

## **ANÁLISIS DEL SECTOR**

### **EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DESARROLLO CONJUNTO TERRITORIAL – DETERCONSA**

No. CTOINT 017 MT 2025  
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA REALIZAR LA GERENCIA INTEGRAL DE LA  
EJECUCIÓN DE PROYECTOS INCLUIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE  
TOCANCIPÁ 2024–2027.

#### **OBJETO:**

**“INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, JURÍDICA, SOCIAL Y  
AMBIENTAL PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE  
TOCANCIPÁ”.**

**MAYO - 2026**

## Contenido

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| GENERALIDADES .....                                                                        | 4  |
| DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR .....                                                   | 4  |
| OBJETO CONTRACTUAL.....                                                                    | 4  |
| CLASIFICACIÓN UNSPSC .....                                                                 | 4  |
| VALOR .....                                                                                | 5  |
| ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR .....                                                       | 5  |
| LUGAR DE EJECUCIÓN .....                                                                   | 6  |
| FORMA DE PAGO .....                                                                        | 6  |
| PLAZO .....                                                                                | 8  |
| SECTOR O MERCADO .....                                                                     | 8  |
| ECONÓMICO .....                                                                            | 9  |
| CIFRAS DE VENTAS, IMPACTO PIB Y VARIABLES QUE AFECTAN .....                                | 12 |
| ANÁLISIS DE MERCADO.....                                                                   | 14 |
| CONTEXTO ECONÓMICO GLOBAL .....                                                            | 14 |
| INDICADORES DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES .....                               | 14 |
| INDICADORES ECONÓMICOS ALREDEDOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....                                  | 16 |
| ESTUDIO DE LA DEMANDA.....                                                                 | 16 |
| INDICADORES MARCO ECONÓMICO.....                                                           | 22 |
| INFLACIÓN 2025.....                                                                        | 23 |
| ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR.....                                                        | 24 |
| TASA DE EMPLEO .....                                                                       | 25 |
| VARIABLES ECONÓMICAS QUE PUEDEN AFECTAR EL ABASTECIMIENTO O LOS PRECIOS EN EL SECTOR ..... | 26 |
| CADENA DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN EN EL SECTOR .....                                     | 28 |
| INSUMOS Y ESTRUCTURA DE COSTOS DEL SERVICIO DE INTERVENTORÍA.....                          | 29 |
| Comportamiento de costos: .....                                                            | 30 |
| ANÁLISIS ECONÓMICO .....                                                                   | 30 |
| ANÁLISIS TÉCNICO .....                                                                     | 31 |
| ANÁLISIS LEGAL.....                                                                        | 34 |
| GENERALIDADES DEL MUNICIPIO .....                                                          | 34 |
| ANÁLISIS DE LA OFERTA .....                                                                | 35 |
| IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE POTENCIALES OFERENTES: .....                           | 39 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| REQUISITOS HABILITANTES Y CRITERIOS DIFERENCIALES .....            | 39 |
| EXPERIENCIA GENERAL .....                                          | 40 |
| EXPERIENCIA ESPECIFICA .....                                       | 40 |
| INDICADORES FINANCIEROS .....                                      | 41 |
| CLASIFICACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS .....                     | 42 |
| INDICADORES FINANCIEROS PARA INTERVENTORÍA DE MÍNIMA CUANTÍA ..... | 43 |
| CONCLUSIONES.....                                                  | 43 |

## GENERALIDADES

De conformidad con lo previsto en el Decreto 1082 de 2015, en la subsección 6, artículo 2.2.1.1.1.6.1, que establece el deber de las Entidades Estatales de adelantar el análisis del sector económico y de los oferentes, el presente estudio tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector de la construcción especializada en el mejoramiento de infraestructura residencial, con énfasis en la ejecución de obras de adecuación y mejoramiento de vivienda, orientadas al cumplimiento de los compromisos adquiridos por la Administración Municipal de Tocancipá con los hogares beneficiarios de los subsidios otorgados, permitiendo de esta manera:

- Conocer las características de las empresas que conforman el segmento del sector con capacidad técnica y experiencia específica para ejecutar las actividades de mantenimiento, adecuaciones, y mejoramiento de vivienda.
- Identificar los servicios previstos en el Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC) que permiten satisfacer de manera eficiente la necesidad de ejecución integral de la obra, garantizando el cumplimiento normativo y la calidad de los productos.
- Establecer el contexto del proceso de contratación, identificar los principales riesgos asociados a la ejecución de obra de infraestructura de vivienda en operación y determinar los requisitos habilitantes proporcionales al objeto contractual.
- Determinar las variables técnicas y financieras que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva bajo criterios de idoneidad y experiencia.

Se tendrá en cuenta que los oferentes cumplan los requisitos mínimos y demuestren la solidez técnica y financiera requerida para participar en el proceso contractual, en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 numeral 3 del Decreto 1082 de 2015.

## DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

### OBJETO CONTRACTUAL

“INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, JURÍDICA, SOCIAL Y AMBIENTAL PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ”.

### CLASIFICACIÓN UNSPSC

| SEGMENTOS | FAMILIAS | CLASES | PRODUCTO | NOMBRE                                                |
|-----------|----------|--------|----------|-------------------------------------------------------|
| 72        | 11       | 11     | 00       | Servicios de construcción de unidades multifamiliares |
| 72        | 15       | 19     | 00       | Servicios de albañilería y mampostería                |

|    |    |    |    |                                 |
|----|----|----|----|---------------------------------|
| 81 | 10 | 15 | 00 | Ingeniería Civil y Arquitectura |
|----|----|----|----|---------------------------------|

## VALOR

El presupuesto oficial que se proyecta contratar asciende a la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/LEGAL (\$ 263.890.862,00).**

Este valor es integral e incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) cuando a ello haya lugar, el gravamen a los movimientos financieros (4x1000), retenciones en la fuente, así como todos los impuestos, tasas y contribuciones de orden municipal, departamental y nacional. De igual forma, el valor cubre la totalidad de los costos directos e indirectos (salarios, prestaciones sociales, pólizas, gastos de desplazamiento y papelería) necesarios para el cumplimiento del objeto contractual.

## ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR

la interventoría técnica, administrativa, financiera, jurídica, social y ambiental para el mejoramiento de vivienda en el municipio de Tocancipá se desarrolla a través de estrategias para priorizar la supervisión de las intervenciones, siempre y cuando estas no afecten la estructura de la vivienda:

- Modalidad de Construcción y/o Mejora de baños.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora de Cocinas.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora de Pisos.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora de Cubierta.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora Combinada.

Dentro del contrato de obra se plantea la construcción y/o mejora de Baños o Unidad Sanitaria, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva de las áreas y mobiliario de la solución de vivienda destinada para el aseo personal y las labores de lavado. Las unidades sanitarias a su vez son definidas como el sitio dispuesto en la vivienda en el cual las personas realizan sus necesidades fisiológicas, complementada a su vez con un sistema de ducha o similar para el aseo del cuerpo. Así pues, esta debe proporcionar la funcionalidad para la disposición sanitaria de excretas, aseo personal de ducha y lavamanos. Por su parte el área de lavado, componente adjunto a la unidad sanitaria, consiste en el sitio dispuesto en la vivienda destinado a realizar las actividades de lavado, secado y planchado de ropa.

La modalidad de Construcción y/o Mejora de Cocinas, consiste en la ejecución de

actividades constructivas o de adecuación positiva, del espacio necesario y el mobiliario, para el almacenamiento, limpieza, procesamiento, consumo de los alimentos y disposición final de los residuos sólidos. El área de cocina responderá al concepto de sectorización de espacios funcionales (no cocinar donde se duerme) y, se buscará que la construcción o mejoramiento se estructure de modo que reciban luz y aireación directamente del exterior. La modalidad de Construcción y/o Mejora de pisos, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva de las áreas que conforman los pisos de la vivienda. Los pisos deben estar bajo cubierta o techo y deben hacer parte de cualquier sector de la vivienda: habitaciones, sala, cocina, baños.

La modalidad de Construcción y/o Mejora de Cubierta, consiste en la ejecución de actividades de adecuación que permiten superar o subsanar la carencia o deficiencia, que estriba en ausencia del techo de la cubierta de la vivienda, o la existencia del mismo en condiciones precarias, toda vez que se encuentra construido en materiales provisionales tales como latas, telas asfálticas, material plástico y madera de desecho, entre otros. Estas intervenciones contendrán la sustitución de la teja existente de la cubierta en caso de que se encuentre en mal estado y de ser necesario se incluirán aquellas actividades asociadas con la estructura de la cubierta. Modalidad de Construcción y/o Mejora Combinada, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva, realizando la mezcla de dos o todas las modalidades anteriormente descritas, siempre y cuando no sobrepase el valor del subsidio asignado.

Modalidad de Construcción y/o Mejora Combinada, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva, realizando la mezcla de dos o todas las modalidades anteriormente descritas, siempre y cuando no sobrepase el valor del subsidio asignado.

Por tratarse de proyectos de mejoramiento de vivienda en reformas internas, liderados por la administración municipal, para su ejecución no se requiere licencia de construcción, ni permiso ambiental.

#### LUGAR DE EJECUCIÓN

| DEPARTAMENTO | MUNICIPIO | ZONA                |
|--------------|-----------|---------------------|
| CUNDINAMARCA | TOCANCIPÁ | ZONA URBANA Y RURAL |

#### FORMA DE PAGO

El valor pactado se entienden incluidos, entre otros, los gastos de administración, salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal, incrementos salariales y prestacionales, desplazamientos, transporte, alojamiento y alimentación de la totalidad del

equipos de contratista; desplazamiento, transporte, custodia y almacenamiento de materiales, herramienta y toda clase de equipos de trabajo, honorarios y asesorías en actividades relacionadas con la ejecución del contrato; computadores, licencias de utilización de software; la totalidad de tributos originados por la celebración, ejecución y liquidación del contrato; las deducciones a que haya lugar; la remuneración para el contratista y, en general, todos los costos directos e indirectos en los que deba incurrir el contratista para la cumplida ejecución del contrato. DETERCONSA pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

Se realizarán pagos mediante actas parciales mensuales de acuerdo con el avance de la obra intervenida, hasta completar el noventa (90%) por ciento del valor del contrato. Para realizar estos pagos el contratista deberá presentar i) Informe mensual integral de interventoría de las actividades con soporte fotográfico y aprobado por el supervisor del contrato. ii) Soportes que acrediten estar a paz y salvo en el pago de aportes al sistema integral de seguridad social y pago de parafiscales, iii) factura o cuenta de cobro, iv) Acta parcial aprobada por el supervisor, v) los demás documentos que sean necesarios para corroborar el cumplimiento de las obligaciones.

Un pago final equivalente al diez (10%) por ciento del valor total del contrato una vez suscrita el acta de recibo final de obra y el acta de liquidación definitiva. Para realizar este pago el contratista deberá presentar i) Informe mensual integral de interventoría de las actividades con soporte fotográfico, ii) Soportes que acrediten estar a paz y salvo en el pago de aportes al sistema integral de seguridad social y pago de parafiscales. iii) factura o cuenta de cobro, iv) Acta de terminación aprobada por el supervisor. V) Acta de liquidación suscrita por las partes. vi) los demás documentos que sean necesarios para corroborar el cumplimiento de las obligaciones.

Los pagos mencionados anteriormente, se harán dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la radicación de estos en legal y debida forma.

**NOTA 1:** La Empresa DETERCONSA no reconocerá ningún reajuste realizado por el contratista en relación con los costos, gastos o actividades adicionales que aquel requería para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la propuesta.

**NOTA 2:** En el evento que el contratista no realice la totalidad de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social, DETERCONSA retendrá las sumas adeudadas al sistema en el momento de la liquidación y hará el giro correspondiente, advirtiéndole que será causal de terminación unilateral del contrato cuando se compruebe la evasión en el pago total o parcial de estos aportes por parte del contratista, durante la ejecución de este.

NOTA 3: Las actas deberán ser presentadas dentro de los quince (15) días calendario siguientes al mes en que se ejecutaron las obras y se hizo el respectivo informe de interventoría.

