ANALISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DE MERCADO
CONCURSO DE MÉRITOS – INTERVENTORÍA

FECHA	AGOSTO 2026
MODALIDAD DE CONTRATACION	CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO
OBJETO	INTERVENTORÍA INTEGRAL TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE, JURÍDICA, AMBIENTAL Y SOCIAL AL CONTRATO DE CONSULTORÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN ZONAL DEL SUR Y DEL PLAN ZONAL DE TAGANGA EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA.

En virtud de lo señalado en la Ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12, la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 3, y el Decreto 1082 de 2015, en especial los artículos 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.3.1 y siguientes, se elabora el presente análisis del sector y estudio de mercado para soportar la contratación de la interventoría integral al contrato de consultoría destinado a formular el Plan Zonal del Sur y el Plan Zonal de Taganga.

El concurso de méritos es la modalidad prevista para la selección de consultores, incluida la interventoría, por tratarse de un servicio de contenido intelectual y especializado. La selección debe privilegiar la experiencia, la capacidad técnica y la idoneidad del equipo, sin que el precio constituya factor de ponderación.

El numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 incluye dentro de los contratos de consultoría aquellos que tienen por objeto la interventoría, asesoría, gerencia, coordinación, control y supervisión. En consecuencia, el mercado relevante corresponde a firmas y profesionales con experiencia en seguimiento, revisión y control de consultorías de planificación territorial y urbana.

El análisis comprende la caracterización económica y sectorial, la identificación de la oferta y la demanda, la revisión de procesos comparables, la razonabilidad del presupuesto oficial, la estructura de costos, la capacidad financiera y organizacional y la justificación de requisitos diferenciales que promuevan pluralidad sin afectar la idoneidad técnica.

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ENTIDAD TERRITORIAL

El artículo 2 de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general, garantizar la efectividad de los derechos y facilitar la participación en las decisiones que afectan a la ciudadanía.

De acuerdo con el artículo 311 de la Constitución Política, corresponde al municipio ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria y procurar el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.

El Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, en ejercicio de sus competencias de ordenamiento territorial, adelanta el proyecto de formulación del Plan Zonal del Sur y del Plan Zonal de Taganga.

Los planes zonales constituyen instrumentos de planificación intermedia destinados a desarrollar, precisar y complementar las decisiones del ordenamiento territorial en ámbitos específicos, articulando usos, tratamientos, sistemas estructurantes, gestión del suelo, ambiente, riesgo, movilidad, servicios públicos y participación.

La formulación de estos instrumentos se desarrolla bajo el marco de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la Ley 1523 de 2012, la Ley 99 de 1993, las determinantes ambientales, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y las demás disposiciones sectoriales aplicables.

El proyecto se encuentra alineado con el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Santa Marta 500+”, en particular con el eje de sostenibilidad y planificación territorial y con las metas relacionadas con instrumentos de ordenamiento y desarrollo urbano.

Las zonas del Sur y Taganga presentan dinámicas urbanas, ambientales, sociales y de riesgo que exigen estudios integrales, formulación normativa y mecanismos de gestión capaces de orientar el crecimiento y la ocupación del suelo.

La consultoría contratada comprende componentes urbanísticos, cartográficos, ambientales, sociales, jurídicos, económicos, financieros, de movilidad, vías, drenaje, servicios públicos, redes eléctricas, alumbrado, gestión del riesgo y participación ciudadana.

La multiplicidad de componentes y productos exige un control especializado que verifique la coherencia entre diagnósticos, cartografía, formulación urbanística, instrumentos de gestión y financiación, proyecto normativo y resultados de la participación y concertación.

El contrato de consultoría tiene un valor de TRES MIL CIENTO ONCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS ($3.111.263.586) M/CTE. y un plazo de seis (6) meses.

La ejecución concentrada en seis meses incrementa la necesidad de seguimiento permanente al cronograma, al equipo consultor, a las dedicaciones, a las entregas parciales, a la atención de observaciones y a la calidad de los productos.

La presente contratación se ejecuta en desarrollo del Convenio Interadministrativo No. 7000000120 celebrado entre CENIT Transporte y Logística de Hidrocarburos S.A.S. y el Distrito de Santa Marta, cuyos anexos prevén recursos específicos para la interventoría.

El presupuesto oficial de la interventoría asciende a CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($183.015.568) M/CTE., valor previsto para el componente de interventoría en el Anexo Presupuestal del Convenio Interadministrativo No. 7000000120.

La Secretaría de Planeación Distrital ejerce la dirección institucional del proyecto; sin embargo, no cuenta con la capacidad operativa suficiente para efectuar por sí sola la revisión especializada, simultánea y documentada de todos los productos de la consultoría.

La interventoría resulta necesaria para ejercer seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, jurídico, ambiental y social; verificar el personal y sus dedicaciones; revisar productos; consolidar observaciones; emitir conceptos; recomendar pagos; advertir riesgos e incumplimientos; y apoyar el cierre y liquidación.

La interventoría no debe reproducir el equipo ejecutor de la consultoría, sino contar con una estructura principal proporcional al presupuesto y con capacidad para activar apoyos especializados cuando la naturaleza de los productos lo requiera.

En atención a lo anterior, el equipo mínimo se concentra en un director o coordinador de interventoría y un especialista en instrumentos de planificación territorial, ambos con formación y experiencia suficientes para integrar y controlar los distintos componentes.

El contratista deberá disponer, con cargo al valor contractual y sin costo adicional para la Entidad, de apoyos técnicos especializados en cartografía, ambiente, riesgo, jurídico, financiero, social, movilidad, servicios públicos u otras materias cuando sean necesarios para emitir conceptos integrales y técnicamente sustentados.

La necesidad no puede satisfacerse mediante la adquisición de un servicio estandarizado ni mediante una selección fundada en el menor precio, pues la calidad del control depende del criterio profesional, la experiencia específica y la capacidad de revisión y coordinación.

La modalidad procedente es el concurso de méritos abierto, conforme al numeral 3 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y a los artículos 2.2.1.2.1.3.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015.

La escogencia deberá valorar la experiencia adicional del proponente y la formación y experiencia adicional del equipo principal, además de los factores legales de apoyo a la industria nacional y de inclusión productiva.

La contratación de la interventoría permitirá proteger los recursos públicos, garantizar la calidad técnica y jurídica de los planes zonales, asegurar la trazabilidad de decisiones y fortalecer la rendición de cuentas frente a CENIT, los órganos de control y la ciudadanía.

La intervención del mercado debe analizarse desde un segmento especializado: firmas consultoras, personas naturales, universidades y estructuras plurales con experiencia en interventoría, supervisión, gerencia, auditoría técnica o revisión de consultorías territoriales y urbanas.

Los recursos provienen del componente de interventoría previsto en el Anexo Presupuestal del Convenio Interadministrativo No. 7000000120 y se encuentran limitados al valor oficialmente aprobado.
El plazo de la interventoría será hasta el 31 de diciembre de 2026 y deberá ejecutarse de manera simultánea y coordinada con el contrato de consultoría objeto de seguimiento.

En consecuencia, se encuentra acreditada una necesidad pública concreta, técnica y jurídicamente sustentada, que debe atenderse mediante la selección de un interventor idóneo bajo concurso de méritos abierto.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1. Objeto a Contratar:

INTERVENTORÍA INTEGRAL TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE, JURÍDICA, AMBIENTAL Y SOCIAL AL CONTRATO DE CONSULTORÍA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN ZONAL DEL SUR Y DEL PLAN ZONAL DE TAGANGA EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA.

2. Aspectos Generales:

El presente análisis tiene como propósito evaluar el mercado de servicios de interventoría y supervisión especializada de consultorías de ordenamiento territorial, con el fin de identificar oferentes potenciales, patrones de contratación, condiciones de competencia, estructura de costos y requisitos proporcionales.

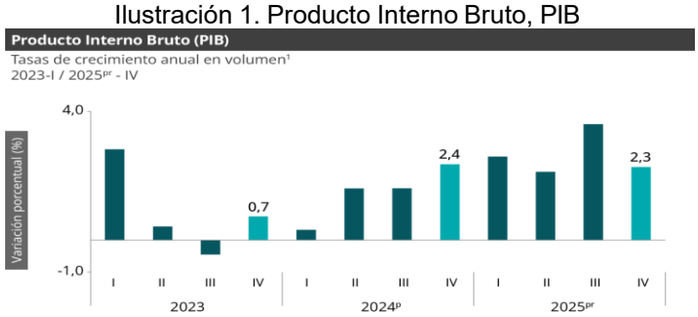
La revisión considera el sector de actividades profesionales, científicas y técnicas; los procesos estatales relacionados con interventoría, supervisión, gerencia o revisión de instrumentos territoriales; la capacidad de participación de Mipyme y estructuras plurales; y la relación entre presupuesto, plazo, personal y productos.

3. Contexto Macroeconómico:

a. Actividad Económica:

En el primer trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto en su serie original creció 2,2 % frente al mismo trimestre de 2025, de acuerdo con el DANE. Este comportamiento confirma una expansión moderada de la economía y un entorno de contratación pública que continúa demandando servicios profesionales especializados.

