para 2026 es de $1.750.905, con un incremento de 23 % frente a 2025. Este aumento impacta de manera directa los costos de mano de obra de la construcción, que en este proyecto representan una porción importante del costo directo. El presupuesto oficial incorpora los jornales de 2026 con un factor prestacional de 1,6153, según el análisis de mano de obra del libro de presupuesto.

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co

3.2. Contexto técnico

La obra corresponde a una edificación de un piso en sistema estructural de pórticos de concreto reforzado de 3.000 psi con mampostería confinada en bloque de concreto, cubierta liviana en teja termoacústica de UPVC sobre correas metálicas galvanizadas, piso en cerámica y acabados convencionales. Es una tipología de baja complejidad técnica, ampliamente ejecutada por constructores regionales, que no requiere equipos especializados ni tecnologías patentadas. Los aspectos técnicos que exigen mayor cuidado son: (i) el relleno y la compactación del lote, necesarios para elevar el nivel de piso en una zona inundable; (ii) el control de calidad del concreto en clima cálido; (iii) la estanqueidad de la cubierta frente a lluvias intensas; y (iv) el cumplimiento del RETIE en las instalaciones eléctricas.

Los insumos principales (cemento, agregados, acero, bloque, cerámica, tejas, perfilería, tubería de PVC, aparatos sanitarios y material eléctrico) son bienes de producción nacional y de amplia oferta comercial. El análisis de la Matriz 4 – Bienes nacionales relevantes identificó como bienes relevantes el **concreto hidráulico de 3.000 psi** (30,55 % del costo de los insumos) y el **mortero de cemento 1:4** (9,12 %).

3.3. Contexto regulatorio

La contratación se rige por las siguientes normas, entre otras:

- Constitución Política, artículos 44, 67, 209, 311 y 339.
- Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1882 de 2018, Ley 2022 de 2020 y Ley 2069 de 2020.
- Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional.
- Resolución 540 del 21 de agosto de 2025 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, que adopta los documentos tipo para los procesos de selección abreviada de menor cuantía de obra pública de infraestructura social y los complementarios del sector educación, de aplicación obligatoria desde el 16 de febrero de 2026.
- Ley 715 de 2001 (competencias de los municipios no certificados en educación para cofinanciar inversiones de infraestructura) y Ley 1551 de 2012.
- Normas técnicas: NSR-10 (Decreto 926 de 2010), NTC 4595 (planeamiento y diseño de instalaciones y ambientes escolares), RETIE (Resolución 40117 de 2024 del Ministerio de Minas y Energía), NTC 1500 y NTC 2050.
- Normas ambientales y de seguridad y salud en el trabajo: Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 y Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo.
- Decreto 1077 de 2015 en materia de licencias urbanísticas.

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co

3.4. Contexto territorial, social y ambiental

San Jacinto del Cauca es un municipio de sexta categoría de la subregión de La Mojana, en el sur del departamento de Bolívar, con una economía de base agropecuaria, pesquera y minera. La población del área rural depende de las sedes educativas de los corregimientos para el acceso a la educación básica. El corregimiento de Caimital está a 25,91 km de la cabecera, con acceso terrestre y fluvial; durante las temporadas de lluvia (abril a junio y agosto a noviembre) el acceso se dificulta por las crecientes del río Cauca y el estado de las vías. Estas condiciones elevan los costos de transporte, exigen planeación logística y hacen recomendable ejecutar las actividades críticas en la temporada seca (diciembre a marzo).

La obra se ejecutará en una sede educativa en funcionamiento, lo que impone medidas de aislamiento, señalización y coordinación con el calendario escolar para proteger a los estudiantes. No se prevén impactos ambientales significativos más allá del manejo de residuos de construcción y demolición y del material de relleno, que se controlan con un plan de manejo ambiental básico.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

4.1. Cómo ha contratado el Municipio

El Municipio de San Jacinto del Cauca ha contratado obras de construcción, adecuación y mejoramiento de infraestructura educativa rural por la modalidad de selección abreviada de menor cuantía, mediante contratos de obra a precios unitarios con supervisión de la Secretaría de Planeación. En la vigencia 2026 adelantó el proceso para la “Adecuación y mejoramiento de diferentes centros educativos en zonas rurales del municipio como son Berlín, La Loma y La Raya”, por valor de $177.188.416,55 y plazo de dos (2) meses, con un alcance similar en tipología (cubiertas, pisos, pañetes, pintura, carpintería metálica e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias). Ese antecedente confirma que la modalidad, el sistema de pago y la estructura de requisitos son adecuados para este tipo de obras en el municipio, y que existen interesados con capacidad para atenderlas.