NOTA 4: La fecha de la factura debe corresponde al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato, el concepto del bien o servicio que se está cobrando, la dependencia responsable y el nombre de la Supervisión de haber recibido el trabajo a satisfacción.

NOTA 5: La recepción de las facturas y documentos equivalentes se hará a través de la ventanilla de correspondencia en la sede principal de DETERCONSA, de forma completa, cuando este no sea día laborable, el plazo se extiende hasta el primer día hábil siguiente.

NOTA 6: El contratista deberá informar la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en el cual se serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por este concepto le efectúe la Empresa DETERCONSA.

NOTA 7: En caso de que el contratista esté obligado a facturar electrónicamente, la entidad contratante incluirá la obligación de presentar la factura electrónica validada previamente por la DIAN, como requisito necesario para el pago, conforme a las disposiciones señaladas en el Decreto 358 del 5 de marzo de 2020, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 0042 del 5 de mayo de 2020 y demás normas que os modifiquen, complementen o sustituyan.

NOTA 8: La Empresa no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato.

## **PLAZO**

El contrato tendrá un plazo de ONCE (11) MESES, contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal y demás requisitos de ejecución. En todo caso el contrato no podrá superar el 31 de diciembre de 2027.

## **SECTOR O MERCADO**

El objeto que se pretende contratar se encuentra identificado en el Sector Terciario de la economía, específicamente en el subsector de Servicios de infraestructura. Este mercado agrupa a empresas y consorcios especializados en Obras civiles, entre otros servicios que también se prestan en el sector.

El mercado relevante para este proceso se delimita a firmas con capacidad para ejecutar la interventoría técnica, administrativa, financiera, jurídica, social y ambiental para el mejoramiento de vivienda en el municipio de Tocancipá.

Las actividades de este sector corresponden a servicios de obra especializada, donde lo verdaderamente determinante no es únicamente la ejecución de informe de supervisión, sino la experiencia, capacidad técnica, conocimiento y calidad del equipo humano que la desarrolla. La presente interventoría debe verificar que todas estas actividades se realicen cumpliendo las respectivas condiciones de seguridad industrial, seguridad en el trabajo, calidad de los materiales y procedimientos técnicos constructivos de acuerdo con la normatividad NSR-10, INVIAS, IDU, RETIE, RETILAP, INCONTEC, RAS 2000, Norma Técnica Colombiana y demás entes que rigen la materia.

La oferta existente en este mercado es amplia y especializada, conformada por empresas constructoras, firmas de ingeniería y arquitectura con experiencia acreditada en la ejecución de distintos tipos de infraestructura e interventoría. La participación de estos actores se encuentra sujeta al cumplimiento de estrictos requisitos técnicos, normativos y de calidad, lo que garantiza que únicamente intervengan organizaciones con la capacidad real de responder a la complejidad técnica y operativa de este tipo de proyectos. En este contexto, el presente análisis se orienta a identificar oferentes que cuenten con la solidez técnica, organizacional y operativa necesaria para intervenir de manera segura, eficiente y oportuna la supervisión de mejoramiento de viviendas aprobadas, garantizando la celeridad en la ejecución de las actividades de mantenimiento y mejoramiento, con el fin de minimizar las afectaciones a los hogares beneficiarios y contribuir efectivamente al mejoramiento de sus condiciones de vida digna.

## ECONÓMICO

El sector económico que soporta el presente proceso contractual está conformado por empresas constructoras, firmas de ingeniería y arquitectura, consorcios y uniones temporales especializadas en infraestructura residencial, gubernamental, edificaciones, entre otros relacionados, que cuentan con clasificación vigente en el RUP bajo los códigos UNSPSC correspondientes a servicios de interventoría, construcción, mantenimiento, adecuación y remodelación de edificaciones. Estos oferentes disponen de capital humano especializado, experiencia certificada y capacidad financiera suficiente para ejecutar proyectos de alta complejidad técnica dentro de instalaciones hospitalarias en operación.

Control de Productos y Entregables

- Aprobación previa de planos y especificaciones técnicas.
- Validación de cantidades de obra ejecutadas mediante actas parciales y acta final de obra.
- Verificación del cumplimiento de los criterios de calidad.
- Control documental, fotográfico y técnico de cada fase constructiva.
- Entrega de planos récord, manuales de operación y mantenimiento, y actas de recibo a satisfacción.

#### Control del equipo de trabajo

- Verificación de perfiles profesionales mínimos exigidos en el proceso de selección.

- Verificación de la participación real de los especialistas en la firma de planos y memorias, buscando eficiencia y responsabilidad técnica.
- Control de la disponibilidad del personal clave para la sustentación de los planos y avances ante la Entidad.
- Validación de afiliaciones a seguridad social y pagos parafiscales.
- Seguimiento al cumplimiento de los turnos de trabajo establecidos.
- Evaluación periódica del desempeño del personal en obra.

#### Control de recursos tecnológicos

- Verificación de equipos, herramientas y maquinaria certificados y aptos para las intervenciones en las viviendas.
- Control de equipos de medición, ventilación, iluminación y sistemas técnicos instalados.
- Validación del uso de materiales.
- Supervisión del cumplimiento de especificaciones técnicas y normativas vigentes.

#### Control procesos de diseño

- Revisión y aprobación técnica de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos e hidrosanitarios.
- Verificación de cumplimiento de la normativa NSR-10, RETIE, Resoluciones ambientales, y normas ICONTEC.
- Control de modificaciones mediante actas y aprobaciones formales.
- Registro documental de memorias de cálculo y diseños finales.

#### Controles generales

- Seguimiento al cronograma de obra y plan de inversión.
- Control de calidad de materiales mediante ensayos de laboratorio.
- Control financiero mediante actas de avance y validación presupuestal.
- Auditorías técnicas.
- Registro fotográfico y documental permanente de la ejecución.



