

ANÁLISIS DEL SECTOR

INVITACIÓN PUBLICA A OFERTAR DE MENOR CUANTIA

**Proceso Número:
EDUS-I.P.O.M.<. C.-0010-2025**

OBJETO:

**La EMPRESA DISTRITAL DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO
SOSTENIBLE DE SANTA MARTA – EDUS se permite presentar el estudio de
mercado del proceso de selección de la referencia.**

**DISTRITO DE SANTA MARTA
SEPTIEMBRE DEL 2025**

1. INTRODUCCION

El presente documento tiene como propósito dar cumplimiento a lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 26 de marzo de 2015, el cual en su artículo 15 establece que las Entidades Estatales deben 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

De conformidad con lo establecido por el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia a las entidades estatales le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigna la Constitución y las leyes. Las entidades estatales constituyen la célula básica de la organización territorial, y tiene por objeto dentro de su régimen de autonomía, cumplir las funciones y presentar los servicios a su cargo, promover el desarrollo de sus territorios y el mejoramiento sociocultural de sus habitantes.

Las inversiones en Infraestructura desempeñan un papel fundamental en el desarrollo nacional, aspecto que ha sido evidente en la agenda y formulación de las políticas públicas de Colombia en los últimos años. Muestra de ello es el desarrollado en los programas destinados a aumentar y mejorar la infraestructura vial, portuaria, entre otros, convirtiendo al sector de la construcción en uno de los principales impulsores de la actividad económica.

El presente análisis del sector comprende un estudio determinado en el mercado, persiguiendo la escogencia de mínimo dos empresas que cumplan con los indicadores de capacidad financiera y puedan presentar ofertas para la escogencia y adjudicación del contrato de interventoría.

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD.

Los bajos niveles de actividad física, recreación y deporte en el Distrito de Santa Marta, son una respuesta a la falta de incentivos y a la ausencia de escenarios idóneos para su práctica. En ocasiones, los espacios habilitados para este tipo de actividades se encuentran en estado de deterioro o son utilizados para otro fin, y los que se encuentran en buenas condiciones no son de uso público.

La falta de interés por la práctica deportiva y el desarrollo de actividades recreativas pueden ser una consecuencia de la ausencia de programas que fomentan la recreación y el deporte en algunas entidades territoriales. Debido a esto, la población busca otros espacios de recreación, nace la práctica informal de algunos deportes y aumentan las cifras de sedentarismo. La evidencia demuestra que:

- . La población recurre a espacios no adecuados para el desarrollo de actividades recreo deportivas, aumentando el riesgo de lesiones.
- . La inactividad física causa obesidad o sobrepeso.
- . Las personas interesadas en la participación de actividades recreativas deben trasladarse

a otros escenarios habilitados para este tipo de prácticas, lo que genera sobrecostos a las familias.

. Cuando no hay recreación o deporte, se fomenta el mal uso del tiempo libre, Se afecta la calidad de vida de las personas en la entidad territorial.

Considerando que un 60% de la infraestructura física de los escenarios deportivos y parque recreativos del Distrito presente un deterioro por la falta de mantenimiento o adecuación.

Para lograr que el Distrito de Santa Marta se convierta en un verdadero polo de desarrollo de la región caribe, se necesita contar con estructuras de desarrollo urbano en la región, que guarden equilibrio con el medio ambiente existente y acordes al crecimiento económico esperado. Para la administración Distrital es claro el desarrollo en cuanto a equipamiento urbano, lo que hace necesario la construcción de escenarios recreo-deportivos (canchas de futbol, canchas polideportivas, plazoletas, zonas verdes, juegos para niños, parques para adultos mayores, etc.) para generar un pronto crecimiento y mayor progreso en el Territorio. El tema de escenarios deportivos cobra cada vez mayor relevancia debido a la también cada vez mayor importancia que se le otorga al concepto del espacio público y al deporte y la recreación como derechos ciudadanos.

El presente proyecto denominado **“MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCION DEL ESCENARIO RECREODEPORTIVO “BASTIDAS SI SE PUEDE” PARA EL FORTALECIMIENTO DEL DEPORTE Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA, DISTRITO DE SANTA MARTA”**, Se formulo cumpliendo con todas las normas aplicables, entre las cuales encontramos las resoluciones 312 y 1458 de 2016 de Coldeportes, en donde se enmarcan los criterios generales de presentación, elegibilidad y selección de los proyectos de infraestructura que elaboren las entidades territoriales, institutos departamentales, distritales o municipales de deportes y recreación, lo anterior con el fin de solucionar uno de los tantos casos que se dan en nuestro país y que a su vez representa una necesidad a los habitantes del Distrito de Santa Marta.

2. IDENTIFICACION DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA NECESIDAD

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos

- Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:
 - Sector primario o sector agropecuario.
 - Sector secundario o sector Industrial.
 - Sector terciario o sector de servicios.

Para efectos del presente objeto se tendrá en cuenta la división sectorial según la actividad económica. Teniendo en cuenta que el presente objeto, se ubicará dentro del sector de la construcción.

El sector de la construcción se divide en dos subsectores: edificaciones y obras civiles.

El subsector de edificaciones agrupa edificaciones residenciales tanto a nivel

urbano como rural, edificios no residenciales, reparación de edificios, mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción.

El subsector de obras civiles agrupa los trabajos asociados con la ingeniería civil, como la construcción de carreteras, vías férreas, puentes, puertos y tuberías.

Es importante indicar, además, que existe un importante número de empresas de sectores que, aunque no corresponden al core del sector de la construcción, se relacionan de forma indirecta. Estas hacen parte de la cadena productiva y son requeridas para el desarrollo de las actividades del sector constructor. Dentro de ellas, se encuentran los fabricantes de insumos, materiales y terminados, así como los proveedores de maquinaria, servicios, entre otros¹.

Subsector edificación.

El subsector de edificaciones se desagrega entonces, según esta clasificación, en dos grandes categorías asociadas a la destinación del uso ocupacional: residencial y no residencial, a saber:

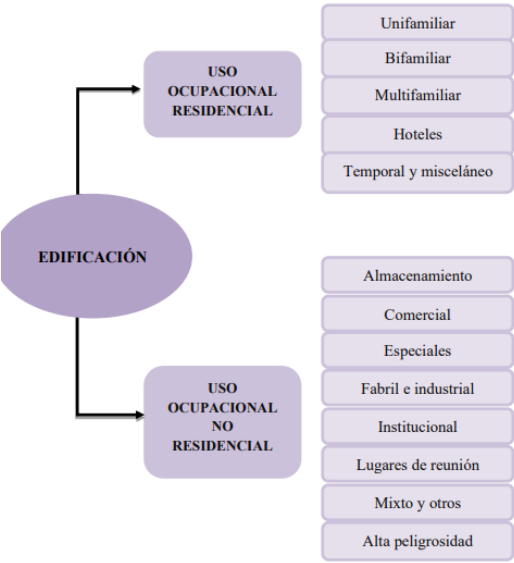


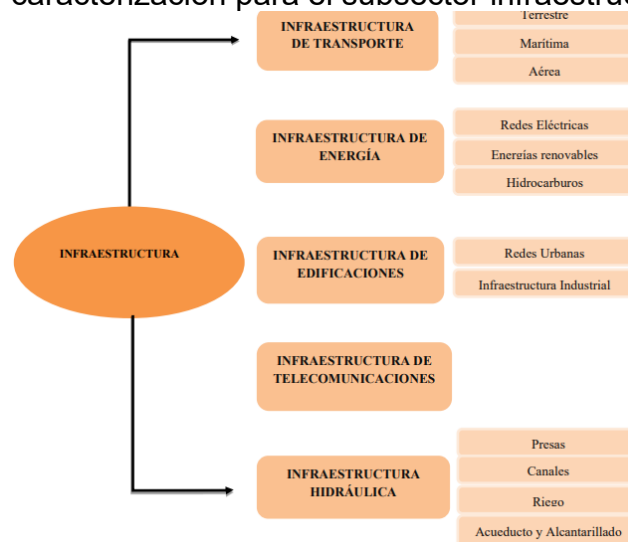
Figura 2. Categorías subsector edificación. Fuente: Elaboración propia equipo técnico CAMACOL, 2019 con base en el marco legal o normativo colombiano, Tabla K.2.1 – 1, Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR – 10, 2010.

Algunas de las categorías anteriormente ilustradas se dividen a su vez en subgrupos, así:

Uso ocupacional Comercial	De servicios
	De bienes y productos
Uso ocupacional Institucional	De reclusión
	De salud o incapacidad
	De educación
	De seguridad pública
	De servicio público
Uso ocupacional Lugares de Reunión	Culturales
	Reunión social
	Reunión religiosa

Subsector infraestructura.

Para el caso del subsector denominado infraestructura, se contemplan todas las obras civiles promovidas mayormente por el Gobierno Nacional y que tienen como objetivo el desarrollo de zonas urbanas y rurales en beneficio de la comunidad. Dentro de ellas se contemplan proyectos categorizados por su función. De acuerdo con el Estudio de Caracterización del Sector de la Infraestructura de Transporte (Cámara Colombiana de la Infraestructura, SENA, 2016) se realiza la siguiente caracterización para el subsector infraestructura:



De acuerdo con el documento CATÁLOGO DE CUALIFICACIONES SECTOR CONSTRUCCIÓN, los consultores se configuran en una de las principales áreas de trabajo del sector, toda vez que en estos se encuentran actores *“que se desempeñan en áreas asociadas al diseño multidisciplinario, entre los cuales se destacan los consultores para diseños (viales, estructurales, ambientales, sociales, entre otros), gerencia de proyectos, interventoría de obras, estudios técnicos y de factibilidad. Su importancia radica en que son la base de información previa que permitirá ejecutar el proyecto o en el caso de la interventoría, garantizar la ejecución de los proyectos de acuerdo con los diseños aprobados”*

Por lo anteriormente señalado, es de vital importancia caracterizar e identificar el comportamiento del sector servicios acotado a los servicios de interventoría y consultoría, los cuales se configuran en servicios claves para el sector de la construcción en general y para el subsector de infraestructura en particular.

La Interventoría es la labor que cumple una persona natural o jurídica, para controlar, exigir y verificar la ejecución y cumplimiento del objeto, condiciones y términos de la invitación y las especificaciones del contrato, convenio, concertaciones celebradas por las entidades públicas dentro de los parámetros de costo, tiempo, calidad y legalidad, conforme a la normatividad vigente.

La ejecución idónea del presupuesto de las Entidades Públicas exige dentro de otros aspectos un proceso contractual ágil, eficiente y desarrollado dentro de los principios de economía, transparencia y objetividad consagrados en la Constitución Política, la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

Para garantizar el cumplimiento de estos principios en términos de calidad, cantidad y oportunidad, es necesario adoptar mecanismos de control y seguimiento a través

de una interventoría o supervisión que aseguren y garanticen a la entidad como a sus responsables el cumplimiento del objeto contractual, mediante el examen sobre las exigencias legales, financieras (en lo contable, Presupuestal y tesorería), misional y técnico.