Las publicaciones de la Entidad en el SECOP I permiten verificar el número de interesados, proponentes y adjudicatarios de procesos anteriores. Antes de la publicación del proyecto de pliego, la Oficina de Contratación incorporará al expediente la consulta de los procesos de infraestructura educativa adelantados por el Municipio en las vigencias 2024 a 2026, con su número de oferentes y valores adjudicados.

4.2. Cómo contratan otras entidades

A nivel nacional, la selección abreviada de menor cuantía es una de las modalidades más usadas para la infraestructura educativa. Según la memoria justificativa de la Resolución 540 de 2025, en el segundo semestre de 2024 se adjudicaron 112 contratos de obra del sector educativo por selección abreviada, equivalentes al 35 % de los contratos de ese sector. Esta información sirvió de base para que Colombia Compra Eficiente expidiera documentos tipo

específicos para esta modalidad, con el objetivo de incrementar la pluralidad de oferentes y reducir el riesgo de colusión.

Las entidades territoriales de la región (municipios del sur de Bolívar, La Mojana sucreña y el Bajo Cauca antioqueño) contratan obras similares mediante selección abreviada de menor cuantía o licitación pública, según su cuantía, a través de contratos de obra a precios unitarios con supervisión o interventoría. No se identifican particularidades en la demanda que justifiquen apartarse de este esquema.

4.3. Necesidad de la Entidad

La MGA del proyecto (BPIN 202600000025573) identificó como problema central el déficit e inadecuadas condiciones de la infraestructura educativa para atender la demanda escolar en Caimital, con una población afectada y objetivo de 360 personas, un déficit de tres (3) sedes en 2026 frente a una demanda de cuatro (4) y una oferta de una (1). El proyecto busca entregar una sede con infraestructura construida y adecuada (meta: una sede) mediante la alternativa “Construcción y adecuación de aulas escolares en el corregimiento Caimital”.

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

5.1. Quién ejecuta este tipo de obras

El mercado está compuesto por personas naturales (ingenieros civiles y arquitectos) y personas jurídicas constructoras, que con frecuencia se presentan en consorcios o uniones temporales, inscritas en el Registro Único de Proponentes con códigos del segmento 72 del UNSPSC. En la región predominan las micro, pequeñas y medianas empresas con domicilio en Bolívar, Sucre, Córdoba y Antioquia (en especial Caucasia, Magangué, Sincelejo, Montería y Cartagena), que tienen experiencia en construcción y mejoramiento de edificaciones públicas de menor cuantía.

Se trata de un mercado de competencia amplia: hay muchos oferentes potenciales, ninguno con poder de mercado, barreras de entrada bajas desde el punto de vista técnico y una oferta homogénea. Por ello, el factor decisivo de la competencia es el precio, complementado con los factores de calidad y de apoyo a la industria nacional que fijan los documentos tipo.

5.2. Condiciones del mercado de insumos

Los insumos se consiguen en los centros de abastecimiento de Caucasia y Magangué, desde donde se transportan por vía terrestre y fluvial hasta el sitio. El cemento, el acero y la perfilería tienen precios de referencia nacionales; los agregados y el material de relleno dependen de fuentes locales con título minero; la cerámica, las tejas y los aparatos sanitarios tienen amplia oferta de marcas nacionales. Los mayores sobrecostos regionales provienen del transporte, que el presupuesto oficial reconoce en los análisis de precios unitarios.

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co

5.3. Mipyme y convocatoria limitada

El presupuesto oficial ($293.861.327,59) es inferior al umbral de USD 125.000 fijado para 2026 en $511.708.497, de modo que la convocatoria es susceptible de limitarse a Mipyme nacionales si se reciben, por lo menos, dos (2) solicitudes de Mipyme en los términos del artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, con la posibilidad de limitarla territorialmente al departamento de Bolívar. Dada la composición del mercado regional, es probable que se reciban esas solicitudes, lo que favorece la participación de empresas de la región.

6. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto oficial fue elaborado por la Secretaría de Planeación con base en: (i) las memorias de cantidades de obra del proyecto; (ii) 49 análisis de precios unitarios que desagregan equipo, materiales, transporte y mano de obra; (iii) listados de precios de materiales del mercado regional; (iv) jornales de 2026 con su factor prestacional; y (v) un AIU del 30 % (administración 24 %, imprevistos 1 % y utilidad 5 %) incorporado en cada precio unitario. El resultado por capítulos es el siguiente:

Cap.	Capítulo	Valor	% del total
1	PRELIMINARES	$1.068.849,60	0,36 %
2	MOVIMIENTOS DE TIERRA	$21.035.725,89	7,16 %
3	CONCRETO Y ACERO	$87.814.242,18	29,88 %
4	MAMPOSTERIA, PAÑETES Y MUROS	$54.000.166,29	18,38 %
5	ENCHAPES, PISOS Y PAREDES	$21.768.810,79	7,41 %
6	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	$5.620.690,17	1,91 %
7	CUBIERTA E IMPERMEABILIZACIONES	$52.182.160,36	17,76 %
8	CARPINTERIA METALICA	$18.715.749,23	6,37 %
9	PINTURA	$9.201.260,36	3,13 %
10	INSTALACIONES ELECTRICAS	$1.952.268,14	0,66 %
11	Aula existente – CONCRETO Y ACERO	$7.121.459,01	2,42 %
12	Aula existente – CUBIERTA	$989.569,78	0,34 %
13	Aula existente – PUERTAS Y VENTANAS	$3.499.019,21	1,19 %
14	Aula existente – PINTURA	$4.130.314,18	1,41 %
15	Aula existente – INSTALACIONES HIDRAULICAS	$457.262,71	0,16 %
16	Aula existente – INSTALACIONES ELECTRICAS	$4.303.779,70	1,46 %
TOTAL PRESUPUESTO OFICIAL		**$293.861.327,59**	**100,00 %**

Indicadores de referencia. El Componente A tiene un costo de $273.359.923 para 149,63 m² construidos, es decir, $1.826.967 por m² con AIU. Excluido el relleno del lote ($21.035.726), que es un costo particular del sitio por su condición inundable, el costo es de $1.686.377 por m². Los capítulos de mayor peso son concreto y acero (29,88 %), mampostería y pañetes

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co

(18,38 %) y cubierta (17,76 %), lo que es coherente con una edificación nueva de un piso con estructura de concreto y cubierta metálica.

Costos directos e indirectos. El costo directo estimado es de $226.047.175 y el AIU de $67.814.153. Según la MGA, la estructura del costo de la actividad principal se distribuye en materiales ($176.316.797), mano de obra no calificada ($49.956.426), maquinaria y equipo ($41.140.586) y transporte ($14.693.066), más imprevistos por $11.754.453.

Equivalencia en SMMLV. El presupuesto equivale a 167,83 SMMLV de 2026, lo que lo ubica en el rango “Entre 151 y 1.000 SMMLV” de la Matriz 1 – Experiencia, con un porcentaje de dimensionamiento (F%) del 30 %.

Precio artificialmente bajo. Con base en este análisis, la Entidad considerará como indicio de precio artificialmente bajo, para efectos de solicitar explicaciones conforme al artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015, una oferta cuyo valor se aparte significativamente de la mediana de las ofertas o del presupuesto oficial, en los términos que fije el Documento Base y la guía de Colombia Compra Eficiente.

7. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA, ORGANIZACIONAL Y DE EXPERIENCIA

En los procesos sometidos a documentos tipo, los indicadores de capacidad financiera y organizacional y la experiencia exigible no los define libremente la Entidad: están fijados por la Agencia Nacional de Contratación Pública en la Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales y en el Documento Base, a partir de su propio estudio de los proponentes inscritos en el RUP, con valores diferenciados para Mipyme. La Entidad los adopta así:

Indicador	Fórmula	Mipyme	Demás proponentes
Índice de liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	≥ 1,1	≥ 1,2
Índice de endeudamiento	Pasivo total / Activo total	≤ 0,70	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	Utilidad operacional / Gastos de intereses	≥ 1	≥ 1
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad operacional / Patrimonio	≥ 0,02	≥ 0,04
Rentabilidad del activo	Utilidad operacional / Activo total	≥ 0,01	≥ 0,02
Capital de trabajo	AC − PC ≥ CTd = POE x 33 % (plazo < 12 meses, sin anticipo)	$96.974.238,10	

Estos valores son alcanzables para la generalidad de las Mipyme constructoras de la región: una liquidez de 1,1 o 1,2 y un endeudamiento hasta del 70 % corresponden a empresas con una estructura financiera ordinaria, y el capital de trabajo exigido (33 % del presupuesto) es coherente con la necesidad de financiar cerca de un mes de obra sin anticipo, entre actas parciales.