Ilustración 1. Producto Interno Bruto, PIB



Fuente: DANE

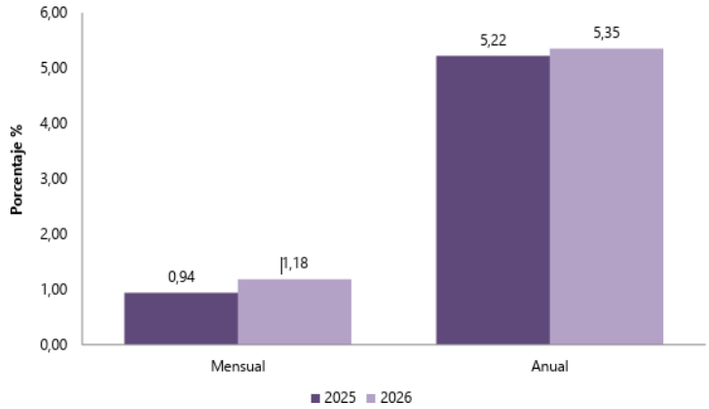
Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- 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).

b. Indica de Precios al Consumidor

En junio de 2026, el Índice de Precios al Consumidor registró una variación mensual de 0,39 %, una variación año corrido de 4,77 % y una variación anual de 6,14 %, según el DANE. La inflación incide directamente en honorarios, desplazamientos, comunicaciones y demás costos operativos de la interventoría.

Ilustración 2. IPC Enero 2026



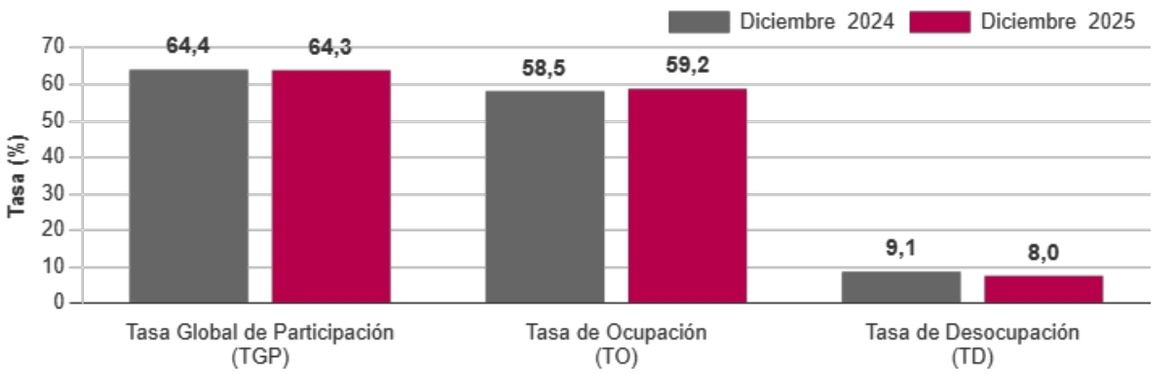
Fuente: DANE

La evolución del IPC durante 2026 evidencia presiones relevantes sobre los servicios intensivos en talento humano. En consecuencia, el presupuesto debe cubrir adecuadamente honorarios profesionales, seguridad social, administración y apoyos especializados.
Por su parte durante el mes de enero de 2026 hubo un incremento de la inflación al 5,35% generando una variación mensual del 1,18% mensual.

c. Empleo

Para el mes de diciembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,1%). La tasa global de participación se ubicó en 64,3% y la tasa de ocupación en 59,2%, mientras que en diciembre de 2024 estas tasas fueron 64,4% y 58,5%, respectivamente.

Ilustración 3. Indicadores de Empleo



Fuente: DANE

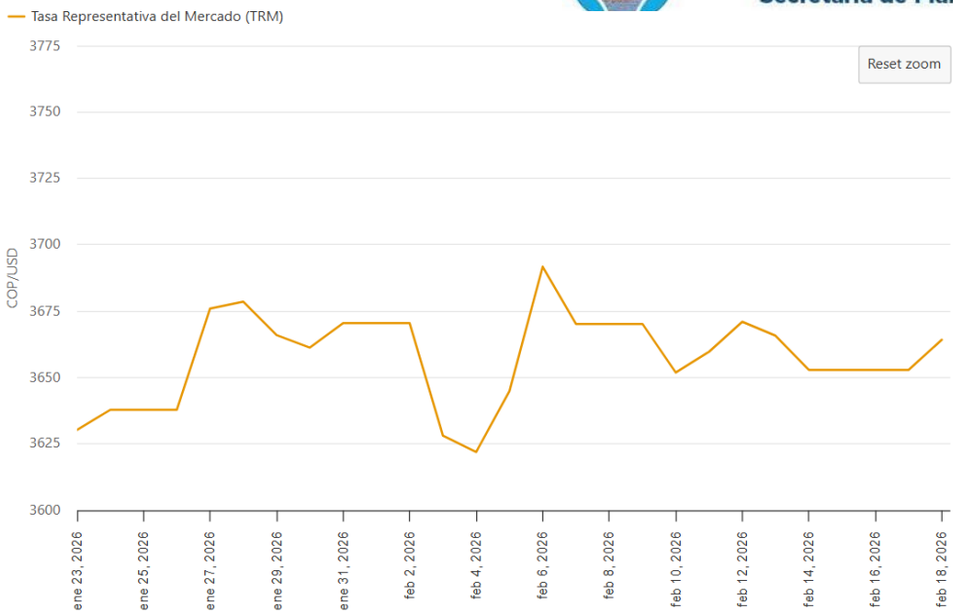
d. Factor Variación SMMLV

El salario mínimo legal mensual vigente para 2026 y sus costos asociados inciden en la estructura de remuneración, seguridad social y prestaciones del personal de apoyo. Aunque los perfiles principales se remuneran normalmente mediante honorarios profesionales, el incremento salarial influye en la formación general de precios del sector.

e. Tasa de cambio representativa del mercado.

La tasa de cambio puede afectar indirectamente el costo de licencias, software, almacenamiento, equipos y servicios tecnológicos. No obstante, para esta interventoría el componente principal del costo corresponde al talento humano nacional, por lo que la exposición cambiaria es limitada.

Ilustración 3. TRM



Fuente: Superintendencia Financiera

Desde el punto de vista macroeconómico, el comportamiento de variables como la inflación y el salario mínimo incide directamente en la estructura de costos de los servicios de consultoría, especialmente en aquellos intensivos en talento humano especializado, como es el caso de la planificación territorial.

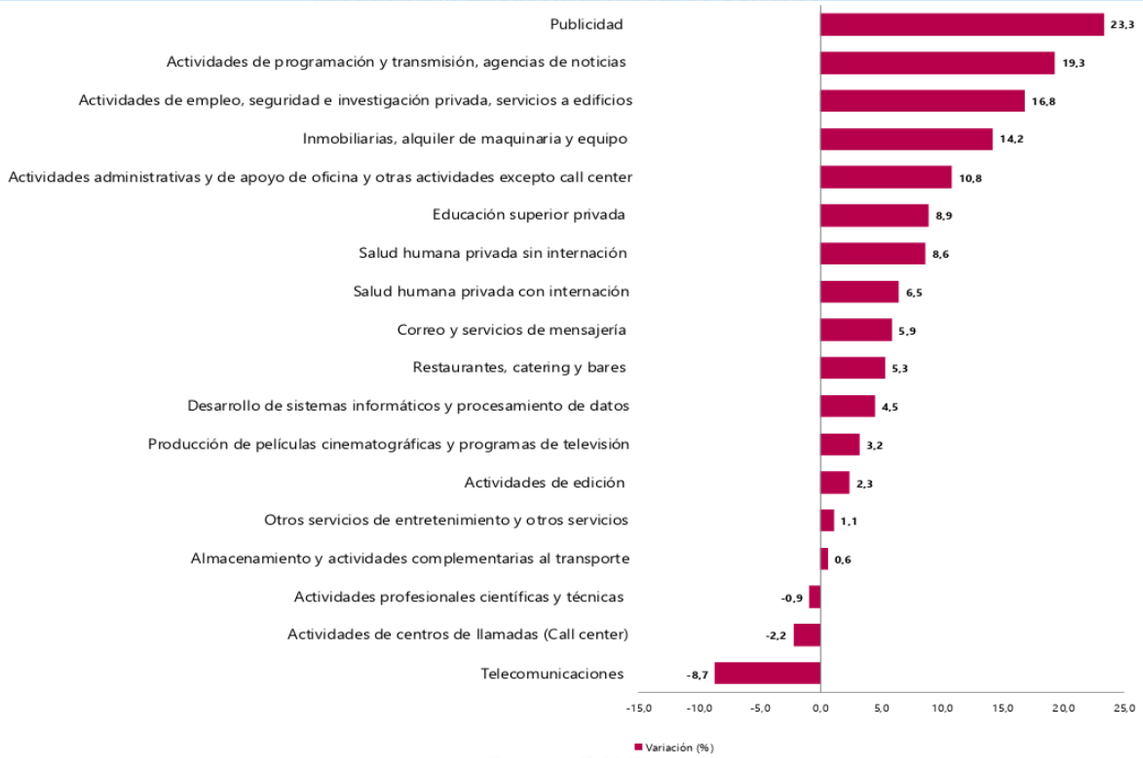
En este sentido, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el ajuste del salario mínimo legal mensual vigente para 2026 generan presiones sobre los costos asociados al recurso humano, honorarios profesionales y gastos operacionales, los cuales constituyen el componente principal en este tipo de contratos.

4. Contexto sectorial

Teniendo en cuenta el objeto del contrato, se identifica que este se encuentra dentro del sector terciario, es decir, el sector de servicios, el cual agrupa todas las actividades económicas que no producen bienes tangibles, sino que ofrecen servicios para facilitar el funcionamiento de otros sectores. Engloba una amplia gama de actividades como el comercio, el transporte, el turismo, la educación, la salud, los servicios financieros, servicios profesionales científicas y técnicas, entre otros.

En el marco de la encuesta mensual de servicios (EMS), durante el mes de diciembre de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con el mes anterior, en particular el subsector “servicios profesionales científicas y técnicas” decreció un -0.9%.

Ilustración 3. Encuesta Mensual de Servicios



Fuente: DANE

Bajo la clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) el presente proceso pertenece al sector de "Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, bajo el subsector Planificación urbana y ordenamiento territorial, aclarando que no se trata de una obra civil, sino de la generación de conocimiento técnico y normativo que servirá como insumo para la toma de decisiones administrativas.

CODIGO CIIU	DESCRIPCION
7112	Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.

Es importante precisar que el objeto del presente proceso no corresponde a la ejecución de obras civiles, sino a la prestación de servicios de consultoría orientados a la generación de conocimiento técnico y normativo que servirá como insumo para la toma de decisiones administrativas en materia de ordenamiento territorial.

En términos de oferta, el mercado de interventoría especializada está conformado por firmas consultoras, empresas de ingeniería y arquitectura, profesionales independientes, universidades y proponentes plurales que combinan experiencia en control contractual con conocimiento en planificación territorial y urbana.

Si bien el sector de actividades profesionales, científicas y técnicas presenta un amplio número de actores, el mercado relevante se concentra en quienes pueden acreditar experiencia en interventoría, supervisión, gerencia, auditoría técnica, evaluación o revisión de consultorías territoriales. La posibilidad de asociación amplía la concurrencia.

a. Contexto General del subsector Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

El subsector de actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, clasificado en la categoría CIIU 7112 del DANE, incluye servicios de ingeniería, elaboración de proyectos técnicos y consultoría especializada para diversos ámbitos del desarrollo territorial, entre ellos la planificación urbana y ordenamiento territorial, diseño de instrumentos de gestión del suelo y estudios técnicos de soporte requeridos por entidades públicas y privadas para la toma de

decisiones estructurales del territorio. Esta clasificación comprende la planificación, diseño y gestión de proyectos urbanísticos, levantamientos topográficos, cartografía, estudios de uso del suelo y consultoría de ingeniería vinculada a la normativa vigente que regula el desarrollo físico y socioeconómico de los municipios colombianos.

Desde una perspectiva estructural, el Censo Económico Nacional Urbano realizado recientemente por el DANE identificó 2.005.613 unidades económicas en las zonas urbanas de Colombia, de las cuales un porcentaje significativo corresponde al sector servicios profesionales, científicos y técnicos —que incluye consultorías especializadas como las de ingeniería urbana—, aunque comercio y actividades de servicios generales representan la mayoría de establecimientos registrados evidenciando la diversidad sectorial de la economía urbana.

En términos de capital humano y oferta de servicios especializados, según estimaciones por categorías afines al subsector profesional, en 2025 se identifican más de 1.300 ingenieros civiles operando como negocios o firmas en Colombia, concentrados principalmente en Bogotá, Cundinamarca y Antioquia, lo que refleja la presencia de recursos técnicos disponibles en el mercado para atender proyectos de planeación y consultoría técnica.

Este contexto cuantitativo indica que las actividades de ingeniería y consultoría urbana están inmersas en un tejido productivo amplio, con una estructura empresarial y profesional que respalda la formulación, adaptación y ejecución de instrumentos de planificación territorial, tales como los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) que integran criterios demográficos, ambientales, de riesgo y uso del suelo para orientar el desarrollo sostenible de los asentamientos municipales en Colombia.

b. Tamaño y Estructura del subsector actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

En términos empresariales, el más reciente Censo Económico Nacional Urbano del DANE (2023–2024) evidencia que las actividades profesionales, científicas y técnicas concentran un número significativo de unidades económicas formales en el país, dentro de las cuales se incluyen firmas de ingeniería, urbanismo y consultoría territorial.

La estructura del subsector se caracteriza predominantemente por micro y pequeñas empresas, que representan entre el 92% y el 94% del total de unidades registradas en esta división económica, mientras que las medianas y grandes empresas constituyen una proporción cercana al 7% y menos del 1% respectivamente. No obstante, estas últimas concentran una participación relevante en los ingresos operacionales y en la ejecución de contratos de mayor cuantía, especialmente aquellos asociados a proyectos de planificación urbana, estudios de ordenamiento territorial e infraestructura estratégica.

Geográficamente, la actividad presenta una alta concentración en los principales centros urbanos del país, particularmente en Bogotá D.C., Antioquia, Valle del Cauca y Barranquilla, donde se ubican la mayoría de las firmas consultoras con capacidad técnica y financiera para desarrollar instrumentos como Planes de Ordenamiento Territorial (POT), planes parciales, estudios de riesgo y estructuración de proyectos urbanos integrales. Esta concentración responde a la localización de entidades nacionales y territoriales de mayor tamaño, así como a la presencia de universidades y centros de investigación que fortalecen la oferta de talento especializado.

En términos cuantitativos, se estima que existen entre 45.000 y 52.000 empresas activas registradas en actividades de arquitectura, ingeniería y consultoría técnica en Colombia. Sin embargo, es importante precisar que la capacidad real para ejecutar contratos de consultoría de alta complejidad técnica, como la formulación de planes zonales, se concentra en un subconjunto de empresas que cuentan con experiencia específica en planificación territorial, así como con la capacidad organizacional, técnica y financiera necesaria para integrar componentes urbanísticos, ambientales, sociales y de infraestructura.

En este contexto, si bien el universo de actores del sector es amplio, el mercado relevante para el presente proceso corresponde a un grupo más reducido de firmas consultoras con experiencia comprobada en la formulación de instrumentos de ordenamiento territorial. No obstante, la dinámica del sector evidencia una alta tendencia hacia la asociatividad mediante consorcios y uniones temporales, lo cual permite ampliar la participación de oferentes y garantizar condiciones de pluralidad en el proceso de selección.

En conclusión, el mercado de consultoría en planificación territorial en Colombia presenta una estructura empresarial que, si bien es mayoritariamente atomizada, cuenta con un número suficiente

de actores con capacidad técnica y organizacional para atender el objeto contractual, garantizando la concurrencia de oferentes idóneos en el proceso de selección.

c. Marco Regulatorio

El objeto del presente proceso se enmarca en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito de Santa Marta, actualmente en revisión, así como en lo establecido en la Ley 388 de 1997, que regula los instrumentos de planificación territorial en Colombia y define los planes zonales como herramientas de desarrollo y complementariedad del ordenamiento urbano.

De igual forma, el desarrollo de este tipo de consultorías se encuentra influenciado por lineamientos de política pública nacional, tales como la Política de Ciudades Sostenibles y Sistemas de Ciudades (CONPES 3819 de 2014) y la Agenda 2030, los cuales orientan la planificación territorial hacia enfoques de sostenibilidad, resiliencia, equidad y competitividad urbana.

Desde la perspectiva del mercado, este marco normativo implica que los oferentes interesados en participar en procesos de formulación de instrumentos de planificación territorial deben contar con conocimiento técnico y experiencia en la aplicación de dichas disposiciones, así como en la integración de componentes urbanísticos, ambientales, sociales y de gestión del riesgo, lo cual configura un nivel de especialización en la prestación del servicio y delimita el perfil de los posibles participantes en el proceso de selección.

5. Análisis de Mercado

El análisis de mercado se orienta a verificar la existencia de oferentes con experiencia de control y revisión, la forma usual de participación, la disponibilidad de talento especializado y la razonabilidad de los requisitos habilitantes y ponderables definidos para la interventoría.

En este sentido, el presente análisis de mercado tiene como finalidad caracterizar el sector de consultoría en planificación territorial, identificar los actores que lo conforman, analizar su capacidad técnica y organizacional, y evaluar las condiciones de competencia y formación de precios, con el propósito de garantizar la pluralidad de oferentes y la adecuada selección del contratista.

5.1 Identificación de oferentes

El mercado de servicios de interventoría de consultorías territoriales se caracteriza por la participación de firmas de consultoría, ingeniería, arquitectura y urbanismo; profesionales con experiencia en supervisión y revisión; universidades; y consorcios o uniones temporales.

En este sentido, los potenciales oferentes para el presente proceso pueden clasificarse en las siguientes categorías:

a. Firmas consultoras especializadas:

Corresponden a empresas de consultoría en urbanismo, planificación territorial, ingeniería y arquitectura, que cuentan con experiencia en la formulación de instrumentos de ordenamiento territorial y en la estructuración de proyectos urbanos integrales. Estas firmas suelen concentrar su operación en las principales ciudades del país, tales como Bogotá D.C., Medellín, Cali y Barranquilla, desde donde atienden proyectos a nivel nacional**.**

b. Empresas de ingeniería y arquitectura con unidades de consultoría:

Incluye organizaciones que, si bien desarrollan actividades de diseño o infraestructura, cuentan con áreas especializadas en estudios técnicos, planificación urbana, gestión del suelo, análisis de riesgo y estructuración de proyectos territoriales, lo que les permite participar en este tipo de procesos.

c. Universidades y centros de investigación:

Algunas instituciones de educación superior, a través de sus facultades de arquitectura, ingeniería, urbanismo o ciencias sociales, así como sus centros de investigación y extensión, participan en la formulación de instrumentos de planificación territorial, especialmente mediante convenios o contratos de consultoría con entidades públicas.

d. Esquemas asociativos (consorcios y uniones temporales):

Dada la complejidad técnica del objeto contractual, es común que los oferentes concurran mediante esquemas asociativos que integran diferentes perfiles profesionales y especialidades (urbanismo, ingeniería, ambiente, socioeconomía, SIG), lo cual permite cumplir con los requisitos técnicos y fortalecer la capacidad operativa para la ejecución del contrato.

Desde una perspectiva geográfica, se evidencia que la mayor parte de los oferentes con capacidad para desarrollar este tipo de consultorías se concentra en los principales centros urbanos del país,

especialmente en Bogotá D.C., Antioquia y Valle del Cauca, donde se ubican las firmas con mayor trayectoria en proyectos de planificación territorial. No obstante, estas empresas cuentan con la capacidad de ejecutar proyectos en diferentes regiones del país, incluyendo territorios como el Distrito de Santa Marta.

Es importante precisar que, si bien el universo de empresas registradas en actividades de ingeniería y consultoría técnica es amplio, el número de oferentes con experiencia específica en la formulación de instrumentos de ordenamiento territorial y con capacidad para integrar los componentes técnicos requeridos en el presente proceso es más reducido. Sin embargo, la dinámica del mercado evidencia una alta tendencia hacia la conformación de consorcios y uniones temporales, lo cual permite ampliar la base de participación y garantizar condiciones de pluralidad de oferentes.

En consecuencia, se concluye que el mercado nacional cuenta con un número suficiente de actores con la idoneidad técnica, experiencia y capacidad organizacional requeridas para participar en el presente proceso de selección, garantizando la concurrencia de oferentes y la posibilidad de selección objetiva del contratista.

Con el fin de ilustrar la composición del mercado, se identifican a título referencial algunas firmas consultoras y organizaciones que han participado en la formulación de instrumentos de planificación territorial, estudios urbanos y proyectos de consultoría asociados al ordenamiento territorial en Colombia. Entre estas se encuentran firmas de consultoría en urbanismo, ingeniería y planificación, así como universidades y centros de investigación con experiencia en el desarrollo de Planes de Ordenamiento Territorial (POT), planes parciales y estudios territoriales integrales.

De manera particular, en el contexto de la región Caribe, se evidencia la participación de actores con presencia en ciudades como Barranquilla, Cartagena y Santa Marta, que han intervenido en proyectos de planificación urbana, estudios de riesgo, estructuración de proyectos territoriales y consultorías para entidades públicas. No obstante, dada la especialización técnica del objeto contractual, es habitual la concurrencia de firmas de alcance nacional que participan en procesos en diferentes regiones del país, lo cual amplía el espectro de posibles oferentes.

En este sentido, la identificación de estos actores permite evidenciar la existencia de un mercado activo y competitivo, con capacidad técnica y organizacional suficiente para atender el objeto del presente proceso, garantizando condiciones de pluralidad y concurrencia de oferentes.

Posibles oferentes en el mercado

Tipo de actor	Nombre de la organización	Alcance / experiencia relevante
Firma consultora especializada	Empresas de consultoría, ingeniería, arquitectura o urbanismo	Interventoría, supervisión, gerencia o revisión de instrumentos territoriales y proyectos urbanos.
Persona natural consultora	Arquitectos, ingenieros, economistas, geógrafos u otros profesionales	Experiencia directa en dirección, coordinación, supervisión o revisión de POT, planes parciales, planes zonales o estudios urbanos.
Universidad o centro de investigación	Instituciones con capacidad de extensión y consultoría	Revisión técnica, investigación aplicada, urbanismo, ordenamiento territorial y apoyo interdisciplinario.
Consorcio o unión temporal	Asociación de firmas o profesionales	Integración de experiencia contractual, conocimiento territorial y especialidades técnicas.
Firma regional o local	Empresas o profesionales del Caribe	Conocimiento del territorio, logística, gestión institucional y apoyo social o técnico.

Para fortalecer la identificación de potenciales oferentes, la Entidad revisó procesos de contratación pública relacionados con la formulación, revisión o actualización de Planes de Ordenamiento Territorial —POT—, planes parciales, planes zonales, estudios urbanos, estudios de ordenamiento territorial y consultorías técnicas para entidades territoriales. Esta revisión permite evidenciar que en el mercado participan actores con experiencia específica en instrumentos de planificación territorial, principalmente bajo la modalidad de concurso de méritos, dada la naturaleza intelectual, técnica y especializada de este tipo de objetos contractuales.

Dentro de los procesos comparables se identifican contratos adelantados por entidades territoriales del orden municipal, distrital y departamental para la revisión general, actualización o formulación

de POT, así como consultorías para estudios técnicos de soporte, estructuración de instrumentos de planificación, estudios urbanos integrales, ordenamiento territorial y proyectos estratégicos de desarrollo urbano. Aunque dichos procesos pueden presentar diferencias en cuanto a escala territorial, valor, plazo y alcance técnico, resultan útiles para evidenciar la existencia de un mercado activo y especializado en la materia.

De manera particular, se observan como potenciales oferentes las firmas consultoras con experiencia en planificación territorial, urbanismo, arquitectura, ingeniería y SIG; empresas de ingeniería y arquitectura con unidades de consultoría urbana; universidades y centros de investigación con capacidad de extensión y consultoría; y proponentes plurales integrados por firmas nacionales, regionales y especialistas independientes. Esta estructura de mercado es compatible con la complejidad del presente proceso, en la medida en que permite integrar equipos interdisciplinarios para atender simultáneamente los componentes urbanísticos, ambientales, sociales, económicos, jurídicos, financieros, cartográficos y de infraestructura requeridos para la formulación de los Planes Zonales del Sur y de Taganga.

La identificación de potenciales oferentes no se limita a empresas con domicilio en el Distrito de Santa Marta, teniendo en cuenta que este tipo de consultorías suele ser ejecutado por firmas de alcance nacional que desarrollan proyectos en diferentes entidades territoriales del país. No obstante, la participación de actores regionales o locales puede darse mediante esquemas asociativos, especialmente para fortalecer el conocimiento territorial, la gestión social, la logística de campo y la articulación institucional.

En consecuencia, el mercado cuenta con una oferta suficiente y técnicamente especializada para adelantar el presente proceso, sin que se evidencie una restricción estructural que impida la concurrencia de oferentes. Por el contrario, la naturaleza del objeto y la posibilidad de participación individual o plural permiten que el proceso sea competitivo, siempre que los requisitos habilitantes y factores de evaluación sean proporcionales, razonables y acordes con la complejidad técnica del contrato

6. Análisis de la Demanda

El análisis de la demanda identifica el comportamiento de la contratación pública de interventorías, supervisiones y revisiones de consultorías de ordenamiento territorial y planificación urbana, así como procesos de formulación que permiten reconocer el mercado técnico subyacente.

Para este propósito se revisaron antecedentes en SECOP y en el Modelo de Abastecimiento Estratégico, considerando procesos relacionados con interventoría de POT, PBOT, planes parciales, estudios urbanos e instrumentos de planificación. La frecuencia de contratación es baja y los objetos son heterogéneos, por lo que los antecedentes se utilizan como referencia de mercado y no como equivalentes aritméticos de precio.

Es importante precisar que la demanda de este tipo de consultorías presenta una frecuencia relativamente baja en comparación con otros servicios, debido a que la formulación de instrumentos de planificación territorial responde a ciclos de actualización normativa y a necesidades específicas de las entidades territoriales. Adicionalmente, se evidencia heterogeneidad en el alcance técnico de los procesos, lo cual limita la comparabilidad directa entre ellos. No obstante, la revisión de procesos análogos permite identificar patrones relevantes del mercado que sirven como referencia para la estructuración del presente proceso.

Para la identificación de procesos comparables, se utilizaron los siguientes códigos UNSPSC asociados a servicios de planificación territorial, consultoría, ingeniería y gestión de proyectos:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
93142000	93 - Servicios políticos y de asuntos cívicos	9314 - Servicios comunitarios y sociales	931420- Desarrollo Urbano
93142100	93 - Servicios políticos y de asuntos cívicos	9314 - Servicios comunitarios y sociales	931421 – Desarrollo Regional
80101600	80 – Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8010 – Servicios de Asesoría de gestión	801016 – Gerencia de Proyectos
81101500	81 – Servicios Basados en Ingenieria, Investigación y Tecnología	8110 – Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura	811015 – Ingeniería Civil y Arquitectura

A partir de la consulta realizada, se procede a presentar los principales procesos identificados que resultan comparables con el objeto del presente proceso de contratación.

a. Demanda Interna:

En relación con la demanda interna, se identificó como antecedente relevante el siguiente proceso de contratación adelantado por la Alcaldía Distrital de Santa Marta:

Antecedente institucional: Contrato 002 de 2018
Proveedor: Geografía Urbana S.A.S.
Objeto: Revisión general y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santa Marta.
Valor: $1.901.331.113,40
Relevancia: evidencia demanda institucional de consultoría territorial; la interventoría actual corresponde al control de una consultoría más reciente y especializada.
Modalidad contractual: Concurso de Méritos

Este antecedente evidencia que el Distrito ha acudido previamente a la contratación de servicios de consultoría especializada en planificación territorial mediante la modalidad de concurso de méritos, lo cual resulta coherente con la naturaleza técnica e intelectual del objeto contractual.

No obstante, se observa que la antigüedad del proceso y las diferencias en el alcance técnico, en tanto corresponde a la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial y no a la formulación de instrumentos de planificación a escala intermedia, limitan su uso como referencia directa para la estructuración del presente proceso.

Sin perjuicio de lo anterior, este antecedente permite identificar elementos comunes del mercado, tales como la necesidad de equipos interdisciplinarios, la ejecución de estudios técnicos especializados y la producción de insumos normativos y cartográficos, lo cual confirma la existencia de capacidades técnicas en el mercado para atender este tipo de consultorías.

a. Demanda Externa y Procesos Comparables Identificados

A continuación, se presentan algunos de los procesos identificados en la revisión de bases de datos SECOP y MAE, los cuales se incluyen como referentes de mercado para evidenciar la existencia de demanda pública, oferentes potenciales y objetos contractuales relacionados con instrumentos de ordenamiento territorial, sin que todos ellos constituyan antecedentes plenamente equivalentes al presente proceso

Entidad	Departamento	Municipio	Modalidad	Tipo	Objeto depurado	Valor	Fecha	Contratista	ID	Referencia
Alcaldía de Puerto Boyacá	Boyacá	Puerto Boyacá	Concurso de méritos abierto	Interventoría	Interventoría técnica, administrativa y financiera para la revisión general y ajuste del PBOT.	$143.755.144	2025	Corporación GP S.A.S.	CO1.PCCNTR.3606559	SECOP II
Alcaldía Distrital de Santa Marta	Magdalena	Santa Marta	Concurso de méritos	Consultoría	Revisión general y ajuste del POT del Distrito de Santa Marta.	$1.901.331.113,40	2018	Geografía Urbana S.A.S.	Contrato 002 de 2018	Antecedente interno
Municipio de El Guamo	Tolima	El Guamo	Concurso de méritos abierto	Consultoría	Revisión, formulación y ajustes del PBOT, cartografía y gestión del riesgo.	$95.200.000	2025	ADN Consultoría S.A.S.	CO1.PCCNTR.7256546	SECOP II
Alcaldía de Cali	Valle del Cauca	Cali	Concurso de méritos abierto	Consultoría	Diagnóstico ambiental y de amenazas como insumo para plan parcial.	$176.256.000	2018	No definido	18-15-8154247	SECOP I

La revisión evidencia que las entidades territoriales contratan tanto consultorías de formulación o ajuste de instrumentos como interventorías específicas para controlar su ejecución. Los valores varían según alcance, duración, número de productos y especialidades.

Los antecedentes permiten evidenciar un mercado activo y especializado, así como la utilización del concurso de méritos para seleccionar servicios de contenido intelectual. El antecedente de Puerto Boyacá es especialmente relevante por corresponder directamente a una interventoría de revisión y ajuste de PBOT.

La comparabilidad de precios es limitada: algunas referencias corresponden a consultorías parciales y otras a interventorías con alcances distintos. Por ello, la razonabilidad del presupuesto se sustenta principalmente en el presupuesto aprobado del proyecto y en la estructura mínima necesaria para controlar la consultoría.

La interventoría objeto del presente proceso debe revisar integralmente una consultoría de $3.111.263.586 que comprende componentes urbanísticos, cartográficos, ambientales, jurídicos, financieros, sociales y de infraestructura, dentro de un plazo de seis meses.

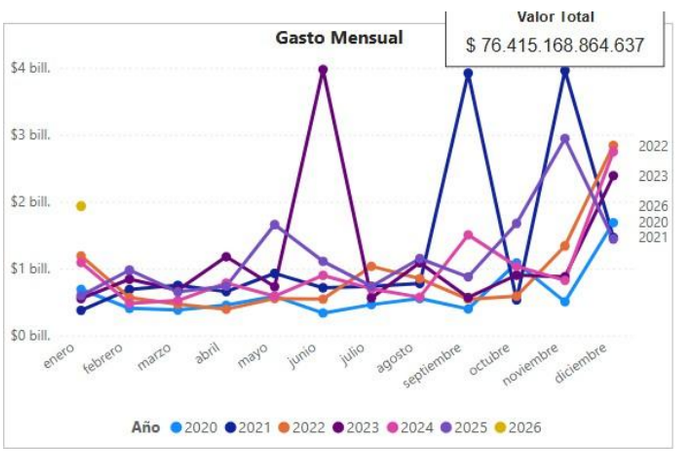
Los contratos identificados deben entenderse como referentes para acreditar existencia de oferta, modalidades usuales y niveles de especialización, y no como contratos plenamente equivalentes para fijar el precio.

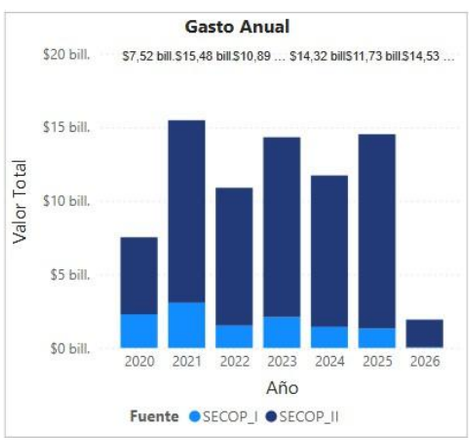
La diferencia de valores no desvirtúa la razonabilidad del presupuesto oficial de $183.015.568, pues este fue definido en el convenio y guarda relación con el valor, plazo y complejidad de la consultoría controlada.

De manera particular, el antecedente interno correspondiente al contrato de 2018 del Distrito de Santa Marta se incorpora únicamente como referencia institucional sobre la contratación previa de consultorías de planificación territorial mediante concurso de méritos, pero no como elemento principal para sustentar el presupuesto actual. Su antigüedad, objeto y alcance impiden utilizarlo como parámetro directo de precio. En consecuencia, la estimación presupuestal del presente proceso se fundamenta principalmente en el presupuesto específico del proyecto, su alcance técnico, los productos exigidos, la duración de seis (6) meses y los recursos disponibles en el marco del convenio que lo financia.

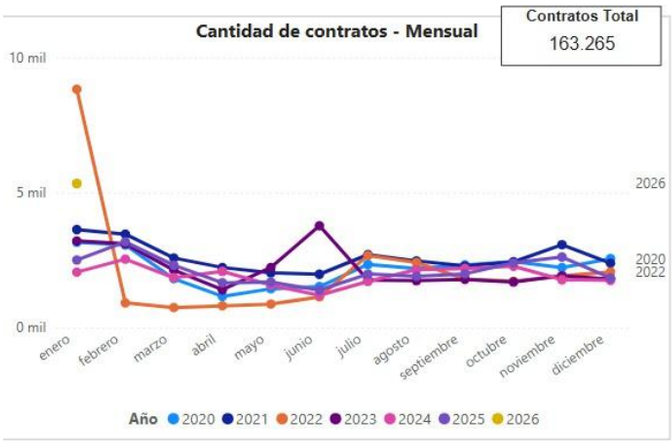
Estas condiciones reflejan un mercado estructurado, con experiencia en la ejecución de este tipo de consultorías, lo cual respalda la viabilidad del presente proceso y la existencia de pluralidad de oferentes.

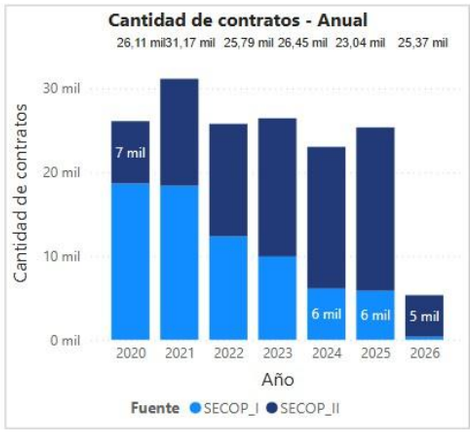
GASTO ANUAL Y MENSUAL



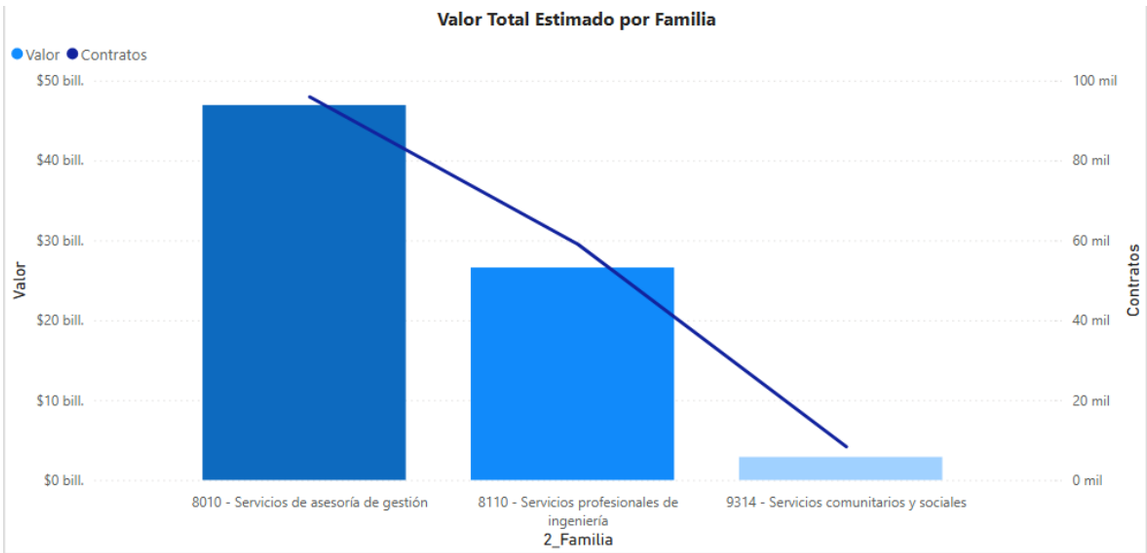


CANTIDAD DE CONTRATOS MENSUAL Y ANUAL





VALOR DE CONTRATOS POR CODIGO UNSPSC



MODALIDAD DE SELECCIÓN



De acuerdo con la información reportada en el Modelo De Abastecimiento Estratégico, se encuentra que en el período indicado, las Entidades públicas firmaron un total de 163.265 contratos que ascienden a un valor total de $76,415 billones de pesos. El año donde más se firmaron contratos

fue 2021, año en que se adelantaron más de 31.163 contratos. El código con el que más se adelantaron las contrataciones fue el 8010 – Servicios de Asesoría de gestión. Las modalidades de selección más recurrentes para adelantar las contrataciones similares fueron la contratación directa, en cuanto a modalidades competitivas se encuentra el concurso de méritos como principal metodología.

Así mismo, se identifican procesos similares adelantados por otras entidades territoriales en el país, relacionados con la formulación de instrumentos de ordenamiento territorial, los cuales evidencian la utilización recurrente de la modalidad de concurso de méritos y la participación de firmas consultoras especializadas o estructuras asociativas como consorcios o uniones temporales

En este sentido, el comportamiento de la demanda para este tipo de servicios no puede analizarse únicamente a partir de antecedentes contractuales individuales, sino que debe entenderse en el marco de la dinámica de contratación pública territorial, en la cual los servicios de consultoría para planificación urbana y ordenamiento territorial se contratan de manera puntual y especializada, dependiendo de las necesidades de actualización o formulación de instrumentos de planificación, lo que justifica la utilización de criterios técnicos y de mercado para la estructuración del presente proceso

Metodología y alcance del análisis de mercado

El análisis se construyó a partir de: (i) identificación del sector económico; (ii) revisión de procesos de interventoría, supervisión y consultoría territorial; (iii) caracterización de oferentes potenciales; (iv) análisis de la estructura de costos; y (v) evaluación de requisitos financieros y diferenciales.

Dado que la formulación de planes zonales no corresponde a un servicio estandarizado ni recurrente, los procesos comparables no siempre presentan igualdad plena de alcance, plazo, escala territorial o productos. Por esta razón, el análisis no utiliza dichos antecedentes como una simple comparación aritmética de precios, sino como referentes para identificar la existencia de mercado, la modalidad de selección usual, la capacidad de oferta y las condiciones generales de competencia.

La formación del presupuesto oficial se sustenta en el Anexo Presupuestal del Convenio Interadministrativo No. 7000000120. El análisis de mercado valida la existencia de oferta y la proporcionalidad del equipo y requisitos, mientras el presupuesto del proyecto determina el límite económico disponible.

7. Análisis de la Oferta

El análisis de la oferta tiene como propósito identificar prestadores con experiencia en interventoría, supervisión, gerencia, auditoría técnica, evaluación o revisión de consultorías territoriales, así como su capacidad técnica, financiera y organizacional para atender el contrato.

El mercado relevante no corresponde al universo general de consultoría administrativa, sino a un segmento especializado en interventoría, supervisión, gerencia, control, auditoría o revisión técnica de estudios de ordenamiento territorial, planificación urbana, planes parciales, planes zonales, POT y proyectos urbanos.

Este mercado se caracteriza por firmas consultoras y profesionales especializados que pueden participar individualmente o mediante consorcios y uniones temporales. El objeto no exige una estructura empresarial de gran tamaño, pero sí experiencia específica, dirección técnica y capacidad de activar apoyos especializados.

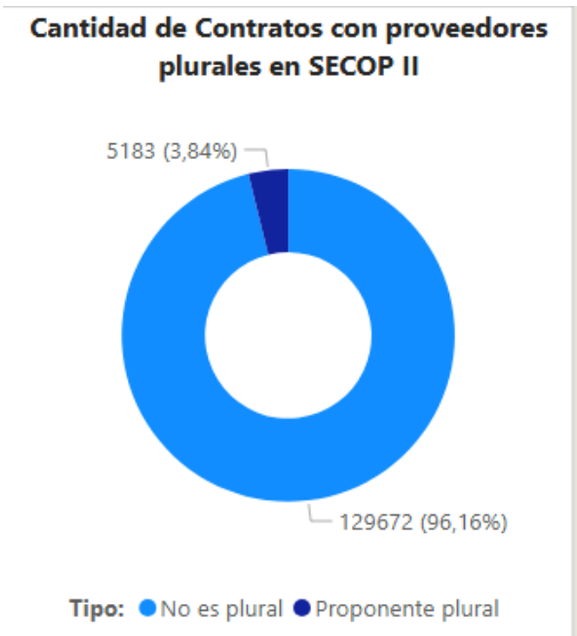
La especialidad del objeto exige capacidad para integrar revisiones urbanísticas, cartográficas, ambientales, jurídicas, financieras y sociales. El equipo mínimo de dos perfiles principales resulta proporcional, siempre que el interventor asuma la obligación de disponer de apoyos adicionales cuando la naturaleza del producto lo requiera.

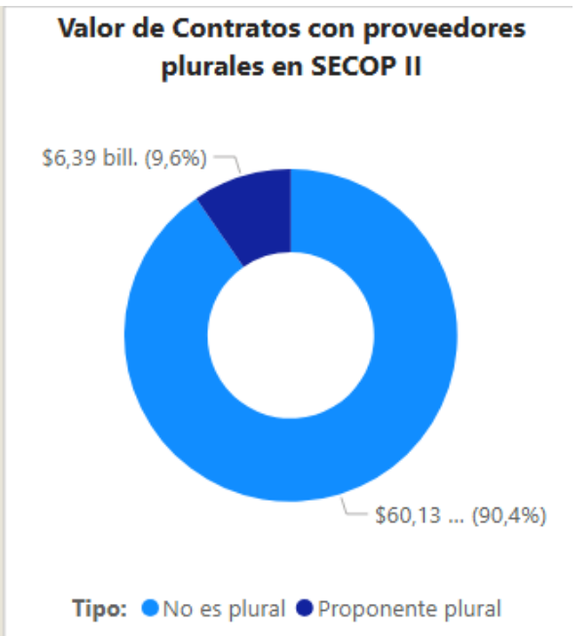
La revisión del mercado evidencia pluralidad potencial de firmas, profesionales, universidades y estructuras plurales con experiencia en planificación territorial y control de consultorías. La posibilidad de acreditar experiencia mediante hasta tres contratos evita exigir un único antecedente idéntico y favorece concurrencia.

Se consideraron la información disponible en SECOP, los antecedentes del proyecto, la estructura del RUP, la naturaleza intensiva en talento humano y la posibilidad de participación individual o plural.









El mercado de consultoría en planificación territorial en Colombia presenta una estructura de competencia especializada, en la cual la oferta se concentra en un conjunto de actores con alta capacidad técnica, organizados principalmente bajo las siguientes tipologías:

- **Firmas Consultoras de Ingeniería y Urbanismo (Nivel Nacional):** Empresas con sede en Bogotá, Medellín o Barranquilla que cuentan con departamentos de SIG (Sistemas de Información Geográfica) propios y equipos interdisciplinarios permanentes.

- **Consorcios y Uniones Temporales (UT):** Es la forma de participación más común (aprox. 75% de las ofertas). Permiten sumar la experiencia técnica de una firma nacional con el conocimiento del territorio de una firma local o un experto en gestión social en el Magdalena.

- **Entidades de Educación Superior:** Universidades con facultades de planeación urbana o centros de estudios regionales que participan a través de sus oficinas de consultoría, aportando un alto rigor académico y técnico.

De la misma manera, la oferta en materia de actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, en especial en planificación urbana y ordenamiento territorial, exige que los proveedores cuenten con experiencia técnica especializada en la formulación de instrumentos de planificación, gestión de suelo, análisis territorial y componente social en contextos de vulnerabilidad, lo cual configura un mercado de alta especialización técnica.

En este mercado la competencia se concentra en la experiencia específica y en la idoneidad del equipo humano, más que en el precio. Esta característica es coherente con el concurso de méritos, en el que la oferta económica no es factor de ponderación.

La estructura de costos se encuentra dominada por honorarios profesionales, seguridad social, administración, desplazamientos, comunicaciones, reuniones, procesamiento documental y apoyos técnicos especializados.

Determinación y razonabilidad del presupuesto oficial

El presupuesto oficial de la interventoría se deriva de la estructura presupuestal aprobada para la formulación del Plan Zonal del Sur y el Plan Zonal de Taganga en el marco del Convenio Interadministrativo No. 7000000120.

El valor disponible para la interventoría es de $183.015.568, previsto para el componente de interventoría en el Anexo Presupuestal del Convenio Interadministrativo No. 7000000120. Este valor incluye todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones, desplazamientos, equipos y apoyos requeridos.

El presupuesto es compatible con un equipo principal reducido, conformado por un director o coordinador de interventoría y un especialista en instrumentos de planificación territorial, con dedicaciones parciales durante seis meses.

Los apoyos cartográficos, ambientales, jurídicos, financieros, sociales, de movilidad, servicios públicos y gestión del riesgo no se exigen como personal mínimo permanente, pero deberán ser activados por el interventor cuando resulten necesarios y se entienden incluidos en el valor contractual.

La razonabilidad del presupuesto se sustenta en: (i) plazo de seis meses; (ii) equipo principal de dos profesionales; (iii) revisión de una consultoría multidisciplinaria; (iv) obligación de apoyos especializados; (v) informes mensuales y conceptos de producto; y (vi) disponibilidad presupuestal aprobada en el convenio.

Componente	**Criterio de estructuración**	**Valor de referencia**
Presupuesto oficial de la interventoría	Valor previsto en el Anexo Presupuestal del Convenio No. 7000000120.	$183.015.568
Plazo	Ejecución simultánea con la consultoría.	6 meses
Director o coordinador	Dirección integral, control contractual, coordinación y emisión de conceptos.	Incluido
Especialista territorial	Revisión técnica de diagnósticos, formulación, cartografía, gestión y normativa.	Incluido
Apoyos especializados	Cartografía, ambiente, riesgo, jurídico, financiero, social, movilidad y servicios públicos, según necesidad.	Incluido
Costos administrativos	Administración, comunicaciones, desplazamientos, comités, archivo y seguros.	Incluido
Tributos	IVA cuando corresponda, retenciones, estampillas, tasas y contribuciones.	Incluido
Forma de pago	Doce (12) pagos asociados a los doce (12) desembolsos de la consultoría, contra prestación efectiva y aprobación de productos.	100 %
Total	Límite máximo de la oferta económica.	$183.015.568

Criterios para la definición de honorarios y dedicaciones

La estructura económica se definió considerando que el servicio es intensivo en conocimiento y que las dedicaciones deben concentrarse en los momentos de revisión de productos, comités y emisión de conceptos.

El director o coordinador y el especialista territorial tendrán dedicaciones mínimas del cincuenta por ciento (50 %) durante el plazo contractual. La distribución mensual podrá ajustarse al cronograma sin reducir la dedicación total exigida.

Los apoyos especializados no se configuran como personal mínimo habilitante. Su costo debe ser estimado por cada oferente dentro del valor global, según su metodología de revisión y la programación de productos.

Relación entre necesidad, cantidades y componentes presupuestales
La estructura del presupuesto guarda correspondencia con la necesidad de ejercer control integral sobre una consultoría de alta complejidad, sin sobredimensionar el equipo permanente ni trasladar a la Entidad costos adicionales.

Componente presupuestal	Necesidad técnica que atiende	Productos o actividades asociadas
Dirección y coordinación	Control integral del contrato, cronograma, equipo, riesgos y decisiones.	Plan de interventoría, comités, informes mensuales y conceptos.
Revisión territorial y urbanística	Verificación de diagnósticos, formulación, usos, tratamientos, cargas y beneficios.	Matrices de observaciones, conceptos y control de ajustes.
Revisión cartográfica y SIG	Validación de coherencia espacial, geodatabases y archivos editables.	Conceptos especializados y trazabilidad cartográfica.
Revisión ambiental y de riesgo	Control de determinantes, amenazas, vulnerabilidad y componente marino-costero.	Conceptos y observaciones técnicas.
Revisión jurídica y financiera	Control del proyecto normativo, instrumentos de gestión, pagos y balance.	Conceptos jurídicos, financieros y recomendación de pagos.
Seguimiento social y participativo	Verificación de talleres, socializaciones, concertaciones y respuestas.	Actas, matrices y evidencias.
Administración y cierre	Archivo, seguridad social, garantías, informes y liquidación.	Informe final, balance y expediente de cierre.

Duración del proyecto y distribución de la ejecución presupuestal

La interventoría tendrá una duración de seis (6) meses, coincidente con el plazo de la consultoría. Los pagos estarán vinculados a la revisión y aprobación de los productos que conforman cada uno de los doce (12) desembolsos del contrato de consultoría, contra la prestación efectiva del servicio y la presentación de los informes y conceptos correspondientes.

La dedicación parcial de los dos perfiles principales permite concentrar esfuerzos en los hitos de revisión y mantiene proporcionalidad con el presupuesto disponible.

La obligación de disponer de apoyos especializados evita que la reducción del equipo mínimo afecte la revisión integral. Estos apoyos deberán acreditarse durante la ejecución cuando sean requeridos por la naturaleza de los productos.

El presupuesto no admite reconocimientos adicionales por falta de personal, omisiones en la estimación de apoyos, impuestos o costos operativos.

Esta configuración empresarial, lejos de limitar la competencia, potencia la pluralidad de oferentes, permitiendo la concurrencia tanto de firmas con presencia en la región Caribe como de empresas de otras regiones del país con capacidad técnica para ejecutar el objeto contractual.

En relación con la capacidad financiera, la estructuración de los requisitos habilitantes se realizó bajo criterios de razonabilidad y proporcionalidad, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, el plazo de seis (6) meses, la forma de pago, la estructura de costos intensiva en talento humano y la necesidad de garantizar pluralidad de oferentes idóneos en el mercado de consultoría en planificación territorial.

En relación con el comportamiento del gasto, se observa que la contratación de servicios de consultoría en planificación territorial presenta una naturaleza no recurrente, en la medida en que depende de procesos de formulación o actualización de instrumentos de ordenamiento territorial. En consecuencia, no es posible establecer series continuas de gasto comparables, lo cual refuerza la necesidad de complementar el análisis con criterios técnicos y de mercado.

Con fundamento en lo anterior, se concluye que el mercado cuenta con oferentes potenciales suficientes para atender el objeto contractual, siempre que estos acrediten experiencia específica

en consultorías de planificación territorial, instrumentos de ordenamiento, estudios urbanos, gestión del suelo, formulación normativa, análisis ambiental, SIG y estructuración técnica de proyectos territoriales. Así mismo, se concluye que la modalidad de concurso de méritos resulta adecuada para seleccionar al contratista, dado que el valor agregado del mercado no se encuentra únicamente en el precio ofrecido, sino en la experiencia, metodología, equipo interdisciplinario, conocimiento técnico y capacidad de producir insumos confiables para la toma de decisiones de ordenamiento territorial.

8. Capacidad financiera y organizacional del mercado

La definición de los indicadores de capacidad financiera y organizacional considera el presupuesto oficial de $183.015.568, el plazo de seis (6) meses, la forma de pago asociada a los doce (12) desembolsos de la consultoría, la baja intensidad en activos fijos y la estructura de costos concentrada en talento humano. Los requisitos buscan verificar una capacidad mínima suficiente para atender honorarios, gastos operativos y obligaciones corrientes, bajo criterios de proporcionalidad, razonabilidad y pluralidad de oferentes.

Para evitar restricciones injustificadas, los indicadores se fijan bajo criterios de proporcionalidad. La liquidez debe permitir atender obligaciones de corto plazo; el endeudamiento no debe comprometer la continuidad operativa; la cobertura de intereses debe evidenciar capacidad para atender gastos financieros cuando existan; y los indicadores de rentabilidad del patrimonio y del activo permiten verificar la capacidad organizacional mínima del proponente.

Indicador	**Finalidad del requisito**	**Criterio de proporcionalidad aplicado**
Índice de liquidez	Verificar recursos corrientes para obligaciones de corto plazo.	Umbral proporcional y diferenciado para sujetos protegidos.
Nivel de endeudamiento	Evitar que la estructura de pasivos comprometa la ejecución.	Límite razonable para un servicio sin inversión intensiva en activos.
Razón de cobertura de intereses	Verificar capacidad de atender costos financieros.	Aplicación cuando existan gastos de intereses; regla especial cuando el denominador sea cero.
Rentabilidad del patrimonio y del activo	Verificar la capacidad organizacional del proponente.	Umbrales proporcionales y diferenciados según la categoría del proponente.

Para la determinación de los indicadores de capacidad financiera del presente proceso, se tuvo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, correspondiente a un contrato de consultoría especializada en planificación territorial, el cual no demanda altos niveles de inversión en activos fijos ni requerimientos intensivos de capital de trabajo, en comparación con contratos de obra pública o de suministro.

El mercado está conformado principalmente por micro, pequeñas y medianas empresas, personas naturales y estructuras plurales. Por ello, la Entidad adopta condiciones diferenciadas para MIPYME y para emprendimientos o empresas de personas con discapacidad, sin comprometer la capacidad mínima necesaria para ejecutar el contrato.

Los requisitos de capacidad financiera y organizacional se establecen de forma diferenciada y se verificarán con la información vigente y en firme del Registro Único de Proponentes - RUP, de manera que exista pluralidad suficiente y capacidad real de ejecución.

La diferenciación se sustenta en criterios de razonabilidad, proporcionalidad, pluralidad e inclusión productiva, atendiendo la naturaleza intelectual de la interventoría, su intensidad en talento humano y su bajo nivel de inversión en activos.

Aplicación de criterios diferenciales para MIPYME y emprendimientos o empresas de personas con discapacidad

El análisis sustenta la adopción de requisitos financieros y organizacionales diferenciados para MIPYME y para emprendimientos o empresas de personas con discapacidad, siempre que acrediten dicha condición conforme a la normativa vigente y a las reglas establecidas en los documentos del proceso.

La aplicación de estos criterios busca facilitar la participación efectiva de estos actores mediante umbrales proporcionales, sin disminuir los estándares mínimos de solvencia, organización, experiencia e idoneidad requeridos para la adecuada ejecución de la interventoría.

En el presente proceso, la diferenciación resulta pertinente teniendo en cuenta que el mercado de consultoría en planificación territorial se encuentra conformado en buena medida por micro, pequeñas y medianas empresas, estructuras asociativas y equipos especializados de carácter interdisciplinario. En este contexto, los umbrales diferenciados amplían la base de participación sin comprometer la capacidad financiera y organizacional necesaria para ejecutar el contrato.

En materia financiera y organizacional, los indicadores exigidos serán exactamente los previstos en el Estudio Previo: para MIPYME y para emprendimientos o empresas de personas con discapacidad, índice de liquidez igual o superior a 1,50; nivel de endeudamiento igual o inferior a 0,60; razón de cobertura de intereses igual o superior a 2; rentabilidad del patrimonio igual o superior a 0,02; y rentabilidad del activo igual o superior a 0,05. Para los proponentes que no acrediten la calidad de MIPYME, se exigirá liquidez igual o superior a 2,00; endeudamiento igual o inferior a 0,50; cobertura de intereses igual o superior a 3; rentabilidad del patrimonio igual o superior a 0,05; y rentabilidad del activo igual o superior a 0,10.

La aplicación de estos criterios diferenciales no exonera a los proponentes del cumplimiento de los demás requisitos habilitantes, técnicos, jurídicos, financieros y de experiencia exigidos en el proceso, ni reduce los estándares mínimos de calidad, oportunidad, especialidad e idoneidad requeridos para la ejecución del objeto contractual. Por el contrario, busca armonizar los principios de selección objetiva, pluralidad de oferentes, igualdad material, inclusión productiva, proporcionalidad y eficiencia del gasto público

La definición de los indicadores diferenciados armoniza los principios de selección objetiva y pluralidad de oferentes con la realidad del mercado, manteniendo exigencias suficientes para garantizar la capacidad de ejecución del contrato.

A partir de lo anterior, se procede a analizar los criterios técnicos, económicos y de mercado que sustentan la definición de los indicadores financieros adoptados.

Desde una perspectiva técnica, la ejecución del objeto contractual exige la conformación de equipos interdisciplinarios altamente calificados, pero no requiere inversiones significativas en infraestructura o activos fijos, lo cual permite flexibilizar los requisitos financieros sin comprometer la calidad del servicio. En este sentido, la capacidad de ejecución se encuentra más asociada a la idoneidad del equipo humano y la experiencia específica que a la fortaleza patrimonial de los proponentes.

Desde el punto de vista económico, el mercado de consultoría en planificación territorial presenta una estructura de costos intensiva en talento humano especializado, con gastos operativos asociados a actividades de campo, análisis técnico, procesamiento de información y elaboración de productos cartográficos y normativos. Esta configuración implica que los indicadores financieros deben garantizar la estabilidad operativa del proponente, sin exigir niveles de liquidez o solvencia propios de sectores intensivos en capital.

Así mismo, desde la perspectiva del mercado, se evidencia que las firmas consultoras que participan en este tipo de procesos corresponden principalmente a pequeñas y medianas empresas, así como a esquemas asociativos que integran capacidades técnicas y financieras, lo cual justifica la adopción de indicadores diferenciados que permitan ampliar la base de participación sin afectar la idoneidad de los oferentes.

En consecuencia, se definen los indicadores de capacidad financiera y organizacional de la siguiente manera:

1. Proponentes que acrediten la calidad de MIPYME:

- Índice de liquidez (AC / PC): ≥ 1,50
- Nivel de endeudamiento (PT / AT): ≤ 0,60
- Razón de cobertura de intereses (UO / GI): ≥ 2

Rentabilidad del patrimonio (UO / P): ≥ 0,02;
Rentabilidad del activo (UO / AT): ≥ 0,05

2. Proponentes que NO acrediten la calidad de MIPYME:

- Índice de liquidez (AC / PC): ≥ 2,00
- Nivel de endeudamiento (PT / AT): ≤ 0,50

- Razón de cobertura de intereses (UO / GI): ≥ 3

Rentabilidad del patrimonio (UO / P): ≥ 0,05;
Rentabilidad del activo (UO / AT): ≥ 0,10

3. Proponentes que acrediten la calidad de emprendimientos o empresas de personas con discapacidad:

- Índice de liquidez (AC / PC): ≥ 1,50;
- Nivel de endeudamiento (PT / AT): ≤ 0,60;
- Razón de cobertura de intereses (UO / GI): ≥ 2;

Rentabilidad del patrimonio (UO / P): ≥ 0,02;
Rentabilidad del activo (UO / AT): ≥ 0,05

Indicador	Fórmula	Indicador diferencial exigido
Índice de endeudamiento	PT / AT	≤ 0,60
Índice de liquidez	AC / PC	≥ 1,50
Razón de cobertura de intereses	UO / GI	≥ 2,00
Rentabilidad del patrimonio	UO / P	≥ 0,02
Rentabilidad del activo	UO / AT	≥ 0,05

La diferenciación busca equilibrar la capacidad mínima de ejecución con la eliminación de barreras de entrada. No exonera del cumplimiento de los requisitos jurídicos, técnicos, de experiencia ni del equipo mínimo, y mantiene la verificación de la capacidad organizacional mediante los indicadores de rentabilidad del patrimonio y del activo.

Los indicadores definidos responden a la naturaleza de la interventoría y deberán verificarse con la información vigente y en firme del RUP, aplicando las reglas previstas en el Pliego de Condiciones para proponentes individuales y plurales. La acreditación de cada condición diferencial se realizará mediante los documentos previstos en la normativa vigente y en el pliego de condiciones.

En proponentes plurales, el beneficio se aplicará cuando por lo menos uno de los integrantes acredite la condición correspondiente y tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %), conforme a las reglas del pliego. Los indicadores de rentabilidad del patrimonio y del activo hacen parte de la capacidad organizacional exigida en el proceso y serán verificados con los umbrales establecidos para cada categoría de proponente, en armonía con el Estudio Previo.

En conclusión, los indicadores de capacidad financiera y organizacional responden a la naturaleza de la interventoría, al tamaño del presupuesto y a la composición del mercado, y se encuentran armonizados con los previstos en el Estudio Previo, procurando selección objetiva, pluralidad, inclusión y eficiencia.

Atentamente,

ANA MATILDE JUVINAO CARBONO
Secretaria de Planeación Distrital
Santa Marta DTCH

Proyectó: LUIS CARLOS MONTENEGRO – Direccion de Planeacion Socioeconômica y Território