Así mismo, garantizar el cumplimiento del objeto contractual en términos de eficiencia, eficacia y economía se requiere ejercer un control permanente sobre el proceso contractual a través de un interventor o supervisor para cada contrato, que ejerza el control previo, perceptivo y posterior a todo el proceso, pero sin despojar de la responsabilidad que se le endilga al dueño del proceso.

La interventoría es el seguimiento técnico a la ejecución de contratos de distintas tipologías, realizado por una persona natural o jurídica contratada para ese fin por la Entidad Estatal en los siguientes casos: (i) cuando la ley ha establecido la obligación de contar con esta figura en determinados contratos, (ii) cuando el seguimiento del contrato requiera del conocimiento especializado en la materia objeto del mismo, o (iii) cuando la complejidad o la extensión del contrato lo justifique.

Cuando la Entidad Estatal lo encuentre justificado, puede determinar que la interventoría no sólo se refiera al seguimiento técnico, sino también a los aspectos administrativos, financieros, contables y/o jurídicos del contrato.

El contrato de interventoría debe ser supervisado directamente por la Entidad Estatal, en consecuencia, siempre que una Entidad Estatal suscriba este tipo de contratos debe designar a un funcionario que haga la supervisión del contrato y que verifique su cumplimiento en las condiciones pactadas.

Interventoría de Obras

La interventoría de obras es la actividad o función encargada de llevar a cabo el control y vigilancia de un proyecto para hacerlo más eficiente en el uso de los materiales, costos y capital humano. El desarrollo de la interventoría tiene cuatro funciones: técnicas, gerenciales, enfocadas en las necesidades del cliente y el componente ético.

Las obras y proyectos se dan tanto en empresas privadas como en entidades del Estado o públicas. El énfasis de la interventoría durante el monitoreo de la ejecución de la obra dependerá del objeto mismo del proyecto. Así mismo, la intención por la que una entidad pública o una empresa privada contrata la interventoría de una obra es diferente.

En Colombia no existe una norma que defina la actividad de interventoría en sus distintos ámbitos, como tampoco hay una entidad que establezca lo que se espera de esta labor, más bien las expectativas sobre su función las define el cliente y dependen de múltiples factores, entre los cuales resulta fundamental la naturaleza del contratante. Tampoco existe en el país un referente normativo que defina la diferencia entre la interventoría para obras de entidades públicas y la de empresas privadas.

Consultoría

Es un servicio profesional especializado en áreas, prestado por empresas o por profesionales (conocidas como consultoras o [consultores](#), respectivamente) con

experiencia o conocimientos específicos en un área, asesorando a personas, a otras empresas, a grupos de empresas, a países o a organizaciones en general. Puede centrarse en consultoría integral o en un área específica, como por ejemplo en [Administración](#), Recursos Humanos, Operaciones, Mercadotecnia y Ventas y Finanzas.

Fases de la Consultoría:

Iniciación (preparación inicial): Primeros contactos con el cliente, Diagnóstico preliminar, Planear el cometido, Propuesta de tareas, Contrato.

Diagnóstico: Descubrir los hechos, Análisis y síntesis, Examen detallado del problema.

Planificación de medidas (Plan de acción): Elaborar soluciones, Evaluar opciones, Propuesta al cliente Planear la aplicación de medidas, Identificar y proponer inversiones.

Aplicación (implementar): Contribuir a la aplicación, Propuesta de ajustes, Capacitación.

Terminación: Evaluación, Informe final, Establecer Compromisos, Planes de seguimiento, Retirada.

1. Aspectos Generales del Mercado

De acuerdo con la clasificación, el objeto se ubica en el sector servicio.

El sector Servicios o sector terciario es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios materiales no productores de bienes. No compran bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población.

Incluye subsectores como comercio, transportes, comunicaciones, centro de llamadas, finanzas, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, la administración pública y los denominados servicios públicos, los presta el Estado o la iniciativa privada (sanidad, educación, atención a la dependencia), entre otros.

Dirige, organiza y facilita la actividad productiva de los otros sectores (sector primario y sector secundario). Aunque se lo considera un sector de la producción, propiamente su papel principal se encuentra en los dos pasos siguientes de la actividad económica: la distribución y el consumo.

3. ASPECTOS ECONOMICOS

Conforme con la clasificación de las actividades económicas mediante la Clasificación Industrial Internacional Uniforme, Revisión 4, adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C), los servicios de consultoría e interventoría se encuentran clasificados dentro de la Sección M - Actividades económicas profesionales, científicas y técnicas, la cual agrupa actividades profesionales, científicas y técnicas especializadas que requieren un alto nivel de capacitación y ponen a disposición de los usuarios conocimientos y aptitudes especializadas⁶, esto teniendo en cuenta las diferentes definiciones o acepciones que desde la normatividad vigente o la literatura se da a este tipo de servicios.

Por ejemplo, la ley 80 de 1992 define la consultoría como todos aquellos “*estudios necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos, así como a las asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión*”⁷. Por su parte desde la doctrina académica, la Interventoría se ha descrito como “*la actividad que ejecuta una persona natural o jurídica para que en representación de un proyecto ejerza funciones de control y vigilancia, de tal manera que se garantice que éste se ejecute de acuerdo*

con los planos, las especificaciones, los costos y los plazos preestablecidos.

Por lo anterior, a continuación, se describirá el comportamiento de las principales variables que permiten identificar el comportamiento del sector servicios, acotado a los subsectores que agrupan las actividades profesionales, científicas y técnicas especializadas.

PANORAMA MACROECONÓMICO EN EL MARCO FISCAL DEL MEDIANO PLAZO (MFMP) – MHCP

Los principales mensajes del Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Público (MHCP) en el MFMP, actualizados en febrero de 2025, son los siguientes:

Los resultados económicos de 2024 son positivos, y el país retorna a una senda de crecimiento sostenido. Según las proyecciones del Ministerio de Hacienda, la economía colombiana habría crecido un 1,8% en 2024, superando en 0,1 puntos porcentuales (pp) la proyección del Marco Fiscal de Mediano Plazo de 2024 (MFMP) y siendo sustancialmente superior al crecimiento de 2023 (0,6%).

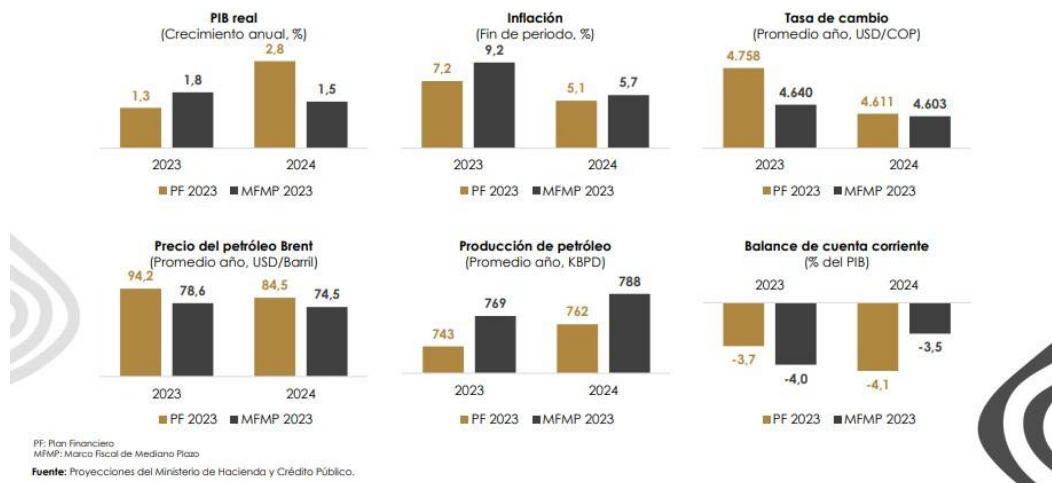
Este hecho se explica por el desempeño favorable de las actividades agropecuarias, las actividades artísticas y de entretenimiento, así como de la administración pública. Además, la recuperación de la construcción de obras civiles también sustenta el buen desempeño económico. Por el lado del gasto, se evidencia un crecimiento sólido de las exportaciones y la inversión fija. De este modo, los desajustes macroeconómicos que el país experimentó en los últimos años comienzan a corregirse.

Para 2025, se proyecta que la economía colombiana crecerá un 2,6%, consolidando el proceso de recuperación. Este resultado estaría impulsado principalmente por el fortalecimiento de la demanda interna y el dinamismo de las exportaciones no tradicionales. En particular, el consumo privado y la inversión se favorecerían por una política monetaria menos restrictiva y menores niveles de inflación, los cuales convergerían gradualmente hacia el rango meta. Asimismo, Colombia seguiría consolidando la recomposición de su canasta exportadora.

Con información preliminar, el déficit del Gobierno Nacional Central (GNC) en 2024 se ubicó en 6,8% del PIB, 2,6pp por encima del dato observado en 2023. Este resultado refleja los importantes retos fiscales, presupuestales y de liquidez que enfrentó el Gobierno tras una caída inédita en el recaudo tributario, lo que afectó el financiamiento del Presupuesto General de la Nación (PGN) 2024.

Para 2025, se estima que el déficit fiscal se reducirá a 5,1% del PIB, en pleno cumplimiento de la Regla Fiscal. El mayor déficit proyectado responde al incremento esperado en el gasto por intereses. El escenario de 2025 también contempla un aplazamiento de gasto primario por \$12 billones, luego de que el Congreso decidiera no debatir la Ley de Financiamiento propuesta por el Gobierno para potenciar la reactivación económica mediante inversión pública. Asimismo, se prevé un crecimiento de los ingresos en línea con la recuperación inercial del recaudo tributario y un mayor recaudo por gestión. La deuda neta se ubicaría en torno al 60,6% del PIB, ligeramente superior al 60,0% estimado para 2024.

Supuestos macroeconómicos 2023 y 2024



- su tendencia de largo plazo (3,2%).

A partir de 2025, el crecimiento anual de la economía sería superior al 3%



PIB desde el enfoque de la producción

El Producto Interno Bruto crece 1,7% en el año 2024pr respecto al año 2023p (ver tabla 1); Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2024pr , el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023p (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece



- 4,4% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
 - Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Las Actividades profesionales, científicas y técnicas solo presentaron un crecimiento del 0,1% en la dinámica del valor agregado, tal y como se puede ver en la siguiente gráfica:

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Cuarto trimestre 2024^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024 ^{pr} / 2023 ^p	2024 ^{pr} -IV / 2023 ^p -IV	2024 ^{pr} -IV / 2024 ^{pr} -III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	8,1	6,5	-0,3
Explotación de minas y canteras	-5,2	-5,9	-0,4
Industrias manufactureras	-2,1	0,3	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	1,9	-0,04	-0,1
Construcción	1,9	0,5	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor ³	1,4	4,4	3,2
Información y comunicaciones	-0,8	-0,6	0,2
Actividades financieras y de seguros	0,4	-1,1	0,1
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	0,1	0,03	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	4,2	4,0	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	8,1	5,5	-0,4
Valor agregado bruto	1,8	2,3	0,8
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,1	2,1	0,7
Producto Interno Bruto	1,7	2,3	0,6

Fuente: DANE. PIB T

Actividades profesionales, científicas y técnicas

Para el año 2024pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%, respecto al año 2023p . Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,6%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 0,3%. En el cuarto trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,03% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023p .

Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece 1,3%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece 1,0%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%.

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y técnicas¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Cuarto trimestre 2024^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024 ^{Pr} / 2023 ^P	2024 ^{Pr} -IV / 2023 ^P -IV	2024 ^{Pr} -IV / 2024 ^{Pr} -III
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,6	-1,3	-1,0
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	-0,3	1,2	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas ¹	0,1	0,03	-0,1

Fuente: DANE, PIB_T

Al analizar otras variables del subsector servicios, se puede evidenciar un comportamiento positivo del 6.7% en la variación de los ingresos totales con respecto a febrero de 2024 en la sección <<Actividades profesionales científicas y técnicas>> tal y como se puede ver en la siguiente gráfica:

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Febrero 2025^P / febrero 2024



Fuente: DANE FMC

En febrero de 2025 el personal ocupado total presentó una variación negativa de 6.5%, en comparación con febrero de 2024, que se explica por una disminución de 5,2% en el personal permanente, de 0% en el personal contratado a través de agencias y de 1,3% en el personal temporal directo.



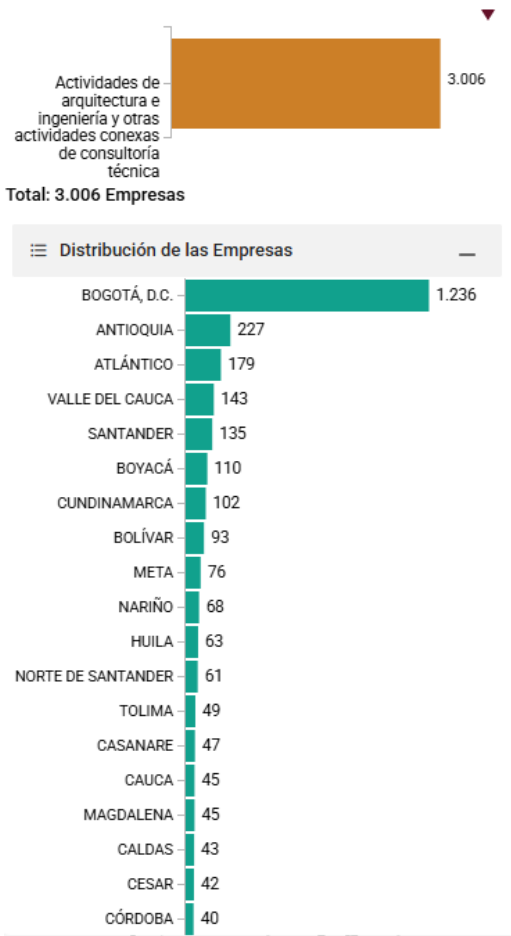
Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Febrero 2025^P / febrero 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Contribución (PPI)				Misere** Hera citada***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Permanente	Temporal directo	Agencias		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	1,9	0,5	2,7	-1,3		--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-4,0	-0,7	-0,3	-3,0		--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-1,2	0,4	-0,9	-0,7		--
J	División 58	Actividades de edición	-5,9	-2,8	-1,9	-1,3		--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-1,0	1,1	-0,5	-1,6		--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-7,1	-4,6	-0,5	-1,9		--
J	División 61	Telecomunicaciones	-5,2	-3,0	-2,1	-0,2		--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-1,5	0,1	-1,4	-0,2		--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	2,3	0,0	2,0	0,2		--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-6,5	-3,2	-1,3	0,0		--
M	Clase 7310	Publicidad	-1,9	1,4	-3,3	0,0		--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-3,5	0,7	-1,7	-0,2		-2,3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-5,0	-1,5	-3,5	0,0		--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	2,1	-2,3	6,0	-1,7		--
P	Grupo 854	Educación superior privada	-2,2	-0,7	-1,2	0,1		-0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	0,0	0,0	2,3	-2,3		--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	-1,2	-1,2	-0,5	0,4		--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-1,6	-0,7	0,0	-0,9		--

Fuente: DANE, EMS.

Respecto a la distribución de las empresas categorizadas dentro del subsector servicios analizado, resulta relevante identificar la cantidad de empresas identificadas en los diferentes departamentos, de acuerdo con la información suministrada por el Geovisor - Directorio de Empresas del Departamento Nacional de Estadística. De acuerdo con información a mayo de 2025, en el país existen **3.006** empresas clasificadas dentro de Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, las cuales se encuentran ubicadas en su mayoría en la ciudad de Bogotá.

De acuerdo con la información identificada, en la ciudad de Bogotá D.C se encuentran ubicadas 1236 empresas, en segundo lugar, se encuentra el Departamento de Antioquia con 227, Atlántico con 179 empresas. A continuación, se relacionan los principales Departamentos o Ciudades en donde se encuentran empresas clasificadas dentro del Grupo 711 Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica:



Finalmente, y teniendo en cuenta que los servicios de consultoría e interventoría son intensivos en talento humano, resulta relevante reseñar el comportamiento del salario mínimo mensual vigente en los últimos años.

Variación SMMLV

HISTÓRICO DEL SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL EN COLOMBIA					
Año	SALARIO MÍNIMO MENSUAL			AUXILIO DE TRANSPORT	TOTAL (\$) (Salario + Auxilio Transporte)
	Valor mensual (\$)	Variación con respecto al año anterior (\$)	Variación con respecto al año anterior (%)	Valor mensual (\$)	
2025	1.423.500	123.500	9,50%	200.000,0	1.623.500,0
2024	1.300.000	140.000	12,07%	162.000,0	1.462.000,0
2023	1.160.000	160.000	16,00%	140.606,0	1.300.606,0
2022	1.000.000	91.474	10,07%	117.172,0	1.117.172,0
2021	908.526	30.723	3,50%	106.454,0	1.014.980,0
2020	877.803	49.687	6,00%	102.854,0	980.657,0
2019	828.116	46.874	6,00%	97.032,0	925.148,0
2018	781.242	43.525	5,90%	88.211,0	869.453,0
2017	737.717	48.262	7,00%	83.140,0	820.857,0
2016	689.455	45.105	7,00%	77.700,0	767.155,0

Como se puede evidenciar en el cuadro anterior, en los últimos años el incremento anual del SMMLV se ha ubicado por encima del 10% (12,71% en promedio), lo cual ha estado ligado al comportamiento de la inflación y al incremento del costo de vida en el país.

3.2. AGENTES DEL SECTOR

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC Departamento Nacional De Planeación – DNP Aeronáutica Civil – AEROCIVIL

- Agencia Nacional de Infraestructura – ANI
- Entidades públicas departamentales y municipales (Gobernaciones, Alcaldía y entidades descentralizadas)

3.3. GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

- ACIEM, Nacional, Asociación Colombiana De Ingenieros Eléctricos, Mecánicos Y Afines – Nacional
- ACIC, Asociación Colombiana De Ingenieros Constructores
- ACOFI, Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería
- ANDI, Asociación Nacional De Industriales
- CAMACOL, Cámara Colombiana De La Construcción
- CCI, Cámara Colombiana de la Infraestructura
- DNP Departamento Nacional de Planeación de Planeación

3.4. Dinámicas de compra

Con el objetivo de analizar las dinámicas de compra para este tipo de servicios por parte de Entidades Públicas, se consultó la base de datos de contratos electrónicos SECOP II a través del portal datos abiertos con corte al mes de abril de 2025, con el objetivo de establecer una muestra representativa de contratos de interventoría y consultoría de obra de infraestructura de edificaciones que sirvan de referencia para identificar las principales características para la dinámica de compra.

Para definir la muestra de contratos analizada, se descargó una base filtrada por modalidad de selección “concurso de méritos”. Posteriormente, en la columna “Descripción” se utilizaron los siguientes filtros: Edificaciones, viviendas, instituciones educativas, centros, sedes, infraestructura física e infraestructura de salud, educativa, entre otros. Adicionalmente, se eliminaron los contratos que tenían por objeto la contratación de servicios para interventoría de estudios y diseños (exclusivamente).

Resultado del ejercicio realizado, se obtuvo una muestra de **1.210** contratos suscritos entre los años 2021 y 2025, distribuidos de la siguiente manera: 190 consultorías y 1020 interventorías.

Cómo se evidencia, el 84.3% de los contratos (1.020) corresponde al servicio de interventoría y el 15.70% restante (190) corresponde al servicio de consultoría. Así mismo, se pudo evidenciar qué de la muestra analizada, se han suscrito contratos por **\$ 104 mil millones** de pesos para contratar servicios de consultoría y por **\$736 mil millones** para contratar servicios de interventoría.

3.5. CIFRAS TOTALES DE VENTAS DEL SECTOR

Licencias de Construcción

En diciembre de 2024, se licenciaron 2.504.848 m² lo que significó una disminución de 41,7% del área total aprobada con respecto a diciembre de 2023. El área aprobada para vivienda presentó un decrecimiento de 37,9%, al pasar de 3.260.249 m² en diciembre de 2023 a 2.024.822 m² en diciembre de 2024; este resultado contribuyó negativamente con 28,8 puntos porcentuales a la variación total del área aprobada (-41,7%).

En diciembre de 2024, se licenciaron 23.770 soluciones de vivienda; 12.797 viviendas de interés social (VIS) y 10.973 viviendas diferentes a interés social (No VIS), lo cual

representó una variación en el número de unidades aprobadas para vivienda de interés social de -31,1% y para vivienda diferente de interés social de -41,5% respecto el mismo mes del año inmediatamente anterior.

Censo de Edificaciones

En el cuarto trimestre de 2024, para las áreas de cobertura del Censo de Edificaciones, el 62,2% del área censada se encontraba en proceso de construcción, el 26,8% se encontraba paralizada y el 11,0% había culminado su actividad. En el cuarto trimestre de 2024, el área en proceso disminuyó 7,0% al registrar 2.059.115 m2 menos con relación al mismo trimestre de 2023. Así mismo, el área culminada disminuyó 2,6%, al registrar 131.568 m2 menos con relación al mismo trimestre de 2023. A su vez, el área paralizada disminuyó 4,9% al registrar 608.102m2 menos con relación al mismo trimestre de 2023.

3.6.1. Generador de empleo

En el mes de enero de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.903 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Comercio y reparación de vehículos (1,1 puntos porcentuales); Alojamiento y servicios de comida (0,9 puntos porcentuales) y Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (0,6 puntos porcentuales).

