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

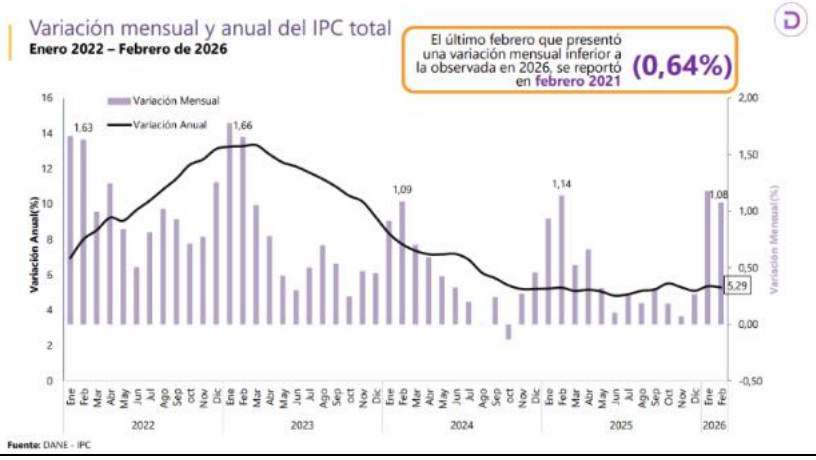
1.1. ECONÓMICO:

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 obras, 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 obras, 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):



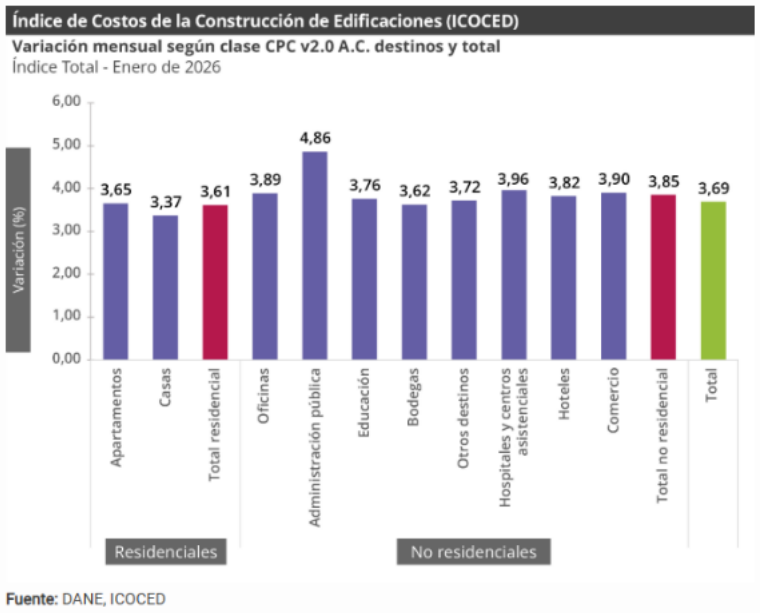
En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación 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%). Así mismo, los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo del mismo.

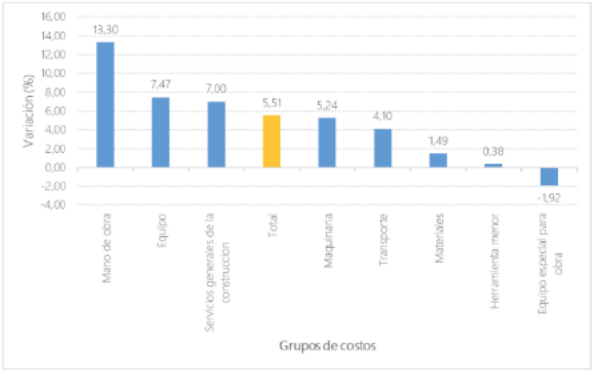
Según grupos de costos, en enero de 2026, los mayores incrementos de precios con respecto al mismo mes del año anterior se presentaron en: Mano de obra (13,30%), Equipo (7,47%) y Servicios generales de la construcción (7,00%). Por otra parte, el único grupo de costo que presentó variación negativa fue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



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:

- **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** 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):

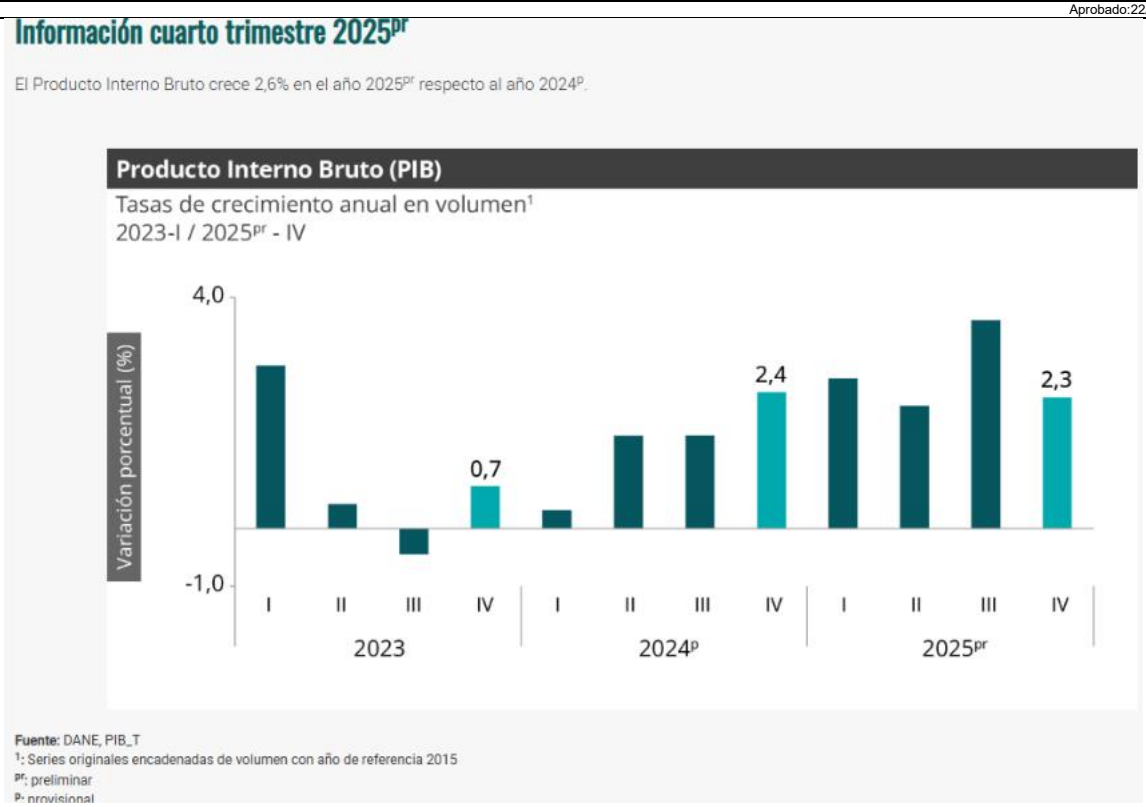
- **Costo laboral directo:** un aumento salarial del orden del 23,7% eleva significativamente el costo de la mano de obra directa en obras y mantenimientos. Para actividades intensivas en mano de obra (edificaciones, acabados, mantenimiento correctivo), esto reduce márgenes de MIPYMES que no trasladan 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). Es decir que para el año 2025 el PIB creció ≈2,6% respecto a 2024 (DANE, estimaciones preliminares 2025).

1.2. TÉCNICO:

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 la supervisión de las obras.

El proponente cuya oferta sea seleccionada, deberá contar con el personal profesional Residente de interventoría, los equipos, herramienta y la capacidad logística necesarios para vigilar y asegurar el cumplimiento del objeto contractual de las obras dentro del plazo pactado, con las especificaciones y calidades estipuladas en los pliegos de condiciones y las minutas de los contratos de obra, así como conforme a los requerimientos de la Entidad.

Para que los interesados conozcan el alcance y las condiciones de los proyectos a supervisar y puedan formular una propuesta de interventoría acorde a la complejidad de ellos, la entidad proveerá toda la información técnica necesaria en los estudios previos del proceso de contratación.

1.3. REGULATORIO:

La interventoría de los contratos de adecuación y mantenimiento de las obras de: la sede de la Registraduría Municipal de la Paz (Cesar), y la Registraduría Municipal de San Diego (Cesar), 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.

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 de **CUARENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO PESOS ($43.968.148) MCTE, IVA INCLUIDO,** equivalente a **25.11 SMLMV,** 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: La Registraduría Nacional del Estado Civil celebró contratos de interventoría en las vigencias 2025, 2024 y 2023 con el mismo objeto contractual, relacionados a continuación:

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ESPECIFICACIONES TECNICAS	VALOR	CONTRATISTA
2025	MINIMA CUANTÍA	FRR INTERVENTORIA OBRA MOCOA	INTERVENTORIA DE OBRA DE LA DELEGACION DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO	Interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera a las obras de "Adecuación y Mantenimiento de las sedes de la Delegación Departamental del Putumayo y La Registraduría Especial de Mocoa, Putumayo"	$ 37.000.000	Construcciones Macoing S.A.S
2025	MINIMA CUANTÍA	FRR INTERVENTORIA OBRA PRADO	INTERVENTORIA DE OBRA DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE PRADO - TOLIMA	Interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera a la obra de "Adecuación y Mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal de Prado - Tolima"	$ 15.000.000	ARCHITECTURE URBAN PLANNING REMODELING AND ENGINEERING OF THE ARCHIPIELAGO S.A.S
2024	MINIMA CUANTÍA	FRR INTERVENTORIA OBRA AGUADAS CALDAS	INTERVENTORIA DE OBRA DE AGUADAS CALDAS	Interventoría técnica, administrativa, legal y financiera a las obras de "Adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Municipal de Aguadas - Caldas	$ 19.000.000	EFECTUAR S.A.S.

2023	MINIMA CUANTÍA	FRR INTERVENTORIA OBRA FLORENCIA	INTERVENTORIA OBRA FLORENCIA	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, LEGAL Y FINANCIERA A LAS OBRAS DE "MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO SEDE DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE CAQUETÁ Y REGISTRADURÍA ESPECIAL DE FLORENCIA	$ 15.000.000	CCA SAS

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

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
AGROCIVIL INGENIERIA SAS
CONSTRUCCIONES MACOING S.A.S
EFECTUAR S.A.S
ARCHITECTURE URBAN PLANNING REMODELING AND ENGINEERING OF THE ARCHIPIELAGO S.A.S
CCA SAS

4. ESTUDIO DE 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.3 – Presupuesto (de los estudios previos del proceso de contratación de la interventoría).

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.

- 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:

Para las obras correspondientes a la adecuación y mantenimiento de la **Registraduría Municipal de San Diego (Cesar) y la Registraduría Municipal de La Paz (Cesar),** clasificada 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 así:

- **Registraduría Municipal de San Diego (Cesar): 11.04%**
- **Registraduría Municipal de La Paz (Cesar): 11.05%**

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 para la adecuada ejecución del contrato interventoría, así como los costos administrativos inherentes al desarrollo del objeto contractual, garantizando así que los proponentes cuenten con las condiciones económicas necesarias para cumplir las obligaciones derivadas del proceso de selección.

1. PERSONAL PROFESIONAL OBLIGATORIO:

El sueldo básico 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 $4.500.000** más prestaciones sociales.

La dedicación del Profesional Residente de Interventoría se establece como obligatoria al cien por ciento **(100%)**, en razón a su rol operativo permanente en campo y a su responsabilidad directa en la verificación, control y seguimiento diario de la ejecución de las obras, constituyéndose en el enlace técnico inmediato entre la interventoría, el contratista y la entidad. Esta dedicación plena 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. 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.

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 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 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 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.

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.

En cuanto al tema de HONORARIOS, está basado en el **Manual de Tarifas de Consultoría de la Sociedad Colombiana de Ingenieros y referencias de SECOP II** para contratos similares. El componente de Administración u Honorarios en interventorías oscila entre **5% y 10%** dependiendo de complejidad, plazo y dispersión geográfica. El **6%** propuesto está dentro del rango de mercado para obras de mediana a baja complejidad.

En conclusión, el presupuesto oficial de la interventoría fue estructurado con base en criterios técnicos, normativos y de mercado, en cumplimiento con 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.

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.

Así mismo, la inclusión de costos administrativos no facturables, honorarios e imprevistos dentro de rangos de mercado asegura la sostenibilidad financiera del contrato, permitiendo cubrir gastos indispensables que no están asociados directamente a productos entregables, sin trasladar riesgos indebidos al contratista. En consecuencia, el presupuesto definido permite garantizar la 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 relacionan a continuación:

ANEXO 2 PRESUPUESTO

Interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera a las obras de ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE LA PAZ, CESAR

TIEMPO (MESES) | **3**

ANÁLISIS DETALLADO DE COSTOS

Ítem	DESCRIPCIÓN	UND	DEDICACION	Sueldo y/o valor	FP	Cant.	VALOR TOTAL
1	**PERSONAL PROFESIONAL OBLIGATORIO**						**$ 13.243.873**
1.1	*Ingeniero o Arquitecto Residente de interventoría*	*mes*	*100,0%*	*$ 2.691.844*	*1,64*	*3*	*$ 13.243.873*
2	**COSTOS ADMINISTRATIVOS NO FACTURABLES**						**$ 1.108.441**
2.1	*Costos de consultorías profesionales, oficina, costos bancarios, papelería, internet, edición de informes, comunicaciones, transporte intermunicipal.*	*GLB*		*$ 1.108.441*		*1*	*$ 1.108.441*
3	**Gastos De Legalización**						**$ 2.828.371**
3.1	*Retención honorarios*	*%*	*11,00%*			*1*	*$ 2.032.141*
3.2	*ReteICA*	*%*	*0,96%*			*1*	*$ 177.351*
3.3	*ReteIVA (Retención sobre el IVA)*	*%*	*15,00%*			*1*	*$ 526.509*
3.4	*Estampilla Pro- Universidad Nacional*	*%*	*0,50%*			*1*	*$ 92.370*
4	**Pólizas**						**$ 112.229**
4.1	*Cumplimiento del Contrato*	*%*	*0,1800%*			*1*	*$ 33.253*
4.2	*Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales e Indemnizaciones Laborales*	*%*	*0,2925%*			*1*	*$ 54.036*
4.3	*Calidad del servicio*	*%*	*0,1350%*			*1*	*$ 24.940*
	IMPREVISTOS	*1%*	*(Calculados sobre la suma de 1+2)*				**$ 143.523**
	HONORARIOS	*6%*	*(Calculados sobre la suma de 1+2+3+4)*				**$ 1.037.575**
	SUBTOTAL						**$ 18.474.012**
	IVA	**19%**					**$ 3.510.062**

TOTAL VALOR INTERVENTORIA QUIBDÓ - CHOCÓ	$ 21.984.074

Interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera a las obras de ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SAN DIEGO, CESAR

TIEMPO (MESES)	3

ANÁLISIS DETALLADO DE COSTOS

Ítem	DESCRIPCIÓN	UND	DEDICACION	Sueldo y/o valor	FP	Cant.	VALOR TOTAL
1	**PERSONAL PROFESIONAL OBLIGATORIO**						**$ 13.243.873**
1.1	*Ingeniero o Arquitecto Residente de interventoría*	*mes*	*100,00%*	*$ 2.691.844*	*1,64*	*3*	*$ 13.243.873*
2	**COSTOS ADMINISTRATIVOS NO FACTURABLES**						**$ 1.108.441**
2.1	*Costos de consultorias profesionales, oficina, costos bancarios,papeleria, internet, edición de informes, comunicaciones, transporte intermunicipal.*	*GLB*		*$ 1.108.441*		*1*	*$ 1.108.441*
3	**Gastos De Legalización**						**$ 2.828.371**
3.1	*Retención honorarios*	*%*	*11,00%*			*1*	*$ 2.032.141*
3.2	*ReteICA*	*%*	*0,96%*			*1*	*$ 177.351*
3.3	*ReteIVA (Retención sobre el IVA)*	*%*	*15,00%*			*1*	*$ 526.509*
3.4	*Estampilla Pro- Universidad Nacional*	*%*	*0,50%*			*1*	*$ 92.370*
4	**Pólizas**						**$ 112.229**
4.1	*Cumplimiento del Contrato*	*%*	*0,1800%*			*1*	*$ 33.253*
4.2	*Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales e Indemnizaciones Laborales*	*%*	*0,2925%*			*1*	*$ 54.036*
4.3	*Calidad del servicio*	*%*	*0,1350%*			*1*	*$ 24.940*
	IMPREVISTOS	*1%*	*(Calculados sobre la suma de 1+2)*				**$ 143.523**
	HONORARIOS	*6%*	*(Calculados sobre la suma de 1+2+3+4)*				**$ 1.037.575**
						SUBTOTAL	**$ 18.474.012**

IVA	**19%**	**$ 3.510.062**
TOTAL VALOR INTERVENTORIA CARMEN DE ATRATO - CHOCÓ		**$ 21.984.074**
TOTAL VALOR INTERVENTORIA AGRUPADA CHOCÓ (INCLUIDO I.V.A)		**$ 43.968.148**

Los factores prestacionales utilizados se calcularon teniendo en cuenta todos los costos relacionados con los salarios de los residentes de interventoría, los cuales se encuentran en el Anexo No. 1-AS Factores prestacionales.

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 redunda 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: Guillermo Martinez Galindo - Contratista Mantenimiento y Construcciones

ANEXO 1-AS: Factores Prestacionales