ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE MERCADO – MODELO INSTITUCIONAL

PROGRAMA INTEGRAL DE SANEAMIENTO BÁSICO Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA SANITARIA DEL MUNICIPIO DE FLORIDA, VALLE DEL CAUCA

Dependencia requirente: Secretaría de Planeación e Infraestructura – Municipio de Florida, Valle del Cauca.

Vigencia fiscal: 2026

Marco normativo: Constitución Política (arts. 2, 49, 311, 365 y 366); Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007 (art. 2, num. 4, lit. c); Ley 1474 de 2011; Ley 2195 de 2022; Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; Ley 142 de 1994; Ley 1176 de 2007; Ley 99 de 1993 (art. 45, modificado por el art. 222 de la Ley 1450 de 2011 y el art. 24 de la Ley 1930 de 2018); Decreto 1077 de 2015; Decreto 1076 de 2015; Resolución MVCT 0330 de 2017 (modificada por la Resolución 0799 de 2021); Resolución MVCT 0844 de 2018 (RAS Rural); Resolución MADS 0631 de 2015; Ley 1333 de 2009; Manual de Contratación Municipal (Decreto Municipal N.° 045 del 17 de junio de 2026) y Circular N.° 005 de 2026 de la Oficina Asesora Jurídica.

I. IDENTIFICACIÓN Y GENERALIDADES DEL PROCESO

Variable	Descripción
Entidad contratante:	MUNICIPIO DE FLORIDA, VALLE DEL CAUCA – NIT 800.100.519-1
Modalidad de selección:	Contratación Directa – Contrato Interadministrativo (Ley 1150 de 2007, art. 2, num. 4, lit. c, modificado por el art. 92 de la Ley 1474 de 2011; art. 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015).
Tipología contractual:	Mandato sin representación para la administración delegada de recursos y gerencia integral de proyectos.
Objeto del contrato:	CONTRATAR LA ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS, BAJO LA MODALIDAD DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN, PARA LA GERENCIA INTEGRAL, ESTRUCTURACIÓN, CONTRATACIÓN DERIVADA, EJECUCIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y JURÍDICA DEL PROGRAMA INTEGRAL DE SANEAMIENTO BÁSICO Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA SANITARIA DEL MUNICIPIO DE FLORIDA, VALLE DEL CAUCA, EN EL MARCO DE LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN BPIN 202600000005734 Y BPIN 202500000050046.
Presupuesto oficial estimado:	$1.791.996.212 M/CTE, correspondiente a la totalidad de los recursos de inversión a administrar, dentro de los cuales queda comprendida la remuneración del administrador delegado.
Códigos BPIN / ficha MGA:	202600000005734 y 202500000050046, ambos en estado «En Ejecución», con ajustes con trámite presupuestal finalizados el 19 de octubre de 2026.
Respaldo presupuestal:	CDP N.° 26-00873, 26-00874, 26-00875, 26-00876, 26-00881, 26-00882, 26-00883 y 26-00884, expedidos entre el 19 y el 21 de octubre de 2026.

Variable	Descripción
Clasificador UNSPSC principal:	80101600 – Gerencia de proyectos (producto 80101604 – Planificación o administración de proyectos)

1. ASPECTOS GENERALES, OBJETO Y CONTEXTO DEL PROCESO

El presente Análisis del Sector Económico y de Mercado se elabora en estricto cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, de los artículos 26, 79 y 116 del Manual de Contratación Municipal (Decreto N.° 045 de 2026) y de la Circular N.° 005 de 2026 de la Oficina Asesora Jurídica, con el propósito de evaluar integralmente el mercado desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos, sustentando la razonabilidad del presupuesto oficial, la oportunidad de la figura del mandato sin representación y la idoneidad del ejecutor público. El análisis se apoya en fuentes oficiales primarias: la herramienta de visualización de datos de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (SECOP I y SECOP II, con corte al 9 de agosto de 2026), los boletines técnicos del DANE (ICOCIV de agosto de 2026, IPC e IPP de septiembre de 2026 y GEIH de agosto de 2026), la ficha territorial TerriData del Departamento Nacional de Planeación y el Informe Nacional Preventivo de Monitoreo a los Recursos del SGP-APSB del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con corte a junio de 2026.

1.1. Contexto territorial y necesidad pública

El Municipio de Florida, Valle del Cauca, es una entidad territorial del suroriente del departamento, clasificada por el DNP en **Tipología 2**, con una población proyectada para 2026 de **57.017 habitantes** —de los cuales el 71,7 % reside en la cabecera y el 28,3 % en la zona rural—, una extensión de 401 km² y una población con pertenencia étnica del 18,9 %. Su dinámica socioeconómica demanda intervenciones complejas y simultáneas para el cierre de brechas entre la cabecera urbana y la zona rural dispersa.

El diagnóstico sectorial es inequívoco: mientras la cobertura de acueducto se mantiene en **94,1 %** —por encima del promedio de su tipología (72,5 %), del departamento (85,4 %) y del país (79,2 %)—, la cobertura de **alcantarillado urbano cayó a 63,9 %**, es decir, 25,3 puntos porcentuales por debajo del promedio de su tipología y 36,1 puntos por debajo de su propio desempeño de 2018. A ello se suma un déficit cualitativo de vivienda rural del 75,3 %, superior al de todos sus referentes. La necesidad pública, por tanto, no está en el abastecimiento de agua sino en la **recolección, conducción y tratamiento de las aguas residuales**, que es precisamente el objeto del portafolio que se pretende gerenciar.

Dada la dispersión geográfica de las intervenciones —ocho frentes localizados en el casco urbano y en siete asentamientos rurales—, la diversidad de componentes técnicos (obra civil de redes, obra arquitectónica y estructural, obra hidráulica de drenaje, servicios especializados de succión-presión, suministro de bienes gravados con IVA y mantenimiento electromecánico e instrumentación) y las limitaciones de la planta de personal de la

administración central, se hace indispensable acudir al mecanismo del contrato de mandato con administración delegada de recursos.

1.2. Desglose del portafolio de inversiones a gerenciar

El contrato comprende la gerencia y ejecución integral del siguiente portafolio, debidamente viabilizado en la Metodología General Ajustada (MGA-PIIP) e inscrito en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal (BPIM):

Tabla 1. Portafolio de inversiones objeto del mandato

Ítem	Nombre de la actividad / proyecto	Sector / tipo de prestación	Código BPIN	Presupuesto (COP)
C1	Reposición de alcantarillado en la Calle 6 entre carreras 3 y 6, corregimiento de San Antonio de los Caballeros (457,07 m)	Saneamiento básico / obra pública	202600000005734	$567.131.665
C2	Reposición de alcantarillado en la carrera 22B entre calles 17 y 19, barrio Villa Nancy (399 m)	Saneamiento básico / obra pública	202600000005734	$374.490.342
C3	Adecuación y construcción de tapa rejilla del sistema de aguas lluvias del barrio La Esperanza (29 unidades)	Drenaje pluvial / obra pública	202600000005734	$22.625.699
C4	Mantenimiento y lavado con sistema Vactor de los alcantarillados operados por el Municipio (82 horas)	Saneamiento básico / servicio especializado	202600000005734	$49.977.211
C5	Construcción de 14 unidades sanitarias con tratamiento en sitio de origen en zona rural dispersa	Saneamiento básico rural / obra pública	202600000005734	$300.000.000
C6	Construcción del sistema de alcantarillado sanitario del corregimiento de La Diana (260,99 m)	Saneamiento básico / obra pública	202500000050046	$102.137.062
C7	Mejoramiento de seis (6) Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales (STAR) rurales	Tratamiento de aguas residuales / obra y servicio	202500000050046	$332.634.233
C8	Operación y mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) municipal	Tratamiento de aguas residuales / bienes y servicios	202600000005734	$43.000.000
SUBTOTAL RECURSOS DE INVERSION A ADMINISTRAR				**$1.702.396.401,4**
HONORARIOS DE ADMINISTRACION DELEGADA (5%)				**$89.599.810,6**
VALOR TOTAL OFICIAL ESTIMADO				**$1.791.996.212**

Fuente: consolidado presupuestal de la Secretaría de Planeación e Infraestructura y fichas MGA de los proyectos de inversión, 2026.

Precisión sobre la remuneración. A diferencia del esquema tradicional en el que los honorarios se adicionan al valor de la inversión, en el presente proceso la dependencia requirente determinó que el presupuesto oficial de $1.791.996.212 **no será incrementado**, por lo que la remuneración del 5,00 % queda comprendida dentro de dicho valor y se descuenta del componente de administración del AIU de cada presupuesto. Además, **el suministro de bienes e insumos no causa remuneración**, criterio tomado del desglose del componente C8, en el cual el 5 % se liquidó exclusivamente sobre los servicios de mantenimiento y maquinaria.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL Y REGULATORIA

2.1. Criterio orgánico y procedencia de la contratación directa

El mercado de la gerencia de proyectos públicos a través de mandatos interadministrativos se rige por el criterio orgánico consagrado en el artículo 2º, numeral 4, literal c) de la Ley 1150 de 2007 (modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011), que permite la contratación directa entre dos entidades estatales siempre que las obligaciones contractuales guarden relación directa con el objeto misional o estatutario de la entidad ejecutora. El artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 reitera esa modalidad y remite al artículo 2.2.1.2.1.4.1 ibídem, por lo que el Municipio expedirá el acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Corte Constitucional (Sentencia C-671 de 2015) y el Consejo de Estado han precisado que lo que define la naturaleza interadministrativa es la calidad de los sujetos contrayentes, con prescindencia del régimen normativo interno aplicable al mandatario ejecutor.

2.2. Régimen del mandato sin representación y deslinde de responsabilidad

De conformidad con los artículos 13, 32 y 40 de la Ley 80 de 1993, las entidades estatales pueden acudir a las figuras del derecho privado (Código Civil, arts. 2142 y 2177; Código de Comercio, arts. 1262 y 1266) para pactar contratos de mandato sin representación:

- **Actuación a nombre propio:** el administrador delegado celebra los contratos derivados con terceros subcontratistas en nombre propio, asumiendo frente a ellos la condición de contratante directo.
- **Gestión por cuenta y riesgo del mandante:** los efectos patrimoniales y los resultados de las obras y servicios se radican en el Municipio de Florida, titular de los fondos y de los proyectos.
- **Inexistencia de solidaridad contractual directa:** la jurisprudencia del Consejo de Estado (Sentencias CE-61174 del 20 de junio de 2023, C.P. José Roberto Sáchica Méndez, y CE-70891 del 1.° de diciembre de 2025, C.P. Fredy Ibarra Martínez) ha ratificado que el Municipio mandante no adquiere obligaciones contractuales ni responsabilidad solidaria directa con los subcontratistas del mandatario, lo que blinda jurídicamente el erario territorial.

2.3. Doctrina unificada de la Agencia Nacional de Contratación Pública

- **Concepto C-234 de 2025:** la celebración de contratos de mandato sin representación entre entidades estatales es legítima bajo la autonomía de la voluntad y no constituye delegación ilegal de funciones administrativas*.
- **Conceptos C-555 y C-885 de 2025:** definen la administración delegada como modalidad atípica de mandato y sistema de pago (costes y costas), en la que los fondos

públicos mantienen la titularidad de la entidad contratante y el ejecutor percibe honorarios por su labor de gerencia integral.

- **Concepto C-597 de 2025:** reitera la procedencia de la contratación directa interadministrativa para esquemas de administración delegada que conllevan subcontratación técnica especializada.
- **Concepto C-892 de 2025:** ratifica que la remuneración se calcula sobre los recursos efectivamente ejecutados y que las retenciones tributarias municipales operan sobre el contrato principal, sin duplicarse en los pagos a los subcontratistas, salvaguardando la neutralidad fiscal.
- **Concepto C-1152 de 2025:** diferencia los convenios de cooperación pura de los contratos interadministrativos de mandato oneroso remunerados con honorarios de administración.

