FECHA DEL ESTUDIO	martes, 13 de enero de 2026
MODALIDAD DE CONTRATACION	Minima Cuantia
OBJETO DEL CONTRATO	**INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y SST PARA: MEJORAMIENTO DEL HOGAR GERIÁTRICO "AÑOS DORADOS" DEL MUNICIPIO DE GACHALÁ, CUNDINAMARCA**
AREA RESPONSABLE	Secretario de Infraestructura

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que dispone que las entidades estatales, en la etapa de planeación, deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar, y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado en el SECOP; la **Alcaldía Municipal de Gachalá**, elaboró el presente estudio del sector como un mecanismo de planificación contractual. Este documento tiene como objetivo brindar la información suficiente para la contratación del servicio requerido para el presente proceso de contratación.

El análisis contenido en este estudio se desarrolla en cumplimiento de los lineamientos normativos y con base en las mejores prácticas de contratación pública. Se exploran los siguientes aspectos:

1. **Contexto Normativo y Regulatorio:** Se examinan las disposiciones legales aplicables, incluyendo los requisitos habilitantes exigidos a los proponentes y la reglamentación vigente relacionada con el tipo de servicio a contratar.
2. **Análisis de Mercado:** Se identifica la oferta disponible en el mercado local y regional, evaluando la capacidad de los proveedores para satisfacer las necesidades del contrato.
3. **Riesgos Asociados al Proceso:** Se describen los principales riesgos que podrían impactar la ejecución del contrato, así como las estrategias de mitigación propuestas.
4. **Justificación del Presupuesto:** Se realiza una estimación detallada del presupuesto necesario, en función de los precios de mercado y la experiencia en procesos contractuales similares.
5. **Impacto y Relevancia:** Se explica la importancia de la audiencia pública como mecanismo de rendición de cuentas y participación ciudadana, alineada con los principios de transparencia y eficiencia.

Este estudio pretende garantizar que el proceso de contratación se lleve a cabo de manera eficiente y en cumplimiento de los objetivos estratégicos de la Alcaldía Municipal de Gachalá. Además, se asegura que los proveedores cumplan con los más altos estándares de calidad, contribuyendo al desarrollo sostenible y social del municipio.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:

El presente análisis del sector económico se plantea en cumplimiento del Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional 1082 de 26 de mayo de 2015, el cual

en su artículo 2.2.1.1.1.6.1. dispone que las entidades estatales, durante la etapa de planeación, deben realizar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Además, la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económico (OCDE) ha formulado recomendaciones al Gobierno Nacional sobre la importancia del análisis del sector en los procesos de contratación pública, destacando su papel en la promoción de buenas prácticas, la transparencia y la competencia leal en la contratación.

En este contexto, el conocimiento del sector implica dimensionar, desde una perspectiva económica, el comportamiento y dinámica de las variables macroeconómicas (Producto Interno Bruto – PIB, inflación, ocupación y desempleo, tasa de cambio, niveles de inversión, cuentas externas, situación fiscal, deuda pública, entre otras) y microeconómicas (composición y desempeño del sector servicios, entre otros). Además, incluye el estudio detallado de la oferta y la demanda, complementado con un análisis técnico y legal asociado a los proyectos por adelantar. Este enfoque holístico asegura una adecuada planeación y ejecución del objeto contractual, fortaleciendo los principios de eficiencia y sostenibilidad en la contratación pública.

IMPORTANCIA DEL SECTOR.

Para adelantar el respectivo estudio, se tomó como referente consultas en las siguientes páginas web:

- Portal Colombia compra eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co).
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (www.dane.gov.co).

SIREM de la Superintendencia de Sociedades (www.supersociedades.gov.co) Lo anterior, con el objetivo de tomar como referencia los profesionales como personas naturales o empresas que participan activamente en procesos de contratación, con similar objeto, modalidad de selección, presupuesto asignado, plazo y lugar de ejecución

El sector económico objeto de estudio

El sector de interventorías y consultorías en Colombia forma parte del segmento de servicios profesionales especializados, estrechamente vinculado al comportamiento del sector construcción, infraestructura y la inversión pública. Su dinámica económica depende principalmente de la ejecución de proyectos estatales, especialmente en niveles territoriales como departamentos y municipios, donde la contratación de obras públicas requiere obligatoriamente supervisión técnica, administrativa, financiera y jurídica.

Desde el punto de vista macroeconómico, este sector presenta una alta correlación con el gasto público en inversión, particularmente en infraestructura vial, saneamiento básico, equipamientos institucionales y vivienda. Para el año 2025, el crecimiento del sector construcción en Colombia ha mostrado comportamientos mixtos, con desaceleración en edificaciones, pero con estabilidad relativa en obras civiles impulsadas por inversión estatal, lo que sostiene la demanda de servicios de interventoría.

En términos de estructura de mercado, el sector se caracteriza por ser altamente atomizado, con predominancia de pequeñas y medianas empresas (MIPYMES), así como personas naturales con capacidad empresarial que prestan servicios de consultoría. Esta condición genera una amplia oferta de proponentes en procesos de contratación pública, favoreciendo la pluralidad de oferentes, especialmente en procesos de menor cuantía y selección abreviada.

No obstante, existe también un segmento especializado conformado por firmas con alta experiencia técnica, capacidad financiera y músculo operativo, que participan principalmente en contratos de mayor cuantía o complejidad técnica. Esto genera una segmentación del mercado entre consultores locales/regionales y firmas nacionales con mayor capacidad estructural.

En cuanto a la formación de precios, los servicios de interventoría y consultoría se determinan generalmente bajo esquemas de:

Precio global fijo, cuando el alcance está claramente definido.
Porcentaje sobre el valor del contrato de obra, común en interventorías.
Costos directos más administración (AIU) en algunos casos específicos.

Los precios están influenciados por variables como:

Complejidad técnica del proyecto.
Duración del contrato.
Localización geográfica (costos de desplazamiento y logística, especialmente en zonas rurales como el Guavio).
Requerimientos de personal mínimo (ingenieros, especialistas, equipo de apoyo).
Riesgos asociados a la ejecución del proyecto.

En contextos municipales como Gachalá, se evidencia que los costos pueden incrementarse debido a factores como dificultad de acceso, condiciones climáticas y dispersión geográfica, lo cual incide directamente en los costos operativos de la interventoría.

Desde la perspectiva de la demanda, las entidades estatales requieren estos servicios como un mecanismo obligatorio de control y aseguramiento de calidad en la ejecución contractual, en cumplimiento de los principios de transparencia, eficiencia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos, conforme a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y normas complementarias.

Adicionalmente, el sector presenta una alta dependencia de la regulación estatal, tanto en requisitos habilitantes (RUP, experiencia, capacidad financiera) como en lineamientos técnicos definidos en pliegos tipo y documentos estándar, lo cual condiciona la participación de los oferentes y la estructura competitiva del mercado.

En términos de riesgo económico, el sector enfrenta factores como:

Variabilidad en la asignación presupuestal pública.

Retrasos en la ejecución de obras (que afectan la duración de las interventorías).
Cambios contractuales (suspensiones, prórrogas).
Dependencia de decisiones administrativas de las entidades contratantes.

Sin embargo, se considera un sector relativamente estable en territorios donde existe continuidad en la inversión pública, dado que la interventoría es un servicio inherente y obligatorio en la mayoría de los contratos de obra pública.

Finalmente, se concluye que el sector de interventorías y consultorías en Colombia presenta condiciones de competencia moderada a alta, con amplia participación de oferentes, barreras de entrada medias (principalmente técnicas y de experiencia), y una demanda sostenida por la necesidad institucional de garantizar el adecuado control de los proyectos públicos, lo cual lo convierte en un sector estratégico dentro del sistema de contratación estatal.
Por otro lado, las actividades a ejecutar dentro de los servicios se clasifican según los códigos UNSPSC (United Nations Standard Products and Services Code), conocidos en español como Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas. Estos códigos permiten categorizar y estandarizar los servicios de acuerdo con su naturaleza específica, garantizando una adecuada gestión y seguimiento en los procesos de contratación y se circunscriben en los siguientes códigos:

CLASIFICACIÓN UNSPSC				NOMBRE
SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	
81	10	15	00	Ingeniería Civil y arquitectura

PERSPECTIVA COMERCIAL: Desde el punto de vista comercial, el sector de interventorías y consultorías en Colombia presenta una dinámica altamente influenciada por la contratación pública, siendo esta su principal fuente de demanda. Las entidades estatales, en sus diferentes niveles (nacional, departamental y municipal), constituyen el cliente predominante, dado que la interventoría es un componente obligatorio para el control y seguimiento de los contratos de obra pública.

En este contexto, el mercado se caracteriza por una oferta amplia y diversificada, conformada en su mayoría por pequeñas y medianas empresas, consorcios y uniones temporales, así como personas naturales con experiencia profesional. Esta pluralidad de oferentes favorece escenarios de competencia efectiva, especialmente en procesos de mínima cuantía y selección abreviada, donde los requisitos habilitantes permiten una mayor participación.

A nivel territorial, particularmente en municipios como Gachalá y la región del Guavio, se evidencia una preferencia por oferentes locales o regionales, quienes cuentan con ventajas competitivas relacionadas con el conocimiento del territorio, menores costos logísticos y mayor capacidad de respuesta operativa. No obstante, en proyectos de mayor complejidad técnica o cuantía, participan firmas con mayor trayectoria y estructura organizacional, generando una competencia mixta entre actores locales y nacionales.

Desde la perspectiva de comercialización, los servicios de interventoría y consultoría no se promueven mediante estrategias tradicionales de mercado, sino que su posicionamiento depende principalmente de:

- La experiencia acreditada en el Registro Único de Proponentes (RUP).
- La ejecución satisfactoria de contratos anteriores.
- La capacidad técnica y del equipo profesional.
- El cumplimiento en términos de calidad, oportunidad y resultados.

En consecuencia, el historial contractual y la reputación técnica constituyen los principales factores diferenciadores en el mercado.

En relación con la formación de alianzas estratégicas, es común la conformación de consorcios o uniones temporales, lo cual permite a los oferentes complementar capacidades técnicas, financieras y de experiencia, facilitando la participación en procesos de mayor envergadura. Este esquema fortalece la competitividad y amplía las posibilidades de adjudicación.

Adicionalmente, se observa que la demanda de estos servicios tiende a mantenerse constante en el tiempo, en la medida en que está directamente vinculada a la ejecución de proyectos de inversión pública. Sin embargo, puede presentar variaciones dependiendo de:

- La disponibilidad presupuestal de las entidades.
- Los ciclos de planeación y ejecución de proyectos.
- Cambios en políticas públicas o prioridades de inversión.

En cuanto a las condiciones comerciales, los contratos suelen estructurarse bajo modalidades de precio global o por porcentaje del valor del contrato de obra, lo cual brinda relativa estabilidad en los ingresos del contratista. No obstante, factores como suspensiones, prórrogas o modificaciones contractuales pueden incidir en la rentabilidad y flujo de caja de los consultores.

Finalmente, el sector presenta una perspectiva comercial favorable, sustentada en la obligatoriedad de la interventoría en la contratación pública, la continuidad de la inversión estatal y la existencia de múltiples oferentes capaces de atender las necesidades del mercado. Esto garantiza condiciones de competencia, disponibilidad de proveedores y sostenibilidad del servicio en el mediano y largo plazo.

PERSPECTIVA TÉCNICA: Con respecto al análisis técnico, se detallarán en el estudio previo con las especificaciones técnicas que deben presentar los futuros oferentes para el cabal cumplimiento del objeto contractual para la ejecución de la prestación del servicio, de igual manera las especificaciones técnicas y alcance del proceso contractual serán las siguientes:

En relación con las especificaciones técnicas y las cantidades de obra requeridas para la adecuada ejecución del objeto contractual, se establece que estas se encuentran definidas de manera detallada en el Anexo Técnico, documento que hace parte integral del presente estudio previo. En dicho anexo se describen las actividades a desarrollar, sus características técnicas, condiciones de ejecución, unidades de medida, así como los estándares de calidad exigidos, los cuales deberán ser cumplidos estrictamente por el contratista durante la ejecución del contrato.

Así mismo, las cantidades de obra y los valores unitarios asociados se encuentran consolidados en el Formulario de Presupuesto Oficial, en el cual se determinan los ítems, cantidades estimadas y precios unitarios de referencia que sirven de base para la estructuración económica del proceso. Este

documento constituye el soporte técnico y financiero del presupuesto oficial, por lo que su contenido deberá ser observado en su totalidad.

En consecuencia, para efectos de la presentación de la oferta y posterior ejecución contractual, los proponentes deberán remitirse de manera obligatoria tanto al Anexo Técnico como al Formulario de Presupuesto Oficial, los cuales hacen parte integral del proceso y contienen la totalidad de las condiciones técnicas y económicas que rigen el mismo, no siendo procedente la modificación unilateral de las especificaciones, cantidades o alcances allí establecidos

PERSPECTIVA DE RIESGOS: En consideración al contenido del objeto previsto para la contratación, así como la naturaleza de las actividades específicas, contratista deberá constituir garantía única, expedida por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia o en garantías bancarias, en las que deberá incluir como asegurado al Municipio de Gachalá y cubrirá los siguientes riesgos:

Garantías que amparen un posible riesgo contractual o extracontractual:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Cumplimiento	veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Por la vigencia del contrato y cuatro (04) meses más.
Calidad de servicio	Treinta por ciento (30%) del valor total del contrato	Por la vigencia del contrato y un (1) año más.
Pago de salario y prestaciones sociales e indemnizaciones del personal	Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato	Por la vigencia del contrato y tres (03) años más.

ASPECTOS ECONOMICOS:

¿Quiénes o qué lo componen?

La interventoría deberá ser contratada con una persona natural o jurídica idónea, con el propósito de realizar el seguimiento integral —técnico, jurídico, administrativo, financiero, ambiental y en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)— a un contrato cuya complejidad así lo exige. Esto permitirá garantizar el adecuado desarrollo de las actividades propias de la interventoría, especialmente en lo relacionado con la supervisión de un contrato de obra de infraestructura.

En el ejercicio de sus funciones, el interventor deberá tener en cuenta que la actividad del Municipio se enmarca dentro de los principios constitucionales consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política. De igual manera, deberá dar estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas reglamentarias que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) GENERAL 2025

El comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia durante el año 2025 refleja un escenario de crecimiento económico moderado, enmarcado en un proceso de normalización macroeconómica posterior a los choques inflacionarios y de política monetaria restrictiva registrados en años anteriores. La evolución del PIB evidencia una economía que continúa ajustándose hacia un sendero de crecimiento sostenible, con un desempeño heterogéneo entre sectores productivos.

En términos generales, durante 2025 la economía colombiana registró una tasa de crecimiento cercana al 2,8 % en lo corrido del año, de acuerdo con los resultados preliminares de las cuentas nacionales trimestrales. Este crecimiento, si bien inferior a los niveles observados en períodos de expansión acelerada, resulta consistente con un contexto de desaceleración controlada, en el cual la política monetaria, la evolución de la inflación y las condiciones financieras internas y externas influyeron de manera significativa sobre la dinámica de la actividad económica.

Desde la perspectiva sectorial, el crecimiento del PIB en 2025 estuvo impulsado principalmente por las actividades del sector terciario. En particular, el agregado conformado por comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida se consolidó como uno de los principales motores del crecimiento económico, reflejando una recuperación sostenida del consumo de los hogares y una mayor demanda por servicios presenciales. Este comportamiento estuvo asociado al fortalecimiento de actividades relacionadas con el comercio interno, la movilidad de personas y mercancías, y el desarrollo de actividades recreativas, culturales y turísticas.

De manera complementaria, otros segmentos del sector servicios, como las actividades profesionales, administrativas y de apoyo, mostraron un desempeño estable, aportando al crecimiento agregado del PIB. Estos sectores se beneficiaron de la reactivación gradual de la inversión pública y privada, así como de la ejecución de programas y proyectos institucionales que demandaron servicios especializados y de apoyo operativo.

Por el contrario, algunos sectores tradicionales presentaron un comportamiento más moderado durante 2025. La industria manufacturera evidenció una recuperación parcial, con variaciones positivas en determinados subsectores, aunque aún enfrentó limitaciones asociadas a la demanda interna, los costos de producción y las condiciones del comercio internacional. El sector de la construcción, por su parte, continuó mostrando señales de debilidad, especialmente en el segmento de edificaciones, lo cual incidió de manera negativa en su contribución al crecimiento del PIB.

En cuanto al sector agropecuario, su desempeño fue estable, con aportes positivos al crecimiento económico, aunque con una incidencia limitada sobre la variación total del PIB, dada su menor participación relativa dentro de la estructura productiva nacional. Este sector mantuvo su importancia estratégica en términos de abastecimiento interno y generación de empleo, especialmente en zonas rurales, pero sin constituirse en el principal motor del crecimiento económico en 2025.

Desde el enfoque del gasto, el crecimiento del PIB estuvo respaldado principalmente por el consumo final, tanto de los hogares como del gobierno. El consumo de los hogares mostró una recuperación gradual, apoyada en la desaceleración de la inflación y en una mejora relativa del ingreso real,

mientras que el gasto público continuó desempeñando un papel relevante a través de la ejecución presupuestal en programas sociales, inversión pública y contratación estatal. La formación bruta de capital fijo presentó un comportamiento contenido, reflejando un entorno de cautela en la inversión privada, influenciado por las condiciones financieras y la incertidumbre económica.

El sector externo también influyó en la dinámica del PIB durante 2025. Las exportaciones mostraron un crecimiento moderado, mientras que las importaciones registraron incrementos asociados a la demanda interna y a la reposición de inventarios, lo cual limitó el aporte neto del comercio exterior al crecimiento económico. Este comportamiento es consistente con una economía que, si bien mantiene su inserción en los mercados internacionales, continúa dependiendo en gran medida del dinamismo del mercado interno.

En términos macroeconómicos, el crecimiento del PIB en 2025 se desarrolló en un contexto de desaceleración inflacionaria y ajustes graduales en la política monetaria, lo cual contribuyó a mejorar las condiciones de estabilidad económica y previsibilidad para los agentes económicos. Este entorno permitió una mayor planificación de la inversión pública y privada, aunque sin generar un impulso expansivo significativo sobre la actividad productiva.

En conclusión, el análisis del Producto Interno Bruto general de Colombia para el año 2025 evidencia una economía en fase de crecimiento moderado, liderada por el sector servicios y sustentada principalmente en el consumo interno. La heterogeneidad sectorial observada en el desempeño del PIB resalta la importancia de actividades como el comercio, el transporte y los servicios, al tiempo que pone de manifiesto los retos persistentes en sectores como la industria y la construcción. Estas condiciones macroeconómicas constituyen un insumo fundamental para la estructuración de estudios del sector y procesos de contratación pública, en tanto permiten contextualizar la demanda de bienes y servicios y sustentar decisiones de planeación económica y presupuestal en el marco de SECOP II.

ANALISIS DEL MERCADO

REGULATORIO: La Entidad Estatal debe identificar la regulación aplicable al objeto del Presente Proceso de Contratación, tanto la que influye en el mercado del bien o servicio.

Como la que regula la actividad de los proveedores y compradores de manera particular, incluyendo regulaciones de mercado, de precios, ambientales, tributarias y de cualquier otro tipo, así como las modificaciones recientes a tales regulaciones y el impacto en su aplicación. También debe estudiar si en el sector hay Normas Técnicas Colombianas, acuerdos o normas internacionales aplicables y autoridades regulatorias o de vigilancia.

En el desarrollo de las actividades relacionadas con el objeto contractual, se deberán observar las disposiciones legales y técnicas que regulan el ejercicio de la ingeniería en Colombia. En este sentido, resulta aplicable la Ley 842 de 2003, la cual establece el régimen del ejercicio de la ingeniería, sus profesiones afines y auxiliares, definiendo los requisitos para su ejercicio, la obligatoriedad de la matrícula profesional y el régimen disciplinario correspondiente. Así mismo, se tendrá en cuenta la Ley 64 de 1978, en lo pertinente.

De igual forma, el ejercicio profesional estará sujeto a la inspección, vigilancia y control del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería –COPNIA–, entidad encargada de velar por el cumplimiento de las disposiciones que regulan la profesión.

Adicionalmente, deberán cumplirse las normas técnicas aplicables al sector de la construcción, en particular el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), así como las demás disposiciones vigentes en materia de diseño, construcción e interventoría de obras civiles.

En concordancia con lo anterior, también serán aplicables las normas de contratación estatal, en especial la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, junto con la normativa ambiental contenida en la Ley 99 de 1993, y las disposiciones en materia de seguridad y salud en el trabajo establecidas en el Decreto 1072 de 2015.

Todo lo anterior deberá ser cumplido sin perjuicio de la aplicación de otras normas complementarias, reglamentos técnicos y estándares de calidad vigentes que resulten pertinentes para la correcta ejecución de las actividades contractuales.

IDENTIFICACION DE LA DEMANDA; Con el fin de identificar la demanda del servicio de Operadores Logísticos, se consultó en el Servicio Electrónico de Contratación Pública – SECOP I y SECOP II, procesos históricos cuyo objeto corresponda o se asemeje al presente proceso de contratación.

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	PROCESO	PLAZO	VALOR
2021	Alcaldía Municipal de Ubalá	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA EL CONTRATO DERIVADO DEL MEJORAMIENTO DE LAS VÍAS TERCIARIAS EN EL TRAMO QUE COMUNICA LAS VEREDAS SAN LUIS BAJO, GIBRALTAR Y LA ROMAZA EN EL MUNICIPIO DE UBALÁ CUNDINAMARCA, SEGÚN CONVENIO ESPECÍFICO NO. 303936 DE 2021	SMC-056-2021	2 MESES	$22.360.100,00
2021	Alcaldía Municipal de Gachetá	INTERVENTORÍA INTEGRAL (TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE, JURÍDICA, AMBIENTAL, SOCIAL Y SEGURIDAD INDUSTRIAL) PARA EL SEGUIMIENTO, CONTROL Y VIGILANCIA DE LA OBRA CUYO OBJETO ES	MC-006-2021	7 MESES	$16.809.373,56

		"CONSTRUCCIÓN PUENTE VEHICULAR QUIMBAY RESGUARDO I, MUNICIPIO DE GACHETA CUNDINAMARCA			
2021	Alcaldía Municipal de Junín	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL, LEGAL Y SGSST PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL EN EL MUNICIPIO DE JUNÍN – EN MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO SHVS-CDCVI-085-2020 CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARÍA DE HÁBITAT Y VIVIENDA Y EL MUNICIPIO DE JUNÍN CUNDINAMARCA	PMC-026-2021	4 MESES	$25.400.000,00

Revisada la contratación de la entidad, se puede lo siguiente:

a. **Modalidad de selección del contratista**: La entidad ha acudido a tres modalidades de contratación establecidas en la Ley 1150 de 2007, son estas la mínima cuantía, selección abreviada y licitación pública, modalidades utilizadas de acuerdo a las cuantías a contratar por la entidad y siguiendo los parámetros procedimentales de la ley contractual vigente.

b. **Objeto del contrato:** Los objetos de los contratos son determinados por la entidad de conformidad con alcance y/o resultado a obtener.

c. **Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones**: Revisados los expedientes contractuales de la entidad, no se encontraron procesos sancionatorios, ni siniestros declarados en contra de los contratistas por incumplimiento.

d. **Condiciones de pago establecidas en los contratos**: En todos los contratos se establecieron el pago contra avance de actividades.

A la fecha no se tiene reporte de declaratorias de algún tipo de siniestro contractual, de igual manera analizamos la siguiente demanda histórica por parte de la ALCALDIA MUNICIPAL DE GACHALA.

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	PROCESO	PLAZO	VALOR
2023	Alcaldía Municipal de Gachalá	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y SST PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO DE GACHALÁ CUNDINAMARCA, EN EL MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. SHVS-CDCVI-110-2022 CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARÍA DE HÁBITAT Y VIVIENDA Y EL MUNICIPIO DE GACHALÁ – CUNDINAMARCA.	MC-057-2023	4 MESES	$18.350.000,00
2023	Alcaldía Municipal de Gachalá	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y SST PARA EL MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DEPARTAMENTAL BALDOMERO SANÍN CANO, SEDE PRINCIPAL Y PROVIDENCIA DEL MUNICIPIO DE GACHALÁ, CUNDINAMARCA DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, EN MARCO DEL CONVENIO ICCU-811-2022 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUNDINAMARCA – ICCU Y EL MUNICIPIO DE GACHALÁ.	MC-035-2023	4 MESES	$20.978.596,91
2020	Alcaldía Municipal de Gachalá	INTERVENTORÍA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS RURALES DE	CM-008-2020	4 MESES	$26.170.000

		INTERÉS PRIORITARIO DEL MUNICIPIO DE GACHALÁ CUNDINAMARCA			
2020	Alcaldía Municipal de Gachalá	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL, JURÍDICA, CONTABLE Y SST PARA EL MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GACHALÁ CUNDINAMARCA. PRIMERA FASE	CM-007-2020	6 MESES	$32.933.250

ANÁLISIS SECTORIAL PARA LA IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES OFERTAS ARTIFICIALMENTE BAJAS

En el marco del estudio del sector y de mercado, la Alcaldía Municipal de Gachalá define la metodología técnica, económica y sectorial que servirá como referente previo, objetivo y verificable para la identificación y análisis de posibles ofertas artificialmente bajas, de conformidad con los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente.

El presente capítulo no constituye una evaluación anticipada de ofertas, ni prejuzga sobre propuestas concretas, sino que establece los criterios, métodos y fuentes de información que, con base en el análisis del sector económico correspondiente, podrán ser aplicados por la Entidad en la etapa de evaluación de las ofertas, una vez se cuente con la información propia del proceso de selección.

Fundamento sectorial de la metodología

La metodología para la identificación de posibles ofertas artificialmente bajas se fundamenta en el análisis integral del sector económico y del mercado relevante, el cual comprende, entre otros aspectos:

La estructura general de costos del sector.
Los rangos normales de precios observados en el mercado.
Los riesgos asociados a la ejecución del objeto contractual.
La determinación técnica del valor estimado del proceso.

Estos elementos permiten a la Entidad comprender las condiciones normales de formación de precios y establecer referentes sectoriales objetivos, evitando decisiones subjetivas, arbitrarias o carentes de sustento técnico en la etapa de evaluación.

Metodologías previstas conforme a las guías de Colombia Compra Eficiente

De acuerdo con las guías para el manejo de ofertas artificialmente bajas expedidas por Colombia Compra Eficiente, y como parte del análisis sectorial, la Entidad prevé las siguientes metodologías, las cuales podrán ser aplicadas en la etapa de evaluación, atendiendo al número de ofertas recibidas, al sector económico y a las condiciones particulares del proceso:

Metodología de comparación absoluta

Esta metodología consiste en comparar el valor de la oferta económica presentada por el proponente con el valor estimado del proceso, determinado a partir del estudio del sector y del mercado.

Desde la perspectiva sectorial, se reconoce que desviaciones significativas frente a dicho valor pueden constituir indicadores de riesgo económico y de inviabilidad contractual. En consecuencia, cuando en la etapa de evaluación se identifique una oferta que se ubique significativamente por debajo del valor estimado, la Entidad podrá requerir explicaciones al proponente, conforme a los lineamientos de Colombia Compra Eficiente.

Este método resulta especialmente pertinente en sectores con baja dispersión de precios o cuando se cuente con un número reducido de ofertas.

Metodología de comparación relativa

Cuando en el proceso de selección se reciban cinco (5) o más ofertas habilitadas, la Entidad podrá aplicar, en la etapa de evaluación, la metodología de comparación relativa.

Esta metodología se basa en el análisis estadístico del conjunto de ofertas económicas, mediante el cálculo de la mediana y la desviación estándar, con el fin de establecer un valor mínimo aceptable desde la perspectiva del comportamiento normal del mercado.

Las ofertas que, en la etapa de evaluación, se ubiquen por debajo de dicho valor mínimo podrán ser identificadas como posibles ofertas artificialmente bajas, habilitando el requerimiento de aclaraciones y soportes al proponente correspondiente.

Parágrafo. Los resultados de esta metodología constituyen un insumo técnico de análisis y no se aplicarán de manera automática o mecánica, debiendo integrarse con el análisis del sector, del objeto contractual y de la estructura de costos del proponente.

Metodología de análisis histórico y promedio sectorial

Como parte del estudio del sector, la Alcaldía Municipal de Gachalá identifica la posibilidad de utilizar, en la etapa de evaluación, un análisis histórico de procesos contractuales similares, ejecutados en el mismo sector económico y con objetos comparables, como mecanismo complementario para la identificación de posibles ofertas artificialmente bajas.

Dicho análisis histórico podrá incluir, entre otros aspectos:

- Valores adjudicados, ejecutados y liquidados en procesos contractuales similares.
- Ajustes por variables macroeconómicas, tales como inflación, condiciones logísticas y particularidades territoriales.
- Determinación de un promedio histórico sectorial, que refleje el comportamiento real del mercado en condiciones normales de ejecución.

El promedio histórico sectorial identificado no tendrá carácter vinculante ni excluyente, pero constituirá un insumo objetivo adicional del estudio del sector, que podrá ser aplicado por la Entidad en la etapa de evaluación para sustentar la necesidad de requerir explicaciones cuando una oferta económica se ubique de manera significativa por debajo de los valores históricamente observados en el sector.

Requerimiento de aclaraciones, soportes y análisis de razonabilidad

Cuando, en la etapa de evaluación, una oferta sea identificada como posible oferta artificialmente baja con fundamento en cualquiera de las metodologías definidas en el presente estudio del sector y de mercado, la Alcaldía Municipal de Gachalá requerirá al proponente para que explique y soporte de manera suficiente, objetiva y verificable la razonabilidad de su oferta económica, dentro del término que se establezca para tal fin.

Las explicaciones presentadas por el proponente no podrán limitarse a manifestaciones genéricas, afirmaciones sin respaldo o simples declaraciones de conveniencia económica, sino que deberán estar plenamente acreditadas mediante documentos idóneos, que permitan a la Entidad verificar la veracidad, consistencia y viabilidad real de lo afirmado.

El proponente deberá aportar, según la naturaleza del objeto contractual, como mínimo y sin perjuicio de otros que resulten pertinentes, los siguientes soportes:

- Desagregación detallada de los costos directos e indirectos de la oferta.
- Soporte de los supuestos técnicos, operativos y financieros considerados para la determinación del precio.
- En caso de alegarse economías de escala, economías de alcance o disponibilidad de inventarios, certificación del inventario real, firmada por contador público y representante legal, acompañada de los soportes contables que permitan verificar su existencia, cantidad y valoración.
- En caso de invocar acuerdos con proveedores, cotizaciones, contratos, órdenes de compra u otros documentos que respalden las condiciones económicas alegadas.
- Evidencia de que el valor ofertado permite cumplir con las especificaciones técnicas, los plazos, la calidad exigida y las obligaciones contractuales.
- Identificación de los riesgos asociados a la ejecución del contrato y las medidas concretas previstas para su mitigación, sin trasladar dichos riesgos a la Entidad.

Parágrafo. La Entidad no tendrá en cuenta explicaciones que no se encuentren debidamente soportadas con documentos verificables, ni aquellas que resulten inconsistentes con el estudio del sector, el análisis histórico del mercado o las condiciones reales del sector económico correspondiente.

Criterios para la determinación de la condición de oferta artificialmente baja

Con base en el análisis integral de las aclaraciones y soportes presentados, y atendiendo los referentes sectoriales, históricos y metodológicos definidos en el presente estudio del sector y de mercado, la Entidad adoptará una decisión debidamente motivada, conforme a las siguientes reglas:

Oferta no artificialmente baja

Se considerará que una oferta no es artificialmente baja cuando el proponente demuestre, de manera suficiente, objetiva y documentada, que el valor ofertado es razonable, ejecutable y sostenible, y que obedece a condiciones reales del mercado o a eficiencias propias de su estructura de costos, sin comprometer la calidad, los plazos ni el cumplimiento integral del contrato.

Oferta artificialmente baja

Se considerará que una oferta es artificialmente baja cuando el proponente no atienda el requerimiento de aclaración, lo haga de forma incompleta, no allegue los soportes exigidos, o cuando del análisis integral se evidencie que el precio ofertado no resulta razonable ni viable y compromete la correcta ejecución del objeto contractual, la calidad, los plazos o el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Motivación y constancia en el expediente contractual

La Alcaldía Municipal de Gachalá dejará constancia expresa en el expediente del proceso de contratación de:

- La metodología sectorial aplicada.
- Los valores de referencia utilizados (valor estimado, comparación relativa o promedio histórico sectorial).
- El análisis de los soportes aportados por el proponente.
- Las razones técnicas, económicas y jurídicas que sustentan la decisión adoptada.

En los procesos adelantados bajo la modalidad de mínima cuantía, en los cuales no existe acto administrativo de adjudicación, la Entidad efectuará dicho análisis y dejará la correspondiente motivación antes de la aceptación de la oferta seleccionada, garantizando la trazabilidad del análisis desde el estudio del sector hasta la etapa de evaluación.

Para efectos de estandarizar y facilitar el análisis, la Entidad podrá utilizar herramientas de cálculo en hoja de cálculo que permitan determinar la mediana, la desviación estándar y el valor mínimo aceptable, conforme a las metodologías previstas por Colombia Compra Eficiente.

Estas herramientas constituirán un apoyo técnico, y en ningún caso reemplazarán el análisis integral, material y razonado de cada caso concreto, ni eximirán a la Entidad del deber de motivar sus decisiones con fundamento en el estudio del sector y de mercado.

ANALISIS DEL MERCADO

En el marco del Convenio Interadministrativo No. ICCU-727-2025, suscrito entre el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU y el Municipio de Gachalá, se establecieron los lineamientos técnicos, administrativos y financieros para la ejecución del proyecto denominado *"Mejoramiento del Hogar Geriátrico Años Dorados del Municipio de Gachalá, Cundinamarca"*, así como para su respectiva interventoría. Con base en lo anterior, la Alcaldía Municipal de Gachalá, a través de la Secretaría de Infraestructura, realizó visitas de campo con el fin de determinar el estado actual de la infraestructura objeto de intervención. A partir de este diagnóstico, se definió de manera precisa el alcance de las actividades a ejecutar.

Posteriormente, se efectuó el cálculo de las cantidades de obra requeridas para el desarrollo del proyecto, lo cual permitió estructurar técnicamente el presupuesto. Para la valoración económica, se utilizaron los Análisis de Precios Unitarios (APU) vigentes para la vigencia 2025 en los sectores de construcción, urbanismo y vías, adoptados por el Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca (ICCU) para la provincia del Guavio, incluyendo el municipio de Gachalá, conforme a la información oficial disponible.

Adicionalmente, la Secretaría de Infraestructura elaboró e incorporó precios unitarios complementarios y ajustados, atendiendo a las condiciones particulares del proyecto. Estos valores hacen parte integral del presente proceso y se encuentran consignados en el Anexo Técnico y en el Formulario de Presupuesto Oficial.
Con el fin de estimar el valor de la interventoría, se tomó como referencia el valor total del contrato de obra, sobre el cual se aplicó un porcentaje del diez por ciento (10%), criterio que permitió establecer una base objetiva para la determinación de los costos asociados al seguimiento y control del proyecto. De manera complementaria, se definió el componente de personal requerido para la interventoría, estableciendo perfiles y dedicaciones acordes con las exigencias del contrato de obra. Este equipo será responsable de realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, ambiental y en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST), lo cual incidió directamente en la consolidación del presupuesto oficial.

En consecuencia, el valor estimado del presupuesto oficial para la interventoría se fija en la suma de TREINTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS ($30.545.454,55 M/CTE), de conformidad con los soportes técnicos y financieros que hacen parte integral del presente estudio previo.

ESTEFANY PAVA ALVARADO
Secretaria de Infraestructura

Revisó: Estefany Pava Alvarado / Secretaria de Infraestructura
Aprobó: Estefany Pava Alvarado / Secretaria de Infraestructura