FORMATO  
**ANÁLISIS DEL SECTOR**



## CIFRAS DE VENTAS, IMPACTO PIB Y VARIABLES QUE AFECTAN

De acuerdo con la Encuesta Mensual de Servicios – EMS, del mes de octubre de 2025, para las actividades inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo la variación año corrido (enero–octubre de 2025 frente al mismo periodo de 2024), este subsector presentó una

variación positiva en los ingresos nominales, mientras que el personal ocupado total mostró una variación negativa y los salarios registraron incremento. En el análisis de doce meses (noviembre de 2024 a octubre de 2025 frente al periodo anterior), los ingresos y los salarios también presentaron variación positiva, mientras que el personal ocupado total registró disminución.

**Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios**  
**Total nacional**  
**Octubre 2025<sup>a</sup> / octubre 2024**

| Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. |                                                                |                                                                                            | Ingresos nominales | Ingresos por servicios | Venta de Mercancías | Otros ingresos |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------|----------------|
| Sección                        | División                                                       | Descripción                                                                                | Variación (%)      | Contribución (PP)      |                     |                |
| H                              | División 52                                                    | Almacenamiento y actividades complementarias al transporte                                 | 2,7                | 2,6                    | -0,2                | 0,3            |
| H                              | División 53                                                    | Correo y servicios de mensajería                                                           | 8,9                | 8,8                    | -0,0                | 0,1            |
| I                              | División 56                                                    | Restaurantes, catering y bares                                                             | 9,1                | 8,9                    | 0,5                 | -0,4           |
| J                              | División 58                                                    | Actividades de edición                                                                     | -9,8               | -8,6                   | -1,9                | 0,6            |
| J                              | División 59, excepto Clase 5920                                | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión                         | -6,3               | -4,7                   | -2,8                | 1,2            |
| J                              | División 60 y Clase 6391                                       | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias                            | 2,7                | 3,4                    | 0,0                 | -0,8           |
| J                              | División 61                                                    | Telecomunicaciones                                                                         | -2,7               | -2,2                   | -0,8                | 0,2            |
| J                              | División 62, División 63, excepto Clase 6391                   | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos                               | 6,4                | 7,0                    | -0,6                | -0,0           |
| LN                             | Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo                                             | 6,4                | 7,1                    | -0,5                | -0,2           |
| M                              | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74             | Actividades profesionales científicas y técnicas                                           | -5,4               | -5,4                   | -0,0                | -0,0           |
| M                              | Clase 7310                                                     | Publicidad                                                                                 | 8,0                | 8,2                    | -0,1                | -0,1           |
| N                              | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130                     | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios            | 17,0               | 16,9                   | 0,0                 | 0,1            |
| N                              | Clase 8220                                                     | Actividades de centros de llamadas (Call center)                                           | -8,2               | -8,2                   | 0,0                 | 0,1            |
| N                              | División 82 excepto Clase 8220                                 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center | 5,4                | 5,3                    | 0,0                 | 0,1            |
| P                              | Grupo 854                                                      | Educación superior privada                                                                 | 9,5                | 8,3                    | 0,1                 | 1,1            |
| Q                              | Clase 8610                                                     | Salud humana privada con internación                                                       | 5,1                | 5,2                    | -0,2                | 0,1            |
| Q                              | División 86 excepto Clase 8610                                 | Salud humana privada sin internación                                                       | 7,2                | 6,7                    | 0,3                 | 0,3            |
| S                              | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96                                 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios                                       | 6,4                | 7,3                    | 0,1                 | -1,0           |

Fuente: DANE, EMS.

Por otra parte, para las actividades como arquitectura e ingeniería, que son de apoyo directo a la construcción. En los resultados generales del boletín, este subsector hace parte de aquellos que presentaron variación positiva en los ingresos nominales tanto en la comparación anual como en el año corrido 2025. Adicionalmente, los salarios mostraron incrementos en los distintos periodos de análisis, mientras que el comportamiento del personal ocupado total fue mixto según el tipo de comparación (anual, año corrido y doce meses).

De acuerdo con los resultados generales de la EMS, los subsectores relacionados con actividades inmobiliarias, servicios a edificios, alquiler de maquinaria y actividades técnicas se enmarcan en una dinámica en la que los ingresos nominales y los salarios presentan aumentos en la mayoría de las comparaciones realizadas (anual, año corrido y doce meses), mientras que el personal ocupado total no muestra un crecimiento generalizado y, en algunos casos, registra variaciones negativas.

## ANÁLISIS DE MERCADO

El mercado objeto del presente proceso corresponde al sector de la construcción subsector de mantenimiento y reparación de edificaciones hace parte del sector construcción y comprende las actividades orientadas a conservar, rehabilitar, adecuar o mejorar viviendas existentes, sin que ello implique la construcción de una edificación nueva ni una ampliación estructural significativa.

Este mercado está conformado por empresas constructoras y firmas de ingeniería con experiencia certificada en la intervención de edificaciones de vivienda, particularmente en obras de adecuación, remodelación, optimización, conservación o mejoras, aplicando la NSR-10, resoluciones ambientales de manejo de residuos, normas ICONTEC y demás disposiciones aplicables.

Los valores usados para el establecimiento del presupuesto oficial fueron estimados con base en los precios de referencia vigentes para el año 2025, tomados del Instituto de Caminos y Construcciones de Cundinamarca – ICCU, considerando las condiciones del mercado, los costos de insumos, mano de obra, equipos y demás gastos asociados a la ejecución de las actividades previstas, con el fin de garantizar la razonabilidad, suficiencia y coherencia del presupuesto del proyecto.

En este contexto, el mercado ofrece capacidad suficiente para atender la presente contratación, garantizando la ejecución de las obras bajo criterios de calidad, seguridad y cumplimiento normativo, propios de la infraestructura de edificaciones y vivienda.

## CONTEXTO ECONÓMICO GLOBAL

La proyección más reciente del FMI (octubre de 2025) estima un crecimiento mundial del 3.2% para 2025 y una ligera desaceleración al 3.1% para 2026. Este entorno de crecimiento moderado en economías emergentes (por encima del 4%) marca el marco de inversión en infraestructura pública, donde la calidad de los diseños iniciales es crítica para mitigar riesgos fiscales y asegurar la ejecución eficiente de los recursos municipales.