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co

Capacidad residual. Por tratarse de un contrato de obra, el proponente deberá acreditar una capacidad residual igual o superior a la capacidad residual del proceso de contratación. Según el numeral 3.10.1 del Documento Base, con plazo menor o igual a doce (12) meses y sin anticipo, la capacidad residual del proceso equivale al presupuesto oficial: $293.861.327,59.

Experiencia. Actividad 1.1 de la Matriz 1 – Experiencia del sector educativo. Experiencia general: proyectos que correspondan y/o contemplen actividades de construcción y/o ampliación y/o reconstrucción de edificaciones. Experiencia específica: por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un área construida igual y/o superior al treinta por ciento (30 %) de los 149,63 m² del proceso, es decir, 44,89 m². Este requisito es proporcional: cualquier constructor que haya ejecutado una edificación pública o privada pequeña lo cumple, sin restringir la pluralidad. Conforme al numeral 3.5.8 del Documento Base, la sumatoria de los contratos aportados debe alcanzar el 75 % del presupuesto oficial en SMMLV con 1 o 2 contratos (125,88 SMMLV), el 120 % con 3 o 4 contratos y el 150 % con 5 contratos.

8. ANÁLISIS DE RIESGO

Los riesgos del proceso se tipificaron, estimaron y asignaron en la Matriz 3 – Riesgos, que identifica 24 riesgos. Los de mayor valoración son los asociados a la naturaleza y la logística del sitio (lluvias, crecientes y acceso fluvial y terrestre), al riesgo de corrupción en la selección y la ejecución, y a los daños a la comunidad educativa por ejecutarse la obra en una sede en funcionamiento. Todos cuentan con tratamientos que reducen su valoración a niveles bajos o medios.

9. FORMA DE PAGO Y ANTICIPO

Para este proceso no se pactará anticipo ni pago anticipado: el plazo es de tres (3) meses, el capital de trabajo habilitante asegura la capacidad del contratista para financiar la obra entre actas, y se evitan los costos y trámites de la fiducia o patrimonio autónomo que exige el artículo 91 de la Ley 1474 de 2011 para administrar anticipos. El pago se hará en actas parciales hasta el 90 % y un pago final del 10 % con el acta de recibo final.

10. CONCLUSIONES

1. El objeto es una obra de baja complejidad técnica, con amplia oferta regional de constructores y de insumos de origen nacional.
2. El presupuesto oficial de $293.861.327,59 está soportado en cantidades de obra y análisis de precios unitarios con precios de mercado de 2026 y es razonable frente a la tipología y las condiciones del sitio.

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co

3. La modalidad procedente es la selección abreviada de menor cuantía con los documentos tipo de infraestructura social del sector educativo, actividad 1.1 de la Matriz 1 – Experiencia, rango “Entre 151 y 1.000 SMMLV”.
4. El proceso es susceptible de convocatoria limitada a Mipyme, por ser inferior al umbral de 2026.
5. Se recomienda pactar precios unitarios fijos sin reajuste, sin anticipo, con actas parciales mensuales, y programar las actividades críticas en la temporada seca.
6. Los riesgos principales (clima, acceso, corrupción y seguridad de la comunidad educativa) se mitigan con las medidas previstas en la Matriz 3.



CARLOS JULIO GÓMEZ BARRAGÁN
Secretario de Planeación Municipal

Fuentes: DANE, PIB segundo trimestre de 2026; DANE, Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción II trimestre de 2026; DANE, IPC octubre de 2026; DANE, ICOCED julio y septiembre de 2026; Decreto 1469 de 2025 (SMMLV 2026); Colombia Compra Eficiente, Umbrales 2026 y memoria justificativa de la Resolución 540 de 2025; MGA BPIN 202600000025573; presupuesto oficial y APU del proyecto.

Dirección: Barrio 9 de enero – Palacio Municipal Página Web: https://www.sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co
Correo Institucional: alcaldia@sanjacintodelcauca-bolivar.gov.co