2.4. Inaplicabilidad de las restricciones del artículo 92 de la Ley 1474 de 2011

El inciso segundo del literal c), numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 prohíbe celebrar contratos interadministrativos directos de obra, suministro, encargo fiduciario y fiducia pública con *instituciones de educación superior públicas, sociedades de economía mixta con participación estatal mayoritaria y entidades sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de entidades públicas o por federaciones de entidades territoriales*. Esta prohibición es **taxativa y de interpretación restrictiva** y no aplica a las empresas industriales y comerciales del Estado, a las empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios ni a los fondos o establecimientos públicos descentralizados con personería jurídica cuyo objeto social contemple la gerencia integral y la administración de proyectos.

2.5. Marco regulatorio sectorial que condiciona el mercado

La ejecución material de los componentes está sujeta a reglamentación técnica de obligatorio cumplimiento que condiciona los precios y la idoneidad de los oferentes del mercado, derivado: el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (Resolución MVCT 0330 de 2017, modificada por la Resolución 0799 de 2021 y con régimen de transición adicionado por la Resolución 0548 de 2022); el RAS Rural (Resolución MVCT 0844 de 2018); la Resolución MADS 0631 de 2015 sobre límites máximos permisibles de vertimientos; el Decreto 1076 de 2015 y la Ley 1333 de 2009 en materia de permiso de vertimiento, PSMV y régimen sancionatorio ambiental; el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10); las Especificaciones Generales de Construcción de Carreteras del Invías adoptadas por la Resolución 4561 del 29 de noviembre de 2022 y sus normas de ensayo INV E, aplicables a la reposición de la estructura de pavimento; el Manual de Señalización Vial (Resolución 1885 de 2015 del Ministerio de Transporte, compilada en la Resolución Única 20223040045295 de 2022); y el Decreto 1072 de 2015 con la Resolución 0312 de 2019 en seguridad y salud en el trabajo. Adicionalmente, el uso de los recursos está sometido al monitoreo del Ministerio de

Vivienda en los términos del Decreto Ley 028 de 2008, la Ley 1977 de 2019 y la Resolución MVCT 1010 de 2021.

3. ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE MERCADO DUAL

En acatamiento del artículo 26 del Manual de Contratación Municipal, el análisis económico se desarrolla en dos niveles complementarios: **(i)** el mercado macro y microeconómico de las actividades de inversión que componen el portafolio y **(ii)** el mercado de servicios de gerencia integral y honorarios de administración delegada.

3.1. Contexto macroeconómico del sector de la construcción y la consultoría

3.1.1. Dinámica del sector: Producto Interno Bruto de la construcción y del agua

De acuerdo con el boletín técnico del Producto Interno Bruto del segundo trimestre de 2026 (preliminar), publicado por el DANE el 18 de agosto de 2026, la economía colombiana creció **3,5 % anual** en su serie original y **2,9 % en el primer semestre** frente al mismo periodo del año anterior. Dentro de ese comportamiento, las dos actividades económicas directamente relacionadas con el objeto de este proceso presentan una dinámica expansiva que confirma la reactivación del sector:

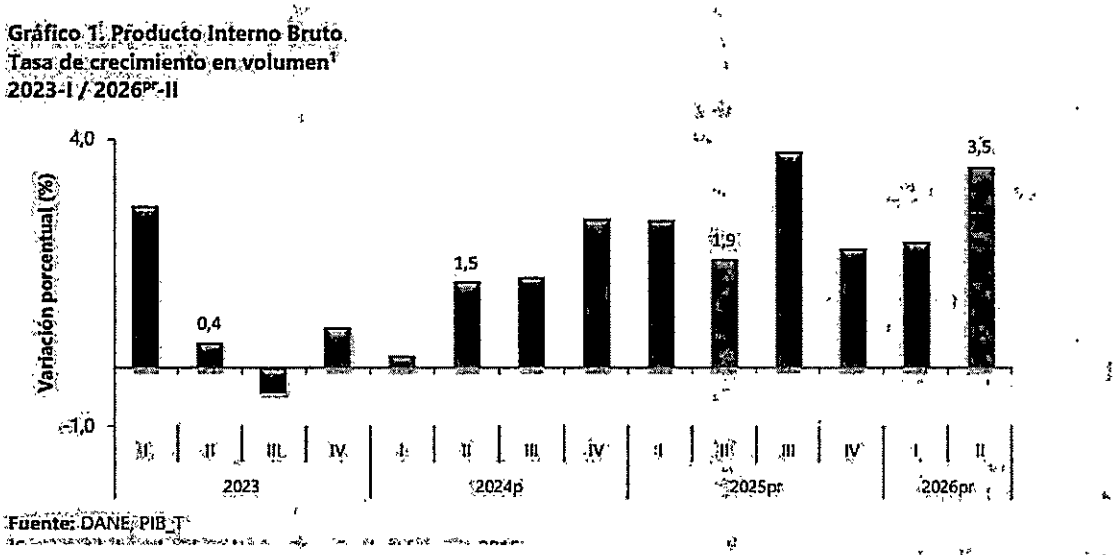


Figura 1. Producto Interno Bruto: tasa de crecimiento en volumen, 2023-I a 2026pr-II. Fuente: DANE, boletín técnico PIB trimestral del segundo trimestre de 2026.

Tabla 3. PIB por actividad económica relacionada con el objeto del proceso, segundo trimestre de 2026

Actividad económica	Var. anual (%)	Var. año corrido (%)	Var. trimestral (%)	Pertinencia para el proceso
A. Construcción (serie encadenada de volumen; año de referencia 2015)				
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público	**17,1**	**9,2**	**19,6**	**Es la actividad directamente aplicable al programa.** Los proyectos de servicio público —acueducto, alcantarillado y

Actividad económica	Var. anual (%)	Var. año corrido (%)	Var. trimestral (%)	Pertinencia para el proceso
y de otras obras de ingeniería civil				tratamiento de aguas residuales— se clasifican en esta rama. Su crecimiento anual de 17,1 % y trimestral de 19,6 % es el más alto de todo el sector constructor
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	−3,2	−5,6	2,5	Aplicable de manera parcial al componente C5 (unidades sanitarias), cuyo costo se vio favorecido por el menor dinamismo de la edificación
Actividades especializadas para la construcción (alquiler de maquinaria y equipo con operadores)	−2,2	−3,9	3,2	Incide en el alquiler de retroexcavadora, compactadores y equipo de succión-presión (Vactor) del componente C4
Total construcción	**2,2**	**−1,5**		**6,4**
B. Suministro de electricidad, gas y agua				
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	**2,9**	**2,0**	**1,7**	**Es la actividad económica del objeto del contrato.** Su crecimiento sostenido acredita un sector en expansión, con oferta de prestadores y proveedores especializados disponible
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	5,5	4,3	2,8	Referente de la fuente de financiación 1030 (contribución del sector eléctrico) que financia el componente C8
Total de la actividad	**4,8**	**3,7**		**2,8**

Fuente: DANE, boletín técnico del PIB trimestral del segundo trimestre de 2026 (preliminar), tablas 1, 5 y 6.

La lectura de estas cifras es determinante para el análisis del sector. La rama de **construcción de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil creció 17,1 % anual y 19,6 % frente al trimestre inmediatamente anterior**, mientras que el total de la construcción creció apenas 2,2 % y la edificación decreció 3,2 %. Es decir, **el dinamismo del sector constructor colombiano está concentrado precisamente en el tipo de obra que ejecuta este programa**. Ello tiene dos implicaciones prácticas: **(i)** existe un mercado activo de constructores y proveedores especializados en obras de servicio público, lo que garantiza pluralidad de oferentes en la subcontratación derivada; y **(ii)** la demanda creciente de este tipo de obra justifica la contratación temprana de los suministros críticos (tubería de PVC estructural, concreto y acero de refuerzo) como medida de mitigación del riesgo de variación de precios tipificado en la matriz de riesgos del proceso. A precios corrientes, el valor agregado de la construcción creció 10,8 % frente al trimestre anterior, cifra que refleja el efecto combinado del mayor volumen de obra y del ajuste de precios medido por el ICOCIV.

3.1.2. Comportamiento de los costos de la construcción y del mercado laboral

Los indicadores oficiales del DANE disponibles a la fecha de elaboración de este análisis permiten caracterizar con precisión el comportamiento de los costos que inciden en el presupuesto oficial:

Tabla 2. Indicadores macroeconómicos aplicables al presupuesto oficial

Indicador DANE	Corte	Resultado	Lectura para el proceso
Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) – variación anual	Agosto de 2026	**6,03 %**	Referente directo de la canasta de costos de obras civiles. La variación mensual fue de apenas 0,03 % y la del año corrido de 6,19 %, lo que evidencia estabilidad reciente en los precios
ICOCIV – subclase 53231 «Acueductos y otros conductos de suministro de agua»	Agosto de 2026	**7,18 % anual**	Es la segunda subclase de mayor variación del índice; justifica la actualización de los APU de redes de acueducto y alcantarillado a precios de 2026
ICOCIV – subclase 53251 «Gasoductos locales, alcantarillado y plantas de tratamiento de agua»	Agosto de 2026	**3,92 % anual**	Variación inferior al promedio nacional; respalda la razonabilidad de los precios de los componentes de tratamiento (C7 y C8)
ICOCIV – subclase 53211 «Carreteras y calles»	Agosto de 2026	6,72 % anual	Aplicable a la reposición de la estructura de pavimento de los componentes C1 y C2
ICOCIV – grupo de costo «mano de obra»	Agosto de 2026	**14,44 % anual**	Es el grupo de mayor presión de costos; explica el peso del factor prestacional en los APU y el porcentaje de administración del AIU
ICOCIV – grupo de costo «transporte»	Agosto de 2026	7,96 % anual	Relevante por los 13.408 m³-km del componente C1 y los acarreos a locaciones rurales dispersas
ICOCIV – grupo de costo «materiales»	Agosto de 2026	4,48 % anual	Variación moderada en tubería de PVC estructural, concreto, acero de refuerzo y agregados
Índice de Precios al Consumidor (IPC) – variación anual	Septiembre de 2026	**6,29 %**	Marco general de actualización de precios; la división «Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles» varió 5,74 %
Índice de Precios del Productor (IPP) de producción nacional – variación anual	Septiembre de 2026	**2,20 %**	Presión de costos contenida en la producción nacional de insumos
Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) – tasa de desocupación nacional	Agosto de 2026	9,4 % (8,6 % en agosto de 2025)	Disponibilidad de mano de obra en el mercado laboral; la tasa de ocupación nacional fue 57,4 %
GEIH – tasa de desocupación de Cali A.M.	Junio–agosto de 2026	9,2 %	Confirma la disponibilidad de mano de obra técnica, operativa y profesional en el área de influencia regional del municipio

Fuente: DANE, boletines técnicos ICOCIV de agosto de 2026, IPC e IPP de septiembre de 2026 y principales indicadores del mercado laboral de agosto de 2026.

Gráfico 1. Variación mensual del ICOCIV según agrupaciones CPC V 2.0 A.C.
Total nacional
Agosto 2026

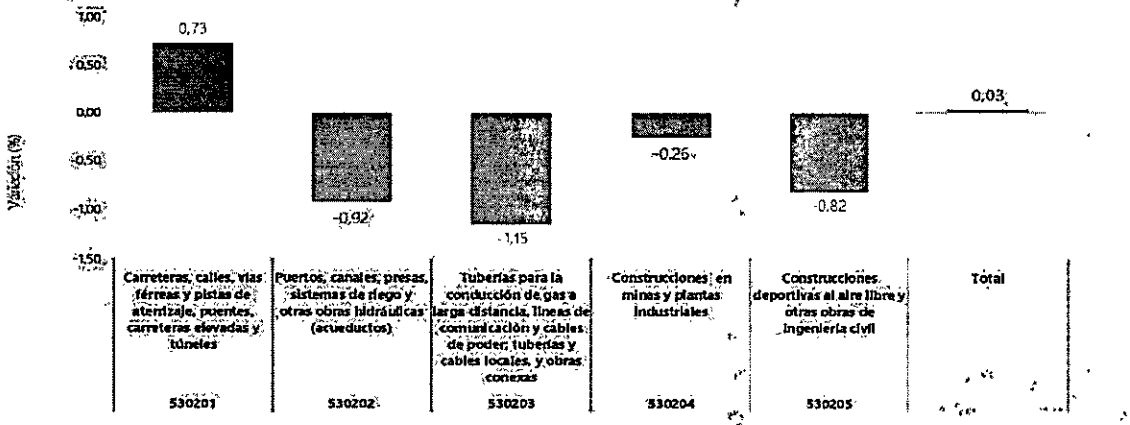


Figura 2. ICOCIV: variación mensual según las cinco agrupaciones de subclases CPC V 2.0 A.C., agosto de 2026. Fuente: DANE, boletín técnico ICOCIV.

