ESTUDIO DE SECTOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FONDONACIONAL DE TURISMO – FONTUR

ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y REMODELACIÓN DE LA PLAZA LA CONCORDIA – SANTA CRUZ DE LORICA (CÓRDOBA)

BOGOTÁ D.C., mayo del 2026

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 5

1.1. RESUMEN EJECUTIVO 6
1.2. MARCO LEGAL Y NORMATIVO 6

2. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD 9

2.1. OBJETO DEL CONTRATO: 13
2.2. DURACIÓN ESTIMADA DEL CONTRATO: 13
2.3. LOCALIZACIÓN 13
2.4. VALOR ESTIMADO CONTRATO: 14
2.4.1. Disponibilidad presupuestal 14
2.5. FORMA DE PAGO: 15
2.5.1. FASE I – ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS 15
2.5.2. FASE I - OBTENCIÓN DE PERMISOS, TRÁMITES Y LICENCIAS 15
2.5.3. FASE II - REMODELACIÓN DE PLAZA LA CONCORDIA. 16

3. ASPECTOS GENERALES 18

3.1. ASPECTOS DE TIPO ECONÓMICO 18
3.1.1. Perspectiva de la economía en Colombia 19
3.1.2. Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC). 23
3.1.3. Índice de Precios al Consumidor (IPC) 25

4. CARACTERIZACION DEL SECTOR TURISTICO 28

4.1. NATURALEZA DEL SECTOR 28
4.2. NORMATIVIDAD TÉCNICA APLICABLE 28
4.3. ESTÁNDARES TÉCNICOS GENERALES POR TIPO DE PROYECTO 29
4.4. INDICADORES DEMANDA SECTOR TURISMO 30
4.4.1. Flujo de Visitantes no residentes en Colombia 30
4.4.2. Colombia 2021 – 2024 Cifras preliminares de los no residentes 30
4.4.3. Visitantes no residentes en Colombia 2023 – 2025 Cifras preliminares 31
4.5. COMPORTAMIENTO DEL COMERCIO AL POR MENOR 33
4.6. EN CUANTO AL TURISMO 34

5. ASPECTOS DE TIPO TÉCNICO 36

5.1. POSIBLES PROVEEDORES 38

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DE POSIBLES PROVEEDORES. 40

6.1. INFORMACIÓN FINANCIERA POSIBLES PROVEEDORES 40
6.2. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES 41

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA 44

7.1. NATURALEZA DEL SECTOR 44
7.2. ANÁLISIS DE TIPO LEGAL 44
7.3. COMPOSICIÓN Y ACTORES DEL SECTOR 45
7.3.1. Niveles de promoción turistica: 45
7.4. GREMIOS Y ASOCIACIONES DEL SECTOR 46

8. ANALISIS DE LA DEMANDA 47

8.1. ADQUISICIONES PREVIAS EN EL P.A. FONTUR 48

8.2. ANÁLISIS DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES 49

9. ANÁLISIS FINANCIERO 55

9.1. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR ESTIMADO DEL FUTURO CONTRATO. 55
9.2. METODOLOGÍA PARA ANÁLISIS DE PRECIOS 55
9.2.1. Metodología utilizada para el análisis de precios 56
9.2.2. Análisis del Presupuesto para la futura contratación de la supervisión. 56

10. RIESGOS Y/U OPORTUNIDADES 57

10.1. POSIBLES OPORTUNIDADES ASOCIADAS A LA FUTURA ADQUISICIÓN POR PARTE DEL PATRIMONIO. 57

11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 59

11.1. CONCLUSIONES GENERALES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR 59
11.2. RECOMENDACIONES 59

12. FUENTES DE INFORMACIÓN 60

12.1. FUENTES DE INFORMACIÓN PRIMARIAS 60
12.2. FUENTES DE INFORMACIÓN SECUNDARIAS 60

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1 – Tiempo de ejecución para cada Fase 13
Tabla 2 – DDP Proyecto 14
Tabla 3 – Valor estimado por fase del Proyecto 15
Tabla 4 – Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen cuarto trimestre 2025. 21
Tabla 5 – Construcción Tasas de crecimiento en volumen cuarto trimestre 2025 22
Tabla 6 – Detalle de las tasas de crecimiento en volumen y contribución al Producto Interno Bruto desde el enfoque del gasto cuarto trimestre 2025 23
Tabla 7 – Variación y contribución año corrido de las cinco agrupaciones de subclases CPC V 2.0 A.C. al total. Total nacional Marzo 2026 25
Tabla 8 – Variación mensual, año corrido y anual Total nacional. 25
Tabla 9 - IPC Variación y contribución anual según divisiones de gasto marzo 2025 – 2026 26
Tabla 10 – Proyecciones macroeconómicas IPC-SMMLV 26
Tabla 11 – Variación Salario Mínimo 27
Tabla 12 – Criterios técnicos generales 29
Tabla 13 – Visitantes no residentes 31
Tabla 14 – Visitantes no residentes mensual 31
Tabla 15 – Clasificación UNSPSC 36
Tabla 16 – Clasificación Industrial Internacional Uniforme 36
Tabla 17 – Posibles proveedores identificados en SECOP II 38
Tabla 18 – INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA - NO MIPYME 43
Tabla 19 – INDICADORES DE CAPACIDAD **ORGANIZACIONAL - NO MIPYME** 43
Tabla 20 – INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA - MIPYME 43
Tabla 21 – INDICADORES DE CAPACIDAD **ORGANIZACIONAL - MIPYME** 43
Tabla 22 – Principales Gremios y/o Asociaciones del sector asociados a la necesidad 46
Tabla 23 – Compras o Adquisiciones de otras entidades 51

LISTADO DE FIGURAS

Figura 1 – Ubicación del proyecto 14

Figura 2 – Crecimiento Anual del PIB% trimestre y anual 20
Figura 3 - Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV trimestre (2024-2025pr) 23
Figura 4 – Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores....23
Figura 5 – PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual 2020 (IV trimestre) – 2025pr (IV trimestre) 24
Figura 6 – Variación anual del ICOCIV según agrupaciones CPC V 2.0 A.C. Total nacional marzo 2026 24
Figura 7 – Cifras preliminares en febrero 2026.....31
Figura 8 – Extranjeros no residentes mensual 32
Figura 9 – colombianos residentes en el exterior mensual.....32
Figura 10 – Extranjeros no residentes mensual 32
Figura 11 - Comportamiento comercio al por menor enero – diciembre de 2025 Variación de las ventas.....33
Figura 12 - Tasa de inflación, total y sin alimentos.....34
Figura 13 - Tasa de inflación anual por sectores- diciembre de 2025 34
Figura 14 – Filtros para el análisis de la demanda 47
Figura 15 – Filtros para el análisis de la Oferta 49

1. INTRODUCCIÓN

El Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – P.A. FONTUR, en cumplimiento de sus funciones misionales y en el marco de la administración de recursos públicos orientados al fortalecimiento de la infraestructura turística del país, reconoce la necesidad estratégica de ejecutar intervenciones integrales que permitan la recuperación, mejoramiento y consolidación de espacios públicos con vocación turística, garantizando su funcionalidad, sostenibilidad y aporte al desarrollo territorial.

En este contexto, el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba), reconocido por su valor histórico, cultural y arquitectónico, particularmente en su centro tradicional, presenta la necesidad de intervenir la Plaza La Concordia como espacio público emblemático, con el fin de mejorar sus condiciones físicas, funcionales y paisajísticas, fortalecer su uso turístico y comunitario, y contribuir a la dinamización económica local.

De acuerdo con lo aprobado por el Comité Directivo del Fondo Nacional de Turismo, el proyecto denominado "Actualización de estudios, diseños y remodelación de la Plaza La Concordia – Santa Cruz de Lorica (Córdoba)" cuenta con respaldo institucional y financiero, con una asignación total de recursos por valor de DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE ($2.825.263.942), distribuidos en vigencias 2025 y 2026, en el marco de la línea estratégica de infraestructura turística y bajo el esquema de ejecución de proyectos llave en mano.

Así mismo, se evidencia la existencia de disponibilidad presupuestal inicial para la vigencia 2025 por valor de CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE ($100.000.000), destinada a amparar el inicio del proyecto correspondiente a la actualización de estudios y diseños, en coherencia con la estructuración integral de la intervención.

Con base en lo anterior, se plantea la necesidad de adelantar un proceso de contratación bajo la modalidad de llave en mano, que integre de manera articulada la actualización y/o ajuste de estudios y diseños, así como la ejecución de las obras de remodelación de la plaza, garantizando la coherencia técnica entre las fases de estructuración y construcción, la optimización de tiempos y la adecuada gestión de riesgos del proyecto.

El presente estudio del sector tiene como finalidad analizar las condiciones de mercado asociadas a este tipo de contratación integral, incluyendo la caracterización del sector de la construcción y del desarrollo de infraestructura turística, la identificación de potenciales oferentes con capacidad técnica, financiera y operativa para ejecutar contratos llave en mano, así como la evaluación de experiencias previas comparables en el territorio nacional.

Para tal efecto, se desarrollan consultas de condiciones del mercado que guarden relación conforme la necesidad que se pretende suplir, considerando las particularidades propias de intervenciones en centros históricos y espacios públicos de alto valor cultural, tales como restricciones normativas urbanísticas y patrimoniales, manejo de espacio público en operación, coordinación interinstitucional, gestión social con actores locales y control de impactos durante la ejecución de obra.

De igual manera, el documento incorpora el análisis del marco normativo aplicable en materia técnica, urbanística, ambiental, social y contractual, así como las condiciones

territoriales específicas del municipio de Lorica, con el fin de garantizar la adecuada estructuración del proceso y la viabilidad integral de la intervención bajo criterios de calidad, sostenibilidad y pertinencia territorial.

En este sentido, el estudio del sector se constituye como un insumo fundamental para la toma de decisiones en la etapa precontractual, orientado a estructurar un proceso de contratación sólido, reducir riesgos asociados a la ejecución de contratos integrales, establecer condiciones objetivas para la selección de un contratista idóneo y asegurar que la intervención se desarrolle bajo criterios de eficiencia, responsabilidad en el uso de los recursos públicos y cumplimiento de los objetivos del proyecto.

1.1. RESUMEN EJECUTIVO

La futura contratación responde a la necesidad estratégica del P.A. FONTUR de intervenir integralmente la Plaza La Concordia del municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba), como un espacio público de alto valor histórico, cultural y turístico que actualmente presenta condiciones de deterioro físico, limitaciones funcionales y pérdida de calidad urbana, afectando su aprovechamiento por parte de residentes y visitantes.

La intervención se enmarca en los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 y del Plan Sectorial de Turismo, en los cuales se prioriza el fortalecimiento de la infraestructura turística como elemento habilitador de la competitividad territorial, la dinamización económica local y la consolidación de destinos con identidad y valor patrimonial.

La solución planteada contempla la contratación bajo modalidad llave en mano, integrando en un solo contrato la actualización y/o ajuste de estudios y diseños, así como la ejecución de las obras de remodelación, con el propósito de garantizar la coherencia técnica del proyecto, optimizar tiempos de ejecución y trasladar al contratista la responsabilidad integral sobre el resultado final.

El alcance del proyecto comprende la intervención de los componentes físicos, funcionales y paisajísticos del espacio público, incluyendo adecuaciones urbanísticas, mejoramiento de superficies, mobiliario, iluminación, accesibilidad, manejo de redes y demás elementos necesarios para su adecuado funcionamiento, bajo criterios de calidad, durabilidad, sostenibilidad y pertinencia territorial, propios de intervenciones en entornos con valor histórico.

Adicionalmente, el esquema contractual incorpora la gestión integral de permisos, el cumplimiento de la normativa técnica, urbanística y ambiental aplicable, así como la articulación con actores institucionales y comunidad local, elementos necesarios para asegurar la viabilidad y adecuada ejecución del proyecto.

En síntesis, la contratación se configura como una intervención estructural orientada a la recuperación y puesta en valor de un espacio público estratégico, que permitirá fortalecer la oferta turística del municipio de Lorica, mejorar la experiencia del visitante y contribuir a la reactivación económica local, bajo criterios de eficiencia, sostenibilidad y responsabilidad en el uso de los recursos públicos.

1.2. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

El futuro proceso de contratación se rige por el marco jurídico aplicable al Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – P.A. FONTUR, en su calidad de patrimonio autónomo administrado mediante fiducia mercantil y sujeto al derecho privado, sin perjuicio de la observancia de los principios de la función administrativa y de la gestión de recursos públicos.

En este sentido, la estructuración y ejecución del contrato bajo la modalidad llave en mano para la actualización de estudios, diseños y remodelación de la Plaza La Concordia en el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba), se enmarca en las siguientes disposiciones:

- Constitución Política de Colombia (1991) – Artículos 2, 209 y 210.
- Código de Comercio de Colombia.
- Código Civil Colombiano.
- Ley 80 de 1993 – Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (principios aplicables).
- Ley 1150 de 2007 – Modificaciones al régimen de contratación pública.
- Ley 1474 de 2011 – Estatuto Anticorrupción.
- Ley 2195 de 2022 – Medidas en materia de transparencia y lucha contra la corrupción.
- Ley 2294 de 2023 – Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026.
- Ley 1558 de 2012 – Regulación del Fondo Nacional de Turismo (modificada).
- Ley 300 de 1996 – Ley General de Turismo.
- Ley 1101 de 2006 – Modificación de la Ley General de Turismo.
- Ley 2068 de 2020 – Reactivación del sector turismo.
- Contrato de Fiducia Mercantil No. Cto-413-2023 / 066-2023 (Nación – MinCIT / Fiducoldex).
- Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo FONTUR.
- Circulares internas vigentes del P.A. FONTUR en materia contractual y de ordenación del gasto.
- Ley 388 de 1997 – Ordenamiento territorial y uso del suelo.
- Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Instrumentos de planificación territorial del municipio de Santa Cruz de Lorica (POT/EOT vigente).
- Ley 400 de 1997 y NSR-10 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE (vigente).
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP.
- RAS 2000 – Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico.
- Manual de Señalización Vial – Ministerio de Transporte (cuando aplique).
- Normas Técnicas Colombianas (NTC) aplicables a materiales, accesibilidad y espacio público.
- Ley 99 de 1993 – Sistema Nacional Ambiental.
- Decreto 1076 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente.
- Resolución 472 de 2017 – Gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) o norma vigente.
- Normativa y lineamientos de la autoridad ambiental competente (CVS – Córdoba).
- Ley 1562 de 2012 – Sistema General de Riesgos Laborales.
- Decreto 1072 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo.

- Resolución 0312 de 2019 – Estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

Los recursos destinados al presente proceso son de origen público y serán administrados por el Patrimonio Autónomo FONTUR a través de su fiduciaria, en cumplimiento de los lineamientos del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. En este contexto, los actos y negocios jurídicos se regirán por el derecho privado, aplicando los principios del derecho civil y comercial y lo establecido en el Manual de Contratación de FONTUR, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable a los contratistas según su naturaleza y el lugar de ejecución del contrato.

2. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

La Ley 300 de 1996 creó el Fondo de Promoción Turística, cuyos recursos se destinan a la ejecución de planes y programas de promoción y mercadeo turístico, así como al fortalecimiento y mejora de la competitividad del sector, con el propósito de incrementar tanto el turismo receptivo como el doméstico. El artículo 42 de la mencionada Ley 300 de 1996 creó el Fondo de Promoción Turística como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la Contribución Parafiscal para la Promoción del Turismo. Posteriormente, el artículo 40 de la Ley 1450 de 2011 reafirmó el carácter del Fondo de Promoción Turística como instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo, precisando que dicho Fondo se sujetará a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Asimismo, estableció que los procesos de contratación adelantados por la entidad administradora del Fondo Nacional de Turismo se rigen por la legislación privada, esto es, por el Código Civil, el Código de Comercio y el Manual de Contratación del Patrimonio Autónomo FONTUR. Con la expedición de la Ley 1558 de 2012, la denominación del Fondo de Promoción Turística cambió a Fondo Nacional de Turismo (FONTUR) y se dispuso su constitución como patrimonio autónomo, cuya administración y vocería fueron asignadas a la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX.

Respecto de los recursos pertenecientes al Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo FONTUR, estos son apropiados; entre otras, de la siguiente manera:

- Transferencia del Presupuesto General de la Nación a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
- Impuesto al turismo.
- Imposición de multas a los prestadores de servicios turísticos.
- Los recursos derivados de la explotación económica de los activos que fueron de propiedad de la Corporación Nacional de Turismo, en los términos de la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- Los rendimientos financieros que se deriven del manejo de las anteriores partidas.
- La contribución parafiscal con destino al turismo.

La Ley 2294 de 2023 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", en su artículo 307 modificó el artículo 21 de la Ley 1558 de 2012, el cual quedó así:

> *" ARTÍCULO 21. El Fondo Nacional de Turismo -FONTUR- es un patrimonio autónomo, sin personería jurídica, regido por normas de derecho privado, con la función de administrar los recursos señalados en los artículos 1° y 8° de la Ley 1101 de 2006, así como los asignados en el Presupuesto General de la Nación para la infraestructura turística, promoción y la competitividad turística, el recaudo del impuesto al turismo, la contribución parafiscal para la promoción del turismo y las demás fuentes de recursos que señale la ley.*
>
> *FONTUR será administrado por la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A., o la sociedad fiduciaria que determine el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, de acuerdo con los lineamientos que fije éste. La administración y*

operación del patrimonio autónomo será financiada con cargo a los recursos del FONTUR. Los recursos del impuesto al turismo, que administra FONTUR, se presupuestarán como una transferencia en el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para cada vigencia."

El 22 de diciembre de 2023, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX, suscribieron el Contrato de Fiducia Mercantil No. 066 (413-2023 MINCIT), el cual tiene por objeto: "(…) *la administración de los recursos del Fondo Nacional de Turismo - FONTUR, señalados en los artículos 1° y 8° de la Ley 1101 de 2006, el impuesto al turismo, los asignados en el Presupuesto General de la Nación y los demás que le sean asignados para el desarrollo de la infraestructura, promoción y la competitividad turística; y el recaudo y la administración de la Contribución Parafiscal".*

El régimen legal aplicable a los actos y negocios jurídicos celebrados por la entidad administradora de FONTUR corresponde exclusivamente al derecho privado. En consecuencia, la contratación se rige por las normas comerciales y civiles, de acuerdo con la naturaleza del administrador y su rol en la gestión de los recursos del Patrimonio Autónomo. Por tanto, se aplican estrictamente los principios de la contratación del derecho civil y comercial, así como los lineamientos contenidos en el Manual de Contratación del P.A. FONTUR.

De acuerdo con el informe de junio de 2025 emitido por la Organización Mundial del Turismo (ONU Turismo), los turistas internacionales han aumentado un 5% en el primer semestre del año, hasta los casi 690 millones, lo que supone un incremento de unos 33 millones sobre el mismo periodo de 2024. El secretario general de ONU Turismo, Zurab Pololikashvili, ha señalado que el turismo internacional sigue mostrando "un fuerte impulso y resiliencia". Así, tanto las llegadas de turistas como los ingresos por turismo aumentaron en la mayoría de los destinos del mundo, "lo que contribuye a las economías locales, los empleos y los medios de sustento", ha declarado Pololikashvili. El responsable ha resaltado, sin embargo, que ello también es muestra de la "enorme responsabilidad de garantizar que este crecimiento sea sostenible e inclusivo" y de colaborar "con todas las partes interesadas".

Con respecto al sector turístico nacional, la Oficina de Estudios Económicos del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, señala que el turismo es la novena actividad económica que más aporta al PIB nacional con el 3,9 %, de acuerdo con el DANE, representada en los sectores de alojamiento y restaurantes. Indica también, que la cifra de visitantes no residentes a Colombia, en julio de 2025, aumentó del 21 % frente al mes de junio del mismo año.

El municipio de Santa Cruz de Lorica cuenta con un importante conjunto de atractivos turísticos y manifestaciones culturales que fortalecen su vocación patrimonial. Entre los principales se destacan el Centro Histórico, declarado Bien de Interés Cultural Nacional, que incluye la emblemática Plaza de Mercado (El Ranchón), el Palacio de las 13 Columnas y diversos inmuebles de valor arquitectónico; así como la Catedral de Santa Cruz, el Malecón La Muralla y la Ciénaga Grande de Lorica, que ofrece potencial para el ecoturismo y el avistamiento de aves. Esta oferta la complementan los paseos fluviales por el río Sinú y espacios públicos de relevancia histórica. En cuanto a festividades, sobresalen el Festival Cultural del Sinú, celebrado en mayo con motivo de la fundación del municipio, los Carnavales en Palo de Agua, la Fiesta de la Virgen del Carmen, el Festival del Campesino, la Feria Artesanal y Festival del Arroz, además de eventos como

el Festival de Canotaje y el Festival Semillas de Mi Tierra, que integran expresiones musicales, gastronómicas y artesanales propias de la región. Estas características han permitido la inclusión de Santa Cruz de Lorica en la Red Turística de Pueblos Patrimonio de Colombia, lo que refuerza su potencial para el desarrollo de proyectos orientados a la conservación, promoción y aprovechamiento sostenible del patrimonio.

Teniendo en cuenta lo anterior, la necesidad de fortalecer la infraestructura turística en Lorica se evidencia a partir del análisis de la oferta y demanda, que revela deficiencias significativas en la capacidad del municipio para atender adecuadamente a sus visitantes. A pesar del alto valor patrimonial y cultural, no se dispone de espacios adecuados para la conservación, interpretación y promoción del turismo, ni de equipamientos que garanticen experiencias sostenibles y seguras.

Por tanto, el proyecto de actualización de estudios, diseños y remodelación de la Plaza La Concordia en Santa Cruz de Lorica (Córdoba) representa una intervención estratégica para transformar positivamente la imagen urbana del municipio. Esta iniciativa no solo busca embellecer el entorno, sino también impulsar el turismo, dinamizar la economía local y elevar la calidad de vida de sus habitantes.

Un espacio público bien cuidado y visualmente atractivo genera una percepción favorable entre los visitantes, incentivando su regreso y posicionando a Santa Cruz de Lorica como un destino turístico competitivo en la región. Dado que el turismo constituye una de las principales fuentes de ingresos para el municipio, la renovación de esta plaza fortalece el tejido comercial y promueve el desarrollo económico de los sectores que dependen de esta actividad.

Además, un entorno urbano limpio, ordenado y estéticamente agradable mejora las condiciones de habitabilidad, fomenta el sentido de pertenencia entre los residentes y estimula el uso activo de los espacios públicos. Finalmente, al mejorar los aspectos funcionales como estéticos de esta zona, se garantiza una circulación vehicular y peatonal más eficiente y segura, facilitando el acceso a los principales puntos de interés de Santa Cruz de Lorica.

La Plaza la Concordia hace parte de uno de los ocho proyectos estratégicos de intervención nivel 1 (conservación integral) mencionados en el artículo 7 del PEMP (Plan especial de manejo y protección del Municipio de Santa Cruz de Lorica). Forma parte de la identidad de Lorica y es una de las piezas a ser integradas en el centro histórico respondiendo a lo también planteado en objetivos generales del PEMP; "(…) Proteger y recuperar los valores patrimoniales, medio ambientales, paisajísticos, urbanos, arquitectónicos y de representatividad histórica y sociocultural del Centro Histórico y la Zona de Influencia de Santa Cruz de Lorica." (PEMP, Artículo 3).

En una línea de tiempo, los antecedentes del proyecto de remodelación de la Plaza La Concordia se remontan a la identificación del deterioro progresivo de este emblemático espacio en informes municipales previos a 2023. La plaza, ubicada en el corazón del centro histórico de Santa Cruz de Lorica, ha sido durante décadas un punto de encuentro social, cultural y comercial, pero su infraestructura comenzó a mostrar signos de desgaste que afectaban tanto la movilidad como la experiencia urbana.

Durante el año 2023, se realizaron diagnósticos técnicos que evidenciaron problemas estructurales, deficiencias en accesibilidad, iluminación y mobiliario urbano, así como una pérdida de calidad estética que impactaba negativamente la percepción del espacio

por parte de residentes y turistas. En respuesta, se formuló el proyecto como parte de las estrategias locales para revitalizar el patrimonio urbano, fortalecer el turismo y mejorar la calidad de vida de la comunidad loriquera.

Los principales resultados esperados incluyen el fortalecimiento del sentido de pertenencia y el incremento de actividades lúdicas y culturales orientadas a la valoración de los bienes patrimoniales y arquitectónicos, así como el aumento del flujo peatonal en las calles que conforman el Centro Histórico, en concordancia con lo establecido en el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP). Este proyecto se articula con las políticas y planes de fortalecimiento de la infraestructura turística contemplados en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) y guarda coherencia con el Plan de Desarrollo Municipal "COMPROMISO CON LA GENTE", según el Proyecto de Acuerdo 007 de 2020. Cabe destacar que el municipio de Santa Cruz de Lorica cuenta con antecedentes relevantes en la ejecución de obras de infraestructura turística de alto impacto, entre las que se encuentran la construcción del Bulevar Jesús María Lugo, la remodelación de la Plaza Monumento y la construcción del Malecón del Sinú, todas consideradas piezas emblemáticas de la arquitectura del municipio. Estos proyectos han sido financiados con recursos del Presupuesto General de la Nación (PGN), a través del P.A. FONTUR, contribuyendo a un incremento aproximado del 40 % en la afluencia turística durante los periodos de mayor afluencia, tanto de visitantes nacionales como internacionales.

Es importante indicar que el turismo representa una fuente importante de ingresos para el municipio de Santa Cruz de Lorica, con aportes al impuesto de Industria y Comercio que superan los 15 millones de pesos solo en el Centro Histórico. Además, se estima que cientos de pequeños comerciantes, operadores turísticos y prestadores de servicios dependen directamente de esta actividad, lo que refuerza su papel como motor económico local.

En ese sentido el Proyecto FNTP-2025-335 titulado: *"ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y REMODELACIÓN DE LA PLAZA LA CONCORDIA – SANTA CRUZ DE LORICA (CÓRDOBA)"*, presentado ante el P.A. FONTUR por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, se identifica con la línea estratégica Infraestructura Turística, en el programa 6 "Ejecución de proyectos de obra o construcción de infraestructura llave en mano", del Manual para la Destinación de Recursos y Presentación de Proyectos del P.A. FONTUR.
De acuerdo con el proyecto presentado, las actividades a llevarse a cabo para su materialización tendrán un valor total de **DOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DOCIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE ($2.825.263.942,00)**, el cual, de acuerdo con proyecto presentado, sería aportado en su totalidad por el P.A. FONTUR, de acuerdo con lo establecido en su Manual para la Destinación de Recursos y Presentación de Proyectos.

El P.A. FONTUR, en desarrollo de su objeto misional y actividades encomendadas, cuenta con una diversidad de programas que impactan la actividad del Patrimonio Autónomo, tales como: promoción, mercadeo, competitividad, infraestructura turística y la administración de bienes inmuebles, celebrando para tal efecto y, con el fin de cumplir con sus objetivos misionales, acude a diversas tipologías contractuales como convenios, contratos de obra, arrendamiento, comodato, administración hotelera, prestaciones de servicios; entre otros, o cualquier otra modalidad de contratación que sirva a los fines de aprovechamiento turístico.

De conformidad con lo anterior, y a efectos del desarrollo integral del objeto del proyecto No. FNTP-2024-235, el **P.A. FONTUR** requiere suscribir un contrato llave en mano para

la *"ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y REMODELACIÓN DE LA PLAZA LA CONCORDIA – SANTA CRUZ DE LORICA (CÓRDOBA)"*. Es importante indicar que la presente contratación está prevista en el Plan de Contratación del P.A. FONTUR bajo la Línea: **L-25-0545**.

2.1. OBJETO DEL CONTRATO:

"ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y REMODELACIÓN DE LA PLAZA LA CONCORDIA – SANTA CRUZ DE LORICA (CÓRDOBA)".

2.2. DURACIÓN ESTIMADA DEL CONTRATO:

La duración del presente contrato de obra será de **OCHO (8) MESES** contados a partir de la suscripción del acta de inicio entre el contratista y la supervisión, previa legalización del contrato y aprobación de las garantías, teniendo en cuenta que cada Fase será contemplada como un entregable y tendrá un tiempo de ejecución estipulado como se relaciona a continuación:

Tabla 1 – Tiempo de ejecución para cada Fase

Fase	Objetivo	Tiempo de ejecución para cada Fase	Tiempo total de ejecución
I	Actualización de estudios y diseños y obtención de permisos, trámites y licencias*	Hasta 2 meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio	8 meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio
II	Remodelacion de Plaza La Concordia.	6 meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio. La radicación de los permisos, tramites y licencias se debe realizar máximo en el mes dos (2)	

Fuente. Condiciones de la contratación dadas por la Dirección de Infraestructura P.A. FONTUR

*El plazo de obtención de permisos, trámites y licencias debe iniciar desde la suscripción del acta de inicio, realizando la solicitud de información, guías, protocolos y requisitos para su obtención.

Una vez entregados y terminados los insumos necesarios de las actividades correspondientes a la Fase I (que son objeto de permisos, tramites y licencias), se deberá como máximo al cumplir el mes uno (1) del plazo contractual, iniciar inmediatamente y sin dilaciones la radicación formal de trámites de licencias y permisos. Para lo cual se tiene un plazo máximo de tres (2) meses para adelantar los trámites, subsanaciones y obtención de las licencias y permisos requeridos para la normal ejecución de las obras. No obstante, en caso de que el contratista no radique en el tiempo estipulado o no atienda en oportunidad las observaciones que se adelanten para la expedición de permisos, es deber de la interventoría iniciar el proceso sancionatorio correspondiente.

Nota 1: los tiempos descritos para cada actividad se han calculado de manera aproximada y dichas actividades no se entienden como predecesoras para efectos del cálculo total de la duración de cada fase y del proyecto completo.

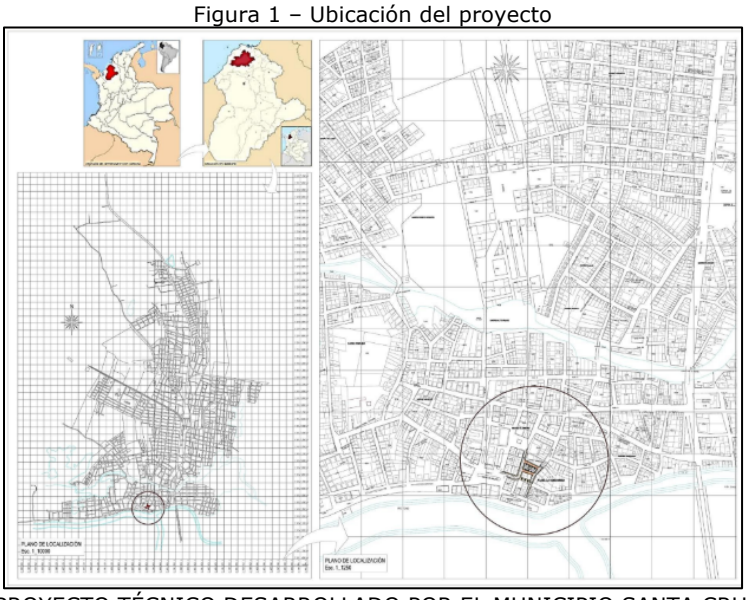
2.3. LOCALIZACIÓN

El municipio de Santa Cruz de Lorica se encuentra ubicado al norte del departamento de Córdoba, en la zona baja del río Sinú a 9°14' de latitud Norte y a 75°49' de longitud

occidental de Greenwich, a 5.00 metros sobre el nivel del mar, a una distancia de 29 kilómetros de Coveñas, 50 kilómetros de Tolú y 60 kilómetros de Montería. La cabecera municipal está localizada sobre el margen derecho del río Sinú. Limita al norte con San Antero, San Bernardo del Viento, Purísima y Momil, al sur con San Pelayo y Cotorra, al este con Momil y Chimá, y al oeste con San Bernardo del Viento, Puerto Escondido y Moñitos.

La plaza La Concordia se ubica en la carrera 19, entre calles 2A, y el pasaje peatonal se ubica en la calle 2 entre carreras 19 y 20, en el centro histórico de Santa Cruz de Lorica. Los estudios y diseños para proyectar se encuentran bajo los lineamientos del Plan Especial de Manejo y protección PEMP..

Figura 1 – Ubicación del proyecto



Fuente. ANTEPROYECTO TÉCNICO DESARROLLADO POR EL MUNICIPIO SANTA CRUZ DE LORICA.

2.4. VALOR ESTIMADO CONTRATO:

El presupuesto destinado por el P.A. FONTUR para la presente contratación es por la suma de hasta **DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MCTE ($ 2.551.657.873,00)** incluidos los impuestos a los que haya lugar.

2.4.1. Disponibilidad presupuestal

Estos recursos están soportados en los certificados de disponibilidad presupuestal descritos a continuación

Tabla 2 – DDP Proyecto

FUENTE	Descripción	DDP No.	Valor por comprometer
Fiscal (2025)	FNTP-2025-335 ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y REMODELACIÓN DE LA PLAZA LA CONCORDIA – SANTA CRUZ DE LORICA (CÓRDOBA)	335	$100.000.000,00
Fiscal (2025)	FNTP-2025-335 ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y REMODELACIÓN DE LA PLAZA LA CONCORDIA – SANTA CRUZ DE LORICA (CÓRDOBA)	10	$2.725.263.942,00

Así mismo, se contempla el siguiente presupuesto para cada una de las fases:

Tabla 3 – Valor estimado por fase del Proyecto

Fase	Descripción	Valor por comprometer
I	Actualización de estudios y diseños y obtención de permisos, trámites y licencias*	$ 193.255.060
II	Remodelación de Plaza La Concordia	$2.358.402.813
Total		**$2.551.657.873**

Fuente. Condiciones de la contratación dadas por la Dirección de Infraestructura P.A. FONTUR

2.5. FORMA DE PAGO:

El P.A. FONTUR pagará al contratista el valor adjudicado para la ejecución del contrato, de acuerdo con el sistema de PRECIO GLOBAL FIJO, de la siguiente forma:

2.5.1. FASE I – ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS

Se pagará bajo la modalidad de costos fijos, de la siguiente forma:

a) El P.A. FONTUR realizara el pago de hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) del valor total de la Fase I una vez se cuente con el recibo a satisfacción y aprobación por parte de la Interventoría de los productos esperados, descritos en el Anexo Técnico y las condiciones de contratación.
b) El saldo correspondiente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor total de la Fase I, una vez se cuente con el recibo a satisfacción y aprobación por parte de la Interventoría de la obtención de permisos y licencias debidamente expedidos por las entidades responsables; dicha entrega será realizada a la INTERVENTORÍA y el P.A. FONTUR.

2.5.2. FASE I - OBTENCIÓN DE PERMISOS, TRÁMITES Y LICENCIAS

Las actividades de obtención de permisos y licencias del presente numeral corresponden a los siguientes productos:

- Licencia de construcción y/o urbanismo.
- Concepto acerca de procedencia o no de consulta previa.
- Permiso para intervención de bienes de interés cultural y/o intervención de áreas aledañas a bienes de interés cultural, a nivel municipal, departamental y nacional, ante las entidades competentes.
- Licencias o permisos ambientales.
- Permisos para conexiones a servicios públicos.
- Certificación de requerimiento o no de prospección arqueológica para viabilizar la ejecución del proyecto, expedido por el ICANH.
- Elaboración de PMT, de acuerdo con las necesidades del proyecto para la ejecución de la Fase II.
- Aprovechamiento forestal, aprovechamiento de utilización ambiental, PDET, componente de sensibilidad regional - según aplique.

2.5.3. FASE II - REMODELACIÓN DE PLAZA LA CONCORDIA.

Se realizará por pagos parciales, de acuerdo con actas mensuales conforme con el avance y recibo parcial de obra ejecutada, los cuales deberán contar con el visto bueno de la INTERVENTORÍA e informe técnico de avance de obra mensual.

El P.A. FONTUR pagará el NOVENTA POR CIENTO (90%) del valor total de la Fase II, de acuerdo con las cantidades de obra ejecutadas y según los precios unitarios pactados, las cuales deberán ser autorizadas y aprobadas por el Interventor y la supervisión en conjunto con el respectivo informe mensual y documentos requeridos para el trámite de la respectiva cuenta.

EL CONTRATISTA podrá presentar máximo hasta un acta parcial en un intervalo de treinta (30) días calendario. El P.A. FONTUR no se hará responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago del acta parcial, cuando ellas fueran ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse acualquiera de las condiciones establecidas contractualmente.

Para cada uno de los pagos, EL CONTRATISTA deberá presentar con la factura, la certificación donde indique que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social, Sena, ICBF, etc. De los citados pagos se descontarán los valores correspondientes a impuestos y retenciones, de conformidad por lo ordenado por la Ley.

Los pagos se efectuarán previos los trámites administrativos y presupuestales a que haya lugar por parte del P.A. FONTUR, mediante consignación efectuada a la cuenta que EL CONTRATISTA indique mediante comunicación dirigida al P.A FONTUR, con el visto bueno de ejecución y del pago del corte de obra suscrito por el interventor.

El interventor deberá expedir el formato de recibo a satisfacción y autorización para trámite de pago que será requisito para el pago a efectuar a EL CONTRATISTA incluyendo el informe de interventoría para el pago, con todos los soportes requeridos. EL CONTRATISTA debe radicar la factura para su pago, con todos sus soportes, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición y entrega de tales autorizaciones y formatos por parte del Interventor.

El sistema de pago del contrato es POR PRECIO GLOBAL FIJO sin fórmula de ajuste, método determinado para la Fase I y II. En consecuencia, el precio previsto incluye todos los gastos, directos e indirectos, derivados de la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Por tanto, en el valor del contrato se entienden incluidos, entre otros, los gastos de administración, salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal, incrementos salariales y prestacionales; desplazamientos, transporte, alojamiento y alimentación del equipo de trabajo del Consultor y Constructor; desplazamiento, transporte y toda clase de equipos necesarios; honorarios y asesorías en actividades relacionadas con la ejecución del contrato; computadores, licencias de utilización de software; la totalidad de tributos originados por la celebración, ejecución y liquidación del contrato; las deducciones a que haya lugar; la remuneración para el Consultor y Constructor, imprevistos y, en general, todos los costos en los que deba incurrir el Consultor para el cabal cumplimiento de ejecución del contrato. Sin embargo, estos valores serán cancelados siempre y cuando el contratista cuente con el recibo a satisfacción por parte del interventor por el efectivo cumplimiento de los trabajos pactados de conformidad con la forma de pago. El P.A. FONTUR no reconocerá, por

consiguiente, ningún reajuste realizado por el Consultor y Constructor en relación con los costos, gastos o actividades adicionales que aquel requería para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la oferta. Igualmente, tratándose de PRECIO GLOBAL FIJO, no habrá lugar a modificar o aumentar el valor del contrato por la ejecución de cantidades o ítems no identificados en los estudios y diseños tendientes al cumplimiento del alcance del objeto inicial; la ejecución de estos es obligatoria para el contratista y no modifica el valor contratado.

3. ASPECTOS GENERALES

La futura contratación se enmarca en el sector de infraestructura turística, específicamente en la línea de mejoramiento y recuperación de espacios públicos con vocación turística, orientada a fortalecer la competitividad territorial, dinamizar economías locales y mejorar la calidad de la experiencia para residentes y visitantes.
En este contexto, el turismo en Colombia ha evolucionado hacia un enfoque de sostenibilidad, valorización del patrimonio y consolidación de destinos mediante la intervención de infraestructura que soporte el uso turístico. En particular, el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba), reconocido por su riqueza histórica, cultural y arquitectónica, presenta la necesidad de intervenir la Plaza La Concordia como un espacio estratégico que actualmente evidencia deterioro físico, limitaciones funcionales y pérdida de calidad urbana.

La intervención propuesta se desarrolla bajo un esquema llave en mano que integra la actualización de estudios y diseños con la ejecución de las obras, permitiendo asegurar coherencia técnica, optimización de tiempos y una gestión más eficiente de los riesgos asociados al proyecto. Este enfoque resulta especialmente pertinente en intervenciones de espacio público, donde la articulación entre diseño, constructibilidad y condiciones reales del entorno es determinante para el éxito de la intervención.

Desde el punto de vista sectorial, este tipo de proyectos no se limita a la ejecución de obra física, sino que incorpora variables urbanas, sociales y económicas asociadas al uso del espacio público, la apropiación comunitaria y la activación de dinámicas turísticas. En consecuencia, la intervención de la Plaza La Concordia se orienta a su recuperación funcional y puesta en valor, contribuyendo a la consolidación del municipio como destino turístico con identidad y atractivo.

En términos económicos, factores como el comportamiento de los costos de construcción, la disponibilidad de materiales, la logística de suministro y las condiciones del mercado de obra pública inciden directamente en la estructuración del proyecto, siendo determinante la adecuada planificación técnica y financiera para garantizar su viabilidad.

En este sentido, la contratación se configura como una intervención integral de infraestructura turística, cuyo objetivo trasciende la obra física y se enfoca en la recuperación de un espacio público estratégico, la generación de valor territorial y el fortalecimiento de la oferta turística local.

3.1. ASPECTOS DE TIPO ECONÓMICO

Agentes que componen el sector

En el marco de la contratación bajo modalidad llave en mano para la actualización de estudios, diseños y remodelación de la Plaza La Concordia en el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba), los agentes del sector se estructuran como un ecosistema institucional, técnico y territorial que incide en la planeación, ejecución y sostenibilidad del proyecto.

A diferencia de intervenciones puntuales o de alcance limitado, este tipo de proyectos exige una articulación efectiva entre actores públicos, técnicos y de control, dada la integralidad del alcance contractual y la responsabilidad sobre el resultado final.

Los principales agentes que componen el sector son:

Entidades de política, dirección y articulación sectorial:
- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – MINCIT.
- Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – P.A. FONTUR.
- Comité Directivo de FONTUR.

Entidades territoriales y autoridades locales:
- Alcaldía del Municipio de Santa Cruz de Lorica.
- Dependencias de planeación, infraestructura, turismo y espacio público.
- Autoridades competentes en licenciamiento urbanístico, uso del suelo y control urbano.

Autoridades ambientales y sectoriales:
- Autoridad ambiental competente – CVS (Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge).
- Entidades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Actores técnicos y operativos:
- Contratista de obra bajo modalidad llave en mano (responsable de estudios, diseños y ejecución).
- Interventoría (seguimiento técnico, administrativo, financiero, ambiental, social y SST).
- Proveedores de materiales, equipos y servicios asociados a la construcción.

Actores sociales y económicos:
- Comunidad local y usuarios del espacio público.
- Comerciantes y prestadores de servicios turísticos del área de influencia.

3.1.1. Perspectiva de la economía en Colombia

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025pr respecto al año 2024 las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,6% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

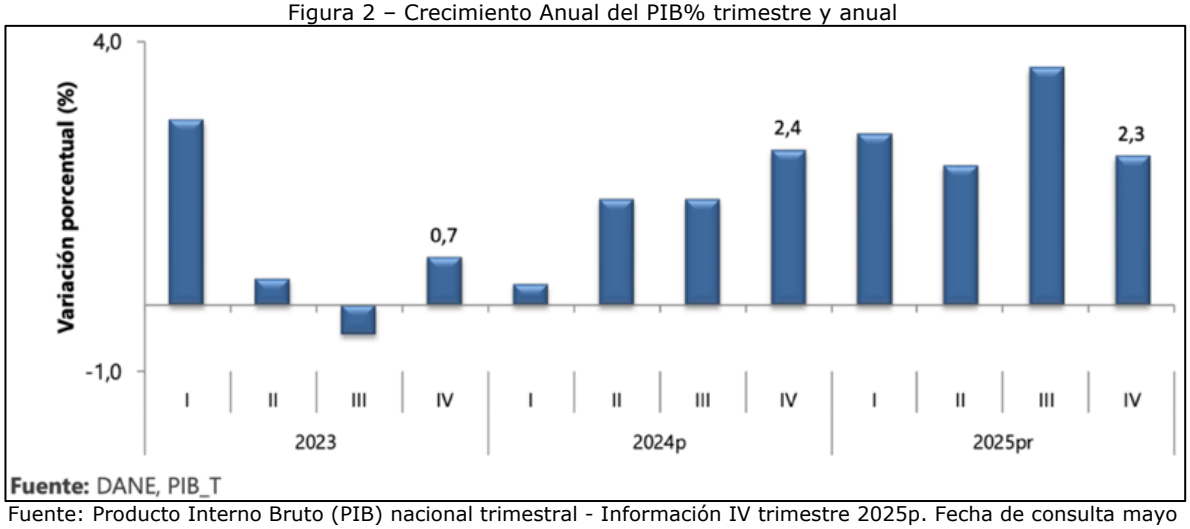
En el cuarto trimestre de 2025 , el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,6%.
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 1,6%.
- Explotación de minas y canteras crece 1,2%.

Figura 2 – Crecimiento Anual del PIB% trimestre y anual



Fuente: Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral - Información IV trimestre 2025p. Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

Tabla 4 – Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen cuarto trimestre 2025.

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

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral - Información IV trimestre 2025p. Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

Construcción

Para el año 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 2,8%, respecto al año 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 7,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 8,3%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,2%.

En el cuarto trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 2,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 6,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 6,3%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 2,7%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 1,5%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,1%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 3,7%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 1,0%.

Tabla 5 – Construcción Tasas de crecimiento en volumen cuarto trimestre 2025

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

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral - Información IV trimestre 2025p. Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

Actividades profesionales, científicas y técnicas

Para el año 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,3%, respecto al año 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,1%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,6%.

En el cuarto trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,3%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,1%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,7%.

Tabla 6 – Detalle de las tasas de crecimiento en volumen y contribución al Producto Interno Bruto desde el enfoque del gasto cuarto trimestre 2025

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025^{pr}/ 2024^{p}	2025^{pr}-IV / 2024^{p}-IV	2025^{pr}-IV / 2025^{pr}-III
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,1	1,3	0,1
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,6	1,6	0,7
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,3**	**1,5**	**0,4**

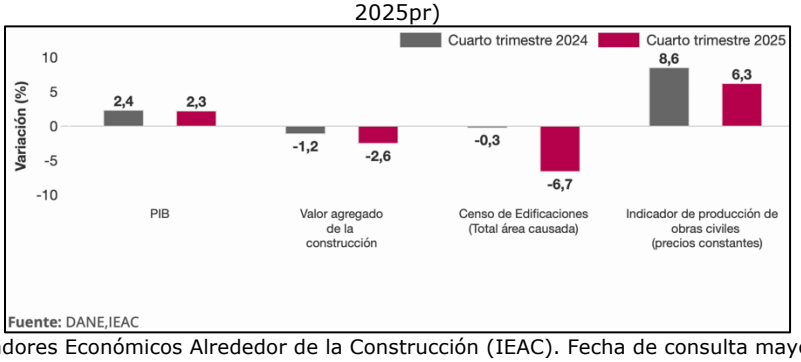
Fuente: DANE,PIB_T

Fuente: Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral - Información IV trimestre 2025^{p}. Fecha de consulta mayo 4 del 2025.

3.1.2. Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC).

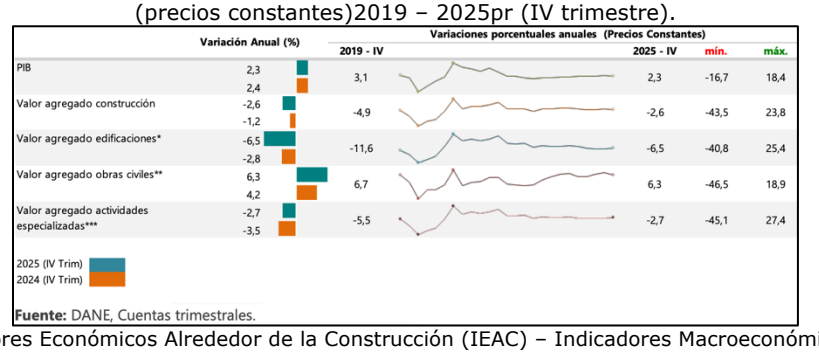
En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación 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%.

Figura 3 - Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV trimestre (2024-2025pr)



Fuente: Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC). Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

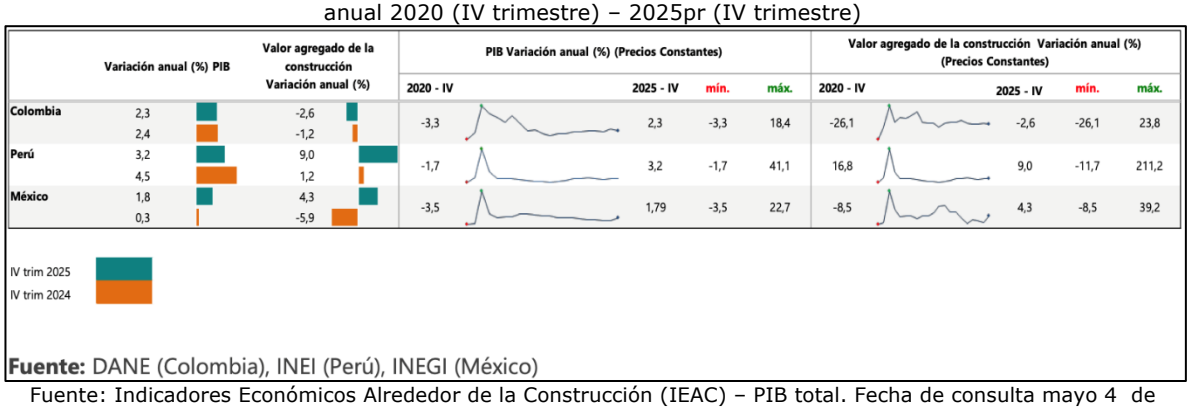
Figura 4 – Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes)2019 – 2025pr (IV trimestre).



Fuente: Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) – Indicadores Macroeconómicos (PIB) Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2025 (octubre–diciembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Perú registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 3,2%, seguido de Colombia que presentó un crecimiento de 2,3% y Mexico presentó 1.8% en contraste con el cuarto trimestre del 2024. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Perú de 9,0%, y Mexico de 4,3%, mientras que, para Colombia se registró una variación negativa de 2,6%.

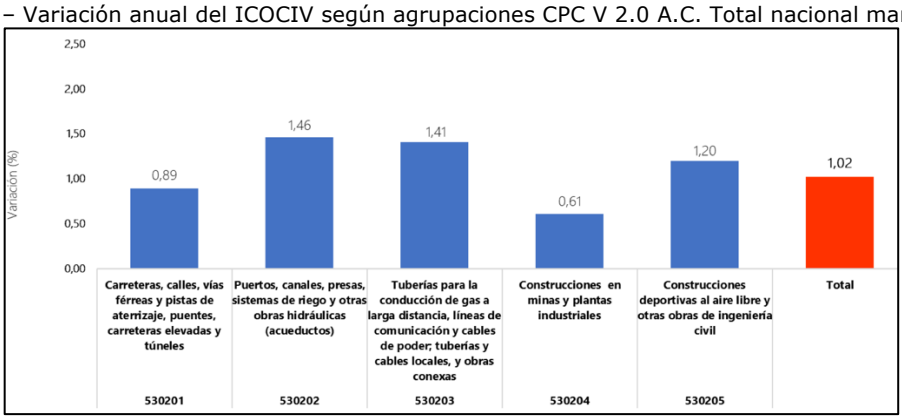
Figura 5 – PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual 2020 (IV trimestre) – 2025pr (IV trimestre)



Fuente: Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) – PIB total. Fecha de consulta mayo 4 de 2026.

3.1.2.1. Índice de Construcción de Obras Civiles (ICOCIV)

Figura 6 – Variación anual del ICOCIV según agrupaciones CPC V 2.0 A.C. Total nacional marzo 2026



Fuente: Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV). Fecha de consulta mayo 4 de 2026.

3.1.2.2. Variación y contribución año corrido del ICOCIV por agrupaciones de subclases CPC V 2.0 A.C. (ICOCIV).

En marzo de 2026, la variación año corrido del ICOCIV fue 4,73%, en comparación con diciembre de 2025. Tres de las cinco agrupaciones CPC relacionadas con la construcción de obras civiles, presentaron una variación del año corrido por encima del promedio nacional (4,73%): Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (6,63%), Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas (5,56%) y Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (5,13%).

Las demás agrupaciones CPC presentaron variaciones por debajo del promedio nacional: Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (4,39%) y Construcciones en minas y plantas industriales (3,58%).

Tabla 7 – Variación y contribución año corrido de las cinco agrupaciones de subclases CPC V 2.0 A.C. al total. Total nacional Marzo 2026

Código agrupación CPC	Nombre agrupación CPC	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
530201	Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles	55,65	4,39	2,47
530202	Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)	5,78	6,63	0,37
530203	Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas	19,46	5,56	1,05
530204	Construcciones en minas y plantas industriales	9,49	3,58	0,34
530205	Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil	9,63	5,13	0,49
	Total	**100**	**4,73**	**4,73**

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

Fuente: Índice de Construcción de Obras Civiles (ICOCIV). Fecha de consulta mayo 4 de 2026.

3.1.3. Índice de Precios al Consumidor (IPC)

3.1.3.1. Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases - Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En lo corrido del año, (enero - marzo), cinco divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (3,07%): Educación (5,82%), Restaurantes y hoteles (5,26%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (4,29%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,67%) y por último, Salud (3,25%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Información y comunicación (3,03%), Transporte (3,01%), Bienes y servicios diversos (2,79%), Bebidas alcohólicas y tabaco (2,57%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,54%), Recreación y cultura (1,47%) y por último, Prendas de vestir y calzado (1,06%).

Tabla 8 – Variación mensual, año corrido y anual Total nacional.

IPC	Marzo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,52	**0,78**	2,62	**3,07**	5,09	**5,56**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: Índice de Precios al Consumidor (IPC). Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

Tabla 9 - IPC Variación y contribución anual según divisiones de gasto marzo 2025 – 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	5,65	0,23	5,82	0,24
Restaurantes y hoteles	9,43	3,33	0,37	5,26	0,60
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,11	0,58	4,29	0,80
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,78	0,07	3,67	0,15
Salud	1,71	2,61	0,04	3,25	0,06
TOTAL	100,00	2,62	2,62	3,07	3,07
Información y comunicación	4,33	-0,42	-0,01	3,03	0,08
Transporte	12,93	3,74	0,50	3,01	0,40
Bienes y servicios diversos	5,36	1,71	0,09	2,79	0,15
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	2,20	0,04	2,57	0,04
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	2,12	0,66	1,54	0,48
Recreación y cultura	3,79	0,94	0,03	1,47	0,05
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,58	0,02	1,06	0,03

Fuente: DANE, IPC.

Fuente: Índice de Precios al Consumidor (IPC). Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

Por otro lado, se revisaron las siguientes fuentes para realizar las proyecciones de para el cálculo del valor del contrato tomando en cuenta las siguientes variables macroeconómicas:

- Fuentes para los Promedios del SMMLV e IPC

Los valores del SMMLV para cada año fueron tomados de decretos oficiales emitidos por el Gobierno Nacional de Colombia, publicados en el Diario Oficial, verificados con datos del Ministerio del Trabajo y el DANE.

Índice de Precios al Consumidor (IPC):

Los datos de inflación anual corresponden a las cifras reportadas por el **DANE**, que publica periódicamente los índices de inflación en Colombia.

Se usaron los valores de inflación al cierre de cada año (diciembre).

Cálculo del Promedio:

Para el **IPC**, se promediaron los valores de inflación anual del mismo período.

El promedio total se obtuvo como el promedio simple de los dos indicadores, con el fin de representar un punto de referencia para proyecciones financieras.

Tabla 10 – Proyecciones macroeconómicas IPC-SMMLV

Año	Inflación Anual (%)
2021	5,62%
2022	13,12%
2023	9,28%
2024	5,20%
2025	5,10%
Promedio	**7,69%**

Nota: Los valores de inflación para 2025 corresponden a la cifra reportada en enero de ese año, que puede estar sujeta a variaciones según reportes futuros del DANE.

La variación anual del Salario Mínimo: De manera sistemática, al finalizar cada año, se realiza en Colombia la discusión sobre el incremento del salario mínimo. El arreglo institucional en Colombia hace que tres jugadores, líderes de sindicatos de trabajadores, representantes de los gremios de la producción y gobierno, se sienten a negociar un incremento del Salario mínimo de los trabajadores. La variación del salario mínimo estaba supeditada históricamente al comportamiento del IPC, para el año 2025 el gobierno realizó un alza superior al del IPC En este contexto, se observa el siguiente comportamiento:

Tabla 11 – Variación Salario Mínimo

AÑO	SALARIO			AUXILIO DE TRANPORTE	
	MONTO DIARIO	**MONTO MENSUAL**	**VARIACIÓN ANUAL**	**MONTO MENSUAL**	**VARIACIÓN ANUAL**
2020	$ 29.260.00	$ 877.803	6,00%	$ 102.854	5,82%
2021	$ 30.732,00	$ 908.526	3,50%	$ 106.454	3,50%
2022	$ 33.333,33	$ 1.000.000	9,15%	$ 117.172	9,15%
2023	$ 38.666,66	$ 1.160.000	16,00%	$ 140.606	16,00%
2024	$ 43.333,33	$1.300.000	12,07%	$ 162.000	15,22%
2025	$ 47.450	$ 1.423.500	9,5%	$ 200.000	23,45%
2026	$ 58.364	$ 1.750.905	23%	$ 249.095	24,55%

4. CARACTERIZACION DEL SECTOR TURISTICO

4.1. Naturaleza del sector

El turismo en Colombia se configura como un sector transversal cuya competitividad depende, entre otros factores, de la calidad, funcionalidad y sostenibilidad de la infraestructura que soporta la experiencia del visitante. En este marco, la infraestructura turística no se limita a equipamientos especializados, sino que incorpora la intervención y recuperación de espacios públicos con vocación turística, especialmente en centros urbanos con valor histórico y cultural.

En este contexto, el proyecto de mejoramiento de la Plaza La Concordia en el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba) se inscribe en el segmento de infraestructura urbana orientada al turismo, donde la intervención del espacio público cumple un rol determinante en la activación de dinámicas económicas, sociales y culturales asociadas al uso turístico del territorio.

A diferencia de intervenciones puntuales o de carácter simbólico, la presente necesidad corresponde a una actuación integral que articula la actualización de estudios y diseños con la ejecución de obra bajo un esquema llave en mano, lo cual implica una mayor exigencia técnica, operativa y de gestión, así como una responsabilidad directa sobre la funcionalidad y calidad del resultado final.

Desde el enfoque sectorial, este tipo de proyectos se caracteriza por la convergencia entre infraestructura, urbanismo y turismo, donde la calidad del diseño, la durabilidad de los materiales, la accesibilidad, la integración con el entorno y la capacidad de adaptación al uso intensivo del espacio público son variables críticas para su sostenibilidad.

En este sentido, la naturaleza del sector en la presente intervención se materializa en la recuperación y puesta en valor de un espacio público estratégico, orientada a mejorar su funcionalidad, fortalecer su atractivo como punto de encuentro urbano y consolidarlo como un activo turístico relevante dentro de la dinámica territorial del municipio.

Las principales áreas de acción asociadas son:

- Infraestructura urbana con vocación turística: intervención integral de espacio público para mejorar condiciones físicas, funcionales y paisajísticas.
- Ordenamiento y calidad del espacio público: adecuación de superficies, mobiliario, iluminación y accesibilidad bajo criterios técnicos y normativos.
- Integración urbana y uso social: fortalecimiento del espacio como punto de encuentro para residentes y visitantes.
- Sostenibilidad y durabilidad: incorporación de soluciones técnicas que respondan a condiciones de uso intensivo y mantenimiento.
- Dinamización económica local: generación de condiciones para el desarrollo de actividades comerciales y turísticas en el área de influencia.

4.2. Normatividad técnica aplicable

- Ley 388 de 1997 – Ordenamiento territorial y uso del suelo.

- Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Instrumentos de planificación territorial del municipio de Santa Cruz de Lorica (POT/EOT vigente).
- Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura.
- Ley 1185 de 2008 – Modificación de la Ley General de Cultura en materia de patrimonio cultural.
- Decreto 1080 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura.
- Normativa y lineamientos del Ministerio de Cultura para intervenciones en Bienes de Interés Cultural (BIC), cuando aplique.
- Ley 400 de 1997 y NSR-10 – Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente.
- Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE (vigente).
- Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP.
- RAS 2000 – Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico.
- Manual de Señalización Vial – Ministerio de Transporte (cuando aplique).
- Normas Técnicas Colombianas (NTC) aplicables a materiales, accesibilidad y espacio público.
- Ley 99 de 1993 – Sistema Nacional Ambiental.
- Decreto 1076 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente.
- Resolución 472 de 2017 – Gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) o norma vigente.
- Normativa y lineamientos de la autoridad ambiental competente (CVS – Córdoba).
- Ley 1562 de 2012 – Sistema General de Riesgos Laborales.
- Decreto 1072 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo.
- Resolución 0312 de 2019 – Estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

4.3. Estándares técnicos generales por tipo de proyecto

Tabla 12 – Criterios técnicos generales

TIPO DE ACTIVIDAD	CRITERIOS TÉCNICOS RELEVANTES (ENFOQUE SUPERVISIÓN / INTERVENTORÍA)
Inicio y alistamiento del contrato	• Verificación de acta de inicio, pólizas, garantías y requisitos de legalización. • Validación de licencias, permisos urbanísticos y viabilidad del proyecto. • Revisión integral de estudios y diseños (arquitectónicos, estructurales, hidráulicos, eléctricos). • Aprobación del plan de trabajo, cronograma y curva S. • Verificación de disponibilidad del área, interferencias y condiciones del entorno urbano.
Actualización de estudios y diseños	• Validación de coherencia técnica entre disciplinas. • Revisión de cumplimiento normativo (NSR-10, RETIE, RETILAP, RAS, accesibilidad, etc.). • Control de memorias de cálculo, especificaciones y planos. • Verificación de presupuesto, APU y programación. • Aprobación de diseños definitivos para construcción.
Obras preliminares y adecuación del sitio	• Verificación de localización, replanteo y cerramiento. • Control de demoliciones y manejo de estructuras existentes. • Validación de limpieza, nivelación y preparación del terreno. • Manejo de interferencias (redes, mobiliario, circulación peatonal).
Cimentaciones y estructuras	• Control de excavaciones, rellenos y compactación. • Verificación de acero de refuerzo, formaletas y concreto. • Validación de resistencia y ensayos de laboratorio. • Control de estabilidad estructural conforme a diseños aprobados.

TIPO DE ACTIVIDAD	CRITERIOS TÉCNICOS RELEVANTES (ENFOQUE SUPERVISIÓN / INTERVENTORÍA)
Redes técnicas (hidrosanitarias y drenaje)	• Verificación de instalación conforme a RAS 2000. • Control de materiales y accesorios certificados. • Pruebas hidráulicas y de funcionamiento. • Integración con redes existentes.
Instalaciones eléctricas e iluminación	• Verificación de cumplimiento RETIE y RETILAP. • Validación de diseño e instalación de redes eléctricas y alumbrado. • Control de materiales certificados. • Pruebas de funcionamiento y niveles de iluminación. • Revisión de planos récord eléctricos.
Urbanismo, acabados y espacio público	• Verificación de pavimentos, andenes y superficies. • Control de instalación de mobiliario urbano. • Validación de accesibilidad universal (rampas, circulaciones). • Control de acabados, texturas y durabilidad de materiales. • Integración paisajística y tratamiento del entorno.
Gestión ambiental y manejo del entorno	• Implementación de plan de manejo ambiental (PMA) o aquel documento que haga sus veces conforme el alcance de la intervención. • Manejo de residuos de construcción y demolición (RCD). • Control de emisiones, ruido y material particulado. • Cumplimiento de lineamientos de autoridad ambiental (CVS).
Gestión social y articulación territorial	• Verificación de socialización con comunidad y actores locales. • Manejo de afectaciones a comerciantes y peatones. • Seguimiento a compromisos sociales del proyecto. • Gestión de quejas, reclamos y conflictos.
Seguridad y salud en el trabajo (SST)	• Implementación del SG-SST del contratista. • Control de uso de EPP y condiciones seguras. • Seguimiento a actividades críticas (excavaciones, alturas, eléctricos). • Validación de permisos de trabajo. • Registro y control de incidentes.
Control administrativo y financiero	• Validación de actas de avance y cortes de obra. • Verificación de cantidades ejecutadas vs. contratadas. • Seguimiento a programación y ejecución presupuestal. • Control de adiciones, prórrogas y modificaciones. • Revisión de soportes para pagos.
Control de calidad, pruebas y recibo final	• Verificación de cumplimiento de especificaciones técnicas. • Ensayos de calidad de materiales y obras ejecutadas. • Validación funcional de todos los componentes. • Revisión de planos récord y manuales de mantenimiento. • Elaboración de acta de recibo a satisfacción. • Entrega formal al ente territorial.

4.4. INDICADORES DEMANDA SECTOR TURISMO

4.4.1. Flujo de Visitantes no residentes en Colombia

En 2025, con cifras preliminares, los visitantes no residentes disminuyeron -15,4% frente al mismo periodo de 2024. Pasando de 7,07 millones en 2024 a 5,99 millones en 2025.

En marzo de 2026, los visitantes no residentes aumentaron 6,7% frente al mismo periodo de 2025. Pasando de 507.699 en 2025 a 541.720 en 2026.

4.4.2. Colombia 2021 – 2024 Cifras preliminares de los no residentes

Los visitantes no residentes en 2025 disminuyeron 15,4% respecto a 2024.

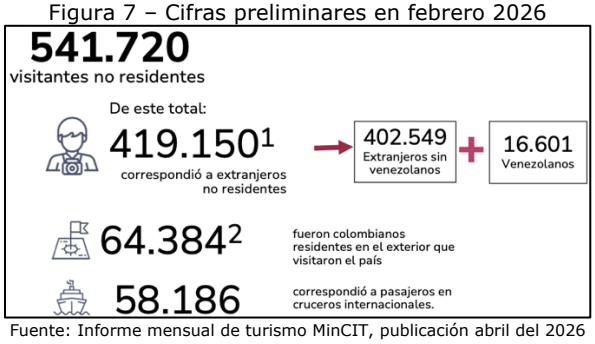
Tabla 13 – Visitantes no residentes

	2022	2023	2024	2025	Var (%) 24-25
Extranjeros no residentes*	3.279.931	4.077.639	4.504.530	4.677.578	3,8%
Extranjeros sin venezolanos	3.043.791	3.843.898	4.273.558	4.474.223	4,7%
Venezolanos con motivo descanso y esparcimiento	236.140	233.741	230.972	203.355	-12,0%
Colombianos residentes exterior	1.274.093	1.747.291	2.259.668	990.313	-56,2%
Cruceros internacionales	170.459	354.392	310.282	320.567	3,3%
Total	**4.724.483**	**6.179.322**	**7.074.480**	**5.988.458**	**-15,4%**

Fuente: Informe mensual de turismo MinCIT, publicación abril del 2026

Nota 1: A partir de enero de 2020 el cálculo de venezolanos se realiza tomando las visitantes que reportaron motivo de viaje Descanso y esparcimiento.
Nota 2: Debido a un proceso de mejora en los registros administrativos de flujos migratorios gestionados por Migración Colombia, se implementó un ajuste metodológico que consiste en completar el campo "país de residencia" en aquellos registros donde aparecía vacío. Para ello, se utilizan reportes previos de la misma persona con el fin de asegurar mayor consistencia en la información. Como resultado de este perfeccionamiento en la base de datos, se presentan variaciones considerables en el cálculo de la población colombiana residente en el exterior.

Figura 7 – Cifras preliminares en febrero 2026



Fuente: Informe mensual de turismo MinCIT, publicación abril del 2026

Nota 1. A partir de enero de 2020 el cálculo de venezolanos se realiza tomando las visitantes que reportaron motivo de viaje Descanso y esparcimiento..
Nota 2. Debido a un proceso de mejora en los registros administrativos de flujos migratorios gestionados por Migración Colombia, se implementó un ajuste metodológico que consiste en completar el campo "país de residencia" en aquellos registros donde aparecía vacío. Para ello, se utilizan reportes previos de la misma persona con el fin de asegurar mayor consistencia en la información. Como resultado de este perfeccionamiento en la base de datos, se presentan variaciones considerables en el cálculo de la población colombiana residente en el exterior.

4.4.3. Visitantes no residentes en Colombia 2023 – 2025 Cifras preliminares

Los visitantes no residentes en marzo de 2026 aumentaron 6,7% respecto a 2025.

Tabla 14 – Visitantes no residentes mensual

Tabla 2. Visitantes no residentes mensual

	marzo 2024	marzo 2025	marzo 2026	Var (%) 24-26	Var (%) 25-26
Extranjeros no residentes*	378.367	397.879	419.150	10,8%	5,3%
Extranjeros sin venezolanos	361.728	381.555	402.549	11,3%	5,5%
Venezolanos con motivo descanso y esparcimiento	16.639	16.324	16.601	-0,2%	1,7%
Colombianos residentes exterior	164.803	68.617	64.384	-60,9%	-6,2%
Cruceros internacionales	42.129	41.203	58.186	38,1%	41,2%
Total	**585.299**	**507.699**	**541.720**	**-7,4%**	**6,7%**

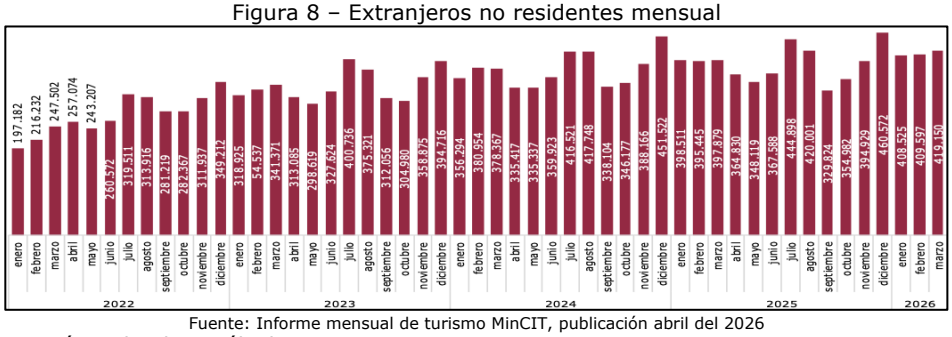
Fuente: Informe mensual de turismo MinCIT, publicación abril del 2026

Fuente: Migración Colombia. Cálculos OEE – MinCIT.
Pr: Cifras preliminares
Nota 1: A partir de enero de 2020 el cálculo de venezolanos se realiza tomando las visitantes que reportaron motivo de viaje Descanso y esparcimiento.
Nota 2: Debido a un proceso de mejora en los registros administrativos de flujos migratorios gestionados por Migración Colombia, se implementó un ajuste metodológico que consiste en completar el campo "país de residencia" en aquellos registros donde aparecía vacío. Para ello, se utilizan reportes previos de la misma

persona con el fin de asegurar mayor consistencia en la información. Como resultado de este perfeccionamiento en la base de datos, se presentan variaciones considerables en el cálculo de la población colombiana residente en el exterior.

En marzo de 2026, el número de visitantes extranjeros no residentes fue de 419.190, 2,3 % por encima al registrado en febrero de 2026 (409.597 visitantes).

Figura 8 – Extranjeros no residentes mensual

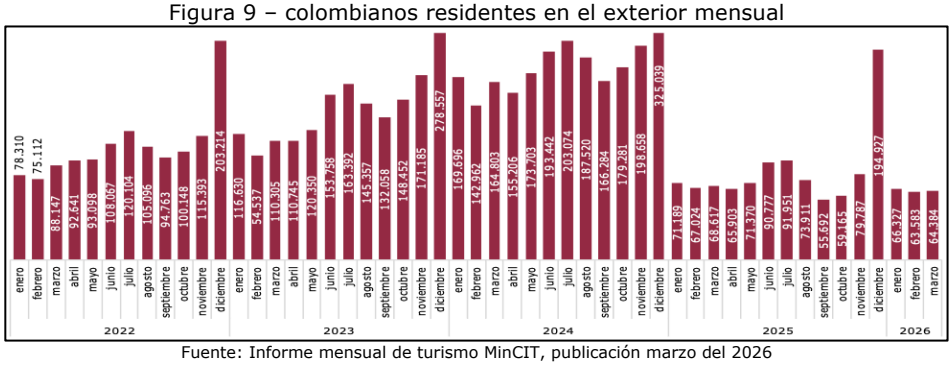


Fuente: Informe mensual de turismo MinCIT, publicación abril del 2026

Fuente: Migración Colombia. Cálculos OEE –MinCIT.

En marzo de 2026, el número de visitantes colombianos residentes en el exterior fue de 64.384.

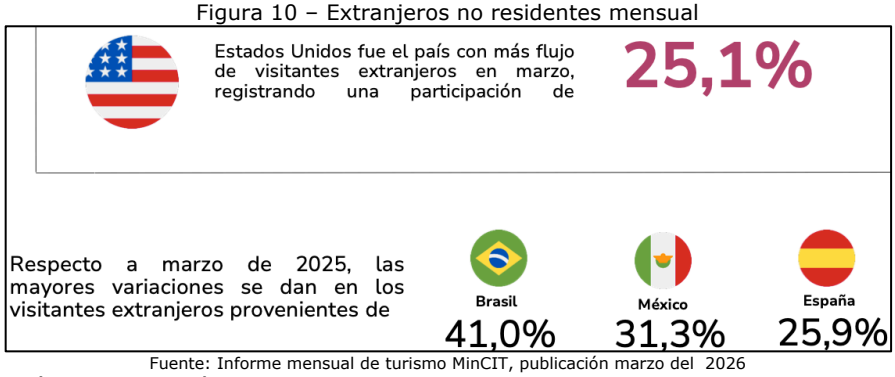
Figura 9 – colombianos residentes en el exterior mensual



Fuente: Informe mensual de turismo MinCIT, publicación marzo del 2026

Fuente: Migración Colombia. Cálculos OEE –MinCIT. *Los datos de colombianos residentes en el exterior son preliminares un año hacia atrás. Los mayores cambios se ven en el último mes, por lo que no se recomienda hacer comparaciones con este.

Figura 10 – Extranjeros no residentes mensual



Fuente: Informe mensual de turismo MinCIT, publicación marzo del 2026

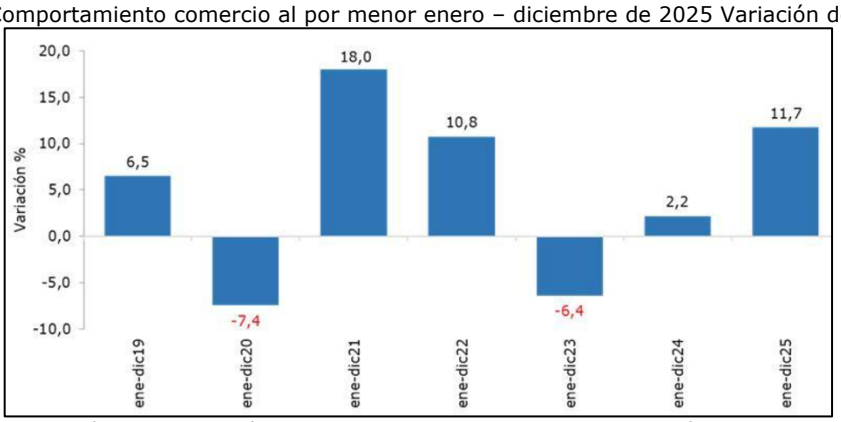
Fuente: Migración Colombia. Cálculos OEE – MinCIT.

4.5. Comportamiento del comercio al por menor

Durante 2025, las ventas del comercio al por menor registraron una recuperación significativa, con un crecimiento anual de 11,7 % frente a 2024. Este resultado contrasta con la expansión moderada de 2,2 % observada el año anterior y revierte la contracción de –6,4 % registrada en 2023, evidenciando un cambio claro en la dinámica del consumo de los hogares. Con este desempeño, el sector alcanzó su mayor expansión desde 2021.

El comportamiento del comercio durante el año sugiere que la recuperación no respondió únicamente a efectos de base estadística, sino también a factores macroeconómicos favorables. La moderación de la inflación, la recuperación gradual del ingreso real de los hogares y la mayor disponibilidad de bienes durables tras el periodo de ajuste contribuyeron a dinamizar las ventas. Aunque las tasas de interés continuaron en niveles relativamente altos, la mejora en la confianza del consumidor y la normalización del gasto postergado impulsaron la demanda interna. En conjunto, el resultado anual confirma que el comercio minorista se consolidó como uno de los principales motores de la actividad económica en 2025, apoyando la recuperación del consumo privado dentro del crecimiento del PIB.

Figura 11 - Comportamiento comercio al por menor enero – diciembre de 2025 Variación de las ventas.



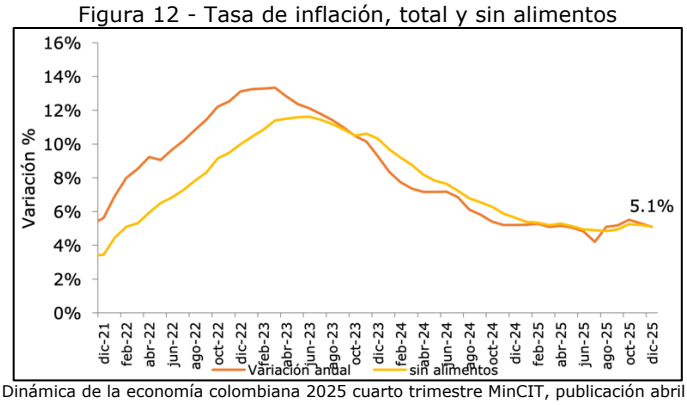
Fuente: Dinámica de la economía colombiana 2025 cuarto trimestre MinCIT, publicación febrero del 2026

Política monetaria e inflación

Luego de un entorno inflacionario excepcionalmente alto entre 2022 y 2023, cuando la variación anual del IPC alcanzó un máximo de 13,3 % en marzo de 2023, la economía colombiana ha transitado hacia un proceso de desinflación sostenida. Durante 2024, la inflación continuó moderándose de forma progresiva, cerrando el año alrededor de 5,2 %, reflejando tanto los efectos rezagados de la política monetaria contractiva como la normalización gradual de los precios internacionales de alimentos y bienes importados.

En 2025, esta tendencia des inflacionaria se mantuvo, aunque a un ritmo más moderado, la inflación total se ubicó en 5,1 %, mostrando una estabilización frente a los niveles observados a comienzos del año. De manera consistente, la inflación sin alimentos ha convergido hacia niveles similares, evidenciando que las presiones provenientes de los precios de los alimentos que fueron determinantes en la dinámica inflacionaria de 2022 y 2023 han perdido relevancia. En este contexto, la evolución de la canasta básica responde cada vez más al comportamiento general de los precios de bienes y servicios. No obstante, pese a los avances observados, la inflación aún se mantiene por encima de la meta de largo plazo del 3 % establecida por el Banco de la República.

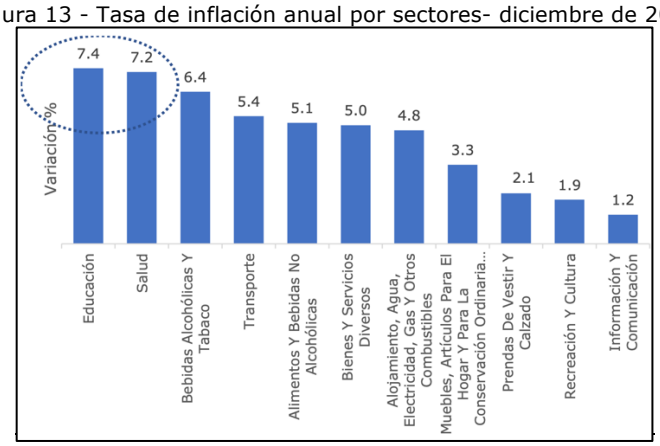
Figura 12 - Tasa de inflación, total y sin alimentos



Fuente: Dinámica de la economía colombiana 2025 cuarto trimestre MinCIT, publicación abril del 2026

Aunque esta cifra aún no alcanza los niveles previos a la pandemia, evidencia una tendencia decreciente en los niveles inflacionarios. No obstante, la tendencia aún persistente en los costos elevados de algunos servicios, no permiten que se haya llegado a los niveles obtenidos como meta del 3%.

Figura 13 - Tasa de inflación anual por sectores- diciembre de 2025



Fuente: Dinámica de la economía colombiana 2025 cuarto trimestre MinCIT, publicación abril del 2026

4.6. EN CUANTO AL TURISMO

El Gobierno de Colombia, bajo la administración del presidente Gustavo Petro, ha lanzado una ambiciosa estrategia de promoción turística con el objetivo de atraer a 7,5 millones de visitantes extranjeros al país. La nueva narrativa de promoción, titulada "Colombia, el país de la belleza", busca resaltar los atractivos naturales, culturales y gastronómicos de Colombia y presentar al país como un destino turístico atractivo para visitantes nacionales e internacionales.

Hasta junio del presente año, Colombia ha recibido alrededor de 2,8 millones de visitantes extranjeros. El Gobierno aspira a alcanzar la cifra de 5,4 millones de turistas para finales de 2024, con una visión ideal de llegar hasta 12 millones. Se espera que esta estrategia de promoción contribuya a aumentar la contribución del turismo al Producto Interno Bruto (PIB), pasando del 2,1 al 3,1 por ciento aproximadamente1.

[1] "El Tiempo" 11/08/2023 https://www.eltiempo.com/vida/viajar/turismo-en-colombia-estrategia-para-atraer-a-7-5-millones-de-visitantes-extranjeros-794925

La estrategia de promoción se centrará en seis regiones clave: el gran Caribe colombiano, los Andes orientales y occidentales, el macizo colombiano, el Pacífico y la Orinoquía. Estas regiones serán promocionadas a nivel nacional e internacional mediante estudios técnicos previos.

Para llevar a cabo esta iniciativa, el Ministerio de Comercio destinará 28.000 millones de pesos, que serán ejecutados a través del patrimonio FONTUR y ProColombia durante los próximos dos años. La inversión no solo se enfocará en la promoción turística, sino también en el desarrollo de infraestructura y competitividad en destinos no tradicionales, con el objetivo de fortalecer su potencial turístico de manera inclusiva y sostenible.

En resumen, el Gobierno colombiano ha lanzado la estrategia "Colombia, el país de la belleza" con el propósito de aumentar significativamente el turismo extranjero y nacional, resaltando los atractivos del país y buscando un aumento en la contribución del turismo al PIB. Se espera que esta iniciativa impulse la inversión en infraestructura y competitividad en diferentes regiones, promoviendo el desarrollo sostenible del sector turístico en Colombia.

5. ASPECTOS DE TIPO TÉCNICO

Los requisitos técnicos se describen detalladamente en el anexo técnico de requerimientos y especificaciones mínimas.

Según la Codificación de Bienes y Servicios usando el sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) sugerida por Colombia Compra eficiente, para el análisis del sector, se evidencia que los servicios a contratar se identifican de la siguiente manera:

Tabla 15 – Clasificación UNSPSC

Código UNSPSC	DESCRIPCIÓN
30121800	Materiales de arquitectura paisajística
30121900	Materiales para estabilización y refuerzo de suelos
72101500	Servicios de apoyo para la construcción
72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura
72141100	Servicios de construcción y revestimiento y pavimentación de infraestructura
72141500	Servicios de preparación de tierras
80101600	Gerencia de Proyectos.
81101500	Ingeniería civil
81102500	Servicios de permisos
95111600	Vías de tráfico abierto

Fuente: Código de Naciones Unidas – UNSPSC Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente. Site https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-compra-publica/codigo-de-naciones-unidas-unspsc . . Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

Igualmente, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) expidió la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, por la cual adopta la Clasificación de Actividades Económicas (CIIU Rev. 4 A.C. 2020) y sus notas explicativas, del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), y se establecen otras clasificaciones propias de su competencia.

Tabla 16 – Clasificación Industrial Internacional Uniforme

CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME
Código: M7110 según sea la vigencia
Descripción: Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica
Código: M7020 según sea la vigencia
Descripción: Actividades de consultoría de gestión

Fuente: Elaboración propia a partir de Estructura detallada CIIU 4.A.C. Fecha de consulta mayo 4 del 2026.

De las actividades tenemos:

7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica

Esta clase comprende la prestación de servicios de arquitectura, servicios de ingeniería, servicios de dibujo de planos, servicios de inspección de edificios y servicios de prospección y de cartografía y servicios similares.

Se incluyen las siguientes actividades:

- actividades de consultoría de arquitectura:

    - diseño de edificios y dibujo de planos de construcción
    - planificación urbana y arquitectura paisajista
- diseño de ingeniería (es decir, aplicación de las leyes físicas y de los principios de ingeniería al diseño de máquinas, materiales, instrumentos, estructuras, procesos y sistemas) y actividades de consultoría relativas a:
    - maquinaria, procesos y plantas industriales
    - proyectos de ingeniería civil, hidráulica y de tráfico
    - proyectos de ordenación hídrica
    - elaboración y realización de proyectos de ingeniería eléctrica y electrónica, ingeniería de minas, ingeniería química, mecánica, industrial y de sistemas, ingeniería especializada en sistemas de seguridad
    - actividades de gestión de proyectos relacionadas con la construcción
- elaboración de proyectos de ingeniería especializada en sistemas de acondicionamiento de aire, refrigeración, saneamiento, control de la contaminación, acondicionamiento acústico, etcétera
- estudios geofísicos, geológicos y sismográficos
- servicios geodésicos:
    - actividades de agrimensura
    - estudios hidrológicos
    - estudios de subsuelo
    - actividades cartográficas y de información espacial

No se incluyen las siguientes actividades:

- perforaciones de prueba relacionadas con la explotación minera; véanse las clases #isic0910 - Actividades de apoyo para la extracción de petróleo y gas natural y #isic0990 - Actividades de apoyo para otras actividades de explotación de minas y canteras
- desarrollo o edición de programas informáticos conexos; véanse las clases #isic5820 - Edición de programas informáticos y #isic6201 - Programación informática
- actividades de consultoría de informática; véanse las clases #isic6202 - Consultoría de informática y gestión de instalaciones informáticas y #isic6209 - Otras actividades de tecnología de la información y de servicios informáticos
- realización de ensayos técnicos; véase la clase #isic7120 - Ensayos y análisis técnicos
- actividades de investigación y desarrollo relacionadas con la ingeniería; véase la clase #isic7210 - Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería
- diseño industrial; véase la clase 7410
- decoración de interiores; véase la clase #isic7410 - Actividades especializadas de diseño
- fotografía aérea; véase la clase #isic7420 - Actividades de fotografía

7020 - Actividades de consultoría de gestión

Esta clase comprende la prestación de asesoramiento, orientación y asistencia operacional a empresas y otras organizaciones sobre cuestiones de gestión, como planificación estratégica y organizativa; esferas de decisión de carácter financiero; objetivos y políticas de comercialización; políticas, prácticas y planificación de derechos humanos; y planificación de la producción y de los controles.

Los servicios que se prestan pueden abarcar asesoramiento, orientación y asistencia operativa a las empresas y a la administración pública en materia de:

- relaciones públicas y comunicaciones
- actividades de cabildeo
- diseño de métodos o procedimientos contables, programas de contabilidad de costos, procedimientos de control presupuestario
- prestación de asesoramiento y ayuda a las empresas y las administraciones públicas en materia de planificación, organización, eficiencia y control, información administrativa, etcétera

No se incluyen las siguientes actividades:

- diseño de programas informáticos para sistemas de contabilidad; véase la clase #isic6201 - Programación informática
- asesoramiento y representación jurídicos; véase la clase #isic6910 - Actividades jurídicas
- actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría, consultoría fiscal; véase la clase #isic6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; consultoría fiscal
- actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades de consultoría técnica, véanse las clases #isic7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de consultoría técnica y #isic7490 - Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.
- actividades de publicidad; véase la clase #isic7310 - Publicidad
- estudio de mercado y realización de encuestas de la opinión pública; véase la clase #isic7320 - Estudios de mercado y encuestas de opinión pública
- servicios de consultoría sobre búsqueda o colocación de personal ejecutivo; véase la clase #isic7810 - Actividades de agencias de empleo
- actividades de consultoría de educación; véase la clase #isic8550 - Actividades de apoyo a la enseñanza

5.1. POSIBLES PROVEEDORES

De acuerdo con la verificación realizada en la plataforma transaccional SECOP II para la clasificación UNSPSC 30121800-Materiales de arquitectura paisajística yYo30121900-Materiales para estabilización y refuerzo de suelos y/o 72101500-Servicios de apoyo para la construcción y/o 72103300-Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura y/o 72141100-Servicios de construcción y revestimiento y pavimentación de infraestructura y/o 72141500-Servicios de preparación de tierras y/o 80101600-Gerencia de Proyectos y/o 81101500-Ingeniería civil y/o 81102500-Servicios de permisos y/o 95111600-Vías de tráfico abierto, se identificaron posibles proveedores, que pudieran participar en el proceso de selección conforme como se evidencia en la siguiente ilustración.

Tabla 17 – Posibles proveedores identificados en SECOP II

POSIBLES PROVEEDORES GRUPO I	
1	PROIM INGENIERIA SAS

POSIBLES PROVEEDORES GRUPO I	
2	CONSTRUCCIONES HG S.A.S
3	CDC SAS
4	William Cardona Olmos
5	ROCALES Y CONCRETOS SAS
6	LOAR INGENIEROS SAS
7	MABTRONICS INGENIERIA SAS
8	INFRAESTRUCTURA TÉCNICA COLOMBIANA S.A.S.
9	TORCAZ CONSTRUCCIONES S.A.S.
10	CQK CONSTRUCCIONES SAS
11	TECNICONSTRUCCIONES TCB S.A.S ZOMAC
12	INTERCON M Y R SA S
13	ESTUDIOS CONSULTORIAS Y OBRAS SAS
14	INVERSIONES Y PROYECTOS ALTAMIRA S.A.S
15	BROKA CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIA S.A.S.

Fuente: Elaboración Propia a partir de consulta realizada en aplicativo SECOP II procesos de referencia

6. INFORMACIÓN FINANCIERA DE POSIBLES PROVEEDORES.

6.1. Información Financiera posibles proveedores

Teniendo en cuenta que en el proceso de selección se deben incluir criterios de verificación financiera según lo establecido en los numerales 3. "Capacidad Financiera" y 4. "Capacidad Organizacional", del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, y con el fin de que estos se ajusten al sector específico del servicio a adquirir, a continuación, se analiza los índices financieros de empresas del sector relativo al servicio que se requiere contratar.

CAPACIDAD FINANCIERA: Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas mínimas condiciones que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

La capacidad financiera requerida en un proceso de contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza y al valor del contrato. En consecuencia, la Entidad Estatal debe establecer los requisitos de capacidad financiera con base en su conocimiento relativo del sector a contratar y de los posibles oferentes. La capacidad financiera en el presente proceso se verificará con la medición de los siguientes indicadores:

- **INDICE DE LIQUIDEZ**: Este indicador determina la capacidad que tiene una empresa para enfrentar las obligaciones contraídas a corto plazo. Cuanto más elevado es el indicador de liquidez, mayor es la posibilidad de que la empresa consiga cancelar las deudas a corto plazo.

- **INDICE DE ENDEUDAMIENTO**: Este índice de Endeudamiento, establece la estrategia de financiamiento y la vulnerabilidad de la empresa a esa estructura de financiamiento dada. Vale decir, que establece la proporción de los Activos Totales financiados con fondos ajenos (Pasivo Total).

- **RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES**: Esta razón financiera nos da un resultado que significa que por cada peso de interés que la empresa debe pagar, se mide el grado hasta el cual las utilidades de la empresa pueden disminuir sin transformarse en pérdidas al cubrir los costos de interés.

- **CAPACIDAD ORGANIZACIONAL:** La capacidad organizacional es la aptitud de un proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna. El Decreto 1082 de 2015 definió los indicadores de rentabilidad para medir la capacidad organizacional de un proponente teniendo en cuenta que está bien organizado cuando es rentable. La capacidad organizacional en el presente proceso se verificará con la medición de los siguientes indicadores:

- **RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO:** Este indicador determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

- **RENTABILIDAD DEL ACTIVO:** Este indicador determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

6.2. Indicadores Financieros y Organizacionales

Los datos, cifras y estadísticas contenidas en este ítem han sido suministrados por el área financiera de FONTUR, la cual es responsable del tratamiento, consolidación y validación de la información económica y presupuestal institucional.

Dicha área se encarga de asegurar que la información esté actualizada, alineada con los marcos contables y normativos vigentes, y refleje fielmente la ejecución de los recursos públicos administrados por FONTUR en sus distintas líneas de inversión.

El tratamiento de estos datos se realiza bajo criterios de transparencia, oportunidad y confiabilidad, en cumplimiento de las políticas de rendición de cuentas, control interno y gestión documental establecidos por el Patrimonio.

Los indicadores para el presente estudio fue el resultado de un análisis técnico, financiero y de mercado, adelantado por la Subgerencia Financiera. Este proceso metodológico se basó en la revisión de procesos contractuales adjudicados y ejecutados con objetos similares para extraer información comparativa, así como en la consulta de datos relevantes de posibles proveedores del sector.

Los indicadores para el presente estudio fue el resultado de un análisis técnico, financiero y de mercado, adelantado por la Subgerencia Financiera.

Este proceso metodológico se basó en la revisión de procesos contractuales adjudicados y ejecutados con objetos similares para extraer información comparativa, así como en la consulta de datos relevantes de posibles proveedores del sector.

A partir de la información sintetizada, permitió ponderar las variables relevantes y determinar los indicadores únicos y pertinentes que se ajustan a las características particulares de este proyecto.

Para el presente resultado de indicadores financieros, se han tenido en cuenta las siguientes fuentes:

- 1. Secop II
- 2. Cámara de Comercio RUP
- 4. Rues
- 5. Base de datos interna de FONTUR P.A.
- 6. Banco de la República.

INFORMACIÓN ANALIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

Con el propósito de establecer criterios objetivos, razonables y técnicamente sustentados para la evaluación financiera de los potenciales contratistas, el equipo

técnico del FONTUR P.A. estructuró los indicadores financieros a partir de un análisis de múltiples fuentes oficiales, normativas y estadísticas. Estas fuentes han permitido contextualizar y ajustar los parámetros conforme a las realidades del mercado y del sector específico al que está dirigido el proceso de selección.

Las fuentes utilizadas son las siguientes:

a) SECOP II y Colombia Compra Eficiente: Se realizó un análisis de procesos contractuales comparables, utilizando el clasificador UNSPSC como herramienta de estandarización para la búsqueda de antecedentes, rangos y tendencias asociadas a la capacidad financiera exigida en contrataciones similares.

b) Superintendencias y Entes de Control: Se consultaron bases de datos y publicaciones de la Superintendencia de Sociedades y la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, especialmente en lo relacionado con indicadores de riesgo empresarial, estructuras de liquidez, endeudamiento y márgenes operativos en sectores regulados.

c) Datos Macroeconómicos y Estadísticos: Se empleó información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el Banco de la República, relacionada con el comportamiento de los sectores económicos, inflación, tasas de interés y otras variables que permiten proyectar la capacidad de cumplimiento financiero en escenarios actuales y futuros.

d) Bases de datos históricas del FONTUR P.A.: Se revisaron antecedentes contractuales de la entidad, especialmente aquellos con objetos similares, a fin de determinar parámetros de evaluación coherentes con la experiencia institucional y las lecciones aprendidas de procesos anteriores.

e) Registro Único de Proponentes (RUP) y Código CIIU relevante: Se extrajo información financiera y organizacional de empresas registradas en el sector correspondiente, para las vigencias 2021, 2022, 2023 y 2024. Esta información permitió obtener valores de referencia realistas en torno a liquidez, rentabilidad, endeudamiento y capacidad operativa de los actores del sector.

Con base en estas fuentes y con el alcance del proyecto, se definieron los indicadores financieros del proceso, buscando un equilibrio entre el rigor técnico y la participación efectiva de oferentes del mercado con capacidad real de ejecución.

OBJETO	PRESUPUESTO
"ACTUALIZACIÓN DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y REMODELACIÓN DE LA PLAZA LA CONCORDIA – SANTA CRUZ DE LORICA (CÓRDOBA)"..	$2.551.657.873
	PLAZO
	8 meses

Número de compañías Revisadas NO MIPYME 2021-2022-2023-2024	18

Número de compañías Revisadas MIPYME 2021-2022-2023-2024	852

Actividades económicas	M7020 - Actividades de consultoría de gestión
	M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

Tabla 18 – INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA - NO MIPYME

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA - NO MIPYME	
LIQUIDEZ Activo Corriente / Pasivo Corriente	Mayor o igual a 1.25
ENDEUDAMIENTO (Pasivo Total / Activo Total) x 100	Menor o igual a 57%
CAPITAL DE TRABAJO ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Total de Presupuesto de la Invitación) x100	Mayor o igual a 25%

Tabla 19 – INDICADORES DE CAPACIDAD **ORGANIZACIONAL - NO MIPYME**

INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL - NO MIPYME	
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO Utilidad Operacional / Patrimonio	Mayor o igual a 0.07
RENTABILIDAD DEL ACTIVO Utilidad Operacional / Activo Total	Mayor o igual a 0.03

Tabla 20 – INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA - MIPYME

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA – MIPYME	
LIQUIDEZ Activo Corriente / Pasivo Corriente	Mayor o igual a 1.12
ENDEUDAMIENTO (Pasivo Total / Activo Total) x 100	Menor o igual a 63%
CAPITAL DE TRABAJO ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Total de Presupuesto de la Invitación) x100	Mayor o igual a 20%

Tabla 21 – INDICADORES DE CAPACIDAD **ORGANIZACIONAL - MIPYME**

INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL - MIPYME	
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO Utilidad Operacional / Patrimonio	Mayor o igual a 0.06
RENTABILIDAD DEL ACTIVO Utilidad Operacional / Activo Total	Mayor o igual a 0.02

* El parámetro a cumplir para el indicador de capital de trabajo corresponde a la relación porcentual del indicador frente al presupuesto asignado a la invitación.[2]

[2] INDICADORES FINANCIEROS Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL suministrados por la Subgerencia Corporativa P.A. FONTUR.

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA

7.1. NATURALEZA DEL SECTOR

La necesidad que busca atender el P.A. FONTUR mediante la contratación bajo modalidad llave en mano para la actualización de estudios, diseños y remodelación de la Plaza La Concordia en el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba) se enmarca en el sector de la construcción de infraestructura urbana con vocación turística, el cual integra actividades de diseño, planeación, ejecución de obra y gestión integral de proyectos.

A diferencia de intervenciones puntuales o de alcance limitado, este tipo de proyectos requiere la concurrencia de capacidades técnicas multidisciplinarias que abarcan arquitectura, ingeniería civil, redes técnicas, urbanismo y gestión ambiental, así como la articulación entre las fases de estructuración y construcción, propias de esquemas contractuales integrales.

La oferta del mercado está conformada por empresas constructoras, consorcios y uniones temporales con experiencia en ejecución de obras de espacio público, urbanismo y equipamientos urbanos, que cuentan con capacidad para asumir de manera integral la responsabilidad sobre el diseño definitivo, la ejecución de las obras y la entrega en condiciones de funcionalidad, calidad y durabilidad.

En este contexto, la idoneidad de los oferentes no se limita a la experiencia en construcción, sino que incorpora su capacidad para gestionar integralmente el proyecto, incluyendo la validación y ajuste de estudios y diseños, la coordinación de disciplinas técnicas, la gestión de permisos, la administración de riesgos constructivos y la articulación con actores institucionales y territoriales.

El sector se caracteriza por la participación de actores complementarios tales como proveedores de materiales, subcontratistas especializados, laboratorios de control de calidad, operadores logísticos y profesionales técnicos, cuya adecuada coordinación resulta determinante para el cumplimiento de los estándares técnicos y contractuales del proyecto.

Así mismo, este tipo de intervenciones se desarrolla en entornos urbanos en operación, lo que implica gestionar condiciones de accesibilidad, movilidad peatonal, interacción con actividades comerciales y manejo de impactos durante la ejecución, factores que inciden directamente en la planificación y desarrollo de la obra.

En consecuencia, la naturaleza del sector responde a un mercado competitivo basado en la capacidad técnica integral, la experiencia en proyectos de espacio público y la solvencia operativa y financiera de los oferentes, siendo determinante la capacidad de ejecución bajo esquemas llave en mano que garanticen la coherencia entre diseño y construcción, así como la entrega final del proyecto en condiciones óptimas de servicio.

7.2. ANÁLISIS DE TIPO LEGAL

El régimen legal aplicable a los actos y negocios jurídicos de la entidad administradora de FONTUR son exclusivamente las normas del derecho privado. El marco aplicable a la contratación son las normas comerciales y civiles, en cuanto a la calidad del

administrador, como encargado de la gestión de los recursos que componen FONTUR en consecuencia se dará rigurosa aplicación a los principios de la contratación del derecho civil, comercial y aquellos señalados en el Manual de contratación lo anterior sin perjuicio de la legislación que deban cumplir los otros contratantes y /o contratistas, en cuanto su naturaleza o al lugar de ejecución del Negocio Jurídico.

7.3. COMPOSICIÓN Y ACTORES DEL SECTOR

El sector asociado a la contratación bajo modalidad llave en mano para la actualización de estudios, diseños y remodelación de la Plaza La Concordia en el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba) se configura como un entorno articulado entre actores institucionales, técnicos, territoriales y de control, cuya coordinación es determinante para la adecuada estructuración, ejecución y sostenibilidad del proyecto.

Dada la naturaleza integral del contrato, la composición del sector trasciende la ejecución de obra e incorpora capacidades de diseño, gestión técnica, control y articulación territorial, propias de proyectos de infraestructura urbana en operación.

Actores institucionales y de direccionamiento sectorial:
- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – MINCIT.
- Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – P.A. FONTUR.
- Comité Directivo de FONTUR.

Entidades territoriales y articulación local:
- Alcaldía del Municipio de Santa Cruz de Lorica.
- Dependencias de planeación, infraestructura, turismo y espacio público.
- Autoridades competentes en licenciamiento, uso del suelo y control urbano.

Autoridades ambientales y sectoriales:
- Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge – CVS.
- Entidades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Actores técnicos y operativos del mercado:
- Contratista bajo modalidad llave en mano (responsable de estudios, diseños y ejecución).
- Interventoría (seguimiento técnico, administrativo, financiero, ambiental, social y SST).
- Proveedores de materiales, subcontratistas y laboratorios de control de calidad.

Actores sociales y entorno del proyecto:
- Comunidad local y usuarios del espacio público.
- Comerciantes y actores económicos del área de influencia.

Entidades de control y vigilancia:
- Contraloría General de la República.
- Procuraduría General de la Nación.
- Auditoría General de la República.

7.3.1. Niveles de promoción turistica:

- **Económico:** mejora de condiciones para el desarrollo de actividades comerciales

y turísticas en el área de influencia.

- **Social:** recuperación del espacio público como lugar de encuentro y uso colectivo.
- **Urbano:** fortalecimiento de la funcionalidad, accesibilidad y calidad del entorno.
- **Ambiental:** control de impactos constructivos y adecuada gestión de residuos y entorno.

7.4. GREMIOS Y ASOCIACIONES DEL SECTOR

Tabla 22 – Principales Gremios y/o Asociaciones del sector asociados a la necesidad

Gremio / Asociación / Entidad	Sitio Web
Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL	https://camacol.co/
Sociedad Colombiana de Ingenieros – SCI	https://sci.org.co/
Sociedad Colombiana de Arquitectos – SCA	https://sociedadcolombianadearquitectos.org/
Asociación Colombiana de Ingeniería Sanitaria y Ambiental – ACODAL	https://acodal.org.co/
Federación Colombiana de Municipios	https://www.fcm.org.co/
Asociación Colombiana de Ciudades Capitales	https://www.asocapitales.co/
Asociación Nacional de Empresarios de Colombia – ANDI (Cámara de Infraestructura y Construcción)	https://www.andi.com.co/
Asociación Colombiana de Consultores – APC	https://apc.org.co/
Asociación Colombiana de Agencias de Viajes y Turismo – ANATO	https://anato.org/
Asociación Hotelera y Turística de Colombia – COTELCO	https://www.cotelco.org/

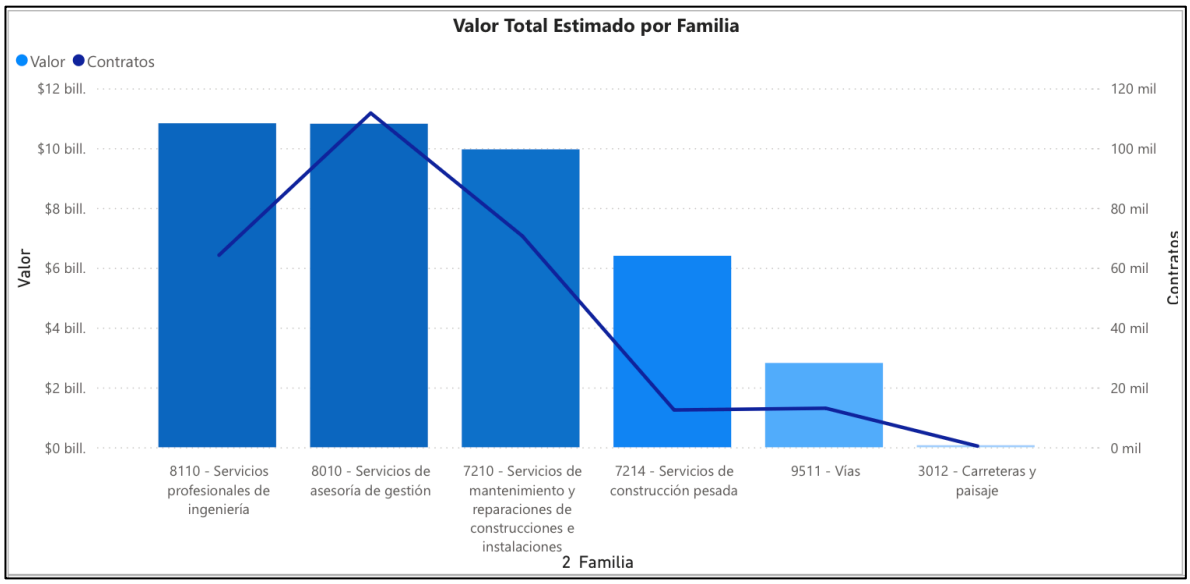
8. ANALISIS DE LA DEMANDA

Para realizar el análisis de la demanda, debido a la especificidad de nuestra necesidad, se procedió a consultar en la base de datos de Colombia Compra Eficiente[3] (abastecimiento estratégico) conforme la clasificación UNSPSC identificada en la tabla 15 del presente documento. Adicionalmente, se estudiaron los procesos directamente en el SECOP II aquellos procesos de entidades que involucran objetos similares al desarrollo, teniendo en cuenta los servicios de nuestro objeto. El estudio se realizó con la consulta a contrataciones celebrados en los últimos años de entidades públicas incluida la nuestra.

Figura 14 – Filtros para el análisis de la demanda



[3]https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9



De la consulta realizada en la base de datos de Colombia Compra Eficiente (abastecimiento estratégico) en cuanto a la demanda, se advierte que entre las vigencias 2024, 2025 y lo corrido del 2026 hasta el 6 de mayo, para los códigos relacionados en la tabla 16, se generaron 34.344 contratos los cuales podrían guardarían relación directa con la necesidad a suplir que tiene el P.A. FONTUR y cuya cuantía durante lo corrido de la vigencia 2026 está por valor acumulado mayor a 1.2 billones de pesos Colombianos.

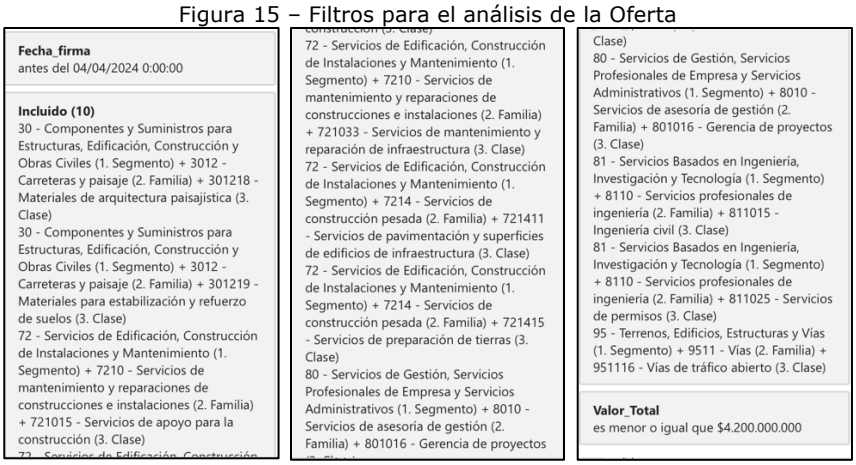
8.1. ADQUISICIONES PREVIAS EN EL P.A. FONTUR

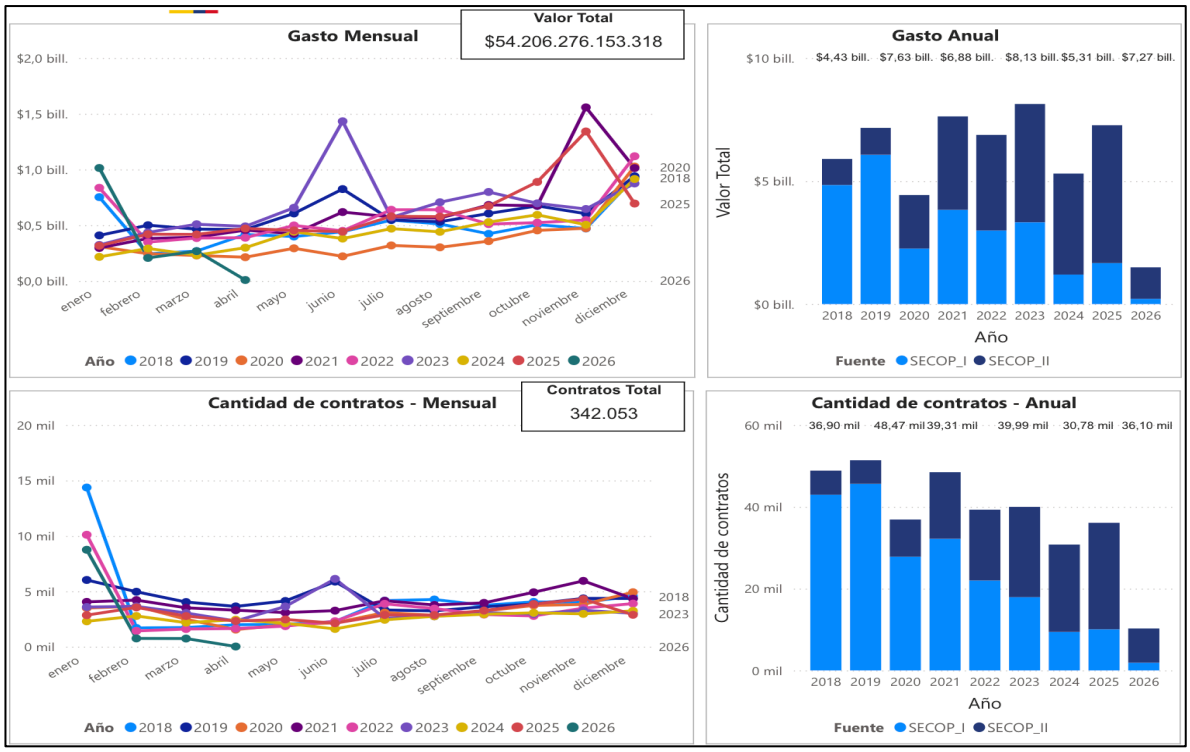
De la consulta realizada en la base de datos del Patrimonio, no se logró identificar contrataciones similares a la que se pretende adelantar.

8.2. ANÁLISIS DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES

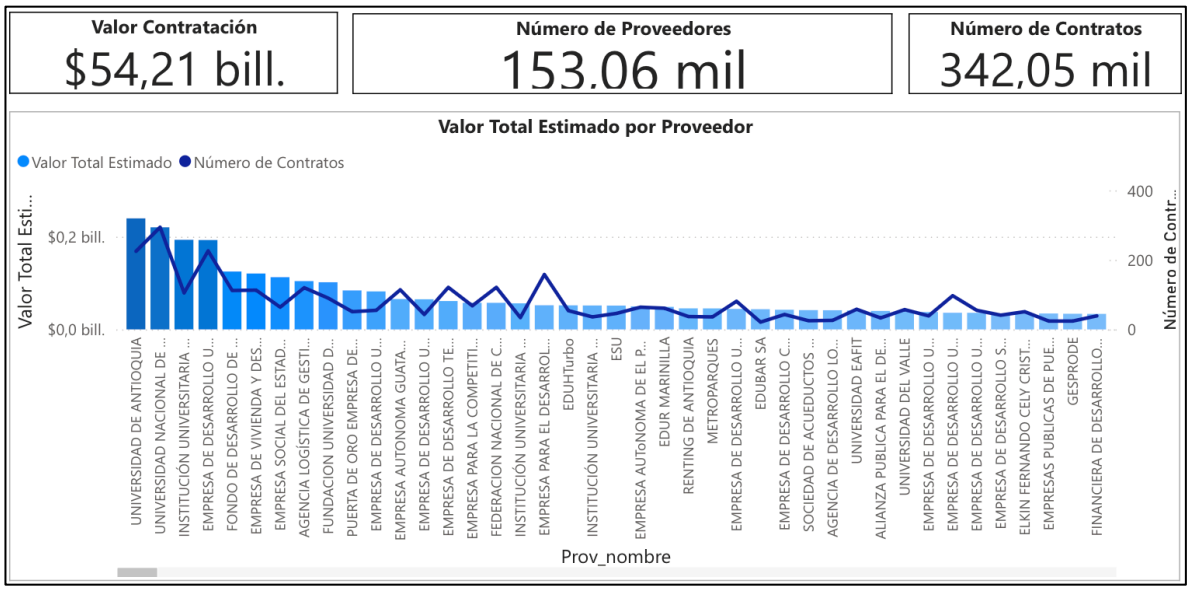
Con ocasión del proceso de selección que se requiere, se procedió a consultar en la base de datos de Colombia Compra Eficiente[4] (abastecimiento estratégico) conforme la clasificación UNSPSC identificada en la tabla 16 del presente documento, la demanda que se presenta sobre este tipo de servicios en otras entidades estatales del país, a través de la información que se puede extraer de los procesos contractuales publicados en el SECOP II y que pudieran tener relación directa con el objeto del proceso contractual que nos ocupa. La consulta se realizó a contrataciones celebrados en los últimos años de entidades públicas incluida la nuestra.

Figura 15 – Filtros para el análisis de la Oferta





[4]https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9



Volver al informe | COMPORTAMIENTO CONTRATACIÓN POR BIENES Y SERVICIOS DE UNSPSC

Año	2024			2025			2026		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
3012 - Carreteras y paisaje	**30**	**$3.257.729.150**	**0,01%**	**36**	**$5.164.846.216**	**0,01%**	**10**	**$1.100.617.726**	**0,00%**
301218 - Materiales de arquitectura paisajística	4	$219.668.500	0,00%	2	$59.945.000	0,00%	2	$82.716.244	0,00%
301219 - Materiales para estabilización y refuerzo de suelos	26	$3.038.060.650	0,01%	34	$5.104.901.216	0,01%	8	$1.017.901.482	0,00%
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	**7172**	**$1.069.475.366.322**	**1,97%**	**9936**	**$1.977.593.496.945**	**3,65%**	**1981**	**$347.067.988.466**	**0,64%**
721015 - Servicios de apoyo para la construcción	4989	$688.743.408.330	1,27%	7318	$1.432.065.632.730	2,64%	1333	$246.232.902.776	0,45%
721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	2183	$380.731.957.992	0,70%	2618	$545.527.864.215	1,01%	648	$100.835.085.690	0,19%
7214 - Servicios de construcción pesada	**1416**	**$550.607.736.143**	**1,02%**	**2047**	**$970.140.570.882**	**1,79%**	**420**	**$190.445.907.298**	**0,35%**
721411 - Servicios de pavimentación y superficies de edificios de infraestructura	1195	$493.937.503.125	0,91%	1740	$838.909.657.088	1,55%	377	$164.869.402.338	0,30%
721415 - Servicios de preparación de tierras	221	$56.670.233.018	0,10%	307	$131.230.913.794	0,24%	43	$25.576.504.960	0,05%
8010 - Servicios de asesoría de gestión	**13131**	**$2.035.296.104.926**	**3,75%**	**14274**	**$2.473.805.711.711**	**4,56%**	**4847**	**$620.980.059.676**	**1,15%**
801016 - Gerencia de proyectos	13131	$2.035.296.104.926	3,75%	14274	$2.473.805.711.711	4,56%	4847	$620.980.059.676	1,15%
8110 - Servicios profesionales de ingeniería	**8188**	**$1.460.148.617.414**	**2,69%**	**8906**	**$1.673.000.322.339**	**3,09%**	**2839**	**$316.209.735.185**	**0,58%**
811015 - Ingeniería civil	8177	$1.459.590.112.330	2,69%	8899	$1.672.521.711.934	3,09%	2834	$315.917.095.784	0,58%
811025 - Servicios de permisos	11	$558.505.084	0,00%	7	$478.610.405	0,00%	5	$292.639.401	0,00%
9511 - Vías	**841**	**$186.619.648.018**	**0,34%**	**898**	**$170.599.047.652**	**0,31%**	**164**	**$18.932.763.178**	**0,03%**
951116 - Vías de tráfico abierto	841	$186.619.648.018	0,34%	898	$170.599.047.652	0,31%	164	$18.932.763.178	0,03%
Total	**30778**	**$5.305.405.201.973**	**9,79%**	**36097**	**$7.270.303.995.745**	**13,41%**	**10261**	**$1.494.737.071.529**	**2,76%**

De la consulta realizada en la base de datos de Colombia Compra Eficiente (abastecimiento estratégico), en cuanto a la oferta, se advierte que para lo corrido de la vigencia 2026 hasta el 12 de abril para los códigos relacionados en la tabla 16, se generaron adquisiciones por más de 344 mil millones de pesos que pueden guardar relación con necesidad a suplir que tiene el P.A. FONTUR, lo que indica que se está generando una alta demanda asociada a los códigos UNSPSC de la futura contratación.

De la búsqueda realizada se identificaron los procesos que se relacionan en la siguiente tabla.

Tabla 23 – Compras o Adquisiciones de otras entidades

No del proceso	Objeto	Indicadores financieros	Indicadores organizacionales	Requisitos técnicos habilitantes	Criterios ponderables	Pólizas solicitadas	Valor	Enlace
LP-001-2026	MEJORAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA PLAZA CENTRAL EN LA ZONA URBANA DE ASTREA, DEPARTAMENTO DEL CESAR	No Mipyme - LIQUIDEZ ≥ a 1.2 - ENDEUDAMIENTO ≤ a 70% - RAZON DE COBERTURA DE INTERESES ≥ a 1. Mipyme - LIQUIDEZ ≥ a 1.1 - ENDEUDAMIENTO ≤ a 70% - RAZON DE COBERTURA DE INTERESES ≥ a 1.	No Mipyme - RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ≥ a 0.04 RENTABILIDAD DEL ACTIVO ≥ a 0.02 Mipyme - RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ≥ a 0.02 - RENTABILIDAD DEL ACTIVO ≥ a 0.01	Los contratos para acreditar la experiencia exigida deberán cumplir las siguientes características(Con la sumatoria de hasta máximo dos (2) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe corresponder mínimo al (70%) del presupuesto oficial del presente proceso de selección.): A.Que hayan contenido la ejecución de: MATRIZ - EXPERIENCIA PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL PARA EL SECTOR CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE. 2. OBRAS EN INFRAESTRUCTURA RECREO DEPORTIVA: PROYECTOS DE AMPLIACIÓN Y/O TERMINACIÓN Y/O REHABILITACIÓN Y/O MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O INTERVENCIÓN DE PARQUES PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O RECONSTRUCCIÓN DE SENDEROS EN PARQUES.	**Oferta económica**(48,509 **Factor de calidad**(30) **Apoyo a la industria nacional**(20) **Vinculación de personas con discapacidad** (1) **Emprendimientos y empresas de mujeres**(0,25) **Mipyme**(0,25) .	**SERIEDAD DE LA OFERTA:** Diez por ciento (10 %) del Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación, tres (3) meses contados a partir de la fecha de cierre del Proceso de Contratación **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Diez por ciento (10%) del valor total del contrato de obra, Hasta la liquidación del Contrato. **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES;** Por un valor del Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato, Plazo del contrato y tres (3) años más. **ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA:** El valor de la garantía será por el 10 por ciento (10%) del valor final de las obras, Cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recibo Definitivo de las obras por parte de la Entidad **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL Y DAÑOS A TERCEROS:** Doscientos (200) smmlv, Igual al período de ejecución del Contrato..	$ 1.869.153.654	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&noticeUID=CO1.NTC.10143765

No del proceso	Objeto	Indicadores financieros	Indicadores organizacionales	Requisitos técnicos habilitantes	Criterios ponderables	Pólizas solicitadas	Valor	Enlace
				OBRAS DE ALCANTARILLADOS (SANITARIOS Y/O PLUVIALES Y/O COMBINADO) 2.2 PROYECTOS DE OPTIMIZACIÓN Y/O MEJORAMIENTO Y/O REHABILITACIÓN Y/O REFORZAMIENTO Y/O RECONSTRUCCIÓN Y/O REPOSICIÓN DE ALCANTARILLADOS Y/O REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIOS Y/O PLUVIALES Y/O COMBINADO (URBANOS Y/O RURALES)				
LP-MALG-003-2025	CONSTRUCCIÓN DE LA PLAZA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE ALGARROBO, MAGDALENA	No Mipyme - LIQUIDEZ ≥ a 1.19 - ENDEUDAMIENTO ≤ a 70% - RAZON DE COBERTURA DE INTERESES ≥ a 1. Mipyme - LIQUIDEZ ≥ a 1.03 - ENDEUDAMIENTO ≤ a 74% RAZON DE COBERTURA DE INTERESES ≥ a 0.	No Mipyme - RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ≥ a 0.04 RENTABILIDAD DEL ACTIVO ≥ a 0.02 Mipyme - RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ≥ a 0. RENTABILIDAD DEL ACTIVO ≥ a 0.	Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades Estatales. El área estimada de intervención del presente Proceso de Contratación corresponde a: • Área para construir/intervenir: 5.757,16 M2 Adicionalmente en el Anexo 1 – Anexo Técnico se detallan las condiciones particulares asociadas con las obras a realizar y los aspectos técnicos particulares. PROYECTOS DE RESTAURACIÓN Y/O MEJORAMIENTO	**Oferta económica**(59,5) **Factor de calidad** (10) **Factor de sostenibilidad técnico ambiental agregado** (9) **Apoyo a la industria nacional** (20) **Vinculación de personas con discapacidad** (1) **Emprendimientos y empresas de mujeres(**0,25) **Mipyme** (0,25)	**SERIEDAD DE LA OFERTA:** Diez por ciento (10 %) del Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación, tres (3) meses contados a partir de la fecha de cierre del Proceso de Contratación **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Diez por ciento (10%) del valor total del contrato de obra, Hasta la liquidación del Contrato. **PAGO ANTICIPADO:** Cien por ciento (100%) de la suma entregada a título de anticipo, Hasta la liquidación del contrato o hasta la amortización del anticipo. **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES;** Por un valor del Diez por ciento (10%) del valor total del contrato, Plazo del contrato y tres (3) años más.	$4.890.108.114	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.9316912

No del proceso	Objeto	Indicadores financieros	Indicadores organizacionales	Requisitos técnicos habilitantes	Criterios ponderables	Pólizas solicitadas	Valor	Enlace
				Y/O RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN Y/O CONSERVACIÓN Y/O ADECUACIÓN Y/O MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO DE PLAZOLETAS O PLAZAS O PLAZUELAS Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe corresponder mínimo al 50% del área a intervenir La verificación del número de contratos para acreditar la experiencia se realiza de la siguiente manera: De 1 hasta 2-75 % De 3 hasta 4-120 % Hasta 5-150 %		**ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA:** El valor de la garantía será por el veinte por ciento (20%) del valor final de las obras, Cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega y Recibo Definitivo de las obras por parte de la Entidad **PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL Y DAÑOS A TERCEROS:** Cuatrocientos (400) smmlv, Igual al período de ejecución del Contrato..		
LOP-SIN-0002-2022	CONSTRUCCIÓN DE PLAZA PRINCIPAL Y ESCENARIO RECREO-DEPORTIVO EN EL CORREGIMIENTO DE SALOA MUNICIPIO CHIMICHAGUA, CONSTRUCCIÓN DE ESCENARIO RECREO - DEPORTIVO EN EL CENTRO POBLADO LOS CALABAZOS, EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR Y CONSTRUCCIÓN CANCHAS MULTIFUNCIONALES EN LA EPMSC DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, EN EL DEPARTAMENTO DEL CESAR	- LIQUIDEZ ≥ a 1 - ENDEUDAMIENTO ≤ a 70% - RAZON DE COBERTURA DE INTERESES ≥ a 1. Emprendimiento y empresas de mujeres - LIQUIDEZ ≥ a 1.03	- RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO ≥ a 0. RENTABILIDAD DEL ACTIVO ≥ a 0.	Los contratos que se aporten para acreditar la experiencia general y/o específica deben haber sido celebrados, ejecutados, terminados y/o liquidados con entidades públicas o privadas nacionales o extranjeras; se consideran empresas o entidades públicas, todo órgano, organismo o entidad estatal, con independencia de su denominación, las sociedades o	**FACTORES Y PUNTAJES MÁXIMOS** Experiencia (E)-120 PUNTOS Capacidad financiera (CF)-40 PUNTOS Capacidad técnica (CT)-40 PUNTOS	1. **SERIEDAD DE LA OFERTA**: Diez por ciento (10%) del presupuesto oficial de la Convocatoria. Se extenderá desde el momento de la presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía que ampara los riesgos propios de la etapa contractual, mínimo noventa (90) días calendario. 2. **UMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** El diez por ciento (10%) del valor del contrato y sus adiciones si fuere el caso, desde la fecha de celebración del contrato hasta cuatro (4) meses	$7.387.282.856	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.2952162

No del proceso	Objeto	Indicadores financieros	Indicadores organizacionales	Requisitos técnicos habilitantes	Criterios ponderables	Pólizas solicitadas	Valor	Enlace
		- ENDEUDAMIENTO ≤ a 75% - RAZON DE COBERTURA DE INTERESES ≥ a 0.		empresas en las que el Estado tenga una participación igual o superior al 50% de su capital y los entes con aportes o participación estatal igual o superior al 50%.		más después de su terminación. 3. **CALIDAD DEL BIEN ADQUIRIDO**: Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato con una vigencia igual a la duración del contrato y cuatro (4) meses más. 4. **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES.**: Por cuantía equivalente al Cinco (5%) del valor del contrato por el término del contrato y tres (3) años más. 5. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL**: por 200 SMMLV por todo el periodo de ejecución del contrato		

Fuente. Elaboración propia a partir de consulta realizada en aplicativo SECOP II con procesos que pudieran tener relación al alcance de la necesidad a suplir..

9. ANÁLISIS FINANCIERO

9.1. ANÁLISIS PARA DETERMINAR EL VALOR ESTIMADO DEL FUTURO CONTRATO.

El presupuesto fue establecido a través de un proceso que incluyó la obtención de cotizaciones a través de la solicitud de información a diversos proveedores. Una vez recopilada la información, se realizó un análisis estadístico en el que se calcularon la mediana y la media aritmética. A partir de estos datos, se determinaron el coeficiente de variación y el margen de confiabilidad, lo que permitió obtener un valor mensual representativo. Este valor se multiplicó por la duración del contrato, lo que resultó en el cálculo final del valor total del contrato.

9.2. METODOLOGÍA PARA ANÁLISIS DE PRECIOS

Para el análisis de precios nos apoyamos en las siguientes herramientas de estadística descriptiva:

PROMEDIO: El promedio o también media aritmética es la sumatoria de los valores de la muestra, que para este caso es la sumatoria de los precios obtenidos, dividido por el número de observaciones o para este caso el número de precios que se cotizan por ítem. Es una aproximación a un número entre los precios que tenemos. Para calcular el promedio se sumaron todos los precios que se cotizaron y luego esto se dividió por la cantidad de precios de cada ítem.

DESVIACION ESTANDAR: La desviación estándar o desviación típica, es una medida de centralización o dispersión para variables de razón y de intervalo, de gran utilidad en la estadística descriptiva. Se define como la raíz cuadrada de la varianza. Junto con este valor, la desviación típica es una medida (cuadrática) que informa la distancia que tienen los precios respecto de su media aritmética, expresada en las mismas unidades que la variable.

Para conocer los precios de las diferentes cotizaciones, no basta con conocer las medidas de tendencia central, sino que necesitamos conocer también la desviación que presentan los precios en su distribución respecto de la media aritmética de dicha distribución, con objeto de tener una visión de estos más acorde con la realidad al momento de describirlos e interpretarlos para la toma de decisiones en la unidad y ver si esta sobre los rangos normales.

COEFICIENTE DE VARIACIÓN: En estadística, cuando se desea hacer referencia a la relación entre el tamaño de la media y la variabilidad de la variable, se utiliza el coeficiente de variación. Su fórmula expresa la desviación estándar como porcentaje de la media aritmética, mostrando una mejor interpretación porcentual del grado de variabilidad que la desviación típica o estándar.

Por ello es importante hacer su uso en el análisis de precios que oferte el mercado, puesto que permite dar un porcentaje de error que pueden tener los precios sobre el valor promedio y el mercado. A mayor valor del coeficiente de variación mayor heterogeneidad de los valores de la variable; y a menor valor, mayor homogeneidad en los valores de la variable.

MARGEN DE CONFIABILIDAD: El nivel de confianza se indica por 1-a y habitualmente se da en porcentaje (1-0) %. Ya que, una vez extraída las demás ayudas estadísticas, nos permite saber que tan confiable son los precios de mercado y que margen de error pueden tener, Los valores que se suelen utilizar para el nivel de confianza son el 95%, 99% y 99,9%. Pero para fines de calidad del estudio se utiliza mayor al 80%.

9.2.1. Metodología utilizada para el análisis de precios

Uno de los elementos dentro de la gestión de estudios de sector, es el análisis de los precios de referencia que se logren para el propósito del estudio, estos precios de referencia son:

a. Los obtenidos mediante cotizaciones
b. Los precios de los mismos bienes y/o servicios adquiridos por otras entidades estatales
C. Los precios históricos de los mismos bienes y/o servicios que haya demandado la entidad, generalmente de las tres últimas vigencias.

9.2.2. Análisis del Presupuesto para la futura contratación de la supervisión.

El formulador en su momento del Ministerio de Comercio Industria y Turismo – MinCIT informó que fue revisada la plataforma SECOP II evidenciando contratos con el Departamento del Guainía y la región de la Orinoquia colombiana con objetos de alguna similitud técnica

Notas.

1. El valor de la necesidad a contratar, forma parte de la planificación estratégica y la ejecución del proyecto. Los puntos detallados en las Obligaciones del futuro contratista, obedecerían a la consideración de la estimación de costos garantizando que se asignen adecuadamente los recursos financieros, técnicos y humanos para el cumplimiento del futuro contrato durante la vigencia del mismo conforme lo estipuló el área generadora de la necesidad.

2. El análisis realizado para calcular el valor del proceso de hasta por la suma de hasta **DOS MIL**
3. **QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MCTE ($ 2.551.657.873,00),** obedecen al alcance dado por el área generadora de la necesidad (Dirección de Infraestructura – Sub Dirección de Estructuración de Proyectos de Infraestructura).

10.RIESGOS Y/U OPORTUNIDADES

En cumplimiento del principio de planeación y la normatividad contractual vigente, se identifican y valoran los principales riesgos asociados al desarrollo del presente proceso de contratación. El objetivo es anticipar eventos que puedan afectar el cumplimiento del objeto contractual y establecer medidas de mitigación oportunas.

La matriz de riesgos (adjunta al proceso de selección) se deberá constituir teniendo en cuenta el tipo de proceso, la naturaleza del objeto a contratar y el entorno institucional y territorial en el que se ejecutará el contrato.

10.1. Posibles oportunidades asociadas a la futura adquisición por parte del Patrimonio.

La ejecución del proyecto de actualización de estudios, diseños y remodelación de la Plaza La Concordia en el municipio de Santa Cruz de Lorica (Córdoba), bajo modalidad llave en mano, se configura como una intervención estratégica orientada a la recuperación funcional y puesta en valor de un espacio público con vocación turística, contribuyendo al fortalecimiento de la competitividad territorial y la dinamización económica local.

Desde la perspectiva del P.A. FONTUR, este tipo de contratación permite integrar en un solo esquema contractual las fases de estructuración y ejecución, optimizando tiempos, reduciendo brechas entre diseño y obra, y trasladando al contratista la responsabilidad sobre la integralidad técnica del proyecto. No obstante, esta modalidad implica una adecuada gestión de riesgos desde la estructuración, especialmente en lo relacionado con la calidad de los diseños, la definición de alcances y la asignación de responsabilidades.

Posibles oportunidades asociadas:

1. Recuperación y valorización del espacio público, mejorando condiciones físicas, funcionales y paisajísticas de la plaza como activo urbano y turístico.
2. Fortalecimiento de la oferta turística local, mediante la consolidación de un espacio atractivo para residentes y visitantes.
3. Dinamización económica del área de influencia, favoreciendo actividades comerciales y servicios asociados.
4. Optimización de tiempos de ejecución, al integrar estudios, diseños y obra bajo un único contrato.
5. Mayor coherencia técnica del proyecto, al concentrar en un solo responsable la articulación entre diseño y construcción.
6. Eficiencia en la gestión de recursos públicos, mediante control integral del alcance, costos y programación.
7. Mejora en la calidad del resultado final, derivada de la responsabilidad integral del contratista sobre el desempeño del proyecto.
8. Generación de capacidades locales, a través de la ejecución de obra en el territorio y la vinculación de actores locales.

Posibles riesgos asociados:

1. Riesgo de deficiencias en estudios y diseños: inconsistencias, omisiones o falta de detalle que generen modificaciones, sobrecostos o reprocesos en obra.
2. Riesgo de traslado inadecuado de responsabilidades: ambigüedad en la asignación de riesgos entre FONTUR y el contratista.
3. Riesgo de subestimación del alcance: diseños preliminares que no reflejen completamente las condiciones reales del proyecto.
4. Interferencias no identificadas: redes existentes, condiciones del subsuelo o elementos no previstos en el área de intervención.
5. Deficiencias en ejecución de obra: incumplimiento de especificaciones técnicas, errores constructivos o baja calidad de materiales.
6. Riesgos geotécnicos: condiciones del terreno no previstas que afecten cimentaciones o estabilidad.
7. Riesgos de integración de diseños: falta de coordinación entre disciplinas (arquitectura, estructura, redes).
8. Variaciones en cantidades de obra: derivadas de ajustes de diseño o condiciones reales del sitio.
9. Incremento en precios de insumos: afectaciones por inflación (IPOC/ICOCIV), transporte o disponibilidad de materiales.
10. Sobrecostos por rediseños o cambios en alcance.
11. Retrasos por ajustes de diseño en ejecución.
12. Demoras por interferencias operativas en espacio público en uso.
13. Afectaciones por condiciones climáticas.
14. Retrasos en obtención de licencias y permisos urbanísticos.
15. Condicionamientos derivados de normativa patrimonial (si aplica en zona histórica).
16. Falta de articulación con entidades territoriales.
17. Manejo inadecuado de residuos de construcción y demolición (RCD).
18. Impactos por ruido, polvo o afectaciones al entorno urbano.
19. Incumplimiento de lineamientos de la autoridad ambiental (CVS).
20. Conflictos con comerciantes y usuarios del espacio público.
21. Afectación a la movilidad peatonal y actividades económicas durante la obra.
22. Falta de socialización del proyecto.
23. Accidentes laborales en actividades críticas (excavaciones, alturas, eléctricos).
24. Incumplimiento del SG-SST del contratista.
25. Incumplimiento de especificaciones técnicas.
26. Deficiencias en acabados y durabilidad.
27. Falta de entrega de planos récord y manuales de mantenimiento.
28. Limitada disponibilidad de oferentes con experiencia en esquemas llave en mano en espacio público.
29. Estructuración inadecuada de requisitos que restrinja la pluralidad.
30. Afectación de la imagen institucional por incumplimientos o baja calidad del proyecto.
31. Observaciones de entes de control por deficiencias en planeación o asignación de riesgos.

La identificación temprana de estas oportunidades y riesgos permitirá estructurar un plan de gestión integral que garantice la sostenibilidad del proyecto, optimice la inversión y maximice los beneficios para las comunidades locales y el entorno natural.

11.CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

11.1. CONCLUSIONES GENERALES DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

- El valor estimado para la contratación, correspondiente a la suma de hasta DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MCTE ($ 2.551.657.873,00), excluido de IVA, incluyendo costos directos e indirectos, gastos, impuestos y demás contribuciones a que haya lugar, corresponde a la proyección definida por el área generadora de la necesidad (Dirección de Infraestructura – Subdirección de Estructuración de proyectos de Infraestructura del P.A. FONTUR), siendo esta la dependencia responsable de su validación técnica, definición del alcance y suficiencia presupuestal, en función de las condiciones reales del proyecto.

11.2. RECOMENDACIONES

- Se recomienda que la estructuración del proceso contractual garantice coherencia plena entre estudios, diseños, especificaciones técnicas, presupuesto y cronograma, evitando vacíos que puedan trasladarse a la etapa de ejecución.
- Resulta crítico que el área generadora de la necesidad valide integralmente los estudios y diseños, asegurando su nivel de detalle, coordinación interdisciplinaria y correspondencia con las condiciones reales del sitio, dado que estos constituyen la base del esquema llave en mano.
- En la definición de requisitos habilitantes, se sugiere establecer criterios acordes con la naturaleza del proyecto, privilegiando la experiencia en ejecución de obras de espacio público, urbanismo y proyectos integrales, así como la capacidad financiera y organizacional de los proponentes, sin restringir la pluralidad.
- Se recomienda incorporar especificaciones técnicas claras y exigibles para todos los componentes del proyecto (estructurales, hidráulicos, eléctricos, urbanísticos), orientadas a garantizar calidad, durabilidad, seguridad y adecuado funcionamiento del espacio público.
- En materia de riesgos, se recomienda estructurar una matriz integral que identifique y asigne de manera expresa los riesgos técnicos, de diseño, constructivos, financieros, ambientales, sociales y de programación, con especial énfasis en la correcta distribución de responsabilidades bajo el esquema llave en mano.
- Se sugiere fortalecer los mecanismos de interventoría y supervisión, orientándolos no solo a la verificación de cantidades, sino al control de calidad de diseños, coordinación técnica, cumplimiento normativo y detección temprana de desviaciones.
- Se recomienda asegurar la articulación con el ente territorial y actores locales, especialmente en lo relacionado con manejo del espacio público, afectaciones a la comunidad y coordinación institucional durante la ejecución.
- Se sugiere garantizar la trazabilidad documental de todas las decisiones técnicas, administrativas y financieras del proceso, con el fin de asegurar soporte suficiente ante eventuales requerimientos de los entes de control.

12.FUENTES DE INFORMACIÓN

12.1. FUENTES DE INFORMACIÓN PRIMARIAS

Las fuentes de información primarias corresponden a la investigación de campo que se desarrolle mediante cotizaciones, entrevistas y encuestas. Para este tipo de fuente de información en el caso particular de este estudio, no se realizó visita a alguna empresa de la muestra.

12.2. FUENTES DE INFORMACIÓN SECUNDARIAS

1. Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. https://www.dane.gov.co/
2. Fondo Nacional de Turismo – FONTUR (informes de gestión, inversión y ejecución). https://fontur.com.co/es/informes-de-gestion-evaluacion-y-auditoria
3. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – MINCIT. https://www.mincit.gov.co/
4. Departamento Nacional de Planeación – DNP (CONPES y documentos sectoriales). https://www.dnp.gov.co/conpes/Paginas/buscador-conpes-aprobados.aspx
5. Registro Único Empresarial y Social – RUES. https://www.rues.org.co/
6. Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II. https://www.secop.gov.co/
7. Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. https://www.colombiacompraeficiente.gov.co/
8. Superintendencia de Sociedades – SIIS (información financiera empresarial). https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports
9. Banco de la República – indicadores económicos y análisis sectorial. https://www.banrep.gov.co/
10. Cámara Colombiana de la Infraestructura – CCI. https://infraestructura.org.co/
11. Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL. https://camacol.co/
12. Sociedad Colombiana de Ingenieros – SCI. https://sci.org.co/
13. Asociación Colombiana de Arquitectos – SCA. https://sociedadcolombianadearquitectos.org/
14. Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC (información catastral y territorial). https://www.igac.gov.co/
15. Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales – IDEAM. https://www.ideam.gov.co/
16. Corporación Autónoma Regional de los Valles del Sinú y del San Jorge – CVS (autoridad ambiental competente). https://www.cvs.gov.co/
17. Alcaldía del Municipio de Santa Cruz de Lorica (instrumentos de planificación territorial). https://www.lorica-cordoba.gov.co/

Proyecto Juan Gomez Ruiz Contratista Técnico Dirección Estructuración Contractual
Reviso Magda Murillo Orrego Profesional 6 Dirección Estructuración Contractual