Rama de actividad	Total nacional				
	Enero 2024	Enero 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.025	22.903	100	878	
Comercio y reparación de vehículos	3.898	4.141	18,1	242	1,1
Alojamiento y servicios de comida	1.548	1.755	7,7	207	0,9
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.418	2.557	11,2	139	0,6
Actividades inmobiliarias	284	371	1,6	87	0,4
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	571	655	2,9	84	0,4
Actividades financieras y de seguros	423	484	2,1	61	0,3
Transporte y almacenamiento	1.671	1.723	7,5	52	0,2
Construcción	1.454	1.497	6,5	43	0,2
Industrias manufactureras	2.385	2.417	10,6	32	0,1
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.958	1.981	8,7	23	0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.202	3.218	14,1	16	0,1
Información y comunicaciones	362	369	1,6	7	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.852	1.734	7,6	-118	-0,5

Fuente: DANE, GEIH.

En enero de 2025, el número de ocupados en el total nacional fue 22.903 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,5% de los ocupados. En enero de 2025, la población ocupada en el total nacional aumentó 4,0%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumentaron 3,0% con respecto al mismo periodo del año anterior. Para enero de 2025, 1.497 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 49,2% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas (736 miles de personas), que además presentaron un aumento del 16,7%, es decir, 105 mil personas más con respecto enero de 2024.

3.6. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO, INVERSION Y VENTAS

Perspectivas 2025 del sector de edificaciones:

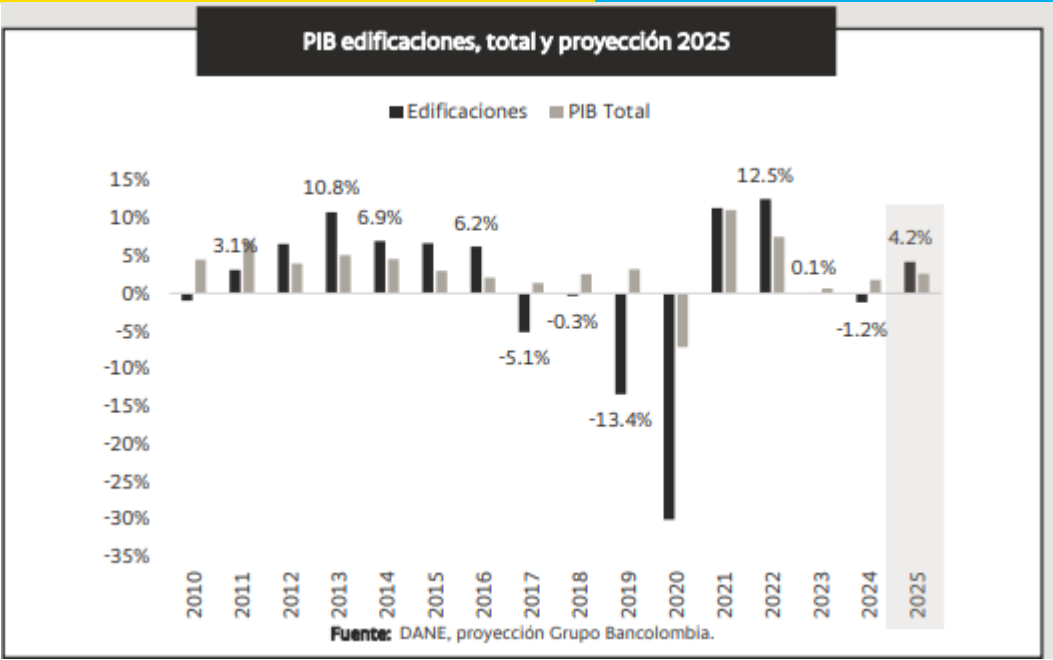
El PIB de edificaciones ha atravesado un ciclo de alta volatilidad en los últimos años, cayendo 1,2% en 2024, reflejando el impacto de la caída en las iniciaciones de proyectos, el encarecimiento de los costos de construcción y las restricciones en el acceso al financiamiento para los constructores. Sin embargo, las proyecciones para 2025 anticipan un crecimiento de 4,2%, lo que sugiere un punto de inflexión en la recuperación del sector.

Aunque las iniciaciones de vivienda seguirán en terreno negativo en 2025, el PIB de edificaciones no depende únicamente del inicio de nuevos proyectos, sino también de la ejecución de obras en curso. La clave del repunte proyectado radica en el avance de proyectos iniciados en períodos anteriores, la reactivación progresiva en segmentos de vivienda menos dependientes de subsidios y la estabilización de los costos de materiales. Además, la reducción gradual de las tasas de interés está mejorando las condiciones de financiamiento tanto para compradores como para constructores.

En términos de demanda, los subsidios regionales otorgados por alcaldías, gobernaciones y cajas de compensación familiar pueden mitigar parcialmente la contracción en el segmento VIS, aunque su alcance sigue siendo limitado frente a los programas nacionales. La incertidumbre sobre la continuidad y cobertura de estos apoyos representa un reto estructural, obligando a los constructores a ajustar sus estrategias comerciales y de financiamiento. Paralelamente, el segmento medio y alto muestra señales de recuperación, respaldado por una mayor estabilidad en el entorno macroeconómico y una mejora en la confianza del consumidor. Si bien el crecimiento del PIB de edificaciones en 2025 es una señal positiva, su sostenibilidad dependerá de la capacidad del sector para adaptarse a un escenario con menor financiamiento y subsidios restringidos. La reducción en los costos de materiales ha sido clave para compensar el impacto de los costos laborales, pero persisten desafíos como la incertidumbre en la asignación de subsidios VIS, la lentitud en los trámites regulatorios y el acceso limitado al crédito, a pesar de un mejor desempeño durante 2024 (aquí).

La capacidad del sector para generar proyectos financieramente viables en un mercado en transformación será determinante para su estabilidad en el mediano plazo. En conclusión, el sector de edificaciones enfrenta un 2025 con perspectivas de recuperación, pero aún condicionado por barreras estructurales que requieren soluciones coordinadas entre el sector público y privado. Nuestra expectativa en ventas es de 172.089 unidades, de las cuales 120.149 corresponden a vivienda VIS y 51.940 a vivienda no VIS. Asegurar el acceso al crédito, mejorar la eficiencia en la gestión de proyectos y garantizar una oferta de vivienda alineada con la demanda serán factores clave para consolidar un crecimiento sostenido. El desafío central será lograr una recuperación equilibrada, impulsando el dinamismo de la actividad constructiva sin depender exclusivamente de subsidios y condiciones excepcionales de financiamiento.

Gráfico 6. PIB Edificaciones, total y proyección 2025



3.7. VARIABLES ECONÓMICAS: INFLACIÓN, DEVALUACIÓN Y OTROS ÍNDICES ECONÓMICOS.

3.7.1. Comportamiento de la inflación y precios

En 2024 la inflación registró una reducción significativa, pero continúa por encima de la meta del 3 %. Las medidas de política monetaria y la corrección de algunos factores que aumentaron los precios siguen ayudando a que la inflación se siga acercando a la meta. La actividad económica se sigue recuperando y se espera que siga creciendo. La tasa de interés de política monetaria es compatible con que la inflación continúe acercándose a la meta del 3 % y con la recuperación gradual del crecimiento económico hacia niveles sostenibles.

La inflación se redujo de forma importante del 9,3 % en 2023 al 5,2 % en 2024. En el presente y siguiente año la inflación continuaría descendiendo hacia la meta de inflación.

- En el último trimestre de 2024 la inflación siguió bajando y terminó el año en 5,2 % al cierre del año, debido a menores aumentos en los precios de algunos bienes y servicios regulados (servicios públicos y combustibles) y de las comidas fuera del hogar, principalmente.
- A pesar del importante descenso durante todo 2024, incluido el último trimestre, y del buen desempeño de los bienes y de los alimentos, la inflación total terminó en niveles todavía superiores a la meta.
- Las acciones de política monetaria y el ajuste de la actividad económica han contribuido a la reducción de la inflación. No obstante, la indexación a una tasa alta de inflación registrada en 2023 y las presiones de costos laborales limitaron una mayor reducción de la inflación.
- En los próximos dos años, tanto la inflación total como la básica continuarían acercándose de forma gradual a la meta del 3 %.
- La indexación de los precios de algunos bienes y servicios a una inflación más baja y los efectos acumulados de las decisiones de política monetaria serían factores que seguirían acercando la inflación hacia la meta. No obstante, las presiones provenientes del reciente aumento del salario mínimo, y las derivadas del comportamiento de la tasa de cambio en un entorno de elevada

incertidumbre global, podrían hacer que la reducción de la inflación sea más lenta que lo proyectado.

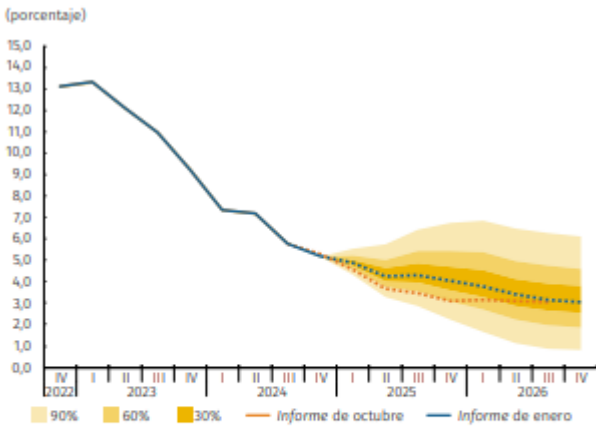
La actividad económica sigue recuperándose de manera gradual, ayudando a que la inflación se siga acercando a la meta del 3 %, en un entorno de un mercado laboral estable.

- La economía colombiana continuó fortaleciéndose en el segundo semestre de 2024, de la mano de un buen comportamiento del consumo de los hogares y señales de recuperación de la inversión.
- El aumento del gasto en maquinaria y equipo, la construcción de obras civiles y la recuperación de los inventarios estarían impulsando la recuperación de la inversión. El consumo privado (de los hogares) ha crecido, apoyado por unas tasas de interés más bajas, un mejor desempeño del acceso al crédito y el aumento en el ingreso disponible.
- Se estima que la actividad económica creció 1,8 % en 2024 y continuaría acelerándose para crecer en 2,6 % en 2025 y 3,4 % en 2026. Lo anterior gracias a una política monetaria que sería gradualmente menos restrictiva a medida que baje la inflación. Con esto se espera que la economía alcance un nivel cercano al de su capacidad productiva en 2026.
- La tasa de desempleo ha disminuido y se ubica en niveles bajos frente al pasado, mientras los niveles de empleo han crecido. Además, un mejor comportamiento del empleo asalariado ha permitido reducciones adicionales en la tasa de informalidad.
- Las reducciones en la tasa de interés de política monetaria se han reflejado en importantes disminuciones en las tasas de interés del mercado financiero, lo que ha contribuido a la gradual recuperación del crédito.

Desde finales de 2023 la Junta Directiva del Banco de la República ha reducido la tasa de interés de política monetaria en 375 pb, situándola en 9,5 %. Esto es compatible con que la inflación se acerque a la meta del 3 % en los próximos dos años y con la recuperación gradual de la actividad económica hacia niveles sostenibles.