## INDICADORES DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

De acuerdo con el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) publicado por el DANE para noviembre de 2025, el comportamiento de los costos del sector de edificaciones residenciales evidencia una estabilidad relativa en el corto plazo, con una variación mensual de -0,03 %, ubicándose por debajo del promedio nacional (-0,02 %). En particular, el destino constructivo asociado a casas, que resulta directamente comparable

con los proyectos de mejoramiento de vivienda en sitio propio, presentó una variación mensual de -0,17 %, lo cual indica que, en el periodo analizado, no se registraron presiones inflacionarias significativas en los insumos propios de este tipo de intervenciones. Este comportamiento favorece la estructuración de procesos de contratación de obras de mejoramiento, al reducir el riesgo de incrementos abruptos en los costos durante la ejecución.

No obstante, la estabilidad mensual, el análisis del año corrido (noviembre 2025 frente a diciembre 2024) muestra una variación acumulada del 2,96 % para edificaciones residenciales y del 2,83 % para el destino “casas”, lo cual refleja un crecimiento moderado de los costos de construcción durante el año. Este comportamiento resulta relevante para el proceso de contratación del mejoramiento de viviendas, en la medida en que obliga a estructurar presupuestos realistas, alineados con las condiciones actuales del mercado y con capacidad de absorber incrementos normales en insumos y mano de obra, sin comprometer la ejecución oportuna de las obras.

El análisis por grupos de costos resulta especialmente relevante para el proceso de contratación. El boletín señala que, en el año corrido, los mayores incrementos se presentaron en mano de obra (7,88 %), equipo (5,01 %) y maquinaria (5,00 %), mientras que el equipo especial para obra registró una variación negativa (-2,24 %). Dado que los proyectos de mejoramiento de vivienda tienen una alta participación del componente de mano de obra y servicios especializados, este comportamiento refuerza la necesidad de exigir a los oferentes una adecuada capacidad operativa y experiencia específica, así como una correcta estructuración de precios unitarios que reflejen estas dinámicas del mercado.

**Tabla 1. ICOCED. Variación y contribución mensual por clase CPC V 2.0 A.C y destino.**  
**Índice Total**  
**Noviembre (2025)**

| CLASE CPC                                                                   | Tipo de Edificación                | Peso % | Variación (%) |  | Contribución<br>(puntos<br>porcentuales) |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|---------------|--|------------------------------------------|
|                                                                             |                                    |        | 2025          |  | 2025                                     |
| Edificios residenciales                                                     | Apartamentos                       | 56,59  | 0,00          |  | 0,00                                     |
|                                                                             | Casas                              | 9,03   | -0,17         |  | -0,02                                    |
| <b>Total edificios residenciales</b>                                        |                                    |        | <b>-0,03</b>  |  | <b>-0,02</b>                             |
| Edificios industriales,<br>comerciales, otros edificios no<br>residenciales | Bodegas                            | 3,61   | 0,07          |  | 0,00                                     |
|                                                                             | Comercio                           | 9,27   | 0,04          |  | 0,00                                     |
|                                                                             | Oficinas                           | 5,38   | 0,11          |  | 0,01                                     |
|                                                                             | Administración pública             | 1,05   | -0,03         |  | 0,00                                     |
|                                                                             | Educación                          | 6,47   | -0,20         |  | -0,01                                    |
|                                                                             | Hospitales y centros asistenciales | 2,16   | 0,06          |  | 0,00                                     |
|                                                                             | Hoteles                            | 1,74   | -0,01         |  | 0,00                                     |
|                                                                             | Otros destinos                     | 4,70   | 0,00          |  | 0,00                                     |
| <b>Total edificios no residenciales</b>                                     |                                    |        | <b>0,00</b>   |  | <b>0,00</b>                              |
| <b>Total nacional ICOCED</b>                                                |                                    |        | <b>-0,02</b>  |  | <b>-0,02</b>                             |

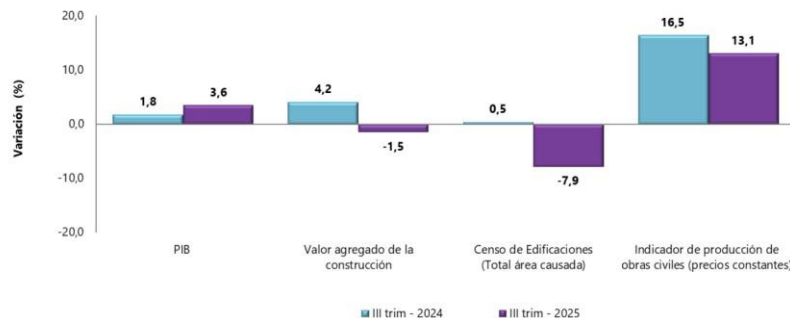
Fuente: DANE, ICOCED.

## INDICADORES ECONÓMICOS ALREDEDOR DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el Boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) – III trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) nacional registró un crecimiento anual del 3,6 %, mientras que el valor agregado del sector de la construcción presentó una variación negativa de -1,5 %, explicada principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones (-8,3 %). No obstante, el subsector de obras civiles mostró un crecimiento significativo del 13,1 %, lo que evidencia una reorientación de la actividad constructiva hacia proyectos de intervención, adecuación y obra pública, contexto favorable para procesos de contratación asociados al mejoramiento y mantenimiento de viviendas existentes.

En términos de oferta, el IEAC reporta un incremento en la producción de cemento gris del 5,8 % y un aumento del 6,6 % en la producción de concreto premezclado, lo cual evidencia una disponibilidad adecuada de insumos esenciales para la ejecución de obras de construcción y mejoramiento de vivienda.

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción  
III trimestre (2024 – 2025\*)



Fuente: DANE, IEAC.

