	ANALISIS DE SECTOR
Aspectos Generales	El presente análisis y estudio del sector servicios se realiza conforme a lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 decreto 1082 del 26 de marzo de 2015, el cual establece: "Deber de análisis de las entidades estatales. La entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación, el análisis de la necesidad 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" Este documento tiene como propósito identificar y evaluar el entorno sectorial, jurídico y operativo que fundamenta la contratación de la EICE EDURHA, como entidad encargada de la administración delegada de los recursos aportados por VIVA y el Municipio, para la ejecución de los mejoramientos de vivienda en servicios públicos rurales. Dicha contratación se enmarca en la ejecución del Convenio Interadministrativo No. CI-634-2025, por un valor total de $32.112.252.170 M/L, de los cuales VIVA aporta $26.806.427.940 y el Municipio de Carepa $5.305.824.230, con vigencias futuras aprobadas mediante Acuerdo Municipal No. 10 del 28 de octubre de 2025. El proyecto está alineado con los fines esenciales del Estado (art. 2 C.P.), el derecho constitucional a la vivienda digna (art. 51 C.P.), y con los objetivos del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Carepa Avanza con Equidad" y del Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027 "Antioquia, un Hogar para la Vida", en cuanto a la reducción del déficit cualitativo de vivienda rural y la promoción de hábitats dignos y sostenibles. Y con el fin de satisfacer las necesidades de la administración pública, conforme a lo establecido en la guía publicada por Colombia compra eficiente G-EES-02. se realizó el estudio de mercado para el proceso contractual con objeto: **"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN EN LA MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS, CONFORME A LO ESTIPULADO EN EL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. CI-634-2025 CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA Y EL MUNICIPIO DE CAREPA, PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA RURAL EN EL MARCO DE LA CONVOCATORIA "VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS", DIRIGIDA A MUJERES VULNERABLES EN POBREZA EXTREMA O MODERADA DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CAREPA.."** Con base en lo establecido en el Convenio Interadministrativo No **CI-634-2025** y la cláusula sexta del referido convenio se establecieron la forma de desembolsos de los recursos. **1. OBJETO CONTRACTUAL** ""CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN EN LA MODALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS, CONFORME A LO ESTIPULADO EN EL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. CI-634-2025 CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA Y EL MUNICIPIO DE CAREPA, PARA LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA RURAL EN EL MARCO DE LA CONVOCATORIA "VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS", DIRIGIDA A MUJERES VULNERABLES EN POBREZA EXTREMA O MODERADA DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CAREPA.."." **2. PLAZO** VEINTICINCO (25) MESES contados a partir de la firma del acta de inicio sin superar el 31 de diciembre de 2027.

3. VALOR:

TREINTA Y DOS MIL CIENTO DOCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA PESOS M/L **($32.112.252.170 M/L). aportados de la siguiente manera**

Aportes VIVA: VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/L ($26.806.427.940) DISCRIMINADOS ASI:

VIGENCIA 2026: OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS ($8.933.034.357).

VIGENCIA 2027: DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS ($17.873.393.583).

AMPARADO EN EL CERTIFICADO VIGENCIA FUTURA No 199 Y EN EL ACTA DEL CODFIS No 40 DEL 15 DE OCTUBRE DE 2025.

Destinación: El aporte de VIVA está destinado a cubrir el 100% del costo para las soluciones de servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

Aportes del Municipio: CINCO MIL TRESCIENTOS CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS M/L ($5.305.824.230).

AMPARADO ACUERDO MUNICIPAL No 10 del 28/10/2025 Por medio del Cual se compromete vigencias futuras excepcionales (2026), por valor de $2.655.593.100 y (2027) por valor de $2.655.593.100, para un total de $5.311.186.200.

NOTA IMPORTANTE: Los recursos se deben ejecutar física y presupuestalmente en las proporciones acordadas en cada vigencia (2026-2027).

4. SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

Sector Servicios

5. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
	72	10	15	01
72101501	Servicios de construcción, obras públicas y mantenimiento.	Construcción de infraestructura de servicios públicos.	Construcción, rehabilitación o mejoramiento de sistemas de acueducto y alcantarillado.	Construcción o mejoramiento de sistemas de acueducto y alcantarillado rural.

Comercial

9.1 ESTUDIO DE COMERCIO Y MERCADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y con el fin de garantizar una planeación contractual adecuada, se incorpora el presente estudio de comercio y mercado, que analiza el entorno económico y sectorial en el cual se desarrollará el contrato interadministrativo entre el Municipio de Carepa y la EICE EDURHA, derivado del Convenio Interadministrativo No. CI-634-2025 celebrado con la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025^{pr}-II / 2024^{pr}-II	2025^{pr}/ 2024^{pr}	2025^{pr}-II / 2025^{pr}-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	5,3	1,5
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,6	-5,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	0,9	-0,3	1,0
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	4,8	0,03
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,5	1,3	0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,8	2,7	-0,04
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,5	11,4	-2,4
Valor agregado bruto	**2,1**	**2,4**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,3	0,3
Producto Interno Bruto	**2,1**	**2,4**	**0,5**

A. Contexto macroeconómico nacional

Según el Boletín Técnico del PIB Trimestral – II Trimestre 2025 (DANE), la economía colombiana registró un crecimiento real del 2,1% anual, evidenciando una recuperación gradual y sostenida desde el 2023. Los sectores con mejor desempeño fueron Comercio (+5,6%), Agricultura (+3,8%) e Industria manufacturera (+2,6%), mientras que el sector Construcción presentó una contracción de –3,5%, afectado por los altos costos financieros y la reducción de la inversión privada en vivienda urbana.

La tendencia, sin embargo, muestra que el crecimiento de Actividades Inmobiliarias (+2,0%) y la Administración Pública (+1,8%) actúan como motores compensatorios, sostenidos por la inversión pública en programas de mejoramiento de vivienda social y rural, como el que impulsa el presente contrato.

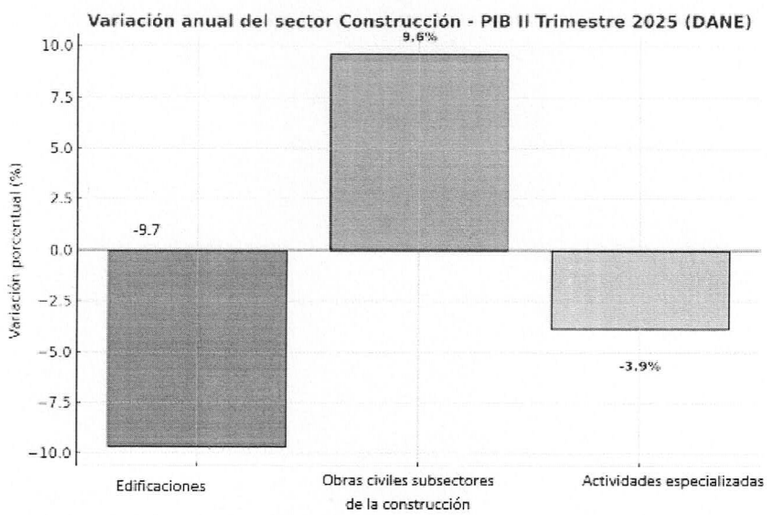
Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-II / 2024[pr]-II	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-II / 2025[pr]-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-9,7	-8,1	-2,2
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	9,6	6,8	5,2
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,9	-3,6	0,03
Construcción	**-3,5**	**-3,3**	**-0,1**

Fuente: DANE, PIB_T

B. Evolución del PIB y su impacto en la inversión pública

El análisis trimestral muestra una tendencia de estabilización del PIB entre 2022 y 2025, con un crecimiento promedio del 2,0% en 2025-II, luego de la desaceleración de 2023. Este comportamiento ha permitido la reactivación progresiva de los proyectos de inversión pública y territorial, especialmente en infraestructura social, vivienda y servicios públicos rurales, que son componentes esenciales del presente convenio.