- En su reunión de diciembre la Junta Directiva del Banco de la República decidió, por mayoría, bajar la tasa de interés de política monetaria en 25 puntos básicos y en la de enero del presente año la dejó estable en el 9,5 %.
- Las decisiones de política monetaria tomadas hasta ahora han contribuido a reducir la inflación anual en un contexto en el que la actividad económica se ha recuperado de forma gradual y el mercado laboral se ha mantenido estable.
- El impacto del aumento del salario mínimo sobre los precios y el comportamiento de la tasa de cambio en un entorno de alta incertidumbre externa y fiscal son factores importantes en la evolución futura de la inflación. Por esta razón, resulta prudente contar con información adecuada al respecto a la hora de definir los valores de la tasa de interés de política que permitan que la inflación continúe descendiendo hacia la meta del 3 %.
- En este sentido, las decisiones sobre la tasa de interés de política monetaria continúan apoyando la recuperación sostenible del crecimiento económico y mantienen la prudencia requerida en vista de los riesgos que subsisten sobre el comportamiento de la inflación.

Gráfico 7. Índice de precios al consumidor (variación anual, fin de periodo)

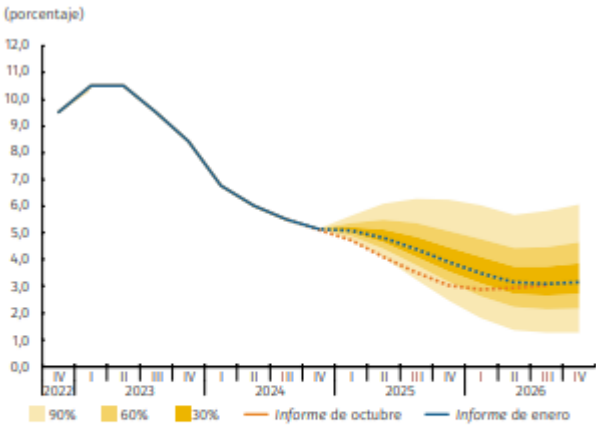


a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM.

b/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del Informe de enero.

Fuente: DANE; cálculos y proyecciones del Banco de la República.

Gráfico 8. IPC sin alimentación ni regulados (variación anual, fin de periodo)



a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM.

b/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del Informe de enero.

Fuente: DANE; cálculos y proyecciones del Banco de la República.

3.7.2. Tasas de interés

De manera general, la tasa de interés es un fundamental de la demanda. Si se toman los precios de la vivienda como dados, un incremento en la tasa de interés hipotecaria reduce el tamaño del mercado potencial. Esto se explica por el encarecimiento del crédito que excluye hogares vía reducción de la capacidad de pago de la deuda o, de manera equivalente, por una reducción en el monto del crédito al que se puede acceder.

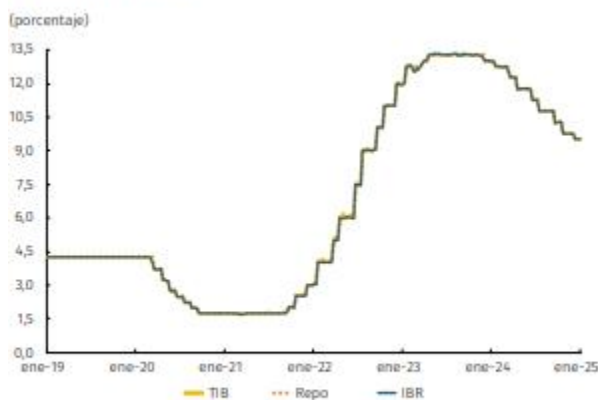
Sin ley de financiamiento, y con el comportamiento reciente de los principales indicadores fiscales del Gobierno Nacional, se prevé una presión sobre los costos de financiación que pueden generar incrementos en las tasas de interés de la economía.

Actualmente, las tasas de interés hipotecarias se ubican en un promedio del 11,43 % y se espera una relativa estabilidad en el corto plazo. Sin embargo, la dinámica del gasto público, el cumplimiento de la Regla Fiscal y en general, el desempeño del Gobierno serán determinantes en los costos de financiación de los hogares y las empresas en el 2025.

La Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) decidió, por mayoría, reducir la tasa de interés de política monetaria en 25 puntos básicos (pb) en su reunión de diciembre de 2024 y mantenerla inalterada en 9,5 % en su reunión de enero del presente año.

Gráfico 9. Tasa de interés de política, TIB e IBR

Tasa de interés de política, TIB e IBR^{a/}
(datos semanales)

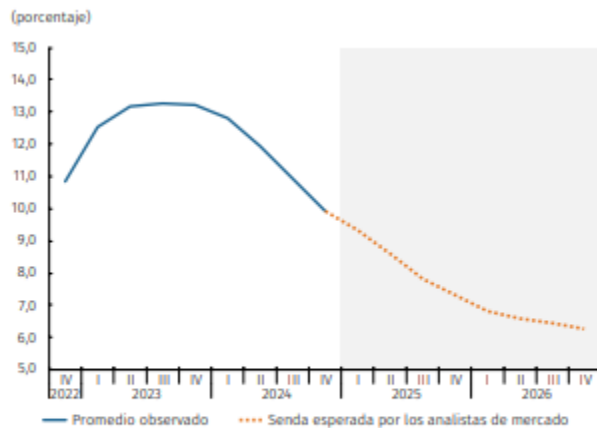


a/ TIB: Tasa de interés interbancaria. IBR: Indicador bancario de referencia. Repo: Tasa de interés de política monetaria.
Fuentes: Superintendencia Financiera de Colombia y Banco de la República.

La mediana de la tasa de interés de política esperada por los analistas se ubica en el 9,3 % para el primer trimestre de 2025 y en el 7,3 % para el cuarto trimestre del año. En la Encuesta mensual de expectativas del Banco de la República aplicada a los analistas a comienzos de enero, la mediana de las respuestas sugiere que la tasa de interés de política vigente en el primer trimestre de 2025 sería del 9,3%. Los analistas anticipan reducciones en la tasa de interés de política monetaria, de manera que esta se ubicaría en promedio en un 7,3% en el cuarto trimestre de 2025 y en un 6,25% al cierre del horizonte de pronóstico. Esta senda es, en promedio para un horizonte de ocho trimestres, mayor que la de la encuesta de octubre de 2024, pero menor que la senda implícita en el pronóstico macroeconómico del presente Informe, la cual incluye la respuesta de la política monetaria a los choques infacionarios ya descritos, además de un aumento de la TIRN local por cuenta de una revisión al alza de la TIRN externa relevante para el país y de la prima de riesgo tendencial²⁰. Es importante anotar que para finales de 2026 la mediana de la encuesta a los

analistas sugiere una infación total mayor que la proyectada por el equipo técnico del Banco.

Gráfico10. Tasa de interés de política promedio trimestral observada y esperada por los analistas



a/ Estas proyecciones son calculadas como el promedio de la tasa que estaría vigente en cada trimestre de acuerdo con la mediana de las respuestas mensuales de la Encuesta de expectativas de analistas económicos realizada por el Banco de la República en enero de 2025.
Fuente: Banco de la República.

3.8. INFRAESTRUCTURA DE EDIFICACIONES

El sector de la construcción en Colombia ha sido históricamente un pilar clave de la economía, no solo por su impacto en el empleo, sino también por su capacidad de dinamizar más de 30 subsectores productivos. Su influencia trasciende la actividad edificadora, impulsando la industria manufacturera, el comercio de insumos y el sistema financiero. No obstante, en los últimos años ha enfrentado un entorno desafiante, caracterizado por el alza en las tasas de interés, el mayor peso de la carga financiera sobre los hogares, la reducción de subsidios a la vivienda social y una desaceleración económica que ha afectado la confianza de compradores y constructores.

El cierre de 2024 deja un balance mixto. Aunque las ventas de vivienda crecieron 0,6%, con 144.647 unidades comercializadas (en línea con nuestra proyección de 145.000 unidades), las iniciaciones de nuevos proyectos continuaron en terreno negativo, con una caída del 10%, afectando especialmente el segmento VIS. Esto ha generado una desconexión en el mercado, dado que la demanda muestra señales de recuperación, pero la oferta sigue limitada por los costos y las barreras regulatorias que ralentizan la ejecución de obras.

Para 2025, las perspectivas son más optimistas en comparación con los últimos dos años, impulsadas por una mejor dinámica de la demanda. Esperamos un crecimiento del 19% en las ventas de vivienda nueva, alcanzando aproximadamente 172.000 unidades. Este repunte responde, en parte, a la reducción gradual de las tasas de interés, que mejora las condiciones de financiamiento para los compradores. Además, el posible aumento de la relación préstamo-valor (loan-to-value) en vivienda no VIS, del 30% al 40%, podría facilitar el acceso al crédito y mejorar la capacidad de compra. Sin embargo, a pesar de este crecimiento, las ventas siguen por debajo del potencial del sector, lo que refleja la persistencia de restricciones y la lenta recuperación de la confianza.

Por el lado de la oferta, las iniciaciones de proyectos seguirán en terreno negativo en 2025, aunque con una contracción más moderada de 2,6%, lo que sugiere una recuperación gradual. Esta menor caída responde a la estabilización en los costos de materiales de construcción, que han funcionado como un amortiguador frente al aumento en los costos laborales, y a una mejora en la disponibilidad de insumos. No obstante, el sector sigue enfrentando desafíos clave, como los tiempos prolongados en los trámites regulatorios y la incertidumbre sobre la continuidad de los subsidios

VIS.

Para revitalizar el mercado de la vivienda y mitigar los efectos negativos actuales, es clave que el Gobierno Nacional implemente medidas efectivas que impulsen tanto la demanda como la oferta. La reactivación del programa Mi Casa Ya o el diseño de nuevos esquemas de subsidios serán determinantes para fortalecer el acceso a la vivienda VIS y mejorar la sostenibilidad del sector.

3.9. DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES O SERVICIOS

La dinámica de la producción de obras civiles encuentra su punto de gravedad en la disposición de los insumos que representan alrededor del 70% de valor total de las obras civiles, denominado costos directos.

A ello debemos incorporarle unos gastos administrativos que ordinariamente oscilan entre el 20 y 30% del valor total de los costos directos.

A su vez debe incorporarse en la estructura del A.I.U. un rubro de imprevistos que debe ser del orden de entre el 3 y el 10% del valor total de costo directo.

Finalmente, la utilidad generalizada en las obras civiles oscila entre un 5 y un 12% del valor total de los costos directos.

La dinámica de entrega de las obras, por su propia naturaleza implica que el contratista ponga en sitio de obrar por su cuenta los insumos, para finalmente entregar la obra civil.

4. ASPECTOS TÉCNICO

Las condiciones técnicas son las expresadas en las especificaciones técnicas del objeto a contratar, de forma especial en cada uno de los ítems contemplados en la solución técnica a la necesidad planteada y que se pretende satisfacer con esta contratación.

5. ASPECTOS REGULATORIOS

El marco legal del proceso de selección que se adelanta está conformado por la Constitución Política, los Códigos Civil y de Comercio y demás normas concordantes.