La agrupación **530202 «Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)»** —la directamente aplicable a las obras de este programa— registró una variación mensual **negativa de 0,92 %** en agosto de 2026, lo que significa que los costos de este tipo de obra **disminuyeron** en el último mes medido. Este dato es el soporte técnico más preciso de la vigencia de los precios adoptados en los presupuestos oficiales.

Tabla 4. ICOCIV: variación por agrupación de subclases CPC, agosto de 2026

Código CPC	Agrupación de subclases	Peso (%)	Var. mensual (%)	Var. año corrido (%)	Var. anual (%)
530201	Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles	55,65	0,73	6,34	6,38
530202	**Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)**	5,78	**−0,92**	6,82	6,03
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	−1,15	6,75	6,12
530204	Construcciones en minas y plantas industriales	9,49	−0,26	4,15	4,55
530205	Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil	9,63	−0,82	5,87	5,24
TOTAL NACIONAL	100	0,03	6,19	6,03	

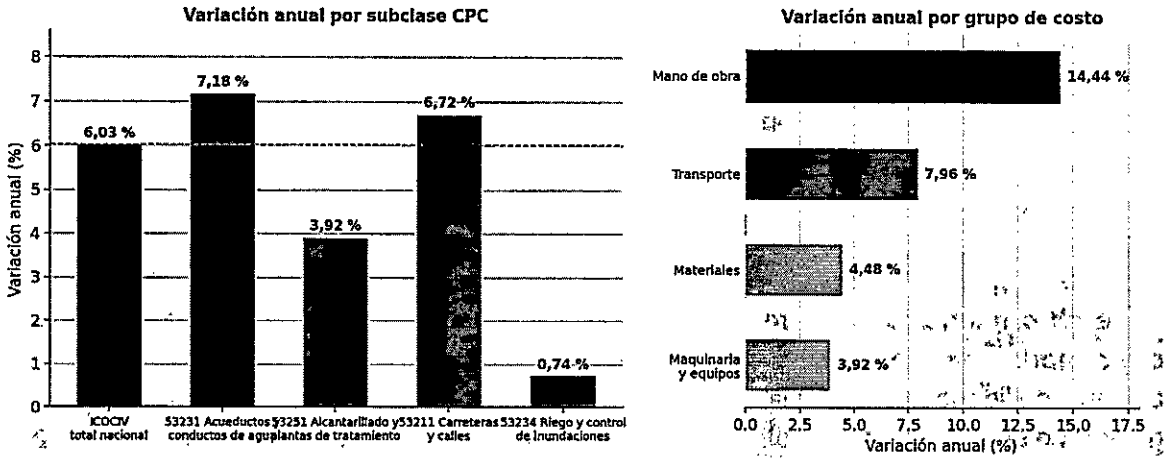
Fuente: DANE, boletín técnico ICOCIV de agosto de 2026, tablas 1, 4 y 7.

Tabla 5. ICOCIV: variación anual por grupo de costo y su incidencia en el presupuesto oficial

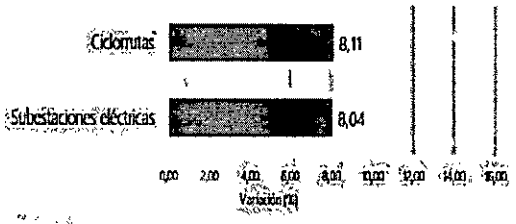
Grupo de costo	Peso en la canasta (%)	Variación anual (%)	Contribución (p.p.)	Incidencia en el presupuesto del programa
Mano de obra	16,89	**14,44**	2,49	Mayor presión de costos del índice. Justifica el factor prestacional de los APU y el porcentaje de administración del AIU (entre 32 % y 39 %)
Materiales	51,31	4,48	2,36	Mayor peso de la canasta; con variación moderada: tubería PVC estructural, concreto, acero de refuerzo y agregados
Transporte	8,89	7,96	0,67	Relevante por los 13.408 m³-km del componente C1, los acarreos y los 28 viajes a locaciones rurales dispersas del componente C5
Maquinaria	12,71	3,92	0,48	Retroexcavadora, compactadores y equipo de succión-presión (Vactor)
Equipos	6,18	2,32	0,13	Equipo menor de obra y topografía
Herramienta menor	2,14	1,93	0,04	Incluida en el costo directo de los APU
Equipos especiales para obra	1,89	−6,50	−0,13	Reducción de costos en equipos especializados
TOTAL	100	6,03	6,03	

Fuente: DANE, boletín técnico ICOCIV de agosto de 2026, tabla 9.

Gráfica 14. Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) - agosto de 2026



Fuente: elaboración propia con base en el boletín técnico ICOCIV de agosto de 2026 del DANE (base diciembre 2020 = 100).



Fuente: DANE, ICOCIV.

Gráfico 5. ICOCIV. Menores variaciones del año corrido, según tipología de obra
Total nacional
Agosto 2026



Figura 3. ICOCIV: menores variaciones del año corrido según tipología de obra, agosto de 2026. Fuente: DANE, boletín técnico ICOCIV.

De las 46 tipologías de obra que mide el ICOCIV, las **plantas de tratamiento de agua registran la menor variación del año corrido (0,92 %)**, muy por debajo del promedio nacional de 6,19 %. Este resultado respalda de manera directa la razonabilidad de los precios de los componentes C7 y C8, relativos al mejoramiento de las STAR y a la operación y mantenimiento de la PTAR.

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2025 - 2026

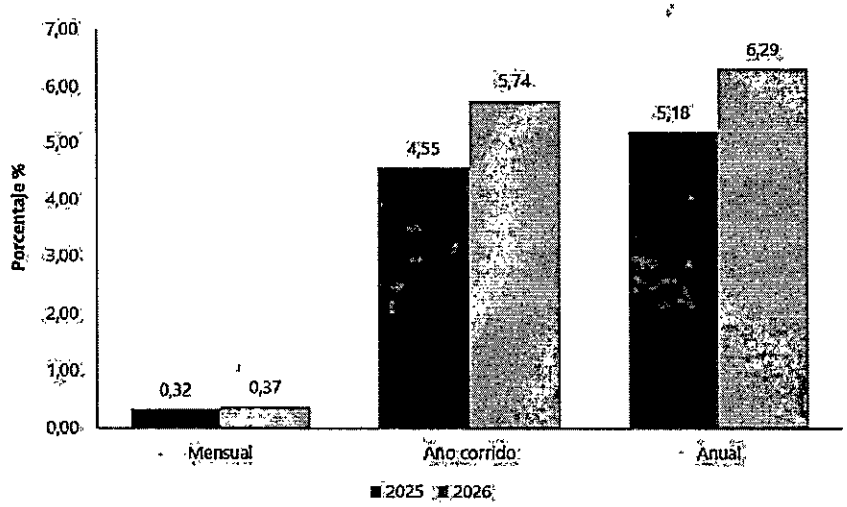


Figura 4. IPC: variaciones mensual, año corrido y anual, septiembre de 2025–2026. Fuente: DANE, boletín técnico IPC.

Índice de Precios del Productor (IPP)

Septiembre 2026pr

Gráfico 1. Variación mensual de los índices del IPP
Índice total
Septiembre 2026pr



Figura 5. IPP: variación mensual de los índices por procedencia, septiembre de 2026. Fuente: DANE, boletín técnico IPP.

El IPC registró una variación anual de **6,29 %** en septiembre de 2026 (frente a 5,18 % en septiembre de 2025) y de 5,74 % en el año corrido, mientras que el IPP de producción nacional presentó una variación anual de **2,20 %**. La brecha entre ambos índices —6,29 % frente a 2,20 %— indica que **la presión de precios recae más sobre el consumo final que sobre la producción de insumos**, lo que es consistente con el comportamiento del ICOCIV, donde los materiales variaron solo 4,48 % anual frente al 14,44 % de la mano de obra.

Agosto de 2026

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Agosto (2018 – 2026)

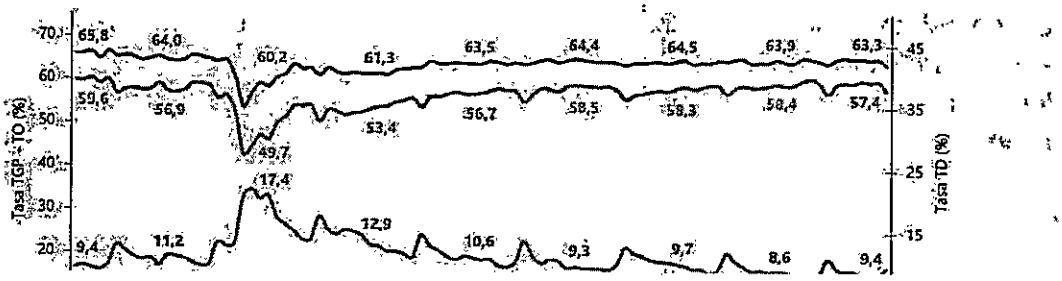


Figura 6. Tasa global de participación, tasa de ocupación y tasa de desocupación, total nacional, agosto 2018–2026. Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares.

La tasa de desocupación nacional de agosto de 2026 fue de **9,4 %**, con una tasa de ocupación de 57,4 % y una tasa global de participación de 63,3 %. En el trimestre móvil junio–agosto de 2026, Cali A.M. registró una tasa de desocupación de **9,2 %**. La lectura para el proceso es doble: existe **disponibilidad efectiva de mano de obra** técnica, operativa y profesional en el área de influencia regional para atender ocho frentes simultáneos; y la ejecución del programa, con un costo directo de obra de $1.246.779.050, constituye una **fuente de generación de empleo local** en un contexto de deterioro del mercado laboral (la tasa de ocupación cayó 1,1 puntos porcentuales frente a agosto de 2025).

La lectura conjunta de estos indicadores arroja una conclusión relevante para la estructuración: **la presión de costos del sector proviene de la mano de obra (14,44 % anual) y del transporte (7,96 %), no de los materiales (4,48 %)**. Ello valida dos decisiones de los presupuestos oficiales: el reconocimiento de factores prestacionales reales en los análisis de precios unitarios y la provisión independiente de los ítems de transporte en m³-km y de traslado a locaciones rurales dispersas. Asimismo, la variación mensual prácticamente nula del ICOCIV (0,03 %) permite afirmar que los precios adoptados conservarán su vigencia durante el plazo de ejecución, sin necesidad de fórmulas de reajuste dentro de la vigencia fiscal.

3.2. Análisis microeconómico y soporte de costos del portafolio

El presupuesto de cada actividad se calculó mediante metodologías técnicas rigurosas y verificables, que obran íntegramente en el expediente:

- **Obras civiles e infraestructura (C1, C2, C3, C5 y C6):** análisis de precios unitarios (APU) construidos ítem por ítem con precios de insumos, mano de obra con factor prestacional, equipo y transporte vigentes para 2026, y cantidades provenientes de las

memorias de cálculo elaboradas a partir de los levantamientos topográficos georreferenciados y de los diseños adoptados.

- **Servicios especializados y suministros (C4, C7 y C8):** APU específicos y cotizaciones directas de proveedores del mercado local y regional. El componente C4 cuenta con tres cotizaciones de empresas especializadas en servicios de succión-presión y el componente C8 con un estudio de mercado ítem por ítem que compara, para cada uno de los 67 bienes, los precios de dos proveedores frente al promedio adoptado.
- **Estructura de costos indirectos:** el AIU se desagrega en administración, imprevistos y utilidad con porcentajes diferenciados por componente (entre 38 % y 44,39 % en obra), más los planes de manejo ambiental y de tránsito presupuestados de manera independiente, los gastos de legalización confirmados por la Secretaría de Hacienda (14,5 % en obra y 9,5 % en bienes y servicios) y las primas reales de las garantías (1,19 % sobre el valor asegurado de los amparos y 0,09 % en responsabilidad civil extracontractual).

Tabla 6. Metodología de costeo y estructura de costos por componente

Componente	Metodología de costeo	Costo directo (COP)	Costos indirectos (COP)	Valor total (COP)
C1 – Calle 6	APU + memorias de cálculo + topografía	389.359.200	177.772.465	567.131.665
C2 – Villa Nancy	APU + especificaciones técnicas particulares	244.148.736	130.341.606	374.490.342
C3 – Tapa rejilla	APU + especificaciones técnicas particulares	15.785.012	6.840.687	22.625.699
C4 – Vactor	Cotizaciones de tres proveedores + IVA 19 %	41.997.656	7.979.555	49.977.211
C5 – Unidades sanitarias	APU por unidad + planos del diseño adoptado	217.391.304	82.608.696	300.000.000
C6 – La Diana	APU + diagnóstico y diseños del sistema	70.062.846	32.074.216	102.137.062
C7 – STAR	APU + diagnóstico técnico de consultoría	230.375.585	102.258.648	332.634.233
C8 – PTAR	Estudio de mercado de 67 ítems con dos proveedores	37.658.711	5.341.289	43.000.000
	TOTALES	1.246.779.050	545.217.162	1.791.996.212

Fuente: presupuestos oficiales, análisis de precios unitarios, desgloses de AIU y estudios de mercado que integran el expediente.

El costo directo representa el **69,6 %** del presupuesto oficial y los costos indirectos el **30,4 %**, proporción consistente con la naturaleza de las intervenciones y con el comportamiento del ICOCIV descrito en el numeral anterior.

3.3. Estudio del mercado de honorarios y servicios de administración delegada

La remuneración del administrador delegado corresponde a un porcentaje pactado sobre el valor de los recursos efectivamente ejecutados. La prospección del mercado contractual público arroja los siguientes parámetros:

- **Rango de mercado:** en los contratos de mandato y administración delegada suscritos por municipios de categorías 4ª, 5ª y 6ª, los honorarios de gerencia integral oscilan habitualmente entre el **5,0 % y el 7,0 %** del valor de la inversión administrada.
- **Tasa institucional adoptada (5,00 %):** el porcentaje definido por el Municipio de Florida se ubica en el **límite inferior del rango de mercado**, garantizando la optimización de los recursos públicos y retribuyendo de forma proporcionada los costos operativos del mandatario (equipo de gestión precontractual, evaluadores jurídicos, supervisión contable, plataformas de seguimiento y dirección técnica).
- **Doble factor de austeridad:** además de adoptar la tasa más baja del rango, el Municipio determinó que la remuneración **no se adiciona al presupuesto** y que **los suministros no la causan**, lo que la reduce en términos efectivos a un rango entre el 3,41 % y el 4,93 % del presupuesto oficial, según la base de liquidación que se adopte en la minuta.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA (ENTIDADES ESTATALES CONTRATANTES)

El análisis de la demanda se construyó con la **herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente**, consultando el comportamiento de la contratación pública en las ocho familias del Clasificador de Bienes y Servicios asociadas al objeto, en el periodo comprendido entre el **1.° de enero de 2020 y el 9 de agosto de 2026**, en las plataformas SECOP I y SECOP II.

4.1. Magnitud y comportamiento del mercado

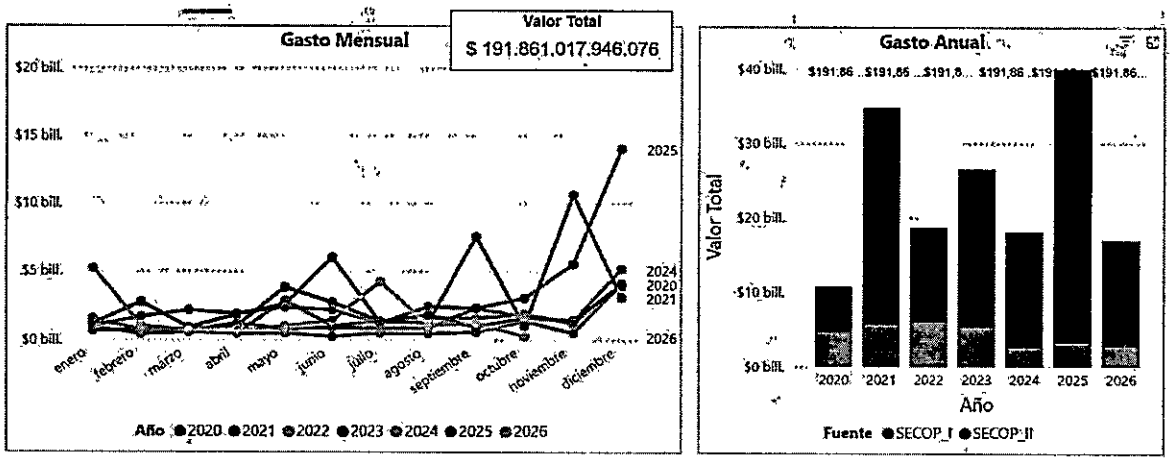


Figura 7. Gasto mensual y anual de la contratación pública en las familias UNSPSC analizadas. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

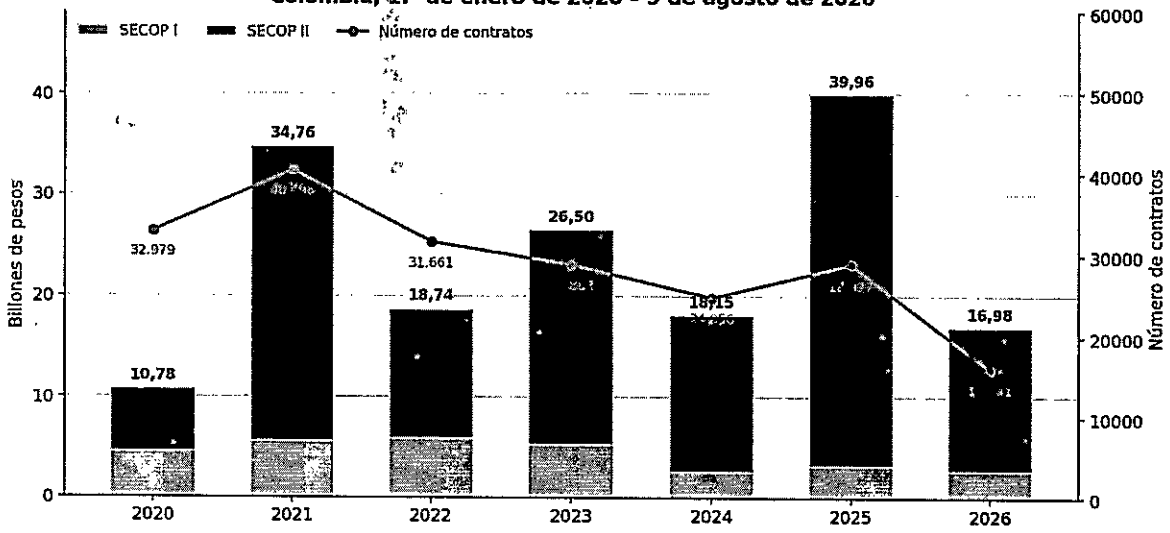
Tabla 7. Valor y cantidad de contratos por año en las familias UNSPSC analizadas

Año	SECOP I (COP)	SECOP II (COP)	Valor total (COP)	N.° de contratos
2020	4.541.586.601.013	6.241.790.697.428	10.783.377.298.441	32.979
2021	5.626.661.532.476	29.135.280.496.559	34.761.942.029.035	40.498
2022	5.945.929.274.286	12.793.011.911.771	18.738.941.186.057	31.661

Año	SECOP I (COP)	SECOP II (COP)	Valor total (COP)	N.° de contratos
2023	5.295.044.703.890	21.203.450.075.899	26.498.494.779.789	28.883
2024	2.560.936.478.151	15.584.921.965.218	18.145.858.443.369	24.856
2025	3.190.760.447.122	36.768.337.898.799	39.959.098.345.921	28.927
2026 (al 9 de agosto)	2.704.856.396.306	14.274.345.745.250	16.979.202.141.556	16.041
TOTAL DEL PERIODO	**165.866.914.224.168**	**136.001.138.790.924**	**165.866.914.224.168**	**203.845**

Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente (SECOP I y SECOP II), corte al 9 de agosto de 2026.

Gráfica 12. Valor contratado y número de contratos en las ocho familias UNSPSC del proceso Colombia, 1.° de enero de 2020 - 9 de agosto de 2026



Fuente: elaboración propia con base en la herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente (SECOP I y SECOP II).

La serie evidencia tres hechos relevantes para la estructuración: **(i)** se trata de un mercado profundo y maduro, con un valor contratado acumulado superior a los $165 billones y más de 203.000 contratos en las familias analizadas; **(ii)** existe una **migración sostenida de SECOP I a SECOP II**, que pasó de representar el 58 % del valor en 2020 al 84 % en 2026, lo que mejora la trazabilidad y la verificabilidad de los precios de referencia utilizados en este análisis; y **(iii)** el número de contratos muestra una tendencia descendente mientras el valor se mantiene elevado, lo que indica una **concentración creciente en contratos de mayor cuantía y objeto agregado** —exactamente la tendencia a la que responde la figura del mandato con administración delegada de un portafolio de proyectos—.

4.2. Composición de la demanda por familia y clase UNSPSC

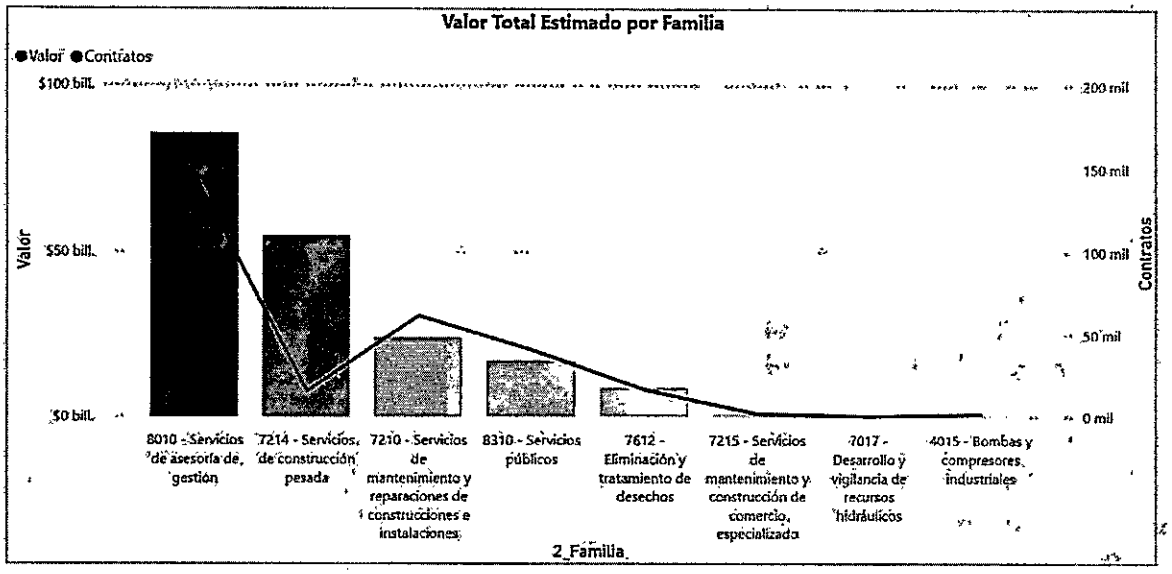
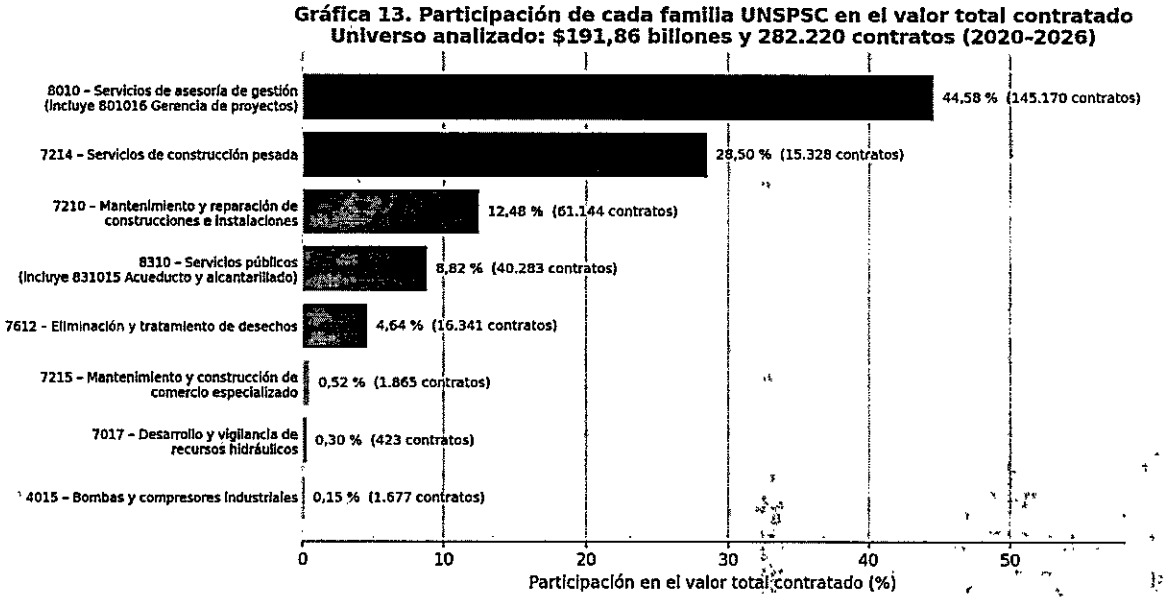


Figura 8. Valor total estimado y número de contratos por familia UNSPSC. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.



Fuente: elaboración propia con base en la herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

El desagregado a nivel de **clase** confirma la pertinencia de la codificación adoptada para el proceso y permite establecer el valor promedio por contrato en cada segmento del mercado derivado:

Tabla 8. Mercado por clase UNSPSC asociada al objeto del proceso

Clase UNSPSC	Denominación	N.° de contratos	Valor contratado (COP)	Valor promedio por contrato
801016	Gerencia de proyectos	145.170	85.531.922.189.216	589.184.557
721411	Pavimentación y superficies de edificios de infraestructura	15.328	54.686.477.249.323	3.567.750.342
721015	Servicios de apoyo para la construcción	61.144	23.952.879.818.407	391.745.385
831015	Servicios de acueducto y alcantarillado	40.283	16.918.007.881.459	419.978.847
761215	Recolección y disposición de basuras	14.900	8.433.409.751.875	566.000.654
721511	Servicios de construcción de plomería (incluye sistemas sépticos)	1.128	745.375.266.778	660.793.676
701718	Servicios de drenaje	423	584.054.892.817	1.380.744.427
761217	Tratamiento de desechos líquidos	1.441	475.016.518.969	329.643.663
401515	Bombas	1.677	281.627.359.777	167.935.218
721542	Mantenimiento y reparación de instalación de instrumentación	737	252.429.175.569	342.509.058

Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente. En negrilla, las clases directamente asociadas a los componentes del portafolio.

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

Año	2025			2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	rticipación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊟ 8010 - Servicios de asesoría de gestión	13,76%	8342	$6.767.417.664.017	4,08%	101628	$78.545.849.560.532	47,35%
⊞ 801016 - Gerencia de proyectos	13,75%	8342	$6.767.417.664.017	4,08%	101628	$78.545.849.560.532	47,35%
⊟ 7214 - Servicios de construcción pesada	5,84%	952	$5.031.251.193.050	3,03%	11799	$49.889.391.401.989	30,08%
⊞ 721411 - Servicios de pavimentación y superficies de edificios de infraestructura	5,84%	952	$5.031.251.193.050	3,03%	11799	$49.889.391.401.989	30,08%
⊟ 7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	2,64%	3883	$3.069.261.790.673	1,85%	46241	$19.606.723.524.666	11,82%
⊞ 721015 - Servicios de apoyo para la construcción	2,64%	3883	$3.069.261.790.673	1,85%	46241	$19.606.723.524.666	11,82%
⊟ 8310 - Servicios públicos	1,31%	1758	$1.820.583.423.751	1,10%	29102	$12.676.768.289.915	7,58%
⊞ 831015 - Servicios de acueducto y alcantarillado	1,31%	1758	$1.820.583.423.751	1,10%	29102	$12.676.768.289.915	7,58%
⊟ 7612 - Eliminación y tratamiento de desechos	0,49%	941	$167.440.811.765	0,10%	12425	$3.698.754.159.058	2,23%
⊞ 761215 - Recolección y disposición de basuras	0,48%	803	$109.199.447.406	0,07%	11382	$3.271.438.226.184	1,97%
⊞ 761217 - Tratamiento de desechos líquidos	0,01%	78	$58.241.364.359	0,04%	1043	$427.315.932.874	0,26%
⊟ 7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	0,16%	85	$98.657.958.979	0,05%	1284	$841.809.690.663	0,51%
⊞ 721511 - Servicios de construcción de plomería	0,06%	49	$83.950.411.290	0,05%	780	$602.065.069.758	0,36%
⊞ 721542 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalación de instrumentación	0,10%	36	$2.707.547.689	0,00%	504	$239.844.620.905	0,14%
⊟ 7017 - Desarrollo y vigilancia de recursos hidráulicos	0,03%	16	$10.886.461.917	0,01%	297	$479.245.926.255	0,29%
⊞ 701718 - Servicios de drenaje	0,03%	15	$10.886.461.917	0,01%	297	$479.245.926.255	0,29%
⊟ 4015 - Bombas y compresores industriales	0,02%	76	$25.702.837.404	0,02%	1179	$229.271.681.111	0,14%
⊞ 401515 - Bombas	0,02%	75	$25.702.837.404	0,02%	1179	$229.271.681.111	0,14%
Total	24,09%	15041	$16.979.202.141.556	10,24%	203845	$165.866.914.224.168	100,00%

Figura 9. Comportamiento de la contratación por bienes y servicios UNSPSC, desagregado por familia y clase. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

De la tabla anterior se desprenden dos conclusiones de razonabilidad: **(i)** el valor promedio de un contrato de la clase 801016 – Gerencia de proyectos es de $589.184.557, de modo que el presente proceso ($1.791.996.212) se ubica en el rango alto pero ordinario de ese mercado, sin constituir una operación atípica por su cuantía; y **(ii)** el valor promedio de los contratos de la clase 831015 – Acueducto y alcantarillado es de $419.978.847, cifra que confirma que los componentes individuales del portafolio (entre $22,6 y $567,1 millones) se encuentran dentro de los valores corrientes del mercado para contratos derivados de este tipo.

4.3. Modalidades de selección empleadas por la demanda

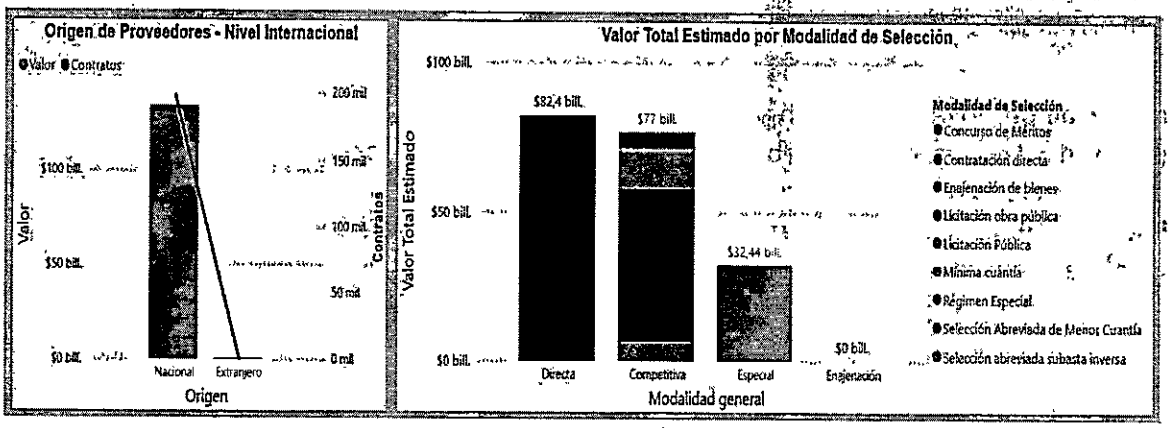


Figura 10. Valor total estimado por modalidad de selección. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

Tabla 9. Valor contratado por modalidad de selección en el mercado analizado

Modalidad general	Modalidad de selección	Valor contratado (COP)
Directa	Contratación directa	82.403.355.432.077
Competitiva	Licitación de obra pública	51.779.075.213.709
Competitiva	Licitación pública	12.475.671.864.264
Competitiva	Concurso de méritos	6.350.620.554.350
Competitiva	Selección abreviada de menor cuantía	4.916.389.425.967
Competitiva	Mínima cuantía	1.149.252.286.815
Competitiva	Selección abreviada – subasta inversa	332.420.653.595
Especial	Régimen especial	32.440.889.061.942

Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

La **contratación directa concentra $82,4 billones**, es decir, la mayor participación individual del mercado analizado, por encima de la licitación de obra pública ($51,8 billones) y del régimen especial ($32,4 billones). Este dato es jurídicamente relevante: acredita que la modalidad empleada en el presente proceso **no constituye una excepción marginal sino la práctica predominante** en el mercado de los servicios de gerencia y administración de proyectos públicos, lo que es coherente con el hecho de que los contratos interadministrativos solo pueden celebrarse por esa vía conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015.

4.4. Demanda local: antecedentes del Municipio de Florida

El Municipio de Florida ha utilizado de manera reiterada, exitosa y legalmente respaldada la figura del contrato interadministrativo de mandato sin representación para la gerencia de proyectos de infraestructura, saneamiento y desarrollo social, lo que acredita experiencia institucional previa en la administración de este tipo de relaciones contractuales:

Tabla 10. Contratos interadministrativos de mandato celebrados por el Municipio de Florida

N.° de contrato	Entidad mandataria	Objeto principal	Valor (COP)
Interadmin. 02-2024	CORPONADECOL	Gerencia integral de proyectos de infraestructura – Secretaría de Planeación	1.437.895.003
Interadmin. 09-2024	CORPONADECOL	Gerencia de proyectos de alcantarillado, parques y STAR – Planeación	1.291.308.472
Interadmin. 022-2024	Fondo Mixto de Gestión Territorial	Administración de proyectos de suministros y desarrollo social	590.187.156
Interadmin. 023-2024	Fondo Mixto de Gestión Territorial	Gerencia de proyectos de infraestructura y adecuaciones varias	1.058.874.466
Interadmin. 028-2024	FOMCEMA	Gerencia de proyectos multisectoriales de la administración central	763.195.906
Interadmin. 05-2025	Fondo Mixto Cartago (FONDEC)	Administración delegada y gerencia de portafolio de 13 proyectos estratégicos	876.190.037
PROMEDIO DE LOS CONTRATOS DE MANDATO SUSCRITOS POR EL MUNICIPIO			1.002.941.840

Fuente: archivo contractual del Municipio de Florida y procesos publicados en SECOP.

Adicionalmente, el Municipio ha contratado de manera recurrente, por diversas modalidades, intervenciones sobre la misma infraestructura objeto del presente programa, lo que constituye el mejor referente microeconómico de precios para la verificación de la razonabilidad del presupuesto:

Tabla 11. Contratos de saneamiento básico celebrados por el Municipio de Florida

Proceso / contrato	Modalidad	Objeto	Valor (COP)
Convenio interadministrativo específico 007	Directa	Reposición de alcantarillado en el corregimiento de San Antonio de los Caballeros y barrio Villa Nancy	749.000.000
STE-039-2025 (ACUAVALLE S.A. E.S.P.)	Régimen especial	Reposición de redes de alcantarillado en los municipios de Florida, Ginebra y Pradera	1.003.454.575
Convocatoria pública 022	Selección abreviada de menor cuantía	Reposición de red de alcantarillado y acueducto y mejoramiento de la salubridad en la plaza de mercado	210.863.126
3-1.05.136	Directa	Servicio de alquiler de Vactor para la limpieza y mantenimiento del alcantarillado no operado por ACUAVALLE	40.227.000
111.1484740	Selección abreviada de menor cuantía	Construcción de 458 m de red de alcantarillado en los corregimientos de El Pedregal, San Antonio de los Caballeros y El Llanito	46.670.947
MC 072 de 2019	Mínima cuantía	Construcción de red de alcantarillado para el centro de acopio municipal	12.590.821
I.P.001-2014	Mínima cuantía	Estudios y diseños para construcción de alcantarillado y PTAR en la vereda La Acequia	17.000.000
CMA-004 de 2018	Concurso de méritos abierto	Interventoría al proyecto de construcción y reposición de alcantarillado del corregimiento de San Antonio de los Caballeros	30.000.000

Fuente: archivo contractual del Municipio de Florida y procesos publicados en SECOP I y SECOP II.

El contraste es especialmente ilustrativo en el componente C4: el servicio de alquiler de Vactor contratado mediante el proceso 3-1.05.136 ascendió a $40.227.000, frente a los $49.977.211 presupuestados en este programa, diferencia explicable por el mayor alcance (82 horas de sondeo, lavado y desinfección más apoyo de carrotanque y disposición final

de 64 m³) y por la variación de costos del sector verificada en el numeral 3.1. De igual manera, el convenio 007, que atendió los mismos dos frentes de red de los componentes C1 y C2 por $749.000.000, permite dimensionar la magnitud de la intervención actual ($941.622.007 para esos dos frentes), que incorpora reposición integral con mayor longitud, cámaras de inspección nuevas, entibados y reposición de pavimento.

4.5. Demanda en entidades territoriales comparables

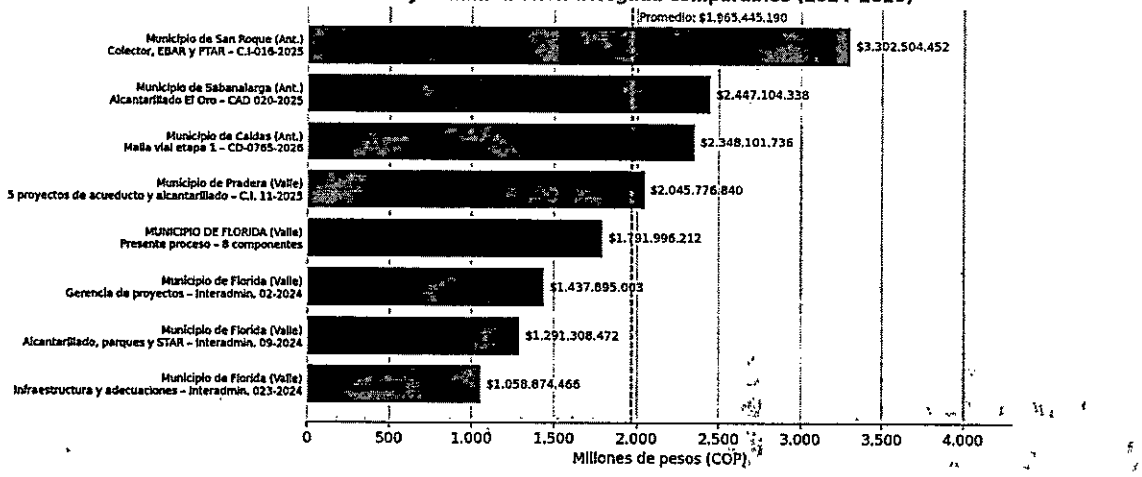
La contratación de gerencias delegadas bajo mandato interadministrativo es una práctica administrativa generalizada en municipios de categorías 4ª a 6ª, tal como se evidencia en los siguientes procesos públicos consultados en SECOP:

Tabla 12. Contratos de mandato con administración delegada comparables en otras entidades territoriales

Contrato	Entidad contratante	Modalidad	Objeto	Valor (COP)
C.I-016-2025	Alcaldía de San Roque (Antioquia)	Directa	Mandato sin representación bajo administración delegada para la gestión integral del proyecto «Construcción colector, EBAR y PTAR, corregimiento San José del Nús»	3.302.504.452
CAD 020-2025	Municipio de Sabanalarga (Antioquia)	Directa	Mandato en modalidad de administración delegada de recursos para la construcción de un tramo del alcantarillado del corregimiento El Oro	2.447.104.338
CD-0765-2026	Municipio de Caldas (Antioquia)	Directa	Mandato sin representación bajo administración delegada para el mejoramiento, rehabilitación y mantenimiento de la malla vial (etapa 1)	2.348.101.736
C.I. N.° 11-2025	Municipio de Pradera (Valle del Cauca)	Directa	Administración delegada de recursos bajo mandato sin representación para la ejecución técnica, administrativa, financiera y jurídica de cinco (5) proyectos de fortalecimiento de los servicios de alcantarillado y acueducto	2.045.776.840
PROMEDIO DE LOS CONTRATOS COMPARABLES				2.535.871.842

Fuente: procesos publicados en SECOP I y SECOP II, consultados a octubre de 2026.

Gráfica 15. Valor del presente proceso frente a contratos interadministrativos de mandato y administración delegada comparables (2024-2026)



Fuente: elaboración propia con base en los procesos publicados en SECOP I y SECOP II y en el archivo contractual del Municipio de Florida.

El contrato del **Municipio de Pradera (Valle del Cauca) N.° 11-2025** constituye el referente más próximo: misma región, misma tipología de entidad, misma figura contractual y objeto prácticamente idéntico —administración delegada de cinco proyectos de alcantarillado y acueducto— por $2.045.776.840, es decir, un 14,2 % superior al valor del presente proceso pese a comprender tres componentes menos. El presupuesto oficial de Florida ($1.791.996.212) se ubica **por debajo del promedio de los contratos comparables** ($2.535.871.842) y del promedio de los contratos de mandato suscritos por el propio Municipio ajustados por alcance, lo que acredita la razonabilidad y austeridad de la estimación.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA (PROVEEDORES Y EJECUTORES POTENCIALES)

El análisis de la oferta se construyó con la misma herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente, para el periodo comprendido entre el 1.° de enero de 2020 y el 9 de agosto de 2026.

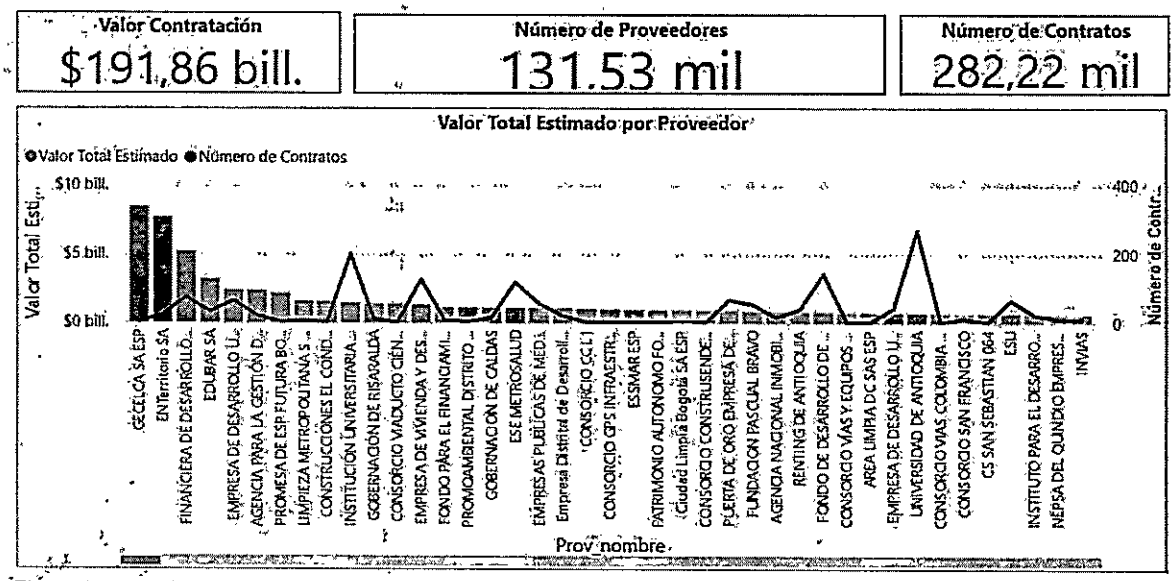


Figura 11. Magnitud de la oferta: valor contratado, número de proveedores y número de contratos. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

Tabla 13. Magnitud y caracterización general de la oferta

Variable de la oferta	Resultado
Valor total contratado en el periodo	$191.861.017.946.076
Número total de contratos	282.220
Número de proveedores identificados	131.530
Valor promedio por proveedor	$1.458.687.164
Valor promedio por contrato	$679.820.218
Participación de proveedores nacionales	198.071 contratos (99,85 %) por $133.240.437.413.111
Participación de proveedores extranjeros	305 contratos (0,15 %) por $221.237.351.998

Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente, corte al 9 de agosto de 2026.

La existencia de **131.530 proveedores** en el mercado analizado descarta cualquier hipótesis de mercado cerrado o de proveedor único, y la participación prácticamente nula de proveedores extranjeros (0,15 % de los contratos) confirma que se trata de un **mercado de oferta nacional**, sin dependencia de importaciones ni de cadenas de suministro internacionales, lo que reduce el riesgo de desabastecimiento y de exposición a la tasa de cambio.

5.1. Concentración y distribución territorial de la oferta

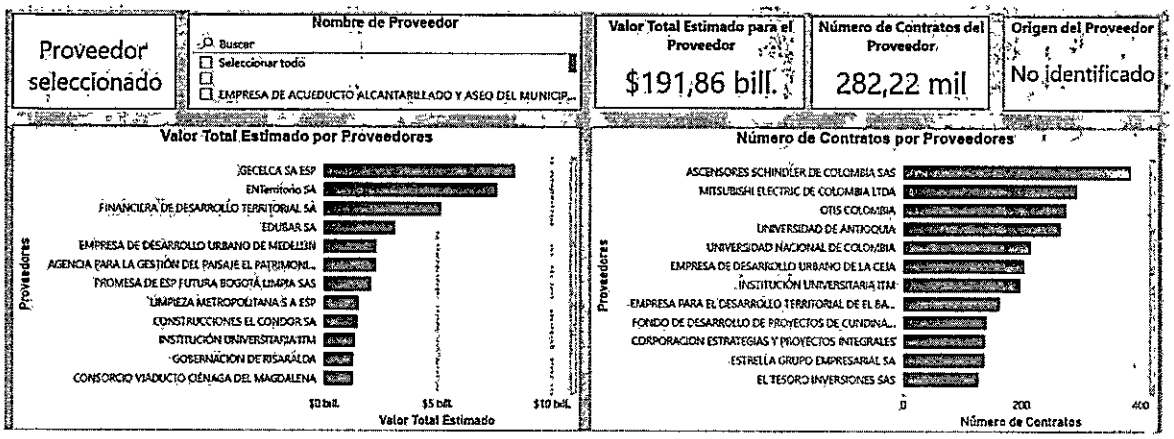


Figura 12. Valor total estimado y número de contratos por proveedor. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

Los proveedores que concentran el mayor valor contratado en el mercado analizado son, en su mayoría, **entidades públicas y empresas estatales**: GECELCA S.A. E.S.P., ENTerritorio S.A., la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. (FINDETER), EDUBAR S.A., la Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín (EDU), Limpieza Metropolitana S.A. E.S.P., la Institución Universitaria ITM, la Gobernación de Risaralda y la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural. Por número de contratos, lideran la Universidad de Antioquia, la Universidad Nacional de Colombia, la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja, la Empresa para el Desarrollo Territorial de El Bagre, el Fondo de Desarrollo de Proyectos de Cundinamarca y la Corporación Estrategias y Proyectos Integrales. Esta composición es determinante para el presente análisis: **acredita que el mercado de la gerencia delegada de proyectos públicos está dominado por entidades estatales descentralizadas y fondos públicos**, que son precisamente el universo de oferentes elegibles para un contrato interadministrativo.

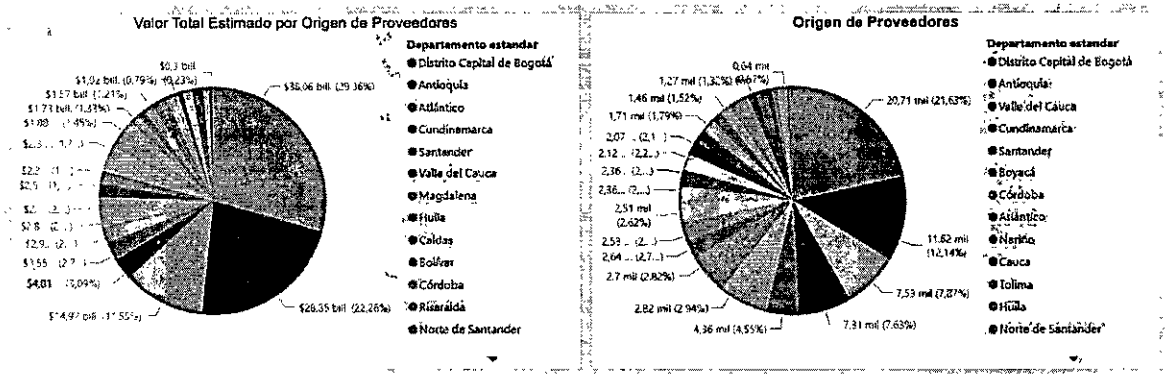


Figura 13. Valor total estimado y número de contratos por departamento de origen de los proveedores. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

En la distribución territorial, el **Valle del Cauca ocupa la tercera posición en número de contratos** (7.530 contratos, 7,87 % del total) y la sexta en valor contratado ($14,97 billones, 11,55 %), después de Bogotá D.C. ($38,06 billones, 29,36 %) y Antioquia ($28,85 billones, 22,26 %). Esta posición confirma la existencia de **oferta regional suficiente y experimentada** en el departamento, sin necesidad de recurrir a ejecutores de otras regiones del país, lo que reduce los costos logísticos de supervisión y facilita la interlocución institucional.

5.2. Estructura de participación de la oferta.

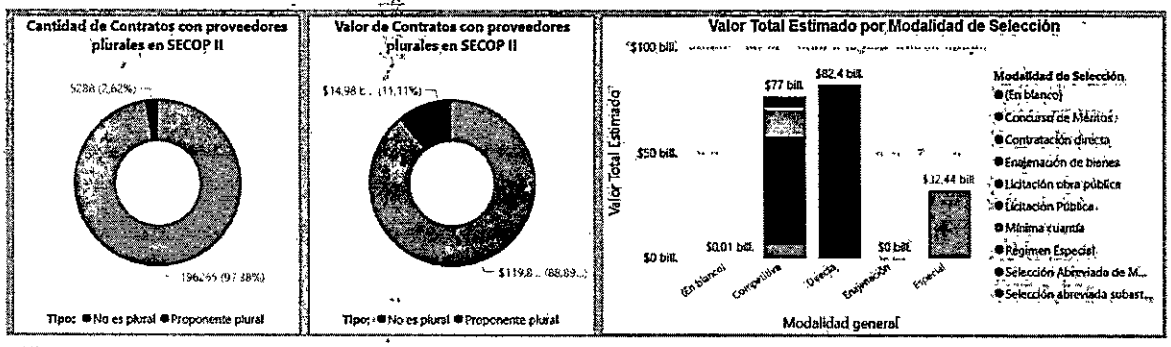


Figura 14. Participación de proponentes plurales y valor contratado por modalidad de selección. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

En SECOP II, los **proponentes plurales** (consorcios y uniones temporales) representan únicamente el 2,62 % de la cantidad de contratos (5.288 de 196.265) pero el **11,11 % del valor contratado** ($14,98 billones de $119,8 billones). La lectura es doble: **(i)** la contratación individual es la regla en este mercado, lo que es coherente con la naturaleza interadministrativa del presente proceso, en el que el mandatario es una única entidad pública; y **(ii)** la figura plural se concentra en contratos de mayor cuantía, de donde se sigue que el administrador delegado podrá y deberá acudir a esquemas plurales en los contratos derivados de obra de mayor valor (C1 y C2), ampliando la pluralidad de oferentes en la subcontratación.

5.3. Naturaleza y caracterización de los oferentes elegibles.

El mercado de oferentes para la administración delegada de proyectos públicos está compuesto por entidades con personería jurídica, autonomía administrativa y capacidad técnica para gerenciar recursos públicos:

- **Entidades estatales descentralizadas y fondos públicos:** creados por ley, ordenanza o acuerdo municipal para la promoción del desarrollo territorial, la infraestructura o la cultura, dotados de personería jurídica y régimen contractual propio, con facultades estatutarias expresas para la gerencia de proyectos multisectoriales.
- **Empresas industriales y comerciales del Estado (EICE):** entidades con estructura empresarial pública facultadas legalmente para ejecutar contratos interadministrativos de gerencia y administración de obras.
- **Empresas oficiales de servicios públicos domiciliarios:** prestadores públicos con experiencia específica en infraestructura de acueducto y alcantarillado, categoría en la que se inscribe el antecedente del contrato STE-039-2025 celebrado con ACUAVALLE S.A. E.S.P. para la reposición de redes en Florida, Ginebra y Pradera.

5.4. Condiciones de idoneidad y requisitos habilitantes exigibles

Tabla 14. Requisitos habilitantes exigibles al administrador delegado

Criterio habilitante	Condiciones técnicas y financieras exigidas
Capacidad jurídica	Existencia legal como entidad pública descentralizada o fondo público, con objeto social que faculte expresamente la gerencia integral, estructuración, interventoría y ejecución de proyectos de infraestructura y saneamiento; representante legal facultado; ausencia de inhabilidades e incompatibilidades y de antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales, RNMC y REDAM.
Capacidad financiera y organizacional	Estados financieros a 31 de diciembre de la vigencia anterior que acrediten: • Índice de Liquidez: Mayor o igual a 1.11 • Índice de Endeudamiento: Menor o igual a 0.40 (40%) • Rentabilidad del Patrimonio (ROE): Mayor o igual a 0.05 (5%) • Rentabilidad del Activo (ROA): Mayor o igual a 0.03 (3%)
Experiencia específica	Hasta dos (2) contratos interadministrativos de mandato o administración delegada terminados y ejecutados para la gerencia de proyectos con entidades estatales territoriales, inscritos preferentemente en las clases UNSPSC 80101600 – Servicios de administración de proyectos 83101500 – Servicios de acueducto y alcantarillado - 72141100 – Servicios de construcción de alcantarillado - 76121700 – Tratamiento de desechos líquidos
Capacidad logística	Equipo profesional mínimo con director de proyecto y profesionales en obra, ambiental, seguridad y salud en el trabajo, financiero y jurídico, con capacidad de despliegue simultáneo en ocho frentes localizados en el casco urbano y en siete asentamientos rurales.

5.5. Capacidad logística y distribución territorial del mercado derivado

El mercado de proveedores consultado demuestra plena capacidad para desplegar frentes operativos simultáneos en las comunas y corregimientos del Municipio de Florida, mediante personal profesional residente, subcontratación de operadores de maquinaria en la región y alianzas con centros de distribución de materiales autorizados en el departamento. La existencia de 1.128 contratos en la clase 721511 (construcción de plomería y sistemas sépticos), 1.441 en la clase 761217 (tratamiento de desechos líquidos), 423 en la clase 701718 (servicios de drenaje) y 1.677 en la clase 401515 (bombas) acredita que **cada uno**

de los ocho componentes del portafolio cuenta con un mercado derivado activo y con precios de referencia verificables en SECOP, lo que permitirá al administrador delegado adelantar procesos de subcontratación con pluralidad de oferentes.

6. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS (UNSPSC)

De conformidad con las directrices de Colombia Compra Eficiente y con la versión del Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas adoptada por la Agencia, el objeto principal y las actividades a gerenciar se codifican así:

Tabla 15. Codificación UNSPSC del objeto principal y de los contratos derivados

Código UNSPSC	Descripción de la clase / producto	Componente del portafolio	Tipo de prestación
80101600 (80101604)	Gerencia de proyectos / Planificación o administración de proyectos	**Contrato principal de mandato**	Gerencia delegada
72141100 (72141120, 72141123, 72141124, 72141126)	Pavimentación y superficies de edificios de infraestructura / Construcción de líneas de alcantarillado, bocas de acceso, tendido de tubería y servicios públicos subterráneos	C1, C2 y C6 – Reposición y construcción de redes	Obra pública derivada
72141500 (72141509, 72141511)	Preparación de tierras / Zanjado y excavación	C1, C2, C3 y C6 – Movimiento de tierras	Obra pública derivada
83101500 (83101506)	Servicios de acueducto y alcantarillado / Servicios de tratamiento de aguas	C7 y C8 – STAR y PTAR	Servicio derivado
76121700 (76121701)	Tratamiento de desechos líquidos / Tratamiento de aguas negras	C7 y C8 – Tratamiento de aguas residuales	Servicio derivado
76121500 (76121502)	Recolección y disposición de basuras / Recolección o eliminación de residuos líquidos	C4 – Mantenimiento con sistema Vactor	Servicio especializado derivado
72151100 (72151101)	Servicios de construcción de plomería / Construcción de sistemas sépticos	C5 – Unidades sanitarias con tratamiento en sitio	Obra pública derivada
70171800 (70171802)	Servicios de drenaje / Drenaje de aguas pluviales	C3 – Tapa rejilla del sistema de aguas lluvias	Obra pública derivada
81101500 (81101505, 81101514)	Ingeniería civil / Ingeniería estructural y geotécnica	C5 y C6 – Estudios, diseños e interventoría	Consultoría técnica derivada
81151600 (81151604)	Cartografía / Agrimensura	C1 y C6 – Levantamientos topográficos	Consultoría técnica derivada
40151500 (40151513)	Bombas / Bombas sumergibles	C8 – Reparación de la electrobomba de recirculación	Suministro y servicio derivado
72154200	Mantenimiento y reparación de instalación de instrumentación	C8 – Instrumentación en línea de la PTAR	Servicio derivado
46182000 / 46182300	Protección de la respiración / Protección anticaída y equipo de rescate	C8 – Elementos de protección personal	Suministro derivado
41115300 / 41115600 / 41116100	Equipo de medición de luz y ondas / Instrumentos de medición electroquímica / Kits de ensayos y reactivos	C8 – Fotómetro, electrodo de pH y reactivos de laboratorio	Suministro derivado

Fuente: Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas adoptado por Colombia Compra Eficiente, contrastado con el comportamiento de contratación por clase reportado en SECOP.

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

Año	5	2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8010 - Servicios de asesoría de gestión	%	8343	$6.767.589.822.131	3,63%	145170	$85.531.922.189.216	44,58%
⊞ 801016 - Gerencia de proyectos	%	8343	$6.767.589.822.131	3,63%	145170	$85.531.922.189.216	44,58%
⊟ 7214 - Servicios de construcción pesada	%	952	$5.031.261.193.050	2,62%	16328	$54.686.477.249.323	28,50%
⊞ 721411 - Servicios de pavimentación y superficies de edificios de infraestructura	%	952	$5.031.261.193.050	2,62%	16328	$54.686.477.249.323	28,50%
⊟ 7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	%	3883	$3.069.261.790.673	1,60%	61144	$23.982.879.818.407	12,48%
⊞ 721015 - Servicios de apoyo para la construcción	%	3883	$3.069.261.790.673	1,60%	61144	$23.982.879.818.407	12,48%
⊟ 8310 - Servicios públicos	%	1768	$1.820.583.423.761	0,95%	40283	$16.918.007.881.459	8,82%
⊞ 831015 - Servicios de acueducto y alcantarillado	%	1768	$1.820.583.423.761	0,95%	40283	$16.918.007.881.459	8,82%
⊟ 7612 - Eliminación y tratamiento de desechos	%	841	$167.440.811.765	0,09%	16341	$8.908.428.270.844	4,64%
⊞ 761215 - Recolección y disposición de basuras	%	863	$109.199.447.406	0,06%	14900	$8.433.409.751.575	4,40%
⊞ 761217 - Tratamiento de desechos líquidos	%	78	$58.241.364.359	0,03%	1441	$475.018.518.969	0,25%
⊟ 7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	%	85	$86.657.968.979	0,05%	1865	$997.804.442.347	0,52%
⊞ 721511 - Servicios de construcción de plomería	%	49	$83.950.411.290	0,04%	1128	$745.375.286.778	0,39%
⊞ 721542 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalación de instrumentación	%	36	$2.707.647.689	0,00%	737	$252.429.175.569	0,13%
⊟ 7017 - Desarrollo y vigilancia de recursos hidráulicos	%	16	$10.886.481.917	0,01%	423	$584.054.892.817	0,30%
⊞ 701718 - Servicios de drenaje	%	16	$10.886.481.917	0,01%	423	$584.054.892.817	0,30%
⊟ 4015 - Bombas y compresores industriales	%	75	$25.702.837.404	0,01%	1677	$281.627.359.777	0,15%
⊞ 401515 - Bombas	%	75	$25.702.837.404	0,01%	1677	$281.627.359.777	0,15%
Total	%	18042	$18.979.384.299.670	8,65%	282221	$191.861.200.104.190	100,00%

Figura 15. Comportamiento de la contratación por bienes y servicios UNSPSC desde la perspectiva de la oferta. Fuente: herramienta de visualización de datos de Colombia Compra Eficiente.

La codificación adoptada no es una asignación formal: **cada clase seleccionada cuenta con contratación efectiva verificable en SECOP**, según se acredita en la Tabla 8, lo que garantiza que el proceso será localizable por los interesados y que los precios de referencia empleados provienen de mercados activos. Para el registro en el Plan Anual de Adquisiciones y en SECOP II se utilizará como código principal el **80101600**, acompañado de los códigos 72141100, 76121700 y 83101500 a nivel de clase, por ser los que describen integralmente el programa sin fraccionar el objeto.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES TÉCNICAS, JURÍDICAS Y ECONÓMICAS

- **Suficiencia del análisis económico.** El estudio económico dual acredita que los precios de las actividades de inversión corresponden a la realidad del mercado regional de 2026. El ICOCIV de agosto de 2026 registra una variación anual de 6,03 %, con 7,18 % en la subclase de acueductos y conductos de agua y 3,92 % en la de alcantarillado y plantas de tratamiento, mientras la variación mensual fue de apenas 0,03 %, lo que confirma la vigencia de los precios adoptados durante el plazo de ejecución.
- **Razonabilidad del presupuesto oficial.** El valor del proceso ($1.791.996.212) se ubica por debajo del promedio de los contratos de mandato comparables ($2.535.871.842) y, en particular, un 12,4 % por debajo del contrato del Municipio de Pradera (Valle del Cauca) N.° 11-2025, que comprende tres componentes menos. A nivel de mercado, el valor promedio de un contrato de la clase 801016 es de $589.184.557 y el de la clase 831015 de $419.978.847, rangos dentro de los cuales se inscriben tanto el contrato principal como cada uno de los componentes derivados.
- **Austeridad de la remuneración.** La tasa del 5,00 % se ubica en el límite inferior del rango de mercado (5,0 % a 7,0 %) y, por decisión del Municipio, no se adiciona al

presupuesto oficial y no se causa sobre los suministros de bienes, lo que la reduce en términos efectivos a un rango entre el 3,41 % y el 4,93 % del valor del contrato.

- **Existencia de oferta idónea y plural.** El mercado analizado registra 131.530 proveedores, 282.220 contratos y $191,86 billones contratados entre 2020 y 2026, con predominio de entidades estatales descentralizadas y fondos públicos entre los proveedores de mayor valor contratado, y con el Valle del Cauca en la tercera posición nacional por número de contratos. Existe, por tanto, oferta institucional suficiente, experimentada y regionalmente disponible para asumir el encargo.
- **Pertinencia de la modalidad.** La contratación directa concentra $82,4 billones del mercado analizado, la mayor participación individual por modalidad, lo que acredita que la vía empleada es la práctica predominante y no una excepción marginal, en coherencia con el régimen obligatorio de los contratos interadministrativos.
- **Absoluta viabilidad jurídica.** El proceso se enmarca en la causal de contratación directa para contratos interadministrativos (art. 2, num. 4, lit. c, de la Ley 1150 de 2007), bajo la figura del mandato sin representación (arts. 13, 32 y 40 de la Ley 80 de 1993; art. 2177 del Código Civil y art. 1262 del Código de Comercio), respaldada por la jurisprudencia del Consejo de Estado (Sentencias CE-61174 de 2023 y CE-70891 de 2025) y por los Conceptos C-234, C-555, C-597, C-885, C-892 y C-1152 de 2025 de Colombia Compra Eficiente.
- **Impacto sobre el monitoreo sectorial.** La ejecución del programa incide favorablemente en los dos índices del monitoreo a los recursos del SGP-APSB (Resolución MVCT 1010 de 2021), al elevar el indicador de ejecución de los recursos disponibles y al acreditar su aplicación a actividades elegibles de los artículos 10 y 11 de la Ley 1176 de 2007, con un 72,7 % de la inversión destinada a la zona rural frente a un promedio nacional del 26 % reportado por el Ministerio de Vivienda con corte a junio de 2026.
- **Recomendación final.** Se recomienda al señor Alcalde Municipal autorizar el trámite de contratación directa y suscribir el contrato interadministrativo de mandato con la entidad pública que cumpla el 100 % de los requisitos habilitantes señalados en el numeral 5.4 y que resulte designada conforme a la competencia privativa del Despacho.

8. INFORMACIÓN A VERIFICAR A CARGO DEL FONDO O ENTIDAD EJECUTORA.

El presente análisis del sector se encuentra técnica y económicamente verificado con la información disponible a la fecha: el mercado, los precios de referencia, los indicadores macroeconómicos, la demanda, la oferta y la codificación UNSPSC están plenamente desarrollados con fuentes oficiales verificables, de acuerdo a lo anterior se establecerán la capacidad financiera y organizacional a tener como base.

8.1. Capacidad financiera y organizacional (sustenta el numeral 5.4 de este análisis)

El fondo debe reportar los valores reales de sus indicadores con corte a 31 de diciembre de la vigencia inmediatamente anterior, los cuales serán contrastados con los umbrales mínimos exigidos:

Tabla 16. Indicadores financieros a acreditar por la entidad ejecutora

Indicador	Umbral mínimo exigido
Índice de liquidez (activo corriente / pasivo corriente)	≥ 1,11
Índice de endeudamiento (pasivo total / activo total)	≤ 0,40 (40 %)
Rentabilidad del patrimonio – ROE (utilidad operacional / patrimonio)	≥ 0,05 (5 %)
Rentabilidad del activo – ROA (utilidad operacional / activo total)	≥ 0,03 (3 %)
Capital de trabajo (activo corriente – pasivo corriente)	($230.995.052)
Capacidad residual de contratación frente a los compromisos vigentes	≥ valor del contrato ($1.791.996.212)

Nota: el Comité Estructurador diligenciará la columna de verificación con base en los estados financieros certificados y dictaminados que aporte la entidad.

8.2. Experiencia específica (sustenta la existencia de oferta idónea del numeral 5.3)

La entidad debe relacionar mínimo dos (2) contratos interadministrativos de mandato o administración delegada terminados y liquidados, preferentemente inscritos en las clases UNSPSC **80101600 – Servicios de administración de proyectos - 83101500 – Servicios de acueducto y alcantarillado - 72141100 – Servicios de construcción de alcantarillado - 76121700 – Tratamiento de desechos líquidos** identificadas en la Tabla 8 de este análisis:

Tabla 17. Experiencia específica a acreditar por la entidad ejecutora

Variable
Número del contrato y entidad contratante
Objeto
Valor ejecutado (COP)
Fecha de inicio y de terminación
Códigos UNSPSC del contrato
Número del proceso en SECOP (I o II)
Estado (terminado y liquidado)
Experiencia específica en el sector de agua potable y saneamiento básico

8.3. Capacidad operativa y equipo de trabajo propuesto

Dada la simultaneidad de los ocho frentes y su dispersión en el casco urbano y en siete asentamientos rurales, la entidad debe acreditar el equipo mínimo con el que atenderá el encargo:

Tabla 18. Equipo mínimo de trabajo a acreditar por la entidad ejecutora

Perfil requerido	Dedicación mínima
Director o gerente del proyecto (ingeniero civil o sanitario con posgrado)	50 %
Ingeniero residente de obra para los frentes de redes (C1, C2, C3 y C6)	100 %
Ingeniero sanitario o ambiental para los componentes de tratamiento (C7 y C8)	100 %
Profesional en seguridad y salud en el trabajo con licencia vigente y curso de trabajo en alturas y espacios confinados	50 %
Profesional social para la gestión comunitaria y predial (C5 y C6)	50 %
Profesional financiero o contador público para la contabilidad separada por componente, rubro y fuente	50 %
Abogado para la estructuración y liquidación de los contratos derivados	50 %
Topógrafo con licencia vigente del CPNT	Por demanda

8.4. Condiciones administrativas, financieras y de transparencia de la ejecución

Tabla 19. Condiciones administrativas y de transparencia a cargo de la entidad ejecutora

N.°	Condición
1	**Porcentaje definitivo de remuneración y base de liquidación aceptados** (escenario 1 o 2 del numeral 1.2)
2	**Cuenta bancaria exclusiva, productiva e independiente** a nombre del proyecto
3	**Manual interno de contratación** aplicable a los contratos derivados
4	**Programa de Transparencia y Ética Empresarial (PTEE)** o equivalente, conforme a la Ley 2195 de 2022
5	**Cotización real de las garantías** exigidas en el numeral 7 del estudio previo
6	**Plan de trabajo y cronograma de estructuración precontractual** de los ocho componentes, requisito del primer desembolso
7	**Plazo propuesto de ejecución**, en meses o días calendario
8	Régimen tributario, responsabilidades fiscales y certificación de retenciones aplicables
9	Compromiso de publicidad de los subcontratos derivados (Ley 1712 de 2014)
10	Declaración de ausencia de conflicto de interés de los intervinientes en la selección de los derivados

9. RESPONSABLES DE LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DEL ESTUDIO

El presente Análisis del Sector fue estructurado por el Comité Estructurador designado institucionalmente:

WALTHER YURI SALDARRIAGA MONTOYA
Secretario(a) de Planeación e Infraestructura
Componente técnico

GABRIEL FELIPE MARIN
Secretaría de Hacienda / profesional designado
Componente económico y financiero

SAMMIR SHARIFS PAZ CASTAÑO
Oficina Asesora Jurídica – Célula Contractual
Componente jurídico

DIMAS ANTONIO MARTÍNEZ TORO
Alcalde Municipal de Florida
Aprobación y ordenación del gasto