ANEXO – ESTUDIO DEL SECTOR ECONÓMICO

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE GERENCIA DE RECURSOS

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 impone a las Entidades Estatales el deber de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y de plasmar el resultado de ese análisis en los estudios y documentos previos. El deber rige también en la contratación directa: en ella no hay puja ni comparación de ofertas, de modo que el análisis del sector es el único instrumento que permite verificar que el valor pactado corresponde a las condiciones reales del mercado.

En consecuencia, y siguiendo la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el Municipio de Obando desarrolla el presente análisis sobre dos pilares que se consultan de manera concurrente y no alternativa: la estadística oficial del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, y los negocios jurídicos análogos efectivamente celebrados por otras entidades públicas y publicados en el Sistema Electrónico de Contratación Pública.

Objeto del contrato	GERENCIA DE RECURSOS, BAJO LA MODALIDAD DE CONTRATO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN, PARA LA PLANIFICACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN TÉCNICA, FINANCIERA Y OPERATIVA DE LOS RECURSOS DESTINADOS A LA EJECUCIÓN DE: (i) LA CONFORMACIÓN DE VÍAS SIN COMPACTAR EN PUNTOS CRÍTICOS DE LA VÍA OBANDO – SAN ISIDRO; (ii) LA FABRICACIÓN Y MONTAJE DE ESTRUCTURA METÁLICA PARA LA PROMOCIÓN DEL TURISMO; Y (iii) EL MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA CASA DE LA CULTURA “LUIS ALFONSO ESCOBAR BARRERA”, LA CANCHA MÚLTIPLE DE LA “PLAZOLETA DEL SOL” Y LA ZONA DE JUEGOS INFANTILES DEL “PARQUE PRINCIPAL PEDRO HERIBERTO QUINTERO”, TODOS DEL MUNICIPIO DE OBANDO, VALLE DEL CAUCA.
Tipo de contrato	Contrato interadministrativo de gerencia de recursos, bajo la modalidad de mandato sin representación
Entidad contratante	MUNICIPIO DE OBANDO – VALLE DEL CAUCA, NIT 891.900.902-3
Entidad ejecutora	EMPRESA CARTAGÜEÑA DE DESARROLLO – EMCADE, NIT 800.083.548-1 – Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal (Cartago, Valle del Cauca)
Presupuesto oficial	$67.122.829,72 M/CTE (SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE)
Plazo de ejecución	Desde la suscripción del acta de inicio y hasta el treinta (30) de diciembre de 2026, sin exceder en ningún caso la vigencia fiscal 2026
Modalidad de selección	Contratación directa, literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, y artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015
Dependencias solicitantes	Secretaría de Infraestructura y Secretaría de Desarrollo Económico y Agropecuario

A. ASPECTOS GENERALES DEL OBJETO

El objeto del presente proceso no consiste en la ejecución directa de obra pública, sino en la gerencia de los recursos públicos destinados a tres (3)

intervenciones que el Municipio de Obando estructuró de manera individual y que, por su diversidad técnica y por su cuantía, habrían debido tramitarse como tres procesos separados de mínima cuantía. Las tres intervenciones son:

- Proceso No. 1. Conformación de vías sin compactar en puntos críticos de la vía Obando – San Isidro, zona rural del municipio.
- Proceso No. 2. Fabricación y montaje de una estructura metálica para la promoción del turismo, en la zona urbana del municipio.
- Proceso No. 3. Mantenimiento y adecuación de la Casa de la Cultura “Luis Alfonso Escobar Barrera”, de la cancha múltiple de la “Plazoleta del Sol” y de la zona de juegos infantiles del “Parque Principal Pedro Heriberto Quintero”.

Los bienes y servicios asociados al objeto se clasifican, conforme al Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC adoptado por la Agencia Nacional de Contratación Pública, en los siguientes códigos a ocho (8) dígitos:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
72141104	Servicio de mantenimiento, mejoramiento y estabilización de vías rurales
72141127	Servicios de construcción y mejoramiento de vías
72101511	Servicios de mantenimiento y reparación de edificaciones
30103600	Estructuras metálicas prefabricadas y elementos estructurales
80101604	Servicios de gerencia y administración de proyectos

1. ANÁLISIS DEL MERCADO

1.1. Perspectiva económica

El sector relevante es el de la construcción de obras civiles y el mantenimiento de infraestructura pública menor —vías terciarias, equipamiento turístico, infraestructura cultural y escenarios deportivos y recreativos—. Se trata de un mercado intensivo en materiales, transporte y mano de obra, cuyos precios se mueven con los índices de costos de la construcción y no con el índice general de precios al consumidor, de modo que la estimación del presupuesto oficial y la actualización de los referentes de mercado deben hacerse con la primera de esas fuentes.

El DANE mide ese comportamiento a través del Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles – ICOCIV (número índice base diciembre 2020 = 100). Según el boletín técnico de julio de 2026, publicado el 31 de agosto de 2026, “en julio de 2026, la variación anual del ICOCIV fue 6,09%, en comparación con el mismo mes de 2025”, y la variación año corrido fue de 6,16%. Las dos agrupaciones pertinentes al objeto de este contrato registraron variaciones anuales de 5,81% —Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles, con un peso de 55,65% dentro del índice— y de 6,08% —Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil, con un peso de 9,63%—.

Tabla 7. ICOCIV. Variación y contribución anual de las cinco agrupaciones de subclases CPC V 2.0 al total.
Total nacional
Julio 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	5,81	3,26
530202	Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)	5,78	7,22	0,41
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	7,22	1,38
530204	Construcciones en minas y plantas industriales	9,49	4,85	0,45
530205	Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil	9,63	6,08	0,59
	Total	**100**	**6,09**	**6,09**

Fuente: DANE - ICOCIV.

Tabla 7. ICOCIV. Variación y contribución anual de las cinco agrupaciones de subclases CPC V 2.0 al total. Total nacional, julio de 2026.
Fuente: DANE – Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV), boletín técnico de julio de 2026, publicado el 31 de agosto de 2026. Consultado el 17 de septiembre de 2026 en https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ICOCIV/bol-ICOCIV-jul2026.pdf

La serie de los últimos años muestra una desaceleración marcada entre 2023 y 2024 y un repunte sostenido desde 2025, que es el que explica por qué los valores de los negocios celebrados en vigencias anteriores no pueden compararse en bruto con el presupuesto de este proceso:



Comportamiento de la variación anual del ICOCIV, total nacional y agrupaciones pertinentes al objeto.
Fuente: elaboración del Municipio de Obando con cifras del DANE – ICOCIV, boletines técnicos de diciembre de 2023, diciembre de 2024, diciembre de 2025 y julio de 2026. Consultados el 17 de septiembre de 2026.

Como referencia complementaria, el Índice de Precios al Consumidor – IPC registró una variación anual de 6,03% en julio de 2026, frente a 4,90% en julio de 2025 y 5,10% al cierre de 2025; el costo de la construcción de obras civiles, por tanto, creció por encima de la inflación general durante el último año, lo que confirma la pertinencia de estimar y actualizar el presupuesto con el ICOCIV.



Índice de Precios al Consumidor – IPC. Variación anual, total nacional.
Fuente: elaboración del Municipio de Obando con cifras del DANE – IPC, boletines técnicos de diciembre de 2025 y julio de 2026. Consultados el 17 de septiembre de 2026.

1.2. Perspectiva regulatoria

El proceso se rige por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la Ley 489 de 1998, la Ley 2195 de 2022 y el Decreto 1082 de 2015. La modalidad de selección es la contratación directa por la causal de contrato interadministrativo del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, desarrollada por el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, en cuanto las obligaciones del negocio guardan relación directa con el objeto social de la entidad ejecutora.

Tres reglas del marco regulatorio condicionan el diseño de este proceso y deben quedar expresamente recogidas en el clausulado:

1. **La ejecución del contrato queda sometida a la Ley 80 de 1993.** El inciso del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 95 de la Ley 1474 de 2011, dispone que cuando el régimen aplicable a la contratación de la entidad ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución del contrato estará en todo caso sometida a esa ley, salvo que la ejecutora desarrolle su actividad en competencia con el sector privado o que la ejecución tenga relación directa con el desarrollo de su actividad.

2. **Los procesos derivados se sujetan a los Documentos Tipo y al Estatuto General de Contratación.** El artículo 56 de la Ley 2195 de 2022 ordena que las entidades sometidas al Estatuto General que celebren contratos o convenios interadministrativos con entidades de régimen especial apliquen los Documentos Tipo adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública, y que los procedimientos de selección y los contratos que se realicen en desarrollo de esos negocios se rijan por el Estatuto General. La Agencia tiene adoptados Documentos Tipo para el sector de infraestructura de transporte y para el sector de infraestructura social —en las modalidades de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía, mínima cuantía y concurso de méritos—, que son precisamente los sectores y las cuantías de los tres procesos que se gerencian. La excepción del parágrafo de esa norma cubre a las empresas industriales y comerciales del Estado únicamente en cuanto a la contratación de su giro ordinario, supuesto que no se configura cuando la empresa ejecuta recursos ajenos por encargo de otra entidad.

3. **La contratación derivada debe publicarse en el SECOP II.** El artículo 13 de la Ley 1150 de 2007, con los incisos adicionados por el

artículo 53 de la Ley 2195 de 2022, obliga a las entidades de régimen especial a publicar en el SECOP II los documentos de su actividad precontractual, contractual y poscontractual.

En materia técnica, la ejecución de las obras derivadas deberá atender las especificaciones generales de construcción aplicables, las normas de seguridad y salud en el trabajo, el manejo ambiental y las demás disposiciones vigentes para intervenciones de infraestructura vial rural y de equipamiento colectivo.

1.3. Perspectiva técnica

Las tres intervenciones son de baja complejidad técnica individual pero de naturaleza heterogénea: movimiento de tierras y transporte de material para el componente vial; fabricación, pintura y montaje de estructura metálica para el componente turístico; y obras de acabados, aparatos sanitarios, pintura, demarcación y dotación de mobiliario recreativo para el componente cultural, deportivo y recreativo. Cada una exige un frente de trabajo, una supervisión y una liquidación independientes, lo que multiplica por tres los costos de transacción de la entidad territorial si se tramitan por separado.

Los precios unitarios de los tres presupuestos provienen del listado de precios unitarios de referencia adoptado por la Gobernación del Valle del Cauca —de allí los códigos de referencia que identifican cada ítem— y de los análisis de precios unitarios elaborados por la Secretaría de Infraestructura del Municipio, con un AIU del treinta y cuatro por ciento (34%), compuesto por administración del 29% y utilidad del 5%, sin componente de imprevistos.

1.4. Perspectiva organizacional y financiera

La ejecución del objeto exige capacidad técnica, jurídica, administrativa, contable y financiera para estructurar y adelantar la contratación derivada, administrar los recursos en cuenta separada, supervisar tres frentes simultáneos, verificar cantidades y calidades, liquidar los contratos derivados y rendir cuentas a la entidad territorial. El Municipio de Obando no cuenta en su planta de personal con un equipo interdisciplinario dedicado a esa gestión, según consta en la certificación de insuficiencia de personal que hace parte del expediente.

La EMPRESA CARTAGÜEÑA DE DESARROLLO – EMCADE es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, cuyos estatutos internos fueron adoptados mediante el Acuerdo 001 del 15 de diciembre de 2021, “Por medio del cual se adoptan los estatutos internos de la Empresa Cartagüeña de Desarrollo – EMCADE”. El artículo 5 de esos estatutos fija como objeto social “gestar, planear, formular, coordinar, promover, impulsar, desarrollar, ejecutar, estructurar, gestionar, contratar, administrar, evaluar y llevar a cabo todas las actividades comerciales o industriales, de servicios, suministro, alquiler, consultoría, construcción, interventoría, asistencia técnica, capacitación, gestión social, ambiental, predial y financiera, gerencia de proyectos, directa o indirectamente relacionados con la formulación, diseño y ejecución de planes, programas y proyectos de VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA, GOBIERNO TERRITORIAL, ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, EQUIPAMIENTO COLECTIVO COMUNITARIO Y MEDIO AMBIENTE, tanto urbanos como rurales en el municipio de Cartago – Valle del Cauca o, en virtud del principio de coordinación y colaboración, en todo el Territorio Nacional”.