## ESTUDIO DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso corresponde a la ejecución de obras de mantenimiento, mejoramiento y adecuación de viviendas pertenecientes a hogares priorizados del municipio de Tocancipá, Cundinamarca, se procede a realizar un análisis histórico de procesos de contratación adelantados por otras entidades del orden nacional y territorial, cuyos objetos contractuales guardan similitud con el del presente estudio. Lo anterior, con el fin de identificar prácticas recurrentes, condiciones de mercado y rangos presupuestales aplicados en este tipo de contratos. En este contexto, y tratándose de un

contrato de obra pública, la entidad analiza la forma en que han sido estructurados y ejecutados previamente estos procesos, como insumo para la adecuada planeación, estructuración y toma de decisiones del presente proceso de contratación.

| Entidad                                                      | Objeto                                                                                                                   | Cuantía          | Criterios puntuables                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alcaldía de Toca                                             | MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE TOCA.                                                | \$897.000.000    | Industria Nacional<br>Vinculación personas con discapacidad<br>Sostenibilidad.                                                                                         |
| Alcaldía Municipal de Turbaco                                | MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA BENEFICIAR A FAMILIAS DE EXTREMA POBREZA DEL MUNICIPIO DE TURBACO.                         | \$3.803.592.000  | Oferta económica<br>Factor de calidad<br>Apoyo a la industria nacional<br>Vinculación de personas con discapacidad<br>Emprendimientos y empresas de mujeres<br>Mipyme. |
| INSTITUTO DE CAMINOS Y CONSTRUCCIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU | RECONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EN LOS MUNICIPIOS DE MEDINA Y PARATEBUENO DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. | \$28.279.661.614 | Oferta económica<br>Factor de calidad<br>Apoyo a la industria nacional<br>Vinculación de personas con discapacidad<br>Emprendimientos y empresas de mujeres<br>Mipyme. |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Municipio de Funza                                       | REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. | \$ 4.927.682.706 | Factor económico<br>APU, AIU, Lista de precios, personal, equipos y transporte<br>Experiencia adicional del proponente<br>Capacidad adicional del equipo de trabajo<br>Apoyo a la generación de empleo mano de obra local<br>Apoyo a la industria nacional<br>Incentivo participación de emprendimientos y empresas de mujeres<br>Vinculación de personas con discapacidad. |
| INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CAJICÁ | EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO DISPERSAS EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ                                                                                                                                  | \$ 781.230.464   | Experiencia<br>Capacidad financiera<br>Capacidad técnica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |                                                           |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| DEPARTAMENTO<br>DE CORDOBA | MEJORAMIENTO<br>LOCATIVO DE<br>VIVIENDAS EN<br>FAMILIAS<br>VULNERABLES Y DE<br>ESCASOS RECURSOS Y<br>MEJORAMIENTO DE<br>VIVIENDA CON<br>ENERGÍAS<br>ALTERNATIVAS<br>(FOTOVOLTAICAS), EN<br>LOS MUNICIPIOS DE<br>CIÉNAGA DE ORO Y<br>PURÍSIMA DEL<br>DEPARTAMENTO DE<br>CÓRDOBA | \$ 2.597.943.594 | Experiencia<br>Capacidad financiera<br>Capacidad técnica  |
| MUNICIPIO DE<br>GUAYATÁ    | MEJORAMIENTOS DE<br>VIVIENDA EN EL AREA<br>RURAL Y URBANA DEL<br>MUNICIPIO DE<br>GUAYATÁ, EN<br>CUMPLIMIENTO DEL<br>CONVENIO                                                                                                                                                   | \$ 858.000.000   | Experiencia<br>Capacidad financiera<br>Capacidad técnica. |

|                           |                                                                                                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | INTERADMINISTRATIVO<br>No.<br>CO1.PCCNDR.8553503-3803, SUSCRITO ENTRE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAYATÁ Y LA GOBERNACIÓN DE BOYACÁ.                                              |                  |                                                                                                                                                                                      |
| ALCALDÍA LOCAL DE USAQUÉN | CONTRATAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS EL DIAGNÓSTICO Y LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y/O ADECUACIÓN DE LAS VIVIENDAS RURALES SELECCIONADAS POR LA ENTIDAD EN LA LOCALIDAD DE USAQUÉN. | \$1.000.000.000  | Oferta económica<br>Factor de calidad y sostenibilidad<br>Apoyo a la industria nacional<br>Vinculación de personas con discapacidad<br>Emprendimientos y empresas de mujeres Mipyme. |
| ALCALDÍA LOCAL DE USME    | CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LA PRIORIZACIÓN, EL DIAGNÓSTICO Y LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDA RURAL DISPERSA Y/O CONCENTRADA EN LA LOCALIDAD DE USME, BOGOTÁ, DC. | \$ 1.750.427.100 | Experiencia<br>Capacidad financiera<br>Capacidad técnica                                                                                                                             |

|                         |                                                                                                                                                                                          |                  |                                                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| GOBERNACIÓN DE<br>SUCRE | MEJORAMIENTO DE<br>VIVIENDA URBANA Y<br>RURAL EN MATERIA DE<br>SUBSIDIO FAMILIAR EN<br>LA MODALIDAD DE<br>MEJORAMIENTO EN EL<br>ESQUEMA ASOCIADO<br>DEL PROGRAMA<br>CAMBIA MI CASA EN EL | \$ 6.344.000.000 | Experiencia<br>Capacidad financiera<br>Capacidad técnica |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|

|                      |                                                                                                                                                                                         |                  |                                                          |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|
|                      | DEPARTAMENTO DE SUCRE.                                                                                                                                                                  |                  |                                                          |
| ALCALDÍA DE RIOHACHA | DIAGNOSTICO Y EJECUCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MUNICIPIO DE RIOHACHA. | \$ 4.680.000.000 | Experiencia<br>Capacidad financiera<br>Capacidad técnica |

#### INDICADORES MARCO ECONÓMICO

##### PRODUCTO INTERNO BRUTO III TRIMESTRE 2025

Durante el tercer trimestre de 2025, la economía colombiana registró un crecimiento del 3,6 % en el Producto Interno Bruto (PIB) en su serie original, frente al mismo periodo del año anterior, evidenciando una dinámica de recuperación moderada. Este resultado estuvo impulsado principalmente por las actividades de administración pública, educación y salud, el comercio, y las industrias manufactureras, que aportaron de manera significativa al valor agregado. En lo corrido del año, el PIB presentó un crecimiento acumulado del 2,8 %, reflejando un entorno económico estable, con mayor dinamismo del consumo final y una recuperación gradual de la inversión, a pesar de la persistencia de comportamientos heterogéneos entre los distintos sectores productivos.

**Tabla 1. Valor agregado por actividad económica**  
**Tasas de crecimiento en volumen<sup>1</sup>**  
**Tercer trimestre 2025<sup>PR</sup>**

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

Fuente: DANE, PIB\_T

En contraste con el desempeño general de la economía, el sector de la construcción presentó una variación negativa anual de -1,5 % en el tercer trimestre de 2025, evidenciando una desaceleración frente al mismo periodo del año anterior. Este comportamiento estuvo explicado principalmente por la contracción en la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, que registró una caída del -8,3 %, y por la disminución en las actividades especializadas para la construcción, asociadas a labores como mantenimiento, adecuaciones y alquiler de maquinaria. No obstante, al analizar la variación trimestral ajustada por efectos estacionales, el sector mostró un crecimiento del 1,1 %, lo que sugiere una leve recuperación de corto plazo, impulsada especialmente por el buen desempeño de las obras civiles, mientras que las actividades relacionadas con edificaciones continúan mostrando debilidad estructural.

## INFLACIÓN 2025

Durante el año 2025, el comportamiento general de la economía colombiana estuvo marcado por un proceso de desaceleración de la inflación y recuperación gradual de la actividad económica, lo cual configuró un entorno de mayor estabilidad macroeconómica frente a años anteriores. En diciembre de 2025, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación anual de 5,10 %, inferior a la observada en 2024 (5,20 %), lo que evidencia una moderación de las presiones inflacionarias. Este resultado estuvo explicado principalmente por el comportamiento de divisiones como alojamiento, agua, electricidad,

gas y otros combustibles, alimentos y bebidas no alcohólicas, transporte, y restaurantes y hoteles, que concentraron los mayores aportes a la variación anual. La inflación se mantuvo relativamente homogénea entre los distintos niveles de ingreso, reflejando una dinámica de precios más estable para los hogares. En conjunto, este escenario de inflación controlada favoreció la recuperación del consumo y la planificación del gasto público y privado, aunque persisten presiones sectoriales específicas que inciden en los costos de bienes y servicios esenciales.

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual**  
**Según divisiones de gasto**  
**Diciembre 2024 - 2025**

| Divisiones de Gasto                                                         | Peso (%) | Variación (%) | 2024                                | 2025          |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
|                                                                             |          |               | Contribución Puntos<br>Porcentuales | Variación (%) | Contribución Puntos<br>Porcentuales |
| Restaurantes y hoteles                                                      | 9,43     | 7,87          | 0,85                                | 7,91          | 0,87                                |
| Educación                                                                   | 4,41     | 10,82         | 0,41                                | 7,36          | 0,30                                |
| Salud                                                                       | 1,71     | 5,54          | 0,09                                | 7,20          | 0,12                                |
| Bebidas alcohólicas y tabaco                                                | 1,70     | 5,57          | 0,09                                | 6,37          | 0,11                                |
| Transporte                                                                  | 12,93    | 5,19          | 0,70                                | 5,35          | 0,72                                |
| TOTAL                                                                       | 100,00   | 5,20          | 5,20                                | 5,10          | 5,10                                |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas                                          | 15,05    | 3,31          | 0,63                                | 5,07          | 0,95                                |
| Bienes y servicios diversos                                                 | 5,36     | 3,33          | 0,18                                | 4,97          | 0,26                                |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles                   | 33,12    | 6,96          | 2,13                                | 4,76          | 1,48                                |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,19     | 2,18          | 0,09                                | 3,31          | 0,13                                |
| Prendas de vestir y calzado                                                 | 3,98     | 2,06          | 0,07                                | 2,12          | 0,07                                |
| Recreación y cultura                                                        | 3,79     | -0,21         | -0,01                               | 1,85          | 0,06                                |
| Información y comunicación                                                  | 4,33     | -0,93         | -0,03                               | 1,22          | 0,03                                |

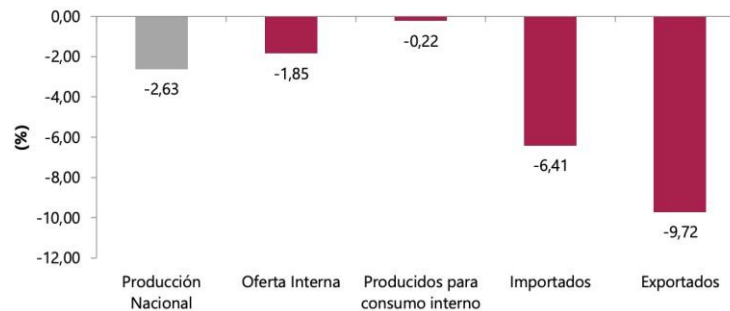
Fuente: DANE, IPC.

## ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR

Durante 2025, la economía colombiana se desarrolló en un contexto de moderación de precios y ajuste de costos a lo largo de la cadena productiva, lo que permitió un entorno de mayor estabilidad macroeconómica. En diciembre de 2025, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación anual de 5,10 %, evidenciando una desaceleración frente al año anterior y reflejando una reducción progresiva de las presiones inflacionarias sobre los hogares. De manera complementaria, el Índice de Precios del Productor (IPP) de la producción nacional presentó una variación anual de -2,63 %, indicando una disminución en los precios de los bienes en la primera etapa de comercialización, especialmente asociada a la caída de precios en minería y algunos bienes intermedios. Este comportamiento conjunto sugiere una contención de los costos de producción y una menor transmisión de presiones inflacionarias hacia el consumidor final, favoreciendo la planeación del gasto público y privado y la estabilidad en los procesos de contratación.

