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:

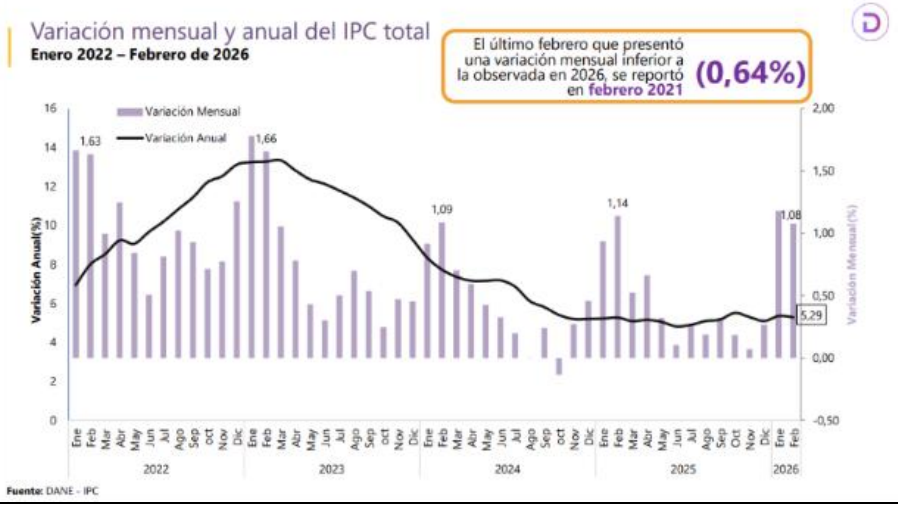
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

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):



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%.

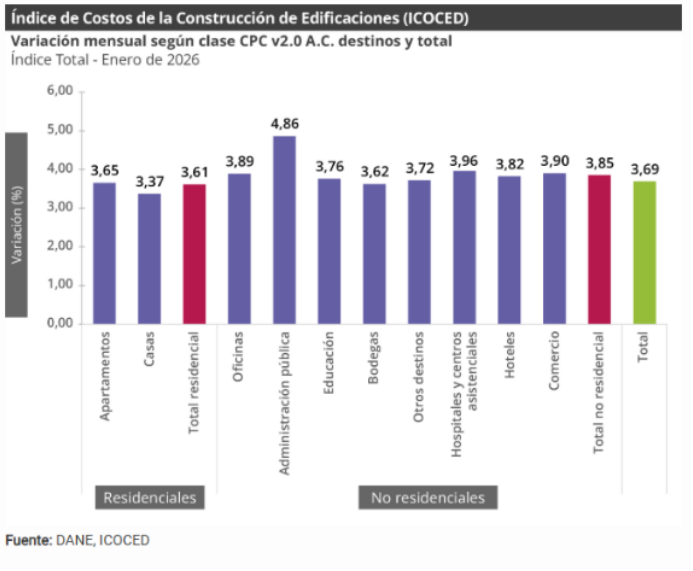


En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presentó un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales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

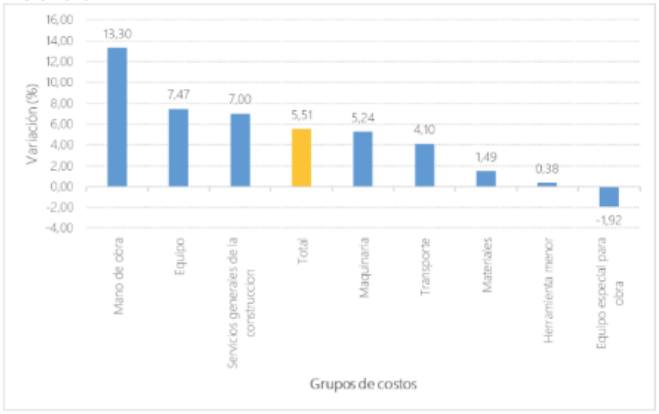
Por otra parte, los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo promedio nacional.

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%).



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:

- **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/reparativo). 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 (≈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.

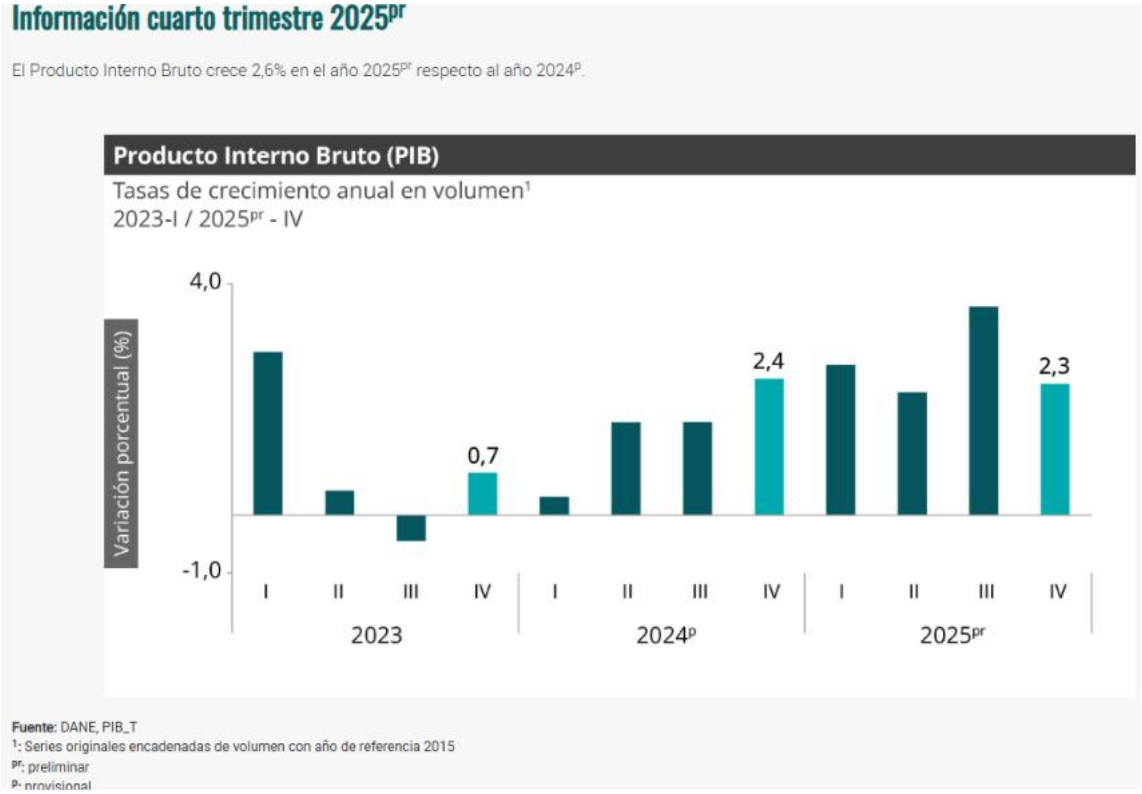
- **Presión sobre formalización / informalidad:** dado que la informalidad en construcción es muy alta (≈79%), un aumento grande del salario mínimo tiende a:
  1. Incentivar la no formalización (empleadores optan por mantener trabajadores en la informalidad para evitar costos)
  2. Aumentar la desocupación/recorte 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.



Colombia (Nacional)

- Cerca de 1.706.447 miles de millones de pesos (a precios corrientes) según DANE (PIB por departamentos 2024pr). 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 realizó un análisis técnico, logístico y operativo de la intervención a ejecutar en la sede ubicada en el Edificio CAN, sede central de la Registraduría Nacional del Estado Civil, en la ciudad de Bogotá D.C., con el fin de determinar las condiciones más eficientes para su ejecución y el adecuado seguimiento mediante interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera. Dicho análisis contempló la naturaleza de las actividades constructivas requeridas para la

adecuación y mantenimiento de la sede, las condiciones particulares del inmueble —dada su condición de edificio institucional de alta complejidad y uso continuo—, así como las consideraciones propias de la operación en un entorno urbano de alta densidad, especialmente en lo relacionado con el acceso de personal y materiales, la coordinación con otras dependencias que operan en el inmueble, y la disponibilidad de mano de obra y servicios especializados en la ciudad capital.

En desarrollo del principio de planeación, se determinó que la estructuración del proceso contractual debe garantizar un esquema operativo que permita un control técnico, administrativo, legal, ambiental y financiero permanente, acorde con las condiciones y exigencias propias de una obra ejecutada en un edificio institucional en funcionamiento. En este sentido, la localización de la obra en la ciudad de Bogotá, en un inmueble de uso institucional activo, implica la necesidad de prever una adecuada organización de los recursos humanos y técnicos, asegurando la presencia de personal idóneo que permita el seguimiento continuo de las actividades constructivas, sin afectar la prestación del servicio a los ciudadanos ni la operatividad normal de la entidad.

Adicionalmente, las condiciones propias de la ejecución de obras en entornos institucionales urbanos, caracterizadas por la necesidad de coordinación permanente con las dependencias de la entidad, el cumplimiento de normas de seguridad y salud en el trabajo, la gestión ambiental de residuos de construcción y demolición, y el control estricto del avance físico y financiero del contrato de obra, inciden directamente en la planeación y ejecución del proyecto. Por lo anterior, resulta fundamental adoptar un esquema de interventoría integral que contemple estas particularidades, permitiendo una programación eficiente de visitas técnicas, control de actividades por fases, verificación del cumplimiento de las obligaciones legales y ambientales del contratista, y una adecuada gestión de los recursos disponibles.

En consecuencia, la estructuración del proceso contractual para la interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera a la obra de adecuación y mantenimiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil – Sede Central CAN permite asegurar una adecuada planeación, control y ejecución de la obra, optimizando el uso de los recursos públicos y garantizando el cumplimiento de los principios de economía, eficiencia y eficacia que rigen la contratación estatal.

La Cartilla de Colombia Compra Eficiente indica que el análisis debe contemplar el estudio del valor, análisis y forma de pago. Resulta conveniente para la Entidad pactar los desembolsos de la interventoría sujetos al cumplimiento de las actividades de supervisión integral de la obra, de conformidad con el avance verificado y certificado por el interventor en cada periodo de facturación.

El proponente cuya oferta sea seleccionada deberá contar con el personal profesional requerido —incluyendo el Residente de Interventoría y los demás especialistas exigidos en los pliegos de condiciones—, así como con los equipos, herramientas y la capacidad logística necesarios para vigilar y asegurar el cumplimiento del objeto contractual de la obra dentro del plazo pactado, con las especificaciones y calidades estipuladas en los pliegos de condiciones y la minuta del contrato de obra, y conforme a los requerimientos técnicos, legales, ambientales y financieros de la Entidad.

Para que los interesados conozcan el alcance y las condiciones del proyecto a supervisar y puedan formular una propuesta de interventoría acorde con la complejidad de la intervención en la sede central de la Registraduría Nacional del Estado Civil, la Entidad proveerá toda la información técnica, jurídica, ambiental y financiera necesaria en los estudios previos del proceso de contratación.

1.3. REGULATORIO.

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.

Estas normas constituyen el marco jurídico aplicable para la planeación, selección del contratista, ejecución y control del contrato.

De conformidad con la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 2, literal b, el cual dispone que, en función de los presupuestos anuales de las entidades públicas expresados en salarios mínimos legales mensuales, se determinen las cuantías para llevar a cabo sus procesos de selección para la adquisición de bienes y servicios, el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil, adelantará un proceso de contratación de **Mínima Cuantía**.

Teniendo en cuenta que la presente contratación tiene un presupuesto **CUARENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS $40.189.514 M/CTE,** equivalente a **22.95 SMMLV**, y que según la Circular No. 002 del 06 de enero de 2026 para la vigencia 2026, el proceso de mínima cuantía es hasta la suma de $ 78.790.725 y tiene como límite 45 SMMLV, según el presupuesto aprobado por el Gobierno Nacional al Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil, la modalidad de Selección corresponderá a Mínima Cuantía.

El proceso de selección de Mínima Cuantía se efectuará de conformidad con las reglas previstas en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 “Transparencia en contratación de mínima cuantía” reglamentado en el capítulo 2, sección 1; Subsección 5 (de la mínima cuantía) artículo 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021 y el Manual de Contratación de la Entidad, así como la normativa que la modifique, adicione o complemente.

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 sector de la consultoría e interventoría en Colombia mantiene una demanda sostenida correlacionada con la inversión pública en infraestructura. Si bien el sector edificador ha registrado nueve trimestres consecutivos de variación negativa en su valor agregado (DANE, Q3-2025: −8,3%), la demanda de servicios de interventoría institucional —colegios, hospitales, sedes administrativas— se mantiene elevada, dado que estos proyectos son financiados con recursos de inversión del Presupuesto General de la Nación, el Sistema General de Participaciones y regalías.

Conforme a la Ley 1474 de 2011, toda entidad estatal que contrate obras de cierta complejidad está obligada a contratar interventoría, lo que garantiza una demanda estructural continua del servicio, independiente del ciclo económico del sector constructor.

De conformidad con la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, la Registraduría Nacional del Estado Civil adelantará el presente proceso de selección bajo la modalidad de Concurso de Méritos, publicado en la plataforma SECOP II, conforme a los Documentos Tipo expedidos por Colombia Compra Eficiente.

CUADRO COMPARATIVO — DEMANDA VS. OFERTA.

Variable / Indicador	Segmento	Demanda Estimada 2025–2026	Oferta / Ejecución 2025	Variación Anual (%)	Brecha Estimada	Fuente
Contratos de interventoría para obras institucionales	Edificios educación, salud y adm. pública	Alta: correlacionada con inversión PND 2022–2026 (≥ $1.154 bill.)	Reducción relativa por contracción iniciaciones (-8,3%)	-8,3% subsector edificaciones (Q3-2025)	Brecha amplia: demanda de supervisión supera oferta ejecutada	DANE, Cuentas Nac. Q3-2025
Firmas consultoras habilitadas RUP para interventoría	Interventoría técnica, administrativa y financiera	Demanda sostenida por Ley 1474/2011 (obligatoriedad)	Mercado activo: múltiples firmas inscritas en clasificación 81101600 UNSPSC	Sin variación normativa. Mercado estable.	Competencia razonable: entre 3 y 8 firmas por proceso en Bogotá	SECOP II – Consulta procesos similares 2025
Inversión pública en infraestructura institucional	Todos los sectores (educación, salud, adm.)	Meta PND: $1.154,8 billones (precios constantes 2022)	Ejecución parcial; rezagos en educación y salud	Subejecución sectorial en educación y salud	Demanda interventoría latente acumulada	DNP – PND 2022–2026 (Ley 2294/2023)

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	MINIMA CUANTÍA	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Sincelejo	INTERVENTORIA AL CONTRATO DE ADECUACIONES LOCATIVAS EN ELPISO3DE LA TORRE AB DEL PALACIO DE JUSTICIA DE SINCELEJO PARA EL ACONDICIONAMIENTO Y FUNCIONAMIENTO INTEGRAL DE TODAS LAS AREAS DE LA DIRECCION SECCIONAL Y EL MEJORAMIENTO DE LA CUBIERTA DEL CCTV	$ 46.593.600	SERVICIOS INTEGRALES MULTIPROYECTOS S.A.S. "SIMUL S.A.S."
2024	MINIMA CUANTÍA	MUNICIPIO DE PÚERTO ASIS PUTUMAYO	INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA A LOS PROYECTOS SOBRE MEJORAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA IER MEDELLIN, SEDE ERM MEDELLÍN; Y, MEJORAMIENTO INFRAESTRUCTURA IER SANTA ANA DEL MUNICIPIO PUERTO ASIS, PUTUMAYO POR LOTES	$ 11.691.304	AGROCIVIL INGENIERIA SAS
2024	MINIMA CUANTÍA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL CORDOBA	CONTRATAR LA INTERVENTORIA, TÉCNICA Y FINANCIERA PARA EL CONTRATO DE ADECUACION DE LAS INSTALACIONES FISICAS DE LA BIBLIOTECA, UBICADA EN EL CENTRO AGROPECUARIO Y BIOTECNOLOGIA EL PORVENIR DEL SENA REGIONAL CORDOBA	$ 50.000.000	DANIEL JOSE VILLEGAS VEGA
2023	MINIMA CUANTÍA	DISPENSARIO MEDICO DE CALI	LA PRESTACION DE SERVICIOS DE INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL, JURIDICA Y CONTABLE PARA EL CONTRATO CUYO OBJETO CORRESPONDE AL MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES E INSTALACIONES A TODO COSTO PARA EL DISPENSARIO MEDICO DE CALI	$80.000.000	CONSULTORIA Y CONSTRUCCIONES RAM SAS

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Para determinar una muestra de posibles proponentes para el presente proceso de Mínima Cuantía, se realizaron consultas en la plataforma SECOP II sobre procesos similares adelantados por otras entidades, así como consultas en páginas web y en el Registro Único Tributario (RUT) de las Cámaras de Comercio. Se identificaron personas naturales y jurídicas con capacidad para prestar el servicio de interventoría requerido, verificando que cuentan con la experiencia y condiciones técnicas acordes con el objeto del presente proceso.

Lo anterior, con el propósito de establecer que existe pluralidad de oferentes en el mercado en condiciones de atender el requerimiento de la Entidad, conforme a lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.5.5 del Decreto 1082 de 2015, que regula la modalidad de selección de mínima cuantía.

La Registraduría Nacional del Estado Civil celebró contratos de interventoría en la vigencia 2025, vinculados a los contratos de obra de mantenimiento de sus sedes a nivel nacional. A continuación, se relacionan los contratos de interventoría correspondientes a las vigencias más recientes identificados mediante consulta en SECOP II:

Ciudad / Municipio	Objeto	Valor Asignado PY 1	Año	No Contrato
LETICIA	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la Delegación Departamental y Registraduría Especial de Leticia - Amazonas	$ 35.700.000	2025	095
CRAVO NORTE	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal de Cravo Norte - Arauca	$ 16.195.000	2025	108
CARMEN DE BOLIVAR	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal de Carmen de Bolivar - Bolívar	$ 13.200.000	2025	046
PAZ DE ARIPORO	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal de Paz de Ariporo- Casanare	$ 15.040.400	2025	055
SANTANDER DE QUILICHAO	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal de Santander de Quilichao - Cauca	$ 8.600.000	2025	092
CURUMANÍ	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal de Curumani - Cesar	$ 8.994.996	2025	037
SAHAGÚN	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal Sahagun - Córdoba	$ 17.114.751,36	2025	040
RIOHACHA	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Delegación Departamental y Registraduría Especial de Riohacha - La Guajira	$ 31.663.520	2025	074
SANTA MARTA	interventoría a la adecuación y mantenimiento de la sede de la Delegación Departamental y Registraduría Especial de Santa Marta - Magdalena	$ 18.813.900	2025	082

La consulta confirma que el valor de la interventoría en contratos de esta naturaleza se ubica en un rango equivalente al 5% al 20% del valor del contrato de obra vigilado, lo que guarda coherencia con los parámetros de mercado y las guías de Colombia Compra Eficiente.

Empresa / Proponente	Clasificación UNSPSC / Actividad
EBM CONSTRUCCIONES E INTERVENTORÍAS SAS	81101600 – Servicios de consultoría de ingeniería / Interventoría
CODEING SAS	81101500 – Servicios de ingeniería civil / Interventoría técnica
COINTPRO INGENIERÍA S.A.S	81101600 – Interventoría técnica, administrativa y financiera
INTEROBRASCIVIL S.A.S	81101600 – Interventoría a obras de mantenimiento y construcción
MARFIG	81101500 – Servicios de ingeniería y consultoría
MARRERO ASESORÍAS Y SERVICIOS SAS	81101600 – Interventoría y asesoría técnica
CYCO INGENIERÍA SAS	81101500 – Consultoría e interventoría técnica

CONSORCIO INTERNAVAS	81101600 – Interventoría y supervisión de obras institucionales
CONSTRUCCIONES ARES SAS	81101500 – Ingeniería civil e interventoría
VALSAN CONSTRUCCIONES	81101600 – Interventoría técnica y administrativa

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 la obra. 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.3**

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 o a gran escala (proyectos complejos, mayor cuantía):** Los porcentajes usuales de la interventoría suelen oscilar entre el **5% y el 10,99%** del valor total del contrato de obra, donde a razón de economía de escala y la gran inversión, un porcentaje como el definido cubre los costos necesarios para la correcta realización de la interventoría y todos los costos incluidos para la misma.

- **Para obras más pequeñas, de menor complejidad o de adecuación y mantenimiento:** El porcentaje podría ser más alto, llegando del **11% al 20%**, dado que los costos fijos de personal y administrativos son indirectamente proporcionales al valor de la obra y aumentan de manera importante entre menor sea el valor del contrato de obra.

De acuerdo con lo anterior, el porcentaje aplicable para el presente proceso, equivalente al **5.46%**, no se tomó a priori. Por el contrario, este monto se obtuvo a partir de un cálculo detallado de los recursos humanos, equipos, gastos y demás componentes que se estiman

necesarios para la óptima ejecución de la Interventoría de la obra. Una vez determinado este valor absoluto en pesos, se estableció su relación porcentual con el costo total de la obra, lo que permite validar su razonabilidad y coherencia frente a los rangos de mercado y las particularidades del 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, 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.

Residente de Interventoría.

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 $4.000.000** 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, 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 asociado al desarrollo de las actividades en la sede, la intensidad de la dedicación del personal 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 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.

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 del costo directo de la interventoría, 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, 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 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.

El porcentaje de interventoría establecido, no obedecen a valores arbitrarios, sino a un ejercicio técnico que considera la naturaleza, escala y complejidad del 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 la obra.

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 adecuada ejecución, seguimiento y control de la obra, 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.

Cordialmente,



CRISTHIAN CAMILO SEPULVEDA SALAZAR
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones.

Proyectó: Jose Frank Lozano Buitrago – Profesional Universitario grupo Mantenimiento y Construcciones.



Referencias

- ✓ Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Producto Interno Bruto (PIB) – Enfoque de la producción. Resultados trimestrales y anuales. Bogotá D.C., 2025. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales
- ✓ Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Índice de Precios al Consumidor (IPC). Boletines técnicos. Bogotá D.C., 2025-2026. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc
- ✓ Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). Datos que Construyen – Informe de coyuntura del sector edificador. Bogotá D.C., 2025. Disponible en: https://camacol.co/documentos

- ✓ Presidencia de la República de Colombia. Decreto 0159 de 2026. Por el cual se fija el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2026. Bogotá D.C., 2026.
- ✓ Colombia Compra Eficiente. Guía para la Elaboración de Estudios del Sector. Bogotá D.C., 2022. Disponible en: https://www.colombiacompra.gov.co
- ✓ SECOP II – Sistema Electrónico de Contratación Pública. Consultas de procesos de selección de interventoría y contratos de obra de mantenimiento. Consulta realizada en 2026. Disponible en: https://www.secop.gov.co.