 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

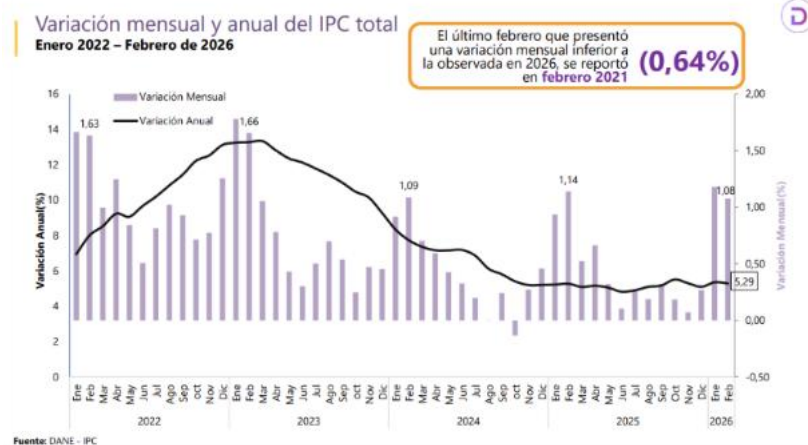
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO


1.1. ECONÓMICO:

Es notoria la organización y la especialización de las personas jurídicas y personas naturales, encaminadas a ofrecer servicios de interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera, para proyectos arquitectónicos y de infraestructura. Las cuales cuentan con la capacidad de atender las necesidades de supervisión, control y seguimiento de los procesos de obra, y con la capacidad de atender los imprevistos que se puedan generar durante la ejecución, garantizando la correcta aplicación de los pliegos y la normatividad. Para efectuar este análisis, se tuvieron en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

Se identifica un mercado con oferentes que poseen la experticia para vigilar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y los cronogramas de obra, así como la gestión de recursos por parte del contratista.

La interventoría para contratar en el presente proceso realizará supervisión a obras de mantenimiento y adecuaciones que se encuadran principalmente dentro de la rama económica “Construcción” (incluye: edificaciones, obras de ingeniería civil y actividades especializadas para la construcción) y, en parte, en las actividades profesionales/servicios de apoyo y en la reparación/servicio (“mantenimiento”) vinculadas al comercio y la industria. Esta clasificación y sus indicadores son publicados por DANE en la sección de Construcción y en Cuentas Nacionales. Comportamiento reciente (valor agregado / PIB del sector).



	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 6,5%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3% y el de las actividades especializadas decreció en 2,7%.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción
Cuarto trimestre (2024-2025P)




Fuente: DANE, IEAC
P: cifras provisionales

En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presentó un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presentó un promedio nacional de 3,61% y contribuyó con 2,36 puntos porcentuales.

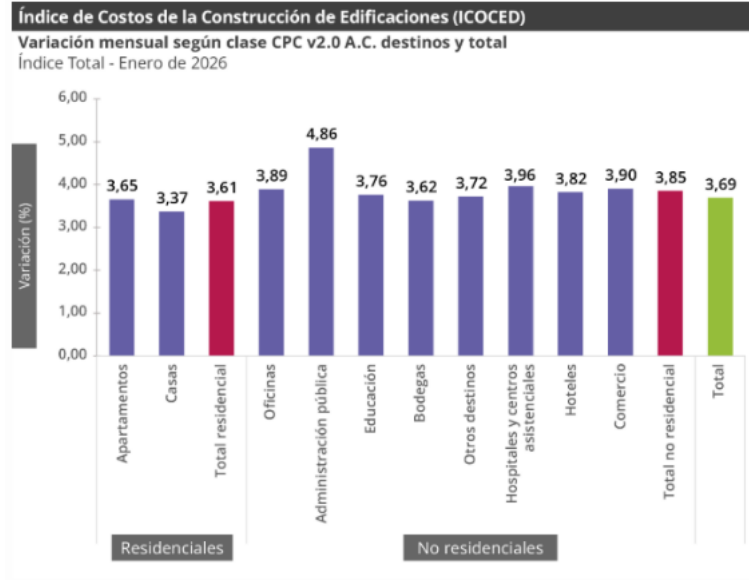
Siete de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,69%): Administración pública (4,86%), Hospitales y centros asistenciales (3,96%), Comercio (3,90%), Oficinas (3,89%), Hoteles (3,82%), Educación (3,76%) y Otros destinos (3,72%).

Por otra parte, los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%)

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

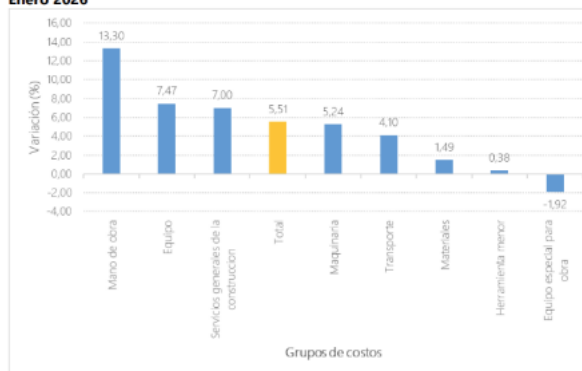
Aprobado:22/04/2024



Fuente: DANE, ICOCED

Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue Equipo especial para obra (-1,92%).

Gráfico 7. ICOCED. Variación total anual según grupos de costo.
 Índice Total
 Enero 2026




Fuente: DANE, ICOCED.

Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

La construcción aporta una porción importante del empleo en actividades vinculadas a obra y mantenimiento; sin embargo, la informalidad es muy alta: estudios/boletines de Camacol señalan que alrededor del 81% del empleo en construcción de edificaciones fue informal en 2025 (valor referencial para entender elasticidad salarial y vulnerabilidad de las MIPYMES). Esto es clave para la prestación de servicios de mantenimiento (mano de obra temporal, subcontratación, trabajo por cuenta propia).

1.1.1. A nivel nacional:

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

- **Micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYMES) y contratistas independientes** realizan la mayor parte de la prestación de servicios de mantenimiento y buena parte de la mano de obra de la construcción (subcontratación de oficios: albañilería, instalaciones, acabados, mantenimiento preventivo/reparrativo). La evidencia del mercado laboral y del registro de empresas muestra una concentración alta de empresas de tamaño pequeño en actividades vinculadas a servicios y construcción. Además, la alta informalidad en el sector ($\approx 79\%$ en edificaciones) confirma que una gran parte del empleo y la provisión de servicios ocurre fuera de estructuras empresariales formales o en empresas muy pequeñas.
- **Grandes empresas y contratistas especializados** Las grandes empresas y contratistas especializados operan principalmente en obras de mayor escala (infraestructura, proyectos de vivienda y mantenimiento industrial). En el periodo 2025–2026, la evidencia sectorial muestra una brecha creciente entre subsectores, donde las obras de ingeniería civil han presentado un mejor desempeño relativo, mientras que el subsector de edificaciones, especialmente la vivienda, ha atravesado un ciclo contractivo prolongado, con caídas significativas en iniciaciones y una recuperación aún incipiente hacia 2026 (Camacol, 2025; 2026).

1.1.2. Salario Mínimo


Incremento respecto a 2025

- Para 2026 el Gobierno decretó un aumento del salario mínimo de 23,7% respecto al salario vigente en 2025 (el Decreto transitorio mantiene esa cifra, hubo discusión jurídica pero el gobierno mantuvo el monto). Ese es el incremento que se compara contra 2025.

Efectos esperados sobre mantenimiento y construcción (nacional)

- **Costo laboral directo:** un aumento salarial del orden del 23,7% eleva significativamente el costo de la mano de obra directa en obras y mantenimientos. Para actividades intensivas en mano de obra (edificaciones, acabados, mantenimiento correctivo), esto reduce márgenes de MIPYMES que no trasladan precio a clientes.
- **Presión sobre formalización / informalidad:** dado que la informalidad en construcción es muy alta ($\approx 79\%$), un aumento grande del salario mínimo tiende a:
 1. Incentivar la no formalización (empleadores optan por mantener trabajadores en la informalidad para evitar costos)
 2. Aumentar la desocupación/recorte de horas en firmas que no pueden absorber el costo (depende de la capacidad de trasladar precios y del acceso a crédito).
- **Encarecimiento del servicio y posible sustitución tecnológica:** empresas que sí formalizan podrían trasladar parte del aumento a precios; al mismo tiempo, puede acelerar búsqueda de productividad (uso de prefabricados, mecanización, contratación por obra con cláusulas de rendimiento).
- **Contratos públicos y presupuesto:** contratos de mantenimiento con precios unitarios pueden requerir reajustes o adenda por incremento salarial, particularmente en proyectos con largo plazo o que no contemplaron cláusulas de ajuste.

1.1.1. Producto Interno Bruto

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

Información cuarto trimestre 2025^{Pr}

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025^{Pr} respecto al año 2024^P.

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen¹
2023-I / 2025^{Pr} - IV



Fuente: DANE, PIB_T

¹: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^{Pr}: preliminar

^P: provisional


Colombia (Nacional)

- Cerca de 1.706.447 miles de millones de pesos (a precios corrientes) según DANE (PIB por departamentos 2024^{pr}). Para el año 2025 el PIB creció ≈2,6% respecto a 2024 (DANE, estimaciones preliminares 2025).

1.2. TÉCNICO:

En el marco de la estructuración del presente proceso contractual, la Entidad efectuó un análisis técnico, logístico y operativo de las **interventorías** requeridas para las intervenciones proyectadas en los municipios de San Carlos, Planeta Rica y San Bernardo, en el departamento de Córdoba y Sincelejo, Sincé y La Unión, en el departamento de Sucre, con el fin de determinar la forma más eficiente en la ejecución de las adecuaciones previstas y su correspondiente seguimiento, control y vigilancia de las adecuaciones previstas. Dicho análisis contempló la naturaleza de las obras a supervisar, el alcance de las actividades de interventoría, la localización geográfica de las sedes objeto de intervención, así como las condiciones logísticas para la movilización del equipo interventor.

Como resultado de esta revisión, se identificó que las intervenciones presentan características técnicas y operativas comparables, lo cual permite su estructuración bajo un mismo proceso contractual de interventoría, garantizando eficiencia en el seguimiento, adecuada coordinación de los frentes de intervención y un control efectivo sobre el avance de las actividades.

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

Adicionalmente, la contratación independiente de la interventoría para cada intervención podría disminuir el interés de posibles oferentes, teniendo en cuenta los mayores costos asociados a la movilización del personal interventor hacia municipios con limitaciones logísticas y de acceso, lo cual incrementa el riesgo de declaratoria de desierto de los procesos o dificultades en la ejecución contractual.

En ese sentido, la agrupación de las actividades de interventoría en un solo proceso contractual permite generar condiciones más atractivas para el mercado, optimizar la movilización de recursos técnicos y operativos del interventor, y aprovechar economías de escala en la organización de las actividades de seguimiento y control.

En consecuencia, la Entidad considera que la estructuración del proceso de interventoría sin división en lotes resulta adecuada para garantizar el efectivo seguimiento y control de las obras requeridas, optimizar el uso de los recursos públicos y materializar los principios de economía, eficiencia y eficacia que orientan la contratación estatal.


Ahora bien, en el entendido que cada una de las intervenciones a realizar en los municipios de San Carlos, Planeta Rica, San Bernardo, Sincelejo, Sincé y La Unión, conservan su autonomía física y funcional, también son obras de adecuación que comparten características técnicas similares en cuanto a actividades constructivas a desarrollar, sistemas constructivos empleados y especificaciones generales aplicables. En ese sentido, las intervenciones requieren procesos de supervisión, control técnico, administrativo y financiero con enfoques comparables, lo que permite su atención bajo esquemas operativos similares de interventoría.

Adicionalmente, desde el punto de vista territorial, la distancia entre todos los municipios sedes no superan las 3 horas y los 120 kms, lo que facilita la movilización del personal interventor entre frentes de obra. Así mismo, la similitud de las actividades constructivas permite que la planificación de las labores de interventoría se organice por frentes o fases, optimizando la programación del personal y los recursos técnicos del interventor.

En este sentido, y con el propósito de garantizar una adecuada coordinación técnica y operativa en cada sede, se solicita que el interventor disponga de un director, quien estará encargado de la dirección, coordinación, seguimiento y control técnico, administrativo y financiero de las actividades ejecutadas en los seis inmuebles. Esta disposición permite asegurar la presencia de personal técnico responsable en el proceso de interventoría, al tiempo que se mantiene la ejecución bajo un único contratista, lo que favorece la optimización en la planificación general de los recursos y desplazamientos requeridos para el adecuado seguimiento de las intervenciones.

En este contexto, la centralización de la interventoría en un solo contratista permite una coordinación más eficiente de los frentes de obras, una planeación integral de las actividades de seguimiento y control, y una administración unificada de los recursos técnicos y humanos requeridos. De igual manera, este esquema facilita el seguimiento y control por parte de la Entidad, al contar con un único responsable de la interventoría.

En consecuencia, la estructuración del proceso bajo una ejecución agrupada de la interventoría permite optimizar la movilización de personal, fortalecer el control sobre los cronogramas de ejecución y garantizar una coordinación eficiente de los frentes de intervención. Bajo estas consideraciones, la agrupación de la interventoría en un mismo proceso contractual se configura como la alternativa que

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

garantiza mayor eficiencia técnica y operativa, al tiempo que contribuye al cumplimiento oportuno de los objetivos institucionales.

1.3. REGULATORIO:

La interventoría de los contratos de adecuación y mantenimiento de las obras de: “adecuación y mantenimiento de la Registraduría Especial de Sincelajo - Sucre, Registraduría Municipal de Sincé - Sucre y Registraduría Municipal de la Unión - Sucre” y la “adecuación y mantenimiento de las sedes de la Registraduría Municipal San Carlos - Córdoba, Registraduría Municipal de Planeta Rica - Córdoba, Registraduría Municipal de San Bernardo - Córdoba”. implica el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones técnicas, administrativas financieras, ambientales y jurídicas a cargo del contratista.

El presente proceso de contratación se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en especial por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, así como por las disposiciones reglamentarias contenidas en el Decreto 1082 de 2015, particularmente lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, en relación con la determinación y justificación del presupuesto oficial, la modalidad de selección, el análisis de riesgos y la exigencia de garantías.

El numeral 2 del artículo 32 de la ley 80 de 1993, se establece:

“3. Contrato de consultoría.

Son contratos de consultoría los que celebren las entidades estatales referidos a los 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.


*Son también contratos de consultoría los que tienen por objeto **la interventoría**, asesoría, gerencia de obra o de proyectos, dirección, programación y la ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos.*

Ninguna orden del interventor de una obra podrá darse verbalmente. Es obligatorio para el interventor entregar por escrito sus órdenes o sugerencias y ellas deben enmarcarse en los términos del respectivo contrato”. (Negrilla y subrayado por fuera de texto)

En este sentido, la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC, a la par del proceso de selección para ejecutar los contratos de obra, llevará a cabo la invitación para contratar la interventoría integral del contrato, atendiendo al numeral 2.1.8.3 Concurso de méritos: “(...) A través de la modalidad de selección de concurso de méritos, se seleccionarán los contratistas para la prestación de servicios de consultoría a que se refiere el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Seguido a lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015, dicta:

*“ARTÍCULO 2.2.1.2.1.3.1. Procedencia del concurso de méritos. **Las Entidades Estatales deben seleccionar sus contratistas a través del concurso de méritos para la prestación de servicios de consultoría de que trata el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993** y para los proyectos de arquitectura.*

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

El procedimiento para la selección de proyectos de arquitectura es el establecido en los artículos 2.2.1.2.1.3.8 al 2.2.1.2.1.3.25 del presente decreto”. (Negrilla y subrayado por fuera de texto)

En orden a lo anterior, por tratarse de una consultoría el proceso de selección se adelantará a través de un concurso de méritos de acuerdo con lo regulado en el Decreto 1082 de 2015.

1.3.1 Supervisión e interventoría

En lo relacionado con la vigilancia y control de la ejecución contractual, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, así como al artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, en cuanto a la responsabilidad de la supervisión e interventoría de los contratos estatales.

Adicionalmente, se observará lo establecido en la Resolución 769 de 2026, o aquella que la modifique, adicione o sustituya, en lo pertinente a los lineamientos internos de supervisión e interventoría definidos por la entidad contratante.

1.3.2 Seguridad y salud en el trabajo, accesibilidad y demás disposiciones.

Deberán cumplirse todas las normas vigentes en materia de:


- Ley 1562 de 2012, por la cual se modifica el Sistema de Riesgos Laborales.
- Decreto 1072 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo), en lo relacionado con la implementación obligatoria del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).
- Resolución 0312 de 2019, que establece los estándares mínimos del SG-SST.
- Ley 9 de 1979 y Resolución 2400 de 1979 (Estatuto de Seguridad Industrial), en lo relacionado con condiciones de higiene y seguridad en los lugares de trabajo.
- Resolución 4272 de 2021, cuando las actividades impliquen trabajo en alturas.
- Ley 361 de 1997 y Decreto 1077 de 2015, en lo relativo a accesibilidad para personas con discapacidad

Todo lo anterior, conforme a lo señalado en el presente Estudio Previo y en los documentos que integren el proceso de contratación.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

2.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD: El Fondo Rotatorio de la Registraduría (FRR) celebró contratos de interventoría en las vigencias anteriores con objeto contractual similar al del presente proceso, relacionados a continuación:

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA
2025	CONCURSO DE MERITOS	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURIA	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, LEGAL, AMBIENTAL Y FINANCIERA A LA IMPLEMENTACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE UN SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA BASADO EN LA INSTALACIÓN DE PANELES SOLARES FOTOVOLTAICOS EN LA SEDE CENTRAL Y OTRAS SEDES DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL.	\$ 170.374.679	GEPROING S.A.S

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024


2025	CONCURSO DE MERITOS	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURIA	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, LEGAL, AMBIENTAL Y FINANCIERA A LA OBRA DE LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURÍA ESPECIAL DE CALI Y DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DEL VALLE DEL CAUCA - VALLE DEL CAUCA.	\$ 73.516.415	PALO ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S BIC
2025	CONCURSO DE MERITOS	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURIA	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, LEGAL, AMBIENTAL Y FINANCIERA A LA OBRA DE LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL Y LA REGISTRADURÍA AUXILIAR # 4 DE BARRANQUILLA - ATLÁNTICO.	\$ 70.034.475	PALO ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S BIC

2.2 VERIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y EMPRESA PRIVADA:

A continuación, se procedió a realizar la búsqueda en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública Secop II, de los procesos de contratación con similares características en cuanto al objeto contractual encontrando que las entidades públicas realizan contratos para Interventoría. Algunas especificaciones técnicas en cada proceso difieren unas de otras, de acuerdo con las necesidades particulares que tiene cada entidad, evidencia que cada uno de los procesos relacionados fueron celebrados y adjudicados y no se evidencian situaciones de impacto sobre los contratos.

A continuación, se presenta la relación de las entidades públicas consultadas:

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA
2025	CONCURSO DE MERITOS	INDER MEDELLIN	INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, CONTABLE, LEGAL, AMBIENTAL Y FINANCIERA PARA LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, ADECUACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES, ADMINISTRADAS POR EL INDER MEDELLÍN.	\$ 503.028.782,00	NOGAALL S.A.S
2025	CONCURSO DE MERITOS	MUNICIPIO DE MANIZALES	"INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, JURÍDICA Y FINANCIERA AL MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FÍSICA DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL CORREGIMIENTO PANORAMA Y REMANSO, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES"	\$ 278.686.517,00	ROBLE INGENIERIA S.A.S
2025	CONCURSO DE MERITOS	ALCALDIA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR	INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, AMBIENTAL Y FINANCIERA PARA EL MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO DE PARQUES EN LOS DIFERENTES BARRIOS DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CESAR	\$ 214.592.472,00	CONSORCIO INTERPARQUES 01

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

2025	CONCURSO DE MERITOS	AGUAS DE MANIZALES	SUPERVISIÓN EXTERNA PARA: OPTIMIZACIÓN DE REDES DE ACUEDUCTO EN EL BARRIO FÁTIMA (SECTOR ICA) Y OPTIMIZACIÓN DEL INTERCEPTOR SUR EN LA VÍA PANAMERICANA (SECTOR JARDINES DE LA ESPERANZA) EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE AGUAS DE MANIZALES Y MUNICIPIO DE MANIZALES NRO. 2504290618	\$ 55.800.311,00	JMR GROUP INGENIERIA S.A.S
------	---------------------	--------------------	--	------------------	----------------------------

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Se determino una muestra de posibles proveedores para realizar el estudio de la oferta del actual proceso, se realizaron consultas en la plataforma Secop II de procesos similares adelantados por entidades públicas, de igual forma cómo se realizaron consultas a través de páginas web relacionadas con el objeto a contratar. A partir de allí, se estableció una muestra de posibles empresas que pueden prestar el servicio requerido en la contratación que se pretende como las cuales podrían servir de referencia:

EMPRESA INTERVENTORÍA
PALO ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S BIC
NOGAALL S.A.S
JMR GROUP INGENIERIA S.A.S
CONSORCIO INTERPARQUES 01

4. ESTUDIO DE LA MERCADO


El presupuesto oficial estimado para la interventoría se determinará siguiendo lo indicado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, en virtud del cual la entidad debe incluir la forma en que calculó y soportó sus cálculos de presupuesto para el objeto contractual.

El Valor Total Estimado de la Interventoría se ha determinado mediante un cálculo de los componentes esenciales para el desarrollo de una adecuada interventoría de las obras. Este cálculo abarca la valoración del personal requerido, así como los costos asociados a su contratación, los costos para la inspección y el control, así como los elementos de oficina, incluyendo los insumos requeridos. De igual forma, considera los gastos administrativos asociados al contrato.

El desglose pormenorizado de cada uno de estos componentes, incluyendo los aspectos tributarios, de prestaciones sociales y demás cargas de ley aplicables a los salarios del equipo de interventoría, se encuentra descrito en el Anexo No.1 – Presupuesto.

Es ampliamente reconocido que, en general, los contratos de interventoría suelen estar relacionados con un porcentaje del costo total de la obra. Estos porcentajes varían según diversos factores, existiendo rangos comunes en Colombia para este tipo de contratos:

- Para obras de edificación de mediana y gran escala (proyectos de mayor complejidad y cuantía), los porcentajes de interventoría suelen oscilar entre el **5% y el 10,99%** del valor total del contrato de obra. En estos casos, las economías de escala permiten que dicho porcentaje cubra de manera adecuada los costos asociados a la interventoría.

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

- Para obras de menor escala, menor complejidad o actividades de adecuación y mantenimiento, el porcentaje puede incrementarse, ubicándose entre el **11% y el 25%**. Esto se debe a que los costos fijos de personal y administrativos tienen una menor capacidad de dilución frente al valor total del contrato, lo que genera una mayor incidencia proporcional.

En consecuencia, el valor estimado de la interventoría responde a criterios técnicos, financieros y de mercado, garantizando la adecuada cobertura de los recursos necesarios para el cumplimiento eficiente de sus funciones.

De acuerdo con lo anterior, se realiza el análisis desagregado por obra y por sede a intervenir:

En este sentido, para las obras correspondientes a la **Registraduría Especial De Sucelejo (Sucre)**, la **Registraduría Municipal De San Carlos (Cordoba)**, la **Registraduría Municipal De La Unión (Sucre)**, y la **Registraduría Municipal De Sincé (Sucre)**, clasificadas como edificación de mediana a gran escala, se determina un porcentaje de interventoría, según el valor de la obra, en línea con los rangos inferiores propios de este tipo de proyectos, donde las economías de escala permiten una menor incidencia porcentual desglosado por sede:

- Registraduría Especial De Sucelejo (Sucre): 9.12%,
- Registraduría Municipal De San Carlos (Cordoba): 10.61%
- Registraduría Municipal De Sincé (Sucre): 10.63%
- Registraduría Municipal De La Unión (Sucre): 10.90%


Por su parte, la obra correspondiente a la adecuación y mantenimiento de los inmuebles de la **Registraduría Municipal De San Bernardo (Córdoba)** y la **Registraduría Municipal De Planeta Rica (Córdoba)**, clasificadas como de menor escala y complejidad, se evidencia que es coherente el porcentaje de interventoría con respecto al presupuesto de obra con la mayor incidencia de los costos fijos en este tipo de proyectos, desglosado por inmueble:

- Registraduría Municipal De San Bernardo (Córdoba): 12.67%
- Registraduría Municipal De Planeta Rica (Córdoba): 13.04%

Es importante precisar que los porcentajes definidos no corresponden a valores arbitrarios ni previamente establecidos. Por el contrario, se derivan de un ejercicio técnico detallado que contempla la estimación de los recursos humanos, equipos, gastos administrativos y demás componentes necesarios para la adecuada ejecución de la interventoría. Una vez determinado el valor absoluto en términos monetarios, se procede a establecer su equivalencia porcentual frente al costo total de cada obra, lo que permite validar su razonabilidad y coherencia con los rangos de mercado y las particularidades de cada proyecto.

Para la elaboración del presupuesto oficial se tuvieron en cuenta, entre otros aspectos, la destinación y dedicación del personal profesional y técnico requerido, los costos directos asociados a la ejecución de las actividades, gastos operativos, desplazamientos, producción de informes, impresiones y demás costos necesarios para la adecuada ejecución del contrato de interventoría, garantizando así que la proponentes cuenten con las condiciones económicas necesarias para cumplir las obligaciones derivadas del proceso de selección.

1. PERSONAL PROFESIONAL OBLIGATORIO:

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

Director y Residente de Interventoría.

El valor asignado al Director de interventoría se basa en el estudio de mercado realizado, revisando plataformas de búsqueda de trabajo y las ofertas laborales con el perfil profesional y experiencia similar al solicitado por la entidad está en un rango salarial de **\$3.500.000 a \$6.500.000** más prestaciones sociales.

Cabe resaltar que la dedicación del Director de Interventoría se establece en un cuarenta por ciento **(40%)** como criterio técnico y financiero que garantiza la adecuada dirección, coordinación y control integral del contrato, en concordancia con la naturaleza de las funciones estratégicas que este rol desempeña dentro del esquema de supervisión. Este nivel de dedicación permite asegurar la toma oportuna de decisiones, la articulación efectiva del equipo interdisciplinario, la interlocución permanente con la entidad contratante y el contratista de obra, así como el seguimiento continuo a los aspectos técnicos, administrativos, financieros, jurídicos y de calidad del proyecto.


Desde una perspectiva técnica y en atención a principios de eficiencia y optimización de recursos, se reconoce que dicha dedicación puede ajustarse en función de variables como la complejidad de la obra, el alcance de las actividades, la dispersión geográfica, la duración del contrato y el presupuesto oficial del proyecto, sin que ello implique una afectación en el desempeño de la interventoría.

En proyectos de menor envergadura o complejidad, donde los riesgos son más acotados y las actividades de control pueden ser gestionadas con menor intensidad operativa, es viable estructurar esquemas de dedicación parcial soportados en una adecuada planificación, herramientas de seguimiento y el respaldo del equipo técnico; mientras que, en proyectos de mayor complejidad o impacto, la dedicación del 100% resulta indispensable para garantizar el cumplimiento de los objetivos contractuales.

La definición de este porcentaje responde a un análisis técnico-financiero que busca equilibrar la necesidad de control efectivo con la racionalidad en la asignación de recursos, asegurando en todo caso que la interventoría mantenga su capacidad de respuesta, oportunidad y calidad en la supervisión del proyecto.

Ahora bien el valor asignado al Residente de interventoría se basa en el estudio de mercado realizado, revisando plataformas de búsqueda de trabajo y las ofertas laborales con el perfil profesional y experiencia similar al solicitado por la entidad, está en un rango salarial de **\$2.000.000 a \$3.500.000** más prestaciones sociales.

El residente de interventoría garantiza la supervisión continua de las actividades constructivas, el control de calidad de los materiales y procesos, la verificación de cantidades de obra, el cumplimiento de especificaciones técnicas, cronogramas y normas de seguridad, así como la generación de información confiable y oportuna para la toma de decisiones. Desde el punto de vista técnico, su presencia constante en obra es indispensable para mitigar riesgos, prevenir desviaciones y asegurar la correcta ejecución del proyecto en todas sus fases. Por su responsabilidad directa en la verificación,

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

control y seguimiento diario de la ejecución de las obras se constituye en el enlace técnico inmediato entre la interventoría, el contratista y la entidad.

No obstante, desde una perspectiva técnico-financiera y bajo criterios de eficiencia en la asignación de recursos, se reconoce que, dependiendo de la complejidad de la obra, su alcance, duración y presupuesto oficial, así como del nivel de riesgo y dispersión de frentes de trabajo, la intensidad de esta dedicación puede ser objeto de ajustes controlados sin que se afecte el rendimiento de la interventoría, siempre que se mantengan mecanismos adecuados de planificación, supervisión remota, apoyo del equipo técnico y controles internos robustos.

En proyectos de menor escala o complejidad, donde las actividades constructivas son más acotadas y previsibles, es posible optimizar la dedicación manteniendo la trazabilidad y calidad del seguimiento; mientras que en proyectos de mayor envergadura o con mayores exigencias técnicas, la dedicación del 100% resulta ineludible. En consecuencia, la definición de esta dedicación responde a un análisis técnico y financiero que busca garantizar la presencia efectiva en obra y la calidad del control, sin desconocer la posibilidad de ajustes racionales que optimicen los recursos sin comprometer los objetivos de la interventoría. Por lo tanto la dedicación del Profesional Residente de Interventoría se estableció de la siguiente manera:


- Registraduría Especial De Sincelejo (Sucre): 100%
- Registraduría Municipal De San Carlos (Córdoba): 100%
- Registraduría Municipal De Sincé (Sucre): 100%
- Registraduría Municipal De La Unión (Sucre): 100%
- Registraduría Municipal De San Bernardo (Córdoba): 100%
- Registraduría Municipal De Planeta Rica (Córdoba): 100%

2. COSTOS ADMINISTRATIVOS NO FACTURABLES:

En relación con los costos administrativos no facturables, se precisa que no existe un porcentaje único o estándar aplicable a los contratos de interventoría de obra, en la medida en que estos dependen de variables como el tipo de proyecto, su duración, ubicación y nivel de complejidad. No obstante, y atendiendo a las prácticas habituales en el contexto colombiano, para el presente proceso se estableció un porcentaje del seis por ciento (**6%**) sobre el valor total de la interventoría para cada sede a intervenir, destinado a cubrir dichos costos considerado en un rango del 5% al 10% según la complejidad del proyecto.

Lo anterior, considerando que en los contratos de interventoría se reconocen principalmente productos entregables tales como informes de acuerdo con el corte de obra, papelería y demás soportes definidos contractualmente, lo que conlleva la existencia de gastos de apoyo indispensables para la adecuada ejecución del contrato que no se encuentran asociados a un entregable específico y, por tanto, no son susceptibles de facturación directa.

Dentro de estos se contemplan, entre otros, costos por servicios profesionales de apoyo, personal auxiliar, mensajería, transportes intermunicipales los cuales corresponden a los desplazamientos

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado: 22/04/2024

requeridos entre las diferentes obras, estimados con base en los costos del transporte público disponible en la zona de ejecución, y destinados a garantizar la movilidad del Director de Interventoría y su equipo mínimo para el desarrollo de visitas técnicas, actividades de seguimiento y comités de obra durante la ejecución del contrato., comunicaciones, internet y gastos financieros.

En consecuencia, y con fundamento en el análisis de procesos similares adelantados por la entidad, se concluye que el porcentaje definido resulta acorde con las necesidades operativas del proceso. Su reconocimiento se realizará con base en el costo real incurrido, previa presentación de las facturas y soportes correspondientes—incluyendo nómina cuando aplique—; en caso de no acreditarse dichos soportes, los valores no serán reconocidos por la entidad.

3. GASTOS DE LEGALIZACIÓN

Los gastos de legalización corresponden a aquellos costos obligatorios derivados de la suscripción, perfeccionamiento y ejecución del contrato de interventoría, los cuales se encuentran definidos por la normativa vigente aplicable en materia tributaria y contractual. Estos valores han sido estimados con base en porcentajes legalmente establecidos y se calculan sobre el valor del contrato de interventoría previamente presupuestado.


En este sentido, dentro de los gastos de legalización se incluyen los siguientes conceptos:

- **Retención en la fuente por honorarios (11,00%):** corresponde al descuento aplicado sobre los pagos realizados al contratista, conforme a lo establecido en la normatividad tributaria nacional vigente, en atención a la naturaleza del contrato de prestación de servicios profesionales de interventoría.
- **Retención de ICA (0,96%):** impuesto de carácter territorial que grava la actividad económica desarrollada por el contratista, calculado de acuerdo con las tarifas definidas por la entidad territorial correspondiente.
- **Retención de IVA (15,00%):** corresponde a la retención aplicable sobre el impuesto al valor agregado (IVA), en cumplimiento de las disposiciones fiscales vigentes, cuando haya lugar a su causación.
- **Estampilla Pro-Universidad Nacional (0,50%):** contribución de carácter parafiscal establecida por disposiciones legales y reglamentarias, aplicable a contratos celebrados con entidades públicas, cuyo recaudo tiene destinación específica.

Estos porcentajes se aplican directamente sobre el valor del contrato, por lo que su inclusión dentro del análisis financiero del proceso resulta necesaria para reflejar el costo real de la contratación. En consecuencia, los gastos de legalización constituyen erogaciones obligatorias que deben ser asumidas por el contratista y, por tanto, hacen parte integral de la estructuración económica del proceso.

4. PÓLIZAS

Las pólizas corresponden a las garantías exigidas al contratista de interventoría con el fin de amparar los riesgos asociados a la ejecución del contrato, proteger los recursos públicos y asegurar el

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

cumplimiento de las obligaciones contractuales. Su exigencia se fundamenta en lo dispuesto en la normativa de contratación estatal vigente.

Para el presente proceso, se han estimado los costos asociados a la constitución de garantías con base en porcentajes referenciales del mercado asegurador, aplicados sobre el valor del contrato de interventoría. Estos incluyen:

- **Cumplimiento del contrato (0,18%):** garantía que ampara el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato, incluyendo la correcta ejecución del objeto contractual.
- **Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales (0,2925%):** tiene como finalidad garantizar el pago de las obligaciones laborales a cargo del contratista, derivadas del personal utilizado en la ejecución del contrato.
- **Calidad del servicio (0,1350%):** ampara la calidad de las actividades desarrolladas en el marco de la interventoría, garantizando que estas se ejecuten conforme a las condiciones técnicas exigidas.


La estimación de estos porcentajes obedece a condiciones promedio del mercado asegurador y puede variar según factores como el perfil del contratista, su capacidad financiera y la evaluación de riesgos por parte de la aseguradora. No obstante, su inclusión en el análisis económico permite establecer una proyección realista de los costos asociados al contrato.

En consecuencia, las pólizas constituyen un componente esencial dentro de la estructura financiera del proceso, en tanto garantizan la adecuada ejecución del contrato y la protección de los intereses de la Entidad.

Para los **IMPREVISTOS** en contratos de consultoría e interventoría, oscila entre **1% y 3%**. El **1%** ofertado está en el rango de mercado y dispersión geográfica. El 1% de Imprevistos es una provisión técnica para mantener la ecuación contractual frente a riesgos ordinarios. Su no reconocimiento trasladaría al interventor todos los riesgos del contrato, desnaturalizando la modalidad de precio global y violando el principio de conmutatividad.

Los porcentajes de interventoría establecidos para cada sede no obedecen a valores arbitrarios, sino a un ejercicio técnico que considera la naturaleza, escala y complejidad de cada proyecto, evidenciando coherencia con los rangos de referencia utilizados en Colombia. En este sentido, se garantiza la proporcionalidad entre el costo de la interventoría y el valor de las obras, reconociendo las economías de escala en proyectos de mayor envergadura e incidencia de costos fijos en proyectos de menor cuantía.

En conclusión, el presupuesto oficial de la interventoría fue estructurado con base en criterios técnicos, normativos y de mercado, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, garantizando la trazabilidad y soporte de su estimación. Su definición responde a un análisis detallado de todos los componentes necesarios para la adecuada ejecución del contrato, incluyendo el recurso humano, costos directos, gastos operativos, administrativos y demás insumos requeridos, permite garantizar la

 REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL10
	FORMATO	ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN	0

Aprobado:22/04/2024

adecuada ejecución, seguimiento y control de las obras, bajo condiciones económicas equilibradas, transparentes y acordes con las necesidades del proceso contractual.

Con base en lo anterior, el presupuesto se calculó, como se relaciona en el Anexo 1 Presupuesto

El factor prestacional utilizado se calculó teniendo en cuenta todos los costos relacionados al salario del residente de interventoría y al director de interventoría Anexo No. 2A Factor prestacional AS.


En conclusión, la decisión de agrupar la interventoría en un único proceso contractual obedece a un criterio técnico y estratégico orientado a maximizar la eficiencia en la ejecución y control de las intervenciones. Dado que las obras a desarrollar comparten características constructivas similares y requieren enfoques homogéneos de supervisión, resulta técnicamente viable y conveniente su manejo bajo un mismo esquema de interventoría.

Esta estructuración permite optimizar la planificación y utilización de los recursos humanos, técnicos y logísticos, facilitando la coordinación de los distintos frentes de obra, la programación de desplazamientos y el seguimiento integral de las actividades. Asimismo, la centralización en un solo contratista fortalece el control técnico, administrativo y financiero, al concentrar la responsabilidad en un único actor, lo que redundará en mayor trazabilidad y eficiencia en la toma de decisiones.

Desde la perspectiva del mercado, la agrupación genera condiciones más atractivas para los oferentes, mitigando riesgos asociados a la dispersión geográfica y a los costos de movilización, y favoreciendo la pluralidad de participación. A su vez, permite aprovechar economías de escala que inciden positivamente en la optimización de los recursos públicos.

En síntesis, la agrupación de la interventoría garantiza una gestión más eficiente, coordinada y económicamente viable, alineada con los principios de planeación, economía, eficacia y eficiencia que rigen la contratación estatal, asegurando así el adecuado cumplimiento de los objetivos del proyecto.

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SÁLAZAR
 Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Proyectó: Ing. Jhon Henry Mendoza Martinez – Contratista grupo Mantenimiento y Construcciones
 Revisó: Ing. Daniela Alexandra Latorre – Contratista grupo Mantenimiento y Construcciones

ANEXO 1: PRESUPUESTO.