## Diciembre 2025pr

Gráfico 1. Variación anual de los índices del IPP  
Diciembre 2025pr



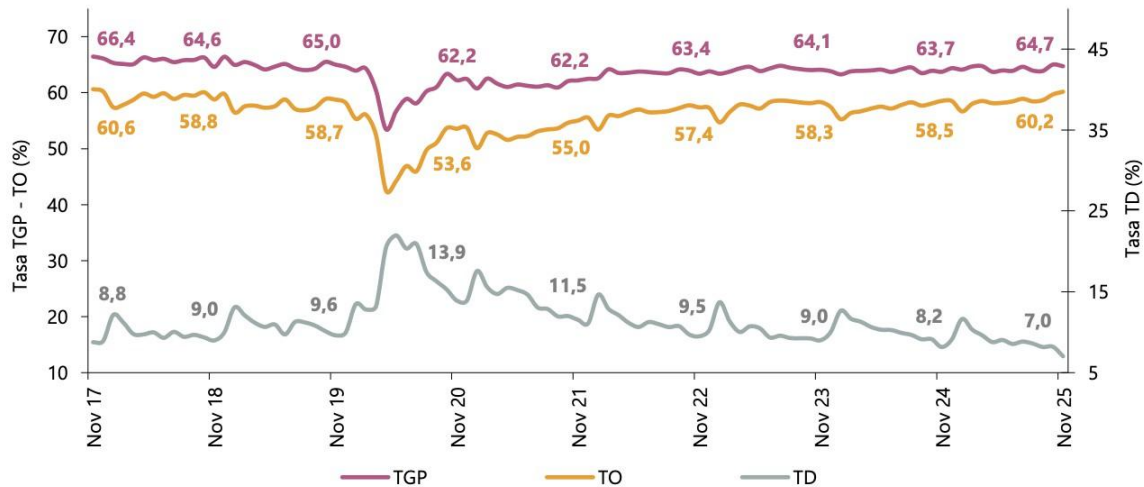
Fuente: DANE-IPP

El sector de la construcción se desarrolló en 2025 en un escenario de desaceleración estructural, particularmente en el segmento de edificaciones. De acuerdo con el Producto Interno Bruto, la actividad de construcción registró una variación anual negativa de  $-1,5\%$  en el tercer trimestre de 2025, explicada principalmente por la caída en la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, mientras que las obras civiles mostraron un mejor desempeño relativo. Desde la perspectiva de costos, el IPP de materiales de construcción presentó una variación anual de  $-0,29\%$ , lo que evidencia una reducción en los precios de insumos relevantes para el sector, asociada a la disminución de precios de bienes intermedios y a la moderación de la demanda. En conjunto, este comportamiento refleja un sector con menor dinamismo en obra nueva, pero con condiciones de costos más estables, lo cual resulta favorable para actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de viviendas, que requieren menor intensidad de insumos y responden a necesidades permanentes de conservación del parque habitacional.

### TASA DE EMPLEO

Durante noviembre de 2025, el mercado laboral colombiano mostró una mejora sostenida en los principales indicadores, reflejando un entorno económico más favorable. La tasa de desocupación se ubicó en  $7,0\%$ , lo que representó una reducción de 1,1 puntos porcentuales frente al mismo mes de 2024, mientras que la tasa de ocupación alcanzó el  $60,2\%$ , evidenciando un aumento de 1,6 puntos porcentuales en el mismo periodo. Este comportamiento estuvo acompañado por un incremento en la tasa global de participación, que se situó en  $64,7\%$ , indicando una mayor vinculación de la población en edad de trabajar al mercado laboral. En términos absolutos, la población ocupada aumentó en 993 mil personas, lo que confirma una recuperación progresiva del empleo y una mayor absorción de mano de obra en diversas ramas de actividad económica.

**Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)**  
**Total nacional**  
**Noviembre (2017 - 2025)**



**Fuente:** DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

En el marco de la recuperación del mercado laboral, el sector construcción se destacó como una de las ramas con mayor aporte positivo al crecimiento del empleo. Para noviembre de 2025, la población ocupada en esta actividad ascendió a 1.680 mil personas, lo que representó un incremento de 184 mil ocupados frente a noviembre de 2024, aportando 0,8 puntos porcentuales a la variación total del empleo nacional. Este crecimiento evidencia la relevancia del sector como generador intensivo de mano de obra, especialmente en actividades que no requieren altos niveles de capital, como el mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones. En este contexto, la dinámica laboral del sector refuerza su importancia estratégica para la ejecución de proyectos de mantenimiento de viviendas, al contar con una oferta laboral activa y disponible, incluso en un escenario de desaceleración de la construcción de obra nueva.

## VARIABLES ECONÓMICAS QUE PUEDEN AFECTAR EL ABASTECIMIENTO O LOS PRECIOS EN EL SECTOR

Las variables económicas que inciden en la formación de costos del sector de interventoría en proyectos de vivienda presentan comportamientos diferenciados frente al sector de obra, en la medida en que este mercado se fundamenta principalmente en la prestación de servicios profesionales especializados y no en el consumo directo de materiales.

En este sentido, el costo de la interventoría está determinado principalmente por el valor del talento humano, la estructura organizacional requerida para la supervisión del proyecto y las

condiciones macroeconómicas que afectan los servicios profesionales en Colombia.

| <b>Variable económica</b>                      | <b>Descripción del impacto</b>                                                               | <b>Riesgo para el Proyecto</b> | <b>Implicación en costos/plazos</b>                                              | <b>Consideración de Gestión</b>                                         |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Inflación                                      | Incremento generalizado en el costo de servicios profesionales, administrativos y operativos | Media                          | Ajuste en honorarios y costos indirectos de la interventoría                     | Definir presupuestos con análisis de mercado actualizado                |
| Salario mínimo (SMMLV)                         | Incremento en los costos del personal profesional, técnico y de apoyo                        | Alta                           | Aumento directo en el valor del contrato de interventoría                        | Definir estructuras de costos basadas en perfiles y dedicaciones reales |
| Disponibilidad de talento humano especializado | Limitaciones en la oferta de profesionales con experiencia específica en interventoría       | Media                          | Posibles incrementos en honorarios o dificultad para conformar equipos idóneos   | Exigir experiencia específica y adecuada planificación del equipo       |
| Duración del proyecto                          | Incremento de costos asociado a mayores tiempos de ejecución de la obra supervisada          | Alta                           | Aumento proporcional del costo de interventoría por mayor permanencia del equipo | Control estricto del cronograma de obra                                 |
| Complejidad técnica del proