ANEXO
ANÁLISIS DEL SECTOR

Fecha de Elaboración: **julio de 2026**

Sector Analizado: **Servicios de Interventoría Integral a Contratos de Concesión bajo Esquema de Asociación Público Privada**

Objeto Contractual: **Interventoría integral del Contrato de Concesión resultante de la Licitación Pública No. P251LP2026 cuyo objeto es la elaboración de estudios, diseños, financiación, gestión ambiental y social, construcción, reposición, adecuación, rehabilitación, mejoramiento, explotación económica, operación, mantenimiento y reversión de la infraestructura y mobiliario comprometidos en los paraderos de buses y espacio público de la ciudad de Medellín.**

El presente análisis del sector se realiza en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector emitida por Colombia Compra Eficiente, que impone a las entidades estatales el deber de conocer el sector relativo al objeto contractual desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional y técnica durante la etapa de planeación.

1. Perspectiva Legal

1.1. Normativa Aplicable:

El presente proceso de contratación se fundamenta en el siguiente marco normativo:

Régimen de contratación estatal:

- Ley 80 de 1993 — Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007 — Medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993.
- Ley 1474 de 2011 — Estatuto Anticorrupción. Los artículos 83 y 84 regulan expresamente la supervisión e interventoría contractual, estableciendo la obligatoriedad de vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y las facultades de los interventores.
- Ley 1882 de 2018 — Modifica disposiciones sobre contratación pública.
- Decreto Ley 019 de 2012 — Suprime y reforma regulaciones y procedimientos.

- Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 — Reglamenta el sector de Planeación Nacional en materia de contratación pública. En particular: los artículos 2.2.1.2.1.3.1 y siguientes regulan el Concurso de Méritos como modalidad de selección aplicable para interventorías.

Régimen de Asociaciones Público Privadas:

- Ley 1508 de 2012 — Régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas. Establece que los contratos de interventoría de proyectos APP son sufragados con cargo al presupuesto del proyecto, sin que se requiera apropiación presupuestal en la vigencia de inicio.
- Decreto 1467 de 2012 y sus modificaciones — Reglamentario de la Ley 1508 de 2012.

Régimen de interventoría:

El numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece la obligatoriedad de contratar interventoría en los contratos de obra que celebren las entidades estatales. Por su parte, el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 consagra el deber general de supervisión e interventoría, y el artículo 84 ibídem determina las facultades y deberes de los interventores en materia técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica.

El numeral 3 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece el Concurso de Méritos como la modalidad de selección aplicable para la escogencia de consultores e interventores, en la que la calidad es el único criterio de evaluación y el precio es solo de verificación respecto del proponente ubicado en el primer lugar del orden de elegibilidad.

1.2. Clasificación UNSPSC

El objeto del presente contrato se enmarca en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC:

Código UNSPSC	Descripción
85101700	Servicios de gestión de proyectos de construcción
85101507	Servicios de supervisión de construcción

La utilización de ambos códigos refleja la naturaleza dual del objeto contractual: de una parte, la interventoría comprende la vigilancia de la fase constructiva e instalación del mobiliario urbano (código 85101507); de otra, el alcance se extiende a la gestión integral del proyecto en todas sus etapas —incluyendo preconstrucción, operación, mantenimiento y reversión—, lo que corresponde a una gestión de proyecto de mayor amplitud (código 85101700).

2. Análisis de Mercado

2.1. Caracterización del sector

El mercado de servicios de interventoría a contratos de concesión bajo el esquema de Asociación Público Privada en Colombia es un mercado especializado, de alta complejidad técnica y reducida oferta, que se diferencia sustancialmente del mercado genérico de interventorías de obra civil. Sus características principales son:

Especialización multidisciplinaria: La interventoría APP requiere equipos con capacidad simultánea en los componentes técnico (construcción, mobiliario urbano, operación y mantenimiento), jurídico (contratación estatal, régimen APP), financiero y contable (modelo de patrimonio autónomo, verificación de contraprestación, análisis de retribución del concesionario) y social. Esta combinación de capacidades restringe la oferta a un número limitado de firmas o consorcios con experiencia acumulada en proyectos de esta naturaleza.

Modelo de pago diferenciado: A diferencia de las interventorías convencionales financiadas con recursos del presupuesto público, en los proyectos APP la interventoría es pagada con cargo a la Subcuenta Interventoría del Patrimonio Autónomo constituido por el Concesionario. Esto implica que los proponentes deben tener pleno conocimiento del funcionamiento de los fideicomisos de APP y de los mecanismos de instrucción a fiduciarias para el pago de honorarios.

Largo plazo de ejecución: Los contratos de interventoría APP suelen tener plazos equivalentes al de la concesión vigilada, que pueden extenderse entre 10 y 30 años. Este rasgo exige organizaciones con capacidad de sostener equipos de trabajo durante períodos prolongados, con estructuras financieras sólidas y mecanismos robustos de gestión del conocimiento y relevos de personal.

2.2. Referentes de mercado nacional

En el mercado colombiano de interventorías APP se identifican los siguientes referentes relevantes para el presente proceso:

(a) Interventoría al Contrato de Concesión de Mobiliario Urbano de Bogotá D.C. (2020):

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público —DADEP— adjudicó en 2020 mediante licitación pública No. DADEP-LP-494-2019 el Contrato de Concesión No. 186 de 2020, cuyo objeto fue la modernización del mobiliario urbano de Bogotá D.C., incluyendo el diseño, fabricación, suministro, instalación, actualización, mantenimiento, operación, traslado y reposición del mobiliario urbano de la capital. Su interventoría, ejercida por el Consorcio

INTERTP, constituye el referente más cercano al presente proceso en términos de objeto y modelo de negocio.

(b) Interventoría al Contrato de Concesión CCC2023199 — Cárcel Metropolitana para Sindicados de Medellín (2024):

La Agencia APP del Distrito de Medellín adelantó el Concurso de Méritos Abierto No. P213CM2023, mediante el cual seleccionó al Consorcio INTERCARCELES (NIT 901819289-6) para ejercer la interventoría integral del Contrato de Concesión CCC2023199, cuyo objeto es la construcción, operación, mantenimiento y reversión de la Cárcel Metropolitana para Sindicados de Medellín. El contrato, suscrito el 8 de abril de 2024, tiene un valor de **$13.315.125.385** y un plazo de **cinco (5) años y diez (10) meses**, distribuidos en fases de preconstrucción, construcción, operación y mantenimiento. Este contrato constituye el antecedente directo más relevante para el presente proceso, en tanto fue adelantado por la misma Entidad, bajo la misma modalidad de selección y con un modelo de pago equivalente (Subcuenta Interventoría del Patrimonio Autónomo fondeado por el Concesionario).

La diferencia sustancial entre ambos procesos radica en la naturaleza del objeto de la concesión vigilada: mientras la interventoría de cárcel vigila un proyecto de infraestructura carcelaria con pago por disponibilidad financiado con vigencias futuras, la interventoría de paraderos vigila un proyecto autosostenible de mobiliario urbano con retribución del concesionario proveniente de la explotación comercial, sin compromiso de recursos públicos. Esta diferencia incide directamente en el perfil del equipo requerido —mayor énfasis en los componentes financiero, contable y de verificación de la contraprestación— y en el valor del contrato de interventoría.

3. Perspectiva Comercial, Organizacional y Técnica

3.1. Análisis de la demanda

La demanda de servicios de interventoría a contratos de concesión APP en Colombia ha crecido sostenidamente en la última década, impulsada por la política nacional de vinculación de capital privado a proyectos de infraestructura. Durante las vigencias 2021, 2022 y 2023, los contratos asociados al Sector Transporte registrados en el SECOP I y II sumaron 11.322 contratos con un valor total de $26,7 billones de pesos, dentro de los cuales los contratos de interventoría bajo la modalidad de Concurso de Méritos representan una proporción significativa en términos de valor unitario.

En el ámbito específico de las APP de iniciativa pública en el Distrito de Medellín, la demanda de interventoría especializada es incipiente pero creciente, conforme la Agencia APP estructura nuevos proyectos. El contrato de interventoría de la Cárcel Metropolitana (2024) marcó un hito en la estructuración de este tipo de procesos en la Entidad, con lecciones aprendidas que se incorporan al presente proceso.

Las áreas de conocimiento requeridas para la prestación del servicio de interventoría objeto del presente proceso son, entre otras:

- Derecho (contratación estatal, régimen APP, propiedad intelectual, derecho comercial).
- Ingeniería civil, arquitectura y urbanismo (diseño, construcción e instalación de mobiliario urbano, espacio público).
- Economía, finanzas y contaduría (modelo de patrimonio autónomo, verificación de retribución y contraprestación, análisis de ingresos de la concesión).
- Trabajo social y gestión comunitaria (atención a usuarios del transporte público, relacionamiento comunitario).
- Gestión de riesgos y seguros (seguimiento a la matriz de riesgos del Contrato de Concesión).

3.2. Análisis de la oferta

El mercado oferente de servicios de interventoría a contratos APP de infraestructura urbana en Colombia está conformado principalmente por:

- Firmas especializadas en consultoría e interventoría de infraestructura urbana con experiencia en proyectos de espacio público, movilidad y transporte masivo, generalmente organizadas como sociedades anónimas o por acciones simplificadas.
- Consorcios y uniones temporales integrados por firmas complementarias que suman capacidades técnicas, financieras y jurídicas para atender la integralidad del objeto.
- Firmas con experiencia en proyectos APP que han participado en interventorías de concesiones viales, aeroportuarias, carcelarias o de infraestructura social bajo el esquema de la Ley 1508 de 2012.

La oferta en el Departamento de Antioquia es activa y competitiva, con presencia de firmas de trayectoria nacional e internacional que han operado en proyectos de similar naturaleza en la región. El proceso de selección mediante Concurso de Méritos Abierto garantiza que la competencia se centre en la calidad y experiencia de los proponentes, maximizando la probabilidad de seleccionar al oferente con mejor perfil para la vigilancia de un contrato de esta complejidad.

3.3. Adquisiciones previas de la Agencia APP

La Agencia APP tiene como antecedente directo la contratación de la interventoría del Contrato de Concesión CCC2023199 (Cárcel Metropolitana para Sindicados de Medellín), adelantada mediante el Concurso de Méritos Abierto No. P213CM2023 y adjudicada al Consorcio INTERCARCELES, por un valor de $13.315.125.385 y un plazo de 70 meses. Dicho proceso, adelantado en SECOP II, permitió a la Agencia APP estructurar la metodología de selección, los

requisitos habilitantes y los factores de evaluación para interventorías APP, experiencia que se traslada y actualiza en el presente proceso.

4. Criterios de selección

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, en el Concurso de Méritos la selección se realiza con base en la calidad como único factor de evaluación. El precio no es factor de escogencia sino de verificación respecto del proponente ubicado en el primer lugar del orden de elegibilidad, lo que garantiza que la selección privilegie la idoneidad técnica y la experiencia acumulada sobre consideraciones puramente económicas.

Los requisitos habilitantes y los factores de calificación aplicables al presente proceso se encuentran detallados en el Pliego de Condiciones del Concurso de Méritos Abierto, cuyo contenido se justifica en el numeral 5 del Estudio Previo al cual el presente análisis se adjunta como Anexo.

5. Análisis de riesgo y la forma de mitigarlo

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el análisis de riesgos identificados y la forma en que se mitigarán se presentan en el Anexo — Matriz de Riesgos (FO-GECO-022), que forma parte integral de los documentos del proceso de contratación.

6. Precios

El Presupuesto Oficial de Contratación es de hasta TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS M/L ($32.715.619.714), expresado en pesos constantes del Mes de Referencia – enero de 2026-, incluido IVA. La metodología de cálculo y las variables consideradas se describen en detalle en el numeral 4.2 del Estudio Previo.

Este valor fue determinado con base en los honorarios de mercado para cada perfil profesional del Personal Mínimo Obligatorio establecido en el Plan de Cargas, las dedicaciones por etapa, el plazo total de 184 meses, un factor multiplicador de 2.2 para cubrir costos indirectos y de operación, y el IVA del 19%.

A diferencia de los contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión celebrados por la Agencia APP, cuyo valor de referencia se establece mediante la Resolución No. 202640000002 del 5 de enero de 2026, el presente contrato involucra perfiles profesionales altamente especializados que superan los niveles de la tabla de honorarios institucional, en tanto su remuneración está determinada por el mercado de firmas de interventoría APP y no por escalas salariales individuales.

7. Forma de Pago

El Contrato de Interventoría se paga bajo la modalidad de precio global fijo, con mensualidades diferenciadas por etapa de ejecución del Contrato de Concesión. Los pagos se realizarán mensualmente con cargo a la Subcuenta Interventoría del Patrimonio Autónomo constituido mediante el Contrato de Fiducia Mercantil que suscribirá el Concesionario adjudicatario del Contrato de Concesión resultante de la Licitación Pública No. P251LP2026, previo cumplimiento de los requisitos previstos en el Contrato de Interventoría y la instrucción de pago de la Agencia APP a la Fiduciaria.

Este modelo de pago —a través del Patrimonio Autónomo fondeado por el Concesionario— es propio de los contratos de interventoría de proyectos APP y está expresamente previsto en la Ley 1508 de 2012, que no exige apropiación presupuestal en la vigencia de inicio del contrato. En consecuencia, el pago del Contrato de Interventoría no compromete recursos del presupuesto del Distrito Especial de Medellín ni de la Agencia APP.

Proyectó:	Profesionales de Apoyo en Gestión de Compras y Contratación - Logísticas