Decreto 312 de 29 de Diciembre de 2016, modificado por el decreto 245 de 2020 que reglamentan todo lo relacionado con la naturaleza jurídica, objeto, funciones, régimen legal, régimen contractual y órganos de dirección, administración y estructura administrativa de LA EMPRESA DISTRITAL DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA – EDUS y el acuerdo 007 de 28 de diciembre de 2020 por el cual se modifica el acuerdo 002 y se acoge el manual de contratación de LA EMPRESA DISTRITAL DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA – EDUS.

6. ACUERDOS COMERCIALES

Los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos.

Para el análisis de la aplicación de los Acuerdos Comerciales y los tratados de libre comercio vigentes para el Estado Colombiano, se verificó según la información publicada en las páginas web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y en Colombia Compra Eficiente, el Manual

para el Manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente, determinándose que a la presente contratación le aplican los siguientes tratados de libre comercio y acuerdos internacionales, así:

Tratado		Entidad Estatal incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Alianza Pacífico	México	No	-	-	No
	Chile	No	-	-	No
	Perú	No	-	-	No
Canadá		No	-	-	No
Chile		No			No
Corea		No			No
Estados AELC		No	-	-	No
Estados Unidos		No	-	-	No
México		Si	Si	No aplica excepción -	Si
Costa Rica		No	-		No
Triángulo Norte	El Salvador	Si	Si	No aplica excepción -	Si
	Guatemala	Si	Si	No aplica excepción -	Si
	Honduras	No	-	-	No
Unión Europea		No	-	-	No
Comunidad Andina de Naciones		Si	Si	No aplica excepción -	Si

Con fundamento en lo anterior, el proceso de selección está cobijado por los siguientes Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano: EL SALVADOR, GUATEMALA, MÉXICO y los países miembros de la COMUNIDAD ANDINA, los cuales no contemplan exigencias particulares en cuanto a plazos para la presentación de la oferta.

7. ANALISIS DE LA DEMANDA

Dentro de este proceso, para efectos de análisis de demanda y conocer algunos determinantes en las modalidades y condiciones de adquisición, formas de pago, experiencia habilitante a exigir de acuerdo con el tercer nivel de desagregación de la codificación UNSPSC y riesgos derivados de los procesos de selección, se analizarán procesos de la Entidad Estatal, de otras Entidades Estatales y otros consumidores del bien o servicio de diferentes modalidades que guarden similitud con el objeto a contratar.

En vigencias anteriores EDUS, a modo de ejemplo, ha ejecutado contratos con objeto de la misma actividad económica a la de los servicios que actualmente se requiere contratar, para lo cual se presenta un resumen en la siguiente tabla:

8. ANALISIS DE LA OFERTA - POTENCIALES PROVEEDORES

Además de los proveedores enunciados en las tablas anteriores de acuerdo con el análisis de demanda de la entidad estatal y otras entidades con similitud del objeto a contratar, se consultó adicional en el Sistema Integrado de Información Societario (SIIS) – Superintendencia de Sociedades para las empresas bajo el código CIUU M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica y M7111 - Actividades de arquitectura, por ubicación geográfica cercana, podrían indicarse como posibles oferentes las siguientes personas jurídicas.



NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C (CIU)	Tipo societario	Dirección de notificación judicial registrada en Cámara de Comercio	Departamento de la dirección del domicilio	Ciudad de la dirección del domicilio
800022797	PUCCINITHERAN LIMITADA	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	03. SOCIEDAD LIMITADA	CARRERA 59 No 72-08 Of. 102	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
800081740	EPROQMECANIOCA SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	03. SOCIEDAD LIMITADA	CALLE 110 43 447 BOD 3	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
800091140	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBESA	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	01. SOCIEDAD ANÓNIMA	VIA 40 73 290	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
800117971	INEICALTDA	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	03. SOCIEDAD LIMITADA	CR 52 61 116	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
800133570	INVERSIONES	M7111 - Actividades de	03. SOCIEDAD	TV 18 N° 20-94 OF 207	CESAR	VALLEDUPAR-CESAR



	PENTA LTDA	arquitectur a	D LIMITADA			
80200183 1	iINDUTRO NICA DEL CARIBE SAS	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividade s conexas de consultorí a técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	CRA 46 80 -74 BARRIO EL PORVENI R	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O
80200262 9	SUPERTE G DEL CARIBE S.A.S.	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividade s conexas de consultorí a técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	CARRER A 60 No. 72-84	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O
80200937 4	ECO PLANET LTDA	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividade s conexas de consultorí a técnica	03. SOCIEDA D LIMITADA	CR 51 B 79 246 OF 407 408	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O
80200974 5	JL INTEGRO M S.A.S	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividade s conexas de consultorí a técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	CRA 45B N 94-45	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O
80201009 6	PROCELE M INGENIER IA SAS	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividade s conexas de consultorí a técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	CRA 61 N 58 68	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O
80201992 7	SISTELAT SAS	M7112 - Actividade	08. SOCIEDA	CLL 58 36 40	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA-

		s de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	D POR ACCIONES SIMPLIFICADAS			ATLANTICO
802024876	JET INGENIERIA S.A.S INGENIERIA S.A.S	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	Calle 76 Carrera 65-35 PISO 2 CENTRO EMPRESARIAL 3M	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
806004368	GESTOR A LAS AMERICAS S.A.S.	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	BOQUILLA CRA 9 No 22-263	BOLIVAR	CARTAGENA-BOLIVAR
806010696	AMERICAN LIGHTING S.A.S.	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CL 11 N 333 BRR CENTRO	BOLIVAR	MAGANGUE-BOLIVAR
823001405	JERICO TRADING CORPORATION SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CR 53 No. 80 - 198 OFI 706	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
830077054	INVERTANZA SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	ANILLO VIAL KM 12 655 PUERTA AMERICAS	BOLIVAR	CARTAGENA-BOLIVAR

		s conexas de consultoría técnica	CADA SAS			
830500525	SERVICIO DE INGENIERIA TECNICA ESPECIALIZADA SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	05. SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES	CRA 42C #83-55	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
890104625	ECOVIAS SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CRA 45 85 50	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
890406430	SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y MONTAJES SERVIMANT DEL CARIBE S.A.S. (SERVIMANT S.A.S.)	M7111 - Actividades de arquitectura	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	BRR BELLAVISTA CRA 57 7A 57	BOLIVAR	CARTAGENA-BOLIVAR
900079860	COMPAÑIA DE EQUIPOS PESADOS SA	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	01. SOCIEDAD ANÓNIMA	MANGA CL 25 24A-16 OF 1807	BOLIVAR	CARTAGENA-BOLIVAR
900099965	C.I PHOINIX ADAMAS S.A.S	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CL 11 # 16 - 1580 Zona A1 Villa Celina	ATLANTICO	SABANAGRA-ATLANTICO

		consultoría técnica				
900129770	INSUELECTRI SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CL 76 73 30 LC 2	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900130567	GSA INGENIERIA SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CALLE 87 No 42B1 - 23	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900189239	IMEIM LTDA EN REORGANIZACION EMPRESARIAL	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	03. SOCIEDAD LIMITADA	BARRIO BELLAVISTA CALLE 6 B N 56 B 57	BOLIVAR	CARTAGENA-BOLIVAR
900199790	B.S.N INGENIERIA	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CALLE 22 12 - 63 OFC 204	MAGDALENA	SANTAMARTA-MAGDALENA
900220578	ASB LTDA	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	03. SOCIEDAD LIMITADA	CRA 57 N 99 A 67	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900232333	ULTRATEK SAS	M7112 - Actividades	08. SOCIEDAD	CALLE 94 No. 43-60	ATLANTICO	BARRANQUILLA-

		s de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS			ATLANTIC O
900233015	ENTERPR ISE MANAGE MENT SERVICE S SAS	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	CRA 55 NO 100 51 OF 603	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O
900277518	EMPRES A DE SERVICIO S INTEGRA LES DE INGENIER IA EMSIC SAS	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	CARRETE RA VARIANT E POZON POLICAR PA K M 2 20	BOLIVAR	CARTAGE NA- BOLIVAR
900293698	SICMECI S.A.S.	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	AV CRISANT O LUQUE BRR BOSQUE DG 22 51 75	BOLIVAR	CARTAGE NA- BOLIVAR
900353914	AMGO CONSTR UCCIONE S SAS	M7112 - Actividade s de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI CADA SAS	CALLE 90 44 38	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O
900414871	VERTICA L LINK INGENIER IA SAS	M7111 - Actividade s de arquitectur a	08. SOCIEDA D POR ACCIONE S SIMPLIFI	cra 55 # 100 - 51 of 611	ATLANTIC O	BARRAN QUILLA- ATLANTIC O

			CADA SAS			
900458714	SERVICIOS CIVILES Y MECANICA SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CALLE 72 No. 41B-09 OFICINA 406	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900528103	TERRAPIN SAS	M7111 - Actividades de arquitectura	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CALLE 79 56-15 APTO 6B	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900542922	CARTAGONOVA S.A.S.	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CALLE 6 N° 9-100 CASTILLO GRANDE EDIFICIO MALIBU APTO 19B	BOLIVAR	CARTAGENA-BOLIVAR
900590826	HIPSITEC SOCIEDAD ANONIMA	M7111 - Actividades de arquitectura	02. SUCURSAL EXTRANJERA	CRA 64D 86-111	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900606675	CONSTRUCCIÓN E INTERVENTORIA LEGAL S.A.S.	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CR 52C N 96-47 APTO 5C	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900685288	CONSTRUCTORA CSA SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CARRERA 16 NO. 74B-141 CASA 21	MAGDALENA	SANTAMARTAMAGDALENA

		consultoría técnica				
900822791	ASIK SAS BIC	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS	CR 59B 79-100 APTO 2 PISO 2	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900823820	SOLAR PLUS SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS	VIA 40 No 71-197 BODEGA 422	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900843992	SELECTRIK SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS	CR 55 100 51	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900888903	CONSTRUCCION S.A.S.	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS	AVE PEDRO DE HEREDIA CLLE 31 No. 50-122 EDF TORRE SION OF 302 ZARAGO CILLA	BOLIVAR	CARTAGENA-BOLIVAR
900915689	INGENIERIA MASTER SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA SAS	CR 57 # 99A-65 OF 1110	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO



900975258	ENVOLVENTES Y PAQUETIZADOS MILEM SAS BIC	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	KM 2.5 VIA MALAMBORO SABANAGRANDE PARQUE INDUSTRIAL EL GLADIADOR LOTE MILEM	ATLANTICO	MALAMBORO-ATLANTICO
900992984	CINTELI COLOMBIA SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CRA 55 72 109 EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO 2 OFICINA 101	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
901043572	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CEMAC SAS	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CRA 43 72 122 OFICINA 606	ATLANTICO	BARRANQUILLA-ATLANTICO
901401590	INVERSIONES Y PROYECTOS ALTAMIRA S.A.S	M7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CL 4B 20 06 BARRIO VILLALBA	CESAR	VALLEDUPAR-CESAR
901438268	ESTUDIOS CONSULTORIAS Y OBRAS S.A.S	M7111 - Actividades de arquitectura	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS	CR 43 NRO. 11F-86 MZ 53 CASA 3B CON ALTAVISTA	CESAR	PELAYA-CESAR

El listado de empresas no constituye ninguna recomendación al proceso de contratación, se presenta únicamente con fines de estudios de las ofertas para conocer el sector relativo al que pertenece la presente contratación sin que ello sea excluyente de nuevos oferentes.

Se debe resaltar que todas estas personas naturales y/o jurídicas, podrían contar con experiencia, capacidad financiera, organizacional y jurídica suficiente; por lo cual las sitúan, sin perjuicio de las exigencias de la entidad dentro del proceso de selección, entre los posibles oferentes que eventualmente podrían tener la idoneidad para ejecutar el objeto del contrato.

9. ASPECTOS FINANCIEROS

Los Indicadores Financieros aquí establecidos obedecen al análisis de la información financiera consultada en la página SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, donde se obtuvo la información de los estados financieros.

Por la naturaleza del contrato, el futuro proponente deberá contar con una empresa sólida, ya que estas son más productivas y garantizan la capacidad de alcanzar los objetivos en la prestación del servicio al Municipio de Valledupar.

- REGION: COLOMBIA
- DEPARTAMENTO: COLOMBIA
- CIUDAD: COLOMBIA
- MACROSECTOR: SERVICIOS
- SECTOR: ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS

(Actividades de administración empresarial y apoyo a la oficina; actividades de consultoría de gestión).

INFORMACIÓN FINANCIERA DE ALGUNAS COMPAÑÍAS DEL SECTOR.

#	RAZON SOCIAL	ACTIVO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE	ACTIVO TOTAL	PASIVO TOTAL	PATRIMONIO	UTILIDAD OPERACIONAL	GASTOS DE INTERES
1	GEXTION GRUPO DE EXPERTOS EN GESTION E INNOVACION SAS EN REORGANIZACION	24.66 5.927	14.8 32.8 58	29.0 49.9 68	18.3 33.3 53	10.71 6.615	522.4 05	12.6 52
2	MCKINSEY & COMPANY COLOMBIA INC	155.9 91.65 9	64.2 61.5 07	172. 755. 936	88.0 01.2 02	84.75 4.734	8.027. 889	39.5 37
3	ANALCOR & CIA. LTDA.	1.085 .743	934. 550	5.04 6.83 3	3.23 2.65 1	1.814 .182	843.1 09	52.3 70
4	ATI INTERNACIONAL SAS	7.864 .056	670. 286	15.7 78.8 34	671. 254	15.10 7.580	1.575. 354	26.5 10
5	JULIAN VALENCIA IRAGORRI Y CIA S EN C	2.028 .024	753. 054	7.75 2.18 8	872. 634	6.879 .554	536.4 17	797. 431
6	CASTAÑEDA &	1.359	233.	3.78	984.	2.802	570.3	86.2

	VELASCO ASOCIADOS S A S	.946	241	6.830	310	.520	37	49
7	RICO GUTIERREZ Y CIA S EN C	1.535.787	159.418	5.722.184	836.379	4.885.805	247.141	71.483
8	M7 CONSULTORES Y ASESORES S.A.S.	1.715.703	1.634.280	1.838.257	1.635.091	203.166	34.340	860
9	DWA CONSULTORES ASOCIADOS SAS	3.074.976	213.338	3.346.567	1.027.425	2.319.142	76.485	39.769
10	GOVERNANCE CONSULTANTS S.A.	1.315.936	204.969	2.501.122	208.799	2.292.323	863.083	91.096

INDICADORES FINANCIEROS DE ALGUNAS COMPAÑÍAS DEL SECTOR.

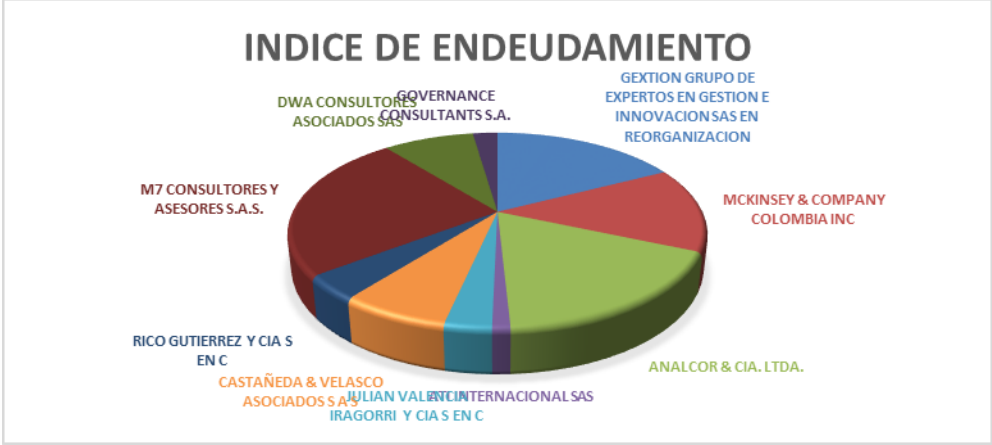
#	RAZON SOCIAL	INDICE DE LIQUIDEZ	INDICE ENDEUDAMIENTO	R.C.I	R. PATRIM.	R. ACTIVO
		activo c./pasivo c.	pasivo t. / activo t	utilidad op. / gastos Int.	utilidad op. / patrim.	utilidad op. / activo tl
1	GEXTION GRUPO DE EXPERTOS EN GESTION E INNOVACION SAS EN REORGANIZACION	1,66	0,63	41,29	0,05	0,02
2	MCKINSEY & COMPANY COLOMBIA INC	2,43	0,51	203,05	0,09	0,05
3	ANALCOR & CIA. LTDA.	1,16	0,64	16,10	0,46	0,17
4	ATI INTERNACIONAL SAS	11,73	0,04	59,42	0,10	0,10
5	JULIAN VALENCIA IRAGORRI Y CIA S EN C	2,69	0,11	0,67	0,08	0,07
6	CASTAÑEDA & VELASCO ASOCIADOS S A S	5,83	0,26	6,61	0,20	0,15
7	RICO GUTIERREZ Y CIA S EN C	9,63	0,15	3,46	0,05	0,04
8	M7 CONSULTORES Y ASESORES S.A.S.	1,05	0,89	39,93	0,17	0,02
9	DWA CONSULTORES ASOCIADOS SAS	14,41	0,31	1,92	0,03	0,02
1	GOVERNANCE	6,42	0,08	9,47	0,38	0,35

0	CONSULTANTS S.A.					
TOTAL		57,03	3,62	381,93	1,62	0,98
PROMEDIO		5,70	0,36	38,19	0,16	0,10

El resultado del Estudio del Sector de cada una de las empresas analizadas se tuvo en cuenta para plasmar la fijación de dichos indicadores en la que la métrica estadística utilizada en el proceso fue Promedio o Media Aritmética.

a. Nivel de Endeudamiento:

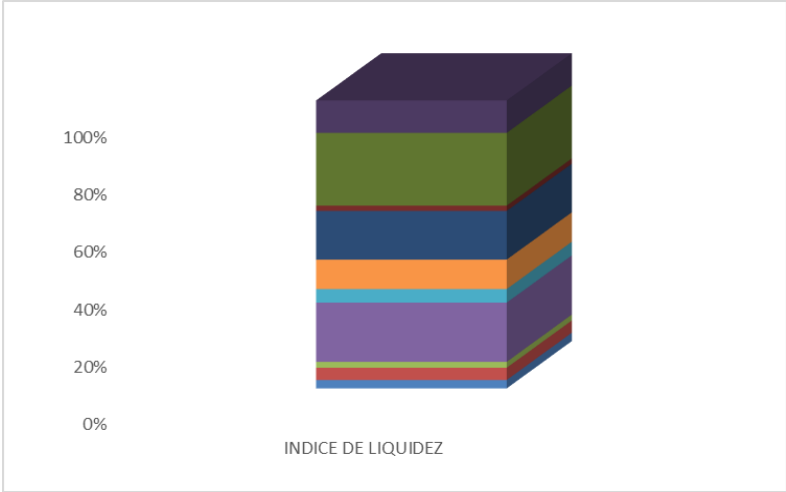
Estas razones indican el monto del dinero de terceros que se utilizan para generar utilidades, estas son de gran importancia ya que comprometen a la empresa en el transcurso del tiempo. Si el índice es mayor, la empresa se desarrolla mayormente con capital ajeno, queriendo decir que existe mayor grado de dependencia financiera con acreedores externos.



Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos. Teniendo en cuenta el promedio obtenido en la muestra presentada anteriormente (36%), el Índice de Endeudamiento para el presente proceso será Menor o Igual al **36%**, permitiendo así una mayor pluralidad de oferentes.

b. Índice de Liquidez:

La liquidez de una organización es juzgada por la capacidad para saldar las obligaciones a corto plazo que se han adquirido a medida que éstas se vencen. Se refieren no solamente a las finanzas totales de la empresa, sino a su habilidad para convertir en efectivo determinados activos y pasivos corrientes. Es de entender que entre mayor sea el resultado, mayor solvencia y capacidad de pago tiene la empresa, esto significa el respaldo de las obligaciones a corto plazo con que la



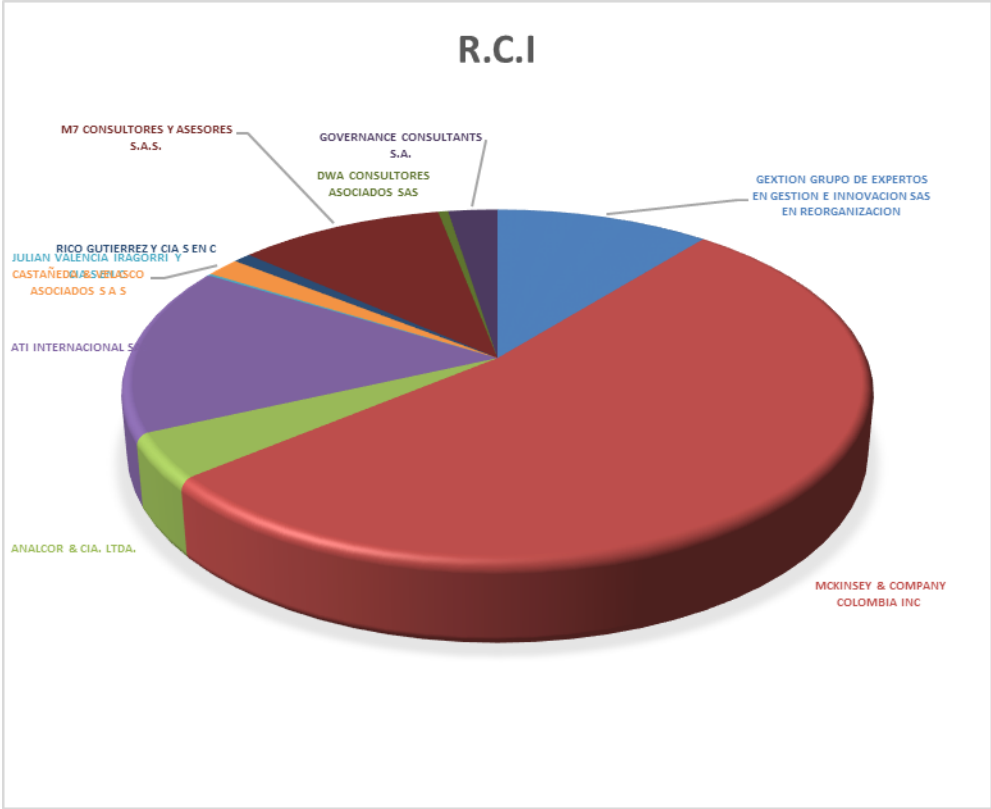
empresa cuenta.

Como se observa en las gráficas el índice de liquidez que reportó en promedio el sector durante este periodo fue de 5,70 veces, por lo tanto, el indicador que se tendrá en cuenta para el presente proceso de contratación será de **5** veces.

c. Razon de cobertura de intereses

Mide la capacidad que tiene la empresa para cubrir el costo financiero de sus pasivos (intereses) y el abono del capital de sus deudas. Es decir, establece una relación entre las utilidades

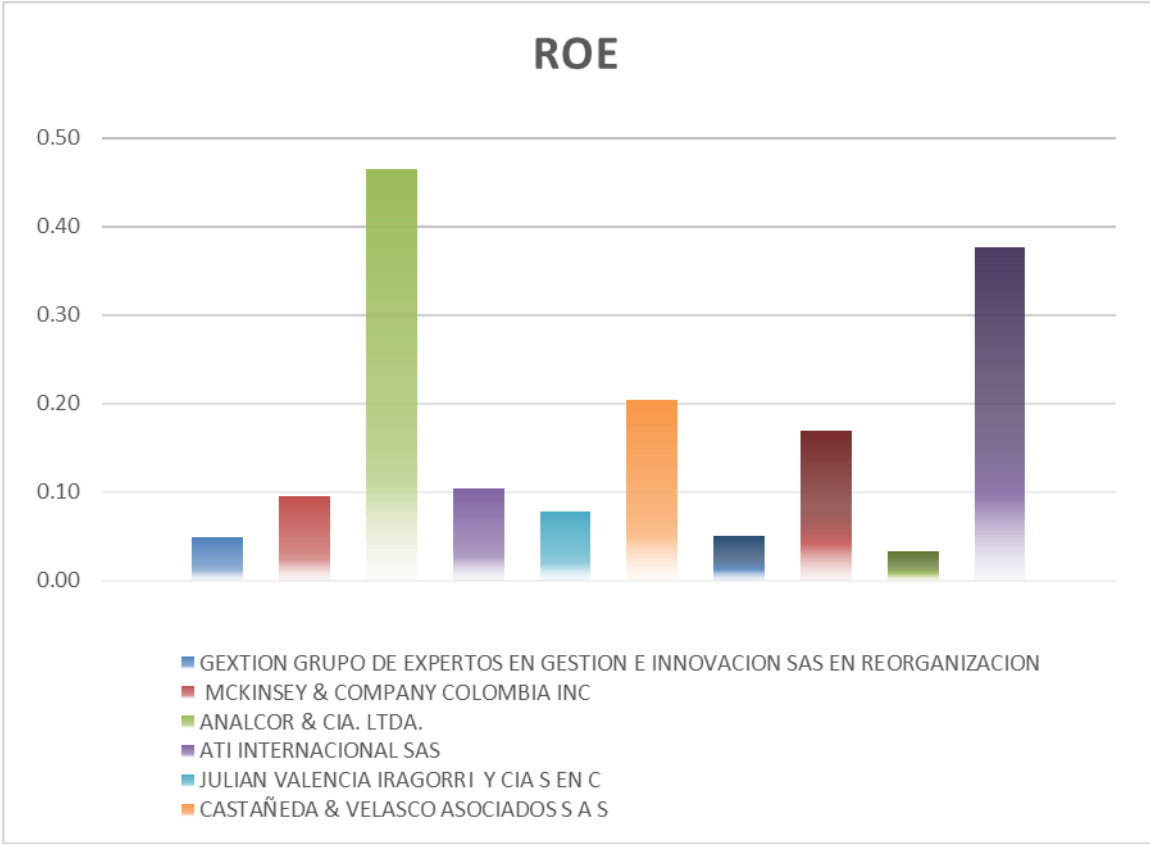
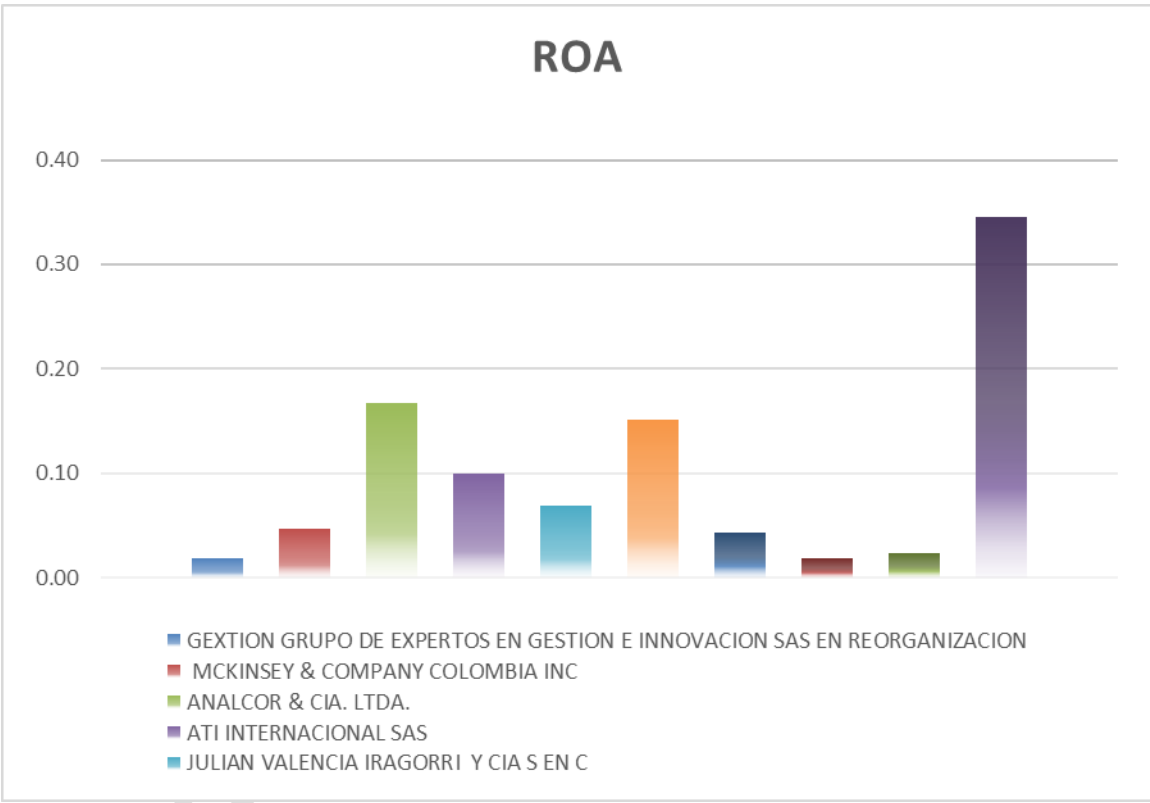
operacionales de la empresa y sus gastos financieros.



Estos porcentajes nos indican cuantas veces la empresa puede pagar los intereses generados en un periodo determinado, es decir, que entre mayor sea, indica que la empresa posee gran cobertura para pagar sus intereses a un corto tiempo. Cabe señalar, que estos indicadores pueden ser indeterminados, debido a que muchas veces las empresas no presentan obligaciones financieras, es decir, no tienen gastos de intereses durante un periodo determinado. Por tal motivo se recomienda en este estudio que sea igual o superior a **3** veces.

d. **Indicadores de rentabilidad**

Los indicadores de rendimiento, denominados también de rentabilidad o lucrativita, son importante porque sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos, convirtiendo así las ventas en utilidades. Desde el punto de vista del inversionista, lo más importante de utilizar estos indicadores es analizar la manera como se produce el retorno de los valores invertidos en la empresa (rentabilidad del patrimonio y rentabilidad del activo total). Para medir la rentabilidad se tomaron los datos obtenidos del balance de la superintendencia de sociedades (SIREM).



Como podemos observar los indicadores de rentabilidad para este sector con respecto a la rentabilidad del activo se encuentra en 10%, por lo que se sugiere en este estudio que el indicador sea igual o mayor ($\geq$) a **10%**, ahora en cuanto a la rentabilidad del patrimonio se encuentra en 16%, por lo que se recomienda que sea mayor o igual ($\geq$) a **16%**.

INDICADORES FINANCIEROS EXIGIDOS PARA EL PRESENTE PROCESO

INDICE DE LIQUIDEZ	INDICE DE ENDEUDAMIENTO	RAZON DE COBERTURA DE INTERES	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO
AC/PC	PT/AT	UO/GI	UO/P	UO/AT

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥ 5
Índice de endeudamiento	$\leq 0,30\%$
Razón de cobertura de intereses	≥ 20
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0,10$
Rentabilidad del activo	$\geq 0,10$

Dado que la muestra presenta valores atípicos que no reflejan realmente el comportamiento del sector, se acota la muestra inicial para cada uno de los indicadores, obteniéndose los siguientes resultados:

De conformidad el parágrafo del artículo 56 de la Ley 2195 de 2022, Se exceptúan la aplicación de los documentos tipo las Instituciones de Educación Superior públicas, las empresas sociales del Estado, las sociedades de economía mixta y **las empresas industriales y comerciales del Estado**, únicamente en cuanto a la contratación de su giro ordinario. En estos casos, en los manuales de contratación de estas entidades, se fomentará como buena práctica la aplicación de los pliegos tipo.

En este sentido, la Entidad ha decido tomar como referente los indicadores financieros anteriormente señalados, los cuales se encuentran ajustados al sector.

10.ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLOS

Para el presente procedimiento contractual, entiéndase por Riesgo la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo de este, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.

Corresponderá al contratista seleccionado la asunción del Riesgo previsible propio de este tipo de contratación asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo de la entidad en el contrato.

La tipificación, estimación y asignación de los riesgos que puedan afectar el proceso de contratación o la ejecución del contrato se realizó con base en lo señalado en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo expedido por Colombia Compra Eficiente y el Documento Conpes 3714 de 2011- VER ANEXO MATRIZ DE RIESGOS.

JORGE LUIS SARMIENTO PEÑARANDA
GERENTE GENERAL – EDUS

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó	Manuel Florez	Contratista/ Asesor Jurídico	
Revisó	Rosa Rodríguez	Contratista/ asesor técnico	
Los arriba firmantes declaran que han revisado el presente documento y lo encuentra ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			