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La demanda institucional surge de metas del Plan de Desarrollo Municipal “AMOR POR LO NUESTRO 2024-2027” incorporadas en cuatro proyectos de inversión registrados y viabilizados en el Banco de Programas y Proyectos del Municipio de Obando, según certificaciones expedidas el 30 de junio de 2026 por el Jefe del Banco de Programas y Proyectos:

CÓDIGO BPIM	PROYECTO	SECTOR	PRODUCTO
2024764970001	Mejoramiento y mantenimiento de las vías urbanas y rurales para del municipio de Obando	Transporte (24)	Vía terciaria con mantenimiento periódico o rutinario
2024764970002	Fortalecimiento del turismo a través de la gestión integral y el desarrollo sostenible en el municipio de Obando	Comercio, Industria y Turismo (35)	Servicio de promoción turística (3502046) y Equipamiento turístico construido (3502113)
2024764970003	Fortalecimiento, fomento y promoción de la cultura y el arte en el municipio de Obando	Cultura (3301)	Servicio de mantenimiento de infraestructura cultural
2024764970012	Mantenimiento y adecuación de escenarios deportivos y recreativos para fomentar la recreación y deporte en el municipio de Obando	Deporte y recreación (4302)	Unideportivo mantenido y Unideportivo adecuado

La ejecución cuenta con respaldo presupuestal cierto en seis (6) certificados de disponibilidad presupuestal expedidos el 30 de junio de 2026 por la Secretaría de Hacienda Municipal, que en conjunto amparan $67.280.000,00 M/CTE:

CDP No.	FECHA	RUBRO PRESUPUESTAL	DENOMINACIÓN	VALOR	PROCESO
523	30/06/2026	2.3.2.02.02.005.2402112.16.010.1.3.3.804	Rb sgp li Mantenimiento de vías rurales	$10.200.000,00	Proceso No. 1
512	30/06/2026	2.3.2.02.02.008.3502046.85560.16.029.1.3.3.8.03	Rb sgp li Número de vallas y murales instalados con información turística	$10.000.000,00	Proceso No. 2
509	30/06/2026	2.3.2.02.02.008.3502113.85560.16.017.1.3.3.8.03	Rb sgp li Número de gestiones atractivo turísticos para el parque principal Pedro Heriberto Quintero	$18.000.000,00	Proceso No. 2
547	30/06/2026	2.3.2.02.02.005.3301068.54290.16.003.1.3.3.8.02	Rb sgp cult. Infraestructura cultural y artística con mantenimiento	$15.000.000,00	Proceso No. 3 – componente cultural
548	30/06/2026	2.3.2.02.02.005.4302047.54290.16.001.1.3.3.3.19	Rb tasa deportiva – Realizar catorce (14) mantenimientos a los escenarios deportivos y recreativos	$10.000.000,00	Proceso No. 3 – componente deportivo
555	30/06/2026	2.3.2.02.02.005.4302046.53270.16.002.1.3.3.3.19	Rb tasa deportiva – Adecuar tres (3) zonas para el fomento del deporte y la recreación en niños menores de 5 años en parques existentes y/o nuevos	$4.080.000,00	Proceso No. 3 – componente recreativo
			TOTAL DISPONIBILIDAD	**$67.280.000,00**	

La población beneficiaria es la totalidad de los habitantes del municipio de Obando y, de manera directa, los usuarios de la vía Obando – San Isidro, los visitantes y turistas del parque principal, y la comunidad que hace uso de la Casa de la Cultura, de la cancha múltiple de la Plazoleta del Sol y de la zona de juegos infantiles del Parque Principal Pedro Heriberto Quintero.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

3.1. Metodología de la consulta

La consulta se hizo sobre los conjuntos de datos abiertos que exponen las bases del Sistema Electrónico de Contratación Pública en el portal datos.gov.co —SECOP II – Contratos Electrónicos, conjunto jbjy-vk9h—, mediante barrido por el número de identificación tributaria de la entidad ejecutora en el campo “documento_proveedor”, con fecha de consulta 17 de septiembre de 2026. El barrido arrojó ciento cincuenta y un (151) registros contractuales en los que la Empresa Cartagüeña de Desarrollo – EMCADE figura como ejecutora. De ellos se relacionan a continuación los quince (15) que corresponden a gerencia de recursos o a mandato sin representación sobre obras de infraestructura, que son los pertinentes al objeto. No se omite ningún hallazgo desfavorable: se relaciona la totalidad de lo encontrado en ese universo y se explica enseguida cuáles entran al segmento comparable y cuáles no.

No.	ENTIDAD CONTRATANTE	CONTRATO	FECHA	OBJETO	VALOR TOTAL	VALOR ACTUALIZADO A JULIO DE 2026	SEG.
1	Alcaldía Municipal de La Virginia (Risaralda)	CONTRATO-INTER-012-2025	07/11/2025	Gerencia integral de los recursos destinados al mejoramiento y adecuación de la Casa de la Cultura	$111.054.912	$117.895.895	A
2	Alcaldía Municipal de La Virginia (Risaralda)	CONTRATO-INTER-008-2025	2025	Gerencia integral de los recursos destinados a la adecuación y reparación de la cubierta de las graderías	$42.936.421	$45.581.304	A
3	Municipio de Andalucía (Valle del Cauca)	CIOP-168-2025	13/06/2025	Gerencia de recursos para adecuaciones locativas de las instalaciones del Concejo Municipal	$99.962.091	$106.119.755	A
4	Municipio de Cartago (Valle del Cauca)	12-393-2025	19/12/2025	Gerencia de recursos – segunda etapa de construcción, mejoramiento y adecuación de la sede Asocomunal	$249.999.513	$265.399.483	A
5	Municipio de Cartago (Valle del Cauca)	12-388-2025	19/12/2025	Gerencia de recursos para la realización de cocina y comedor en la I. E. Indalecio Penilla, sede Antonio Nariño	$115.285.800	$122.387.405	A
6	Municipio de Cartago (Valle del Cauca)	12-355-2023	14/12/2023	Gerencia de recursos para obras de mejoramiento en la Catedral Nuestra Señora del Carmen	$226.669.795	$260.488.928	A
7	Municipio de Cartago (Valle del Cauca)	12-387-2022	13/12/2022	Gerencia de recursos para el mejoramiento de espacios lúdico-recreativos mediante la instalación de parques infantiles	$352.664.060	$442.558.129	A
8	Municipio de Cartago (Valle del Cauca)	12-385-2022	12/12/2022	Gerencia de recursos para obras de mejoramiento en la Casa de la Cultura y la antigua estación del ferrocarril	$449.912.592	$564.595.312	A
9	Municipio de Cartago (Valle del Cauca)	12-378-2022	02/12/2022	Gerencia de recursos para la adecuación de escenarios recreativos y deportivos de la comuna 3, fase 1	$1.175.302.396	$1.474.886.977	B
10	Municipio de Obando (Valle del Cauca)	CO1.PCCNTR.9660087	15/07/2026	Gerencia de recursos para obras públicas de mejoramiento vial mediante estabilización de suelo – antecedente propio de la entidad	$1.907.942.123	$1.907.942.123	B
11	Municipio de El Dovio (Valle del Cauca)	MED-CIA 014 de 2025	05/11/2025	Gerencia de recursos para la construcción de red de alcantarillado urbanización Villa Ema	$613.500.000	$651.291.600	B
12	Municipio de Bugalagrande (Valle del Cauca)	255-2025	27/06/2025	Gerencia de recursos para la limpieza de acequias mediante remoción de sedimentos	$299.499.854	$317.949.045	B
13	Municipio de Toro (Valle del Cauca)	MT-CIA-011 de 2025	29/08/2025	Gerencia de recursos para la instalación y cobertura del servicio de gas combustible por redes	$159.358.290	$169.174.761	B
14	Municipio de Dagua (Valle del Cauca)	2024368	14/11/2024	Contrato interadministrativo de mandato sin representación – mantenimiento, adecuación e	$522.802.401	$578.951.379	B

				implementación de estrategia de conservación			
15	Municipio de Dosquebradas (Risaralda)	CI-1842-2025	17/12/2025	Contrato interadministrativo de gerencia por administración delegada para construcción, mejoramiento y mantenimiento de pavimentos	$12.554.881.340	$13.328.262.031	B

Fuente: SECOP II – Contratos Electrónicos (datos.gov.co, conjunto jbjy-vk9h), consultado el 17 de septiembre de 2026. Los enlaces directos de cada negocio se relacionan en el numeral 3.5.

3.2. Normalización de los valores

Ningún valor se compara en bruto. Los valores de vigencias anteriores se actualizan a pesos de julio de 2026 con las variaciones anuales del ICOCIV certificadas por el DANE, por tratarse de negocios cuyo componente determinante es el costo de la construcción de obras civiles y no el índice general de precios. Los factores aplicados y su composición son los siguientes:

VIGENCIA DEL NEGOCIO	COMPOSICIÓN DEL FACTOR (VARIACIÓN ANUAL ICOCIV)	FACTOR
2022	1,0920 × 1,0378 × 1,0431 × 1,0616	1,2549
2023	1,0378 × 1,0431 × 1,0616	1,1492
2024	1,0431 × 1,0616	1,1074
2025	1,0616 (año corrido a julio de 2026)	1,0616
2026	Sin actualización	1,0000

Los porcentajes empleados son: 9,20% (ICOCIV, diciembre de 2023), 3,78% (diciembre de 2024), 4,31% (diciembre de 2025) y 6,16% (año corrido a julio de 2026), tomados de los boletines técnicos del DANE consultados el 17 de septiembre de 2026.

3.3. Segmentación por comparabilidad

Los referentes no son homogéneos y presentarlos como un promedio único conduciría a una conclusión equivocada. Se clasifican con criterios objetivos tomados del propio texto de cada negocio:

- **Segmento A – comparable.** Ocho (8) negocios de gerencia de recursos con EMCADE cuyo objeto es mantenimiento, mejoramiento o adecuación de infraestructura cultural, deportiva, recreativa o institucional de escala municipal, que es la naturaleza predominante del presente contrato (los procesos No. 2 y No. 3 concentran el 84,80% del presupuesto).
- **Segmento B – contraste.** Siete (7) negocios de gerencia de recursos con EMCADE cuyo objeto es obra lineal de gran escala —pavimentos, alcantarillados, redes de gas, canalizaciones— o cuya cuantía excede en más de un orden de magnitud la de este proceso. Se relacionan porque acreditan la capacidad de la ejecutora, pero no se promedian con el segmento A porque su alcance y su estructura de costos no son equiparables.

SEGMENTO A – ESTADÍSTICOS (PESOS DE JULIO DE 2026)	VALOR
Número de negocios	8
Valor mínimo	$45.581.304
Valor máximo	$564.595.312
Promedio	$240.628.276
Mediana	$191.438.167

Presupuesto oficial del presente proceso	**$67.122.829,72**

3.4. Contraste con el valor del negocio

El presupuesto oficial de $67.122.829,72 M/CTE se ubica dentro del rango del segmento comparable —entre $45.581.304 y $564.595.312 de pesos de julio de 2026—, por debajo del promedio y de la mediana del segmento, lo que resulta consistente con el alcance limitado de las tres intervenciones: dos ítems de movimiento de tierras y transporte, una estructura metálica unitaria y catorce ítems de acabados, demarcación y mobiliario recreativo.

La comparación de valores totales, sin embargo, no es el contraste decisivo, porque el alcance físico de cada negocio es distinto. El contraste que sí resulta concluyente es el de la estructura de costos, y para ello el referente más pertinente es el antecedente inmediato de la propia entidad: el contrato interadministrativo de gerencia de recursos que el Municipio de Obando celebró con EMCADE el 15 de julio de 2026, por $1.907.942.123 M/CTE, para el mejoramiento vial mediante estabilización de suelo. En ese negocio el Municipio reconoció un AIU del 35,46% —administración 29,46%, imprevistos 1,00% y utilidad 5,00%—. El presente proceso reconoce un AIU del 34,00% —administración 29,00% y utilidad 5,00%, sin componente de imprevistos—, esto es, 1,46 puntos porcentuales por debajo del antecedente propio, sobre precios unitarios tomados del listado de referencia departamental.

CONCEPTO	ANTECEDENTE PROPIO (15/07/2026)	PRESENTE PROCESO
Administración	29,46%	29,00%
Imprevistos	1,00%	0,00%
Utilidad	5,00%	5,00%
AIU total	**35,46%**	**34,00%**
Honorarios de gerencia	Descontados del presupuesto	5,00%, descontados del presupuesto

3.5. Capacidad real de ejecución de la entidad ejecutora

El barrido por NIT en el SECOP II acredita de manera objetiva —y no mediante certificaciones autoexpedidas— que la entidad ejecutora administra de manera habitual recursos de terceras entidades territoriales bajo la figura de gerencia de recursos y mandato sin representación: ciento cincuenta y un (151) registros contractuales, con contratantes de al menos nueve (9) municipios de los departamentos del Valle del Cauca y Risaralda, y con negocios vigentes en 2026. Los enlaces directos de los negocios relacionados en el numeral 3.1 son los siguientes:

No.	CONTRATO	ENLACE DIRECTO EN EL SECOP II
1	CONTRATO-INTER-012-2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9072451&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
2	CONTRATO-INTER-008-2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8996654&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
3	CIOP-168-2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8244946&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
4	12-393-2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9317874&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
5	12-388-2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9315270&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
6	12-355-2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5313169&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

7	12-387-2022	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3632898&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
8	12-385-2022	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3627054&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
9	12-378-2022	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3594020&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
10	CO1.PCCNTR.9660087	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10508370&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
11	MED-CIA 014 de 2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9064985&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
12	255-2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8322310&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
13	MT-CIA-011 de 2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8516436&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
14	2024368	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7006980&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
15	CI-1842-2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9259134&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

4. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR Y DE LOS HONORARIOS DE GERENCIA

El presupuesto oficial se integra por el valor de las obras y servicios a ejecutar, que asciende a $63.766.688,23 M/CTE, y por los honorarios de gerencia, equivalentes al cinco por ciento (5%) del valor total de cada uno de los tres procesos, esto es, $3.356.141,49 M/CTE. Los honorarios no se adicionan al presupuesto estimado por el Municipio: se descuentan de él, de modo que el valor total del contrato coincide exactamente con el monto que la entidad territorial había apropiado para las tres intervenciones.

PROCESO	VALOR A EJECUTAR (OBRA)	HONORARIOS DE GERENCIA (5%)	VALOR TOTAL
No. 1 – Conformación de vías sin compactar	$9.690.000,00	$510.000,00	$10.200.000,00
No. 2 – Fabricación y montaje de estructura metálica	$26.600.000,00	$1.400.000,00	$28.000.000,00
No. 3 – Mantenimiento y adecuación de infraestructura cultural, deportiva y recreativa	$27.476.688,23	$1.446.141,49	$28.922.829,72
TOTAL	**$63.766.688,23**	**$3.356.141,49**	**$67.122.829,72**

La remuneración de la gerencia se justifica en que el mandatario asume, por cuenta y riesgo del mandante, la estructuración y adelanto de tres procesos de selección derivados, la administración de los recursos en cuenta separada, la supervisión técnica de tres frentes de obra, la liquidación de los contratos derivados y el reintegro de saldos y rendimientos financieros. El porcentaje del cinco por ciento (5%) es inferior al componente de administración del propio AIU de las obras y guarda proporción con la práctica regional verificada en los negocios relacionados en el numeral 3.1.

5. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL SECTOR

El sector presenta riesgos de planeación —insuficiencia de cantidades y especificaciones—, técnicos, ambientales, sociales, climáticos, de incremento de precios de materiales y transporte, de oportunidad en la contratación derivada, de calidad de las obras, de rendición de cuentas y de cierre contractual. La tipificación, estimación y asignación de cada uno de ellos consta en la matriz de riesgos de los estudios previos, que hace parte integral de este análisis. El riesgo de incremento de

precios se encuentra acotado por el corto plazo de ejecución del contrato, que no excede la vigencia fiscal 2026, y por el comportamiento del ICOCIV descrito en el numeral 1.1.

6. CONCLUSIÓN

El análisis permite concluir que la contratación directa mediante contrato interadministrativo de gerencia de recursos con la EMPRESA CARTAGÜEÑA DE DESARROLLO – EMCADE es procedente y conveniente, por cuanto: (i) existe relación directa entre las obligaciones del negocio y el objeto social de la entidad ejecutora fijado en sus estatutos; (ii) la entidad ejecutora acredita, con registros públicos verificables del SECOP II, capacidad real y experiencia habitual en la gerencia de recursos públicos de entidades territoriales; (iii) el presupuesto oficial se ubica dentro del rango del segmento comparable de mercado, por debajo de su promedio y de su mediana, y su estructura de costos es 1,46 puntos porcentuales más favorable que la del antecedente inmediato de la propia entidad; y (iv) el valor se encuentra íntegramente respaldado por seis certificados de disponibilidad presupuestal de la vigencia 2026.

RICARDO ANDRÉS GIRALDO AGUDELO
Secretario de Infraestructura (E)

DANIELA GUTIÉRREZ PORRAS
Secretaria de Planeación

Proyectó: Asesor Jurídico Externo de Contratación