Técnico

El proyecto comprende la ejecución de 1.354 mejoramientos rurales distribuidos así:

- 981 soluciones integrales (Tipo C): acueducto + alcantarillado.
- 51 soluciones (Tipo B): solo alcantarillado (saneamiento básico) con recursos de VIVA.
- 322 soluciones adicionales (Tipo B): con recursos del Municipio.

Las intervenciones responden a los estándares técnicos definidos por el Decreto 1077 de 2015 (art. 2.1.1.7.9) y el Decreto 0413 de 2025, e incluyen:

	• construcción de sistemas sépticos integrados con trampa de grasas y filtro anaerobio (NTC 5770), • pozos de infiltración y drenajes, • unidades sanitarias completas con muros en mampostería, pisos y enchapes, • sistemas de potabilización doméstica, almacenamiento y redes intradomiciliarias, • aplicación de criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y materiales de bajo impacto ambiental. El diseño técnico contempla soluciones estandarizadas y replicables, ajustadas a la topografía, dispersión geográfica y condiciones hídricas del territorio rural de Carepa.
4. Legal	Para garantizar la correcta planeación, ejecución y administración de los recursos públicos transferidos mediante dicho convenio, el Municipio de Carepa, en ejercicio de su autonomía administrativa y presupuestal (artículo 287 de la Constitución Política), proyecta la celebración de un contrato interadministrativo de mandato sin representación en la modalidad de administración delegada de recursos con la Empresa Industrial y Comercial del Estado EDURHA Carepa, en su calidad de entidad descentralizada de orden municipal. **4.1. Marco normativo aplicable** - **Constitución Política de 1991:** Artículo 209: consagra los principios de la función administrativa y de la contratación pública (eficacia, economía, transparencia, responsabilidad y participación). Artículo 355: autoriza la celebración de convenios interadministrativos entre entidades públicas con el fin de desarrollar programas o actividades de interés común. Artículos 311 y 315: establecen las competencias de los municipios y de los alcaldes para dirigir la acción administrativa y celebrar contratos necesarios para el cumplimiento de sus fines. - **Ley 80 de 1993 – Estatuto General de Contratación de la Administración Pública:** Artículo 2: define a las entidades estatales y reconoce como tales a las empresas industriales y comerciales del Estado (EICE), por lo que el vínculo entre el Municipio de Carepa y la EICE EDURHA se configura como una relación interadministrativa. Artículo 24: desarrolla los principios de transparencia, responsabilidad y selección objetiva, aplicables también a los contratos entre entidades públicas. Artículo 27: permite la figura del mandato administrativo, en virtud del cual una entidad puede encomendar la gestión de determinados recursos o actividades a otra entidad estatal. Artículo 95: establece que los contratos interadministrativos deben responder a los fines estatales y a la planeación debida, garantizando la ejecución eficaz y transparente de los recursos públicos. - **Decreto 1082 de 2015 – Reglamentario del Sistema de Compras Públicas:**

Artículos 2.2.1.1.1.6.1 a 2.2.1.1.1.6.6: regulan los estudios y documentos previos, dentro de los cuales se encuentra este análisis del sector, como instrumento de planeación.

Artículos 2.2.1.2.1.1.1 y 2.2.1.2.1.2.1: contemplan los contratos interadministrativos y la posibilidad de que las entidades estatales celebren convenios entre sí para el desarrollo conjunto de actividades de interés común, siempre que no se desnaturalice el objeto institucional de las partes.

Artículo 2.2.1.1.2.1.1. desarrolla la figura del mandato sin representación, en el que una entidad delega la ejecución de determinadas tareas, pero conserva la titularidad de los recursos y la responsabilidad sobre su destino.

Ley 489 de 1998 – Régimen de la Organización y Funcionamiento de las Entidades del Orden Nacional y Territorial:

Regula la descentralización por servicios y las empresas industriales y comerciales del Estado, determinando su capacidad para celebrar contratos y ejecutar recursos propios o transferidos.

Artículos 68 y 85: facultan a las EICE a ejecutar programas, proyectos y contratos en nombre de la entidad matriz o de otras entidades públicas, bajo las modalidades de administración delegada o convenios interadministrativos.

- **Ordenanzas, Acuerdos y Estatutos locales:**

El Acuerdo de creación de la EICE EDURHA del Municipio de Carepa (vigente) define como objeto institucional la gestión, ejecución y administración de proyectos de infraestructura, vivienda y saneamiento básico, por lo cual la ejecución del presente contrato se encuentra dentro de su marco competencial y misional.

El Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 "SIEMPRE CON EL PUEBLO" contempla como línea estratégica la mejorar la calidad de vida de las comunidades rurales mediante programas de vivienda digna, siendo este contrato un instrumento operativo para cumplir dicha meta.

4.2. Naturaleza jurídica del contrato proyectado

El contrato que se pretende celebrar corresponde a un contrato interadministrativo de mandato sin representación, en la modalidad de administración delegada de recursos públicos, en virtud del cual el Municipio de Carepa, en su calidad de mandante, encarga a la EICE EDURHA la gestión técnica, financiera y administrativa de los recursos asignados por VIVA para la ejecución de los mejoramientos de vivienda rural.

En este tipo contractual:

- La titularidad de los recursos permanece en el Municipio (mandante).
- La EICE EDURHA actúa como mandatario, ejecutando los recursos de conformidad con las instrucciones del Municipio.
- La responsabilidad fiscal y disciplinaria sobre los fondos públicos recae tanto en el mandatario como en el mandante, conforme a la Ley 610 de 2000 y la Ley 734 de 2002 (Código Disciplinario Único).
- Se aplican los principios de planeación, economía, selección objetiva, transparencia y responsabilidad, en concordancia con los artículos 24 y 26 de la Ley 80 de 1993.

	4.3. Justificación jurídica de la modalidad interadministrativa La celebración del contrato interadministrativo de mandato se justifica en: - La coincidencia de fines institucionales entre el Municipio de Carepa, la Empresa VIVA y la EICE EDURHA, orientados todos a la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y rural, conforme a las políticas del Gobierno Nacional. - La competencia legal de la EICE EDURHA para ejecutar recursos de inversión pública en materia de vivienda e infraestructura social, de acuerdo con su acto de creación. - La eficiencia administrativa y técnica, al permitir que una entidad especializada ejecute directamente los recursos, reduciendo los costos de intermediación y mejorando los tiempos de ejecución. - El principio de colaboración armónica entre entidades públicas (artículo 113 de la Constitución y artículo 6 de la Ley 489 de 1998), que faculta a las entidades para actuar de manera coordinada en la consecución de objetivos comunes. - La ausencia de intermediación o ánimo de lucro, dado que se trata de una relación entre entidades estatales para la ejecución de políticas públicas. **5.5. Conclusiones del análisis jurídico** - El contrato propuesto se ajusta plenamente al régimen de contratación estatal, en tanto es celebrado entre dos entidades públicas con objeto común. - La figura del mandato sin representación permite una administración ágil de los recursos, sin transferir la propiedad de los mismos, preservando la responsabilidad del Municipio de Carepa. - La EICE EDURHA cumple con los requisitos legales, estatutarios y funcionales para asumir la ejecución técnica y administrativa del proyecto. - La modalidad interadministrativa es jurídicamente idónea, eficiente y conforme a los principios de transparencia y responsabilidad fiscal, garantizando la ejecución correcta de los recursos provenientes de VIVA.
Estudio de la Oferta	El sector de vivienda rural y saneamiento básico, la oferta está compuesta por entidades públicas y privadas con experiencia en ejecución de proyectos cofinanciados con VIVA, tales como EICE de Medellín, Urabá, Rionegro y Carepa, así como empresas contratistas con registro en el RUP en las categorías 01 y 02 (obras civiles y acueducto-alcantarillado). Sin embargo, el carácter interadministrativo y misional del proyecto exige la contratación con una entidad pública idónea, lo cual justifica la selección directa de la EICE EDURHA, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.1.2 del Decreto 1082 de 2015. La demanda está determinada por las necesidades de 1.354 hogares rurales identificados en el diagnóstico habitacional municipal y validados por VIVA y el SISBÉN IV (niveles A y B).

Estudio de la Demanda	El estudio de demanda se realizó analizando antecedentes de adquisición de servicios con características similares a los que en la actualidad se requieren, para ello se analizan procesos de la Entidad y de otras Entidades públicas que han realizado contratación de obra entre los cuales se encuentran los siguientes contratos suscritos

Borrar búsqueda Guardar búsqueda

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	
COLOMBIA	MUNICIPIO DE BOAVITA	LICITACIÓN PÚBLICA Nro. MB-LP-002-2025 (Presentación de oferta)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE BOAVITA BOYACÁ (Presentación de oferta)	Presentación de oferta	27/08/2025 9:28:16 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito	8/09/2026 10:00:00 AM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito	Detalle
COLOMBIA	FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR	LP-001-2025 (Presentación de oferta)	DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN PARA LA APLICACION DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN ESPECIE EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR (Presentación de oferta	Presentación de oferta	13/08/2025 5:31:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito	25/08/2026 8:00:00 AM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito	Detalle
COLOMBIA	MUNICIPIO DE LA UVITA	GC-LP-2023-03 (Presentación de oferta)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE LA UVITA (Presentación de oferta)	Presentación de oferta	12/12/2023 3:17:45 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito	18/12/2023 9:20:00 AM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito	Detalle

Conclusiones:

Del análisis integral efectuado se concluye que el proceso contractual proyectado entre el Municipio de Carepa y la Empresa Industrial y Comercial del Estado – EICE EDURHA, derivado del Convenio Interadministrativo No. CI-634-2025 suscrito con la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, es viable, pertinente y ajustado a la normatividad vigente, tanto en los aspectos técnicos, financieros, organizacionales, legales y comerciales, como en su alineación con las políticas públicas de vivienda rural y desarrollo social.

El estudio evidencia que el objeto del contrato —la administración delegada de recursos para la ejecución de mejoramientos de vivienda rural dirigidos a mujeres vulnerables en pobreza extrema o moderada— responde a un interés público esencial, orientado al cierre del déficit habitacional y al fortalecimiento de la equidad de género en zonas rurales del municipio.

Desde el punto de vista técnico y económico, se identificó que el sector de vivienda rural mantiene alta demanda social y un entorno de mercado estable, con oferta limitada de operadores especializados, lo cual justifica la participación directa de una entidad pública idónea como la EICE EDURHA, que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera necesaria para garantizar eficiencia, control y transparencia en la ejecución de los recursos.

Jurídicamente, la figura del contrato interadministrativo de mandato sin representación resulta adecuada y se encuentra amparada por los artículos 2 y 27 de la Ley 80 de 1993, la Ley 489 de 1998 y el Decreto 1082 de 2015, garantizando que los recursos permanezcan bajo titularidad del Municipio y sean ejecutados conforme a los fines del convenio y los principios de la contratación estatal.

El contexto macroeconómico nacional, según los informes del DANE y la DIAN, muestra una recuperación moderada del PIB y estabilidad fiscal, condiciones que fortalecen la capacidad institucional del Municipio para comprometer recursos y garantizar su sostenibilidad en el tiempo.

En consecuencia, este Análisis del Sector permite concluir que existen condiciones objetivas, técnicas, jurídicas y financieras que respaldan la conveniencia y viabilidad del contrato interadministrativo proyectado, siendo la EICE EDURHA la entidad más idónea y estratégica para ejecutar las actividades encomendadas en el marco del programa "VIVA Mi Casa Mejorada para Ellas", contribuyendo al desarrollo integral, la equidad social y la mejora de la calidad de vida en el Municipio de Carepa.

JUAN DAVID ECHAVARRÍA TRUJILLO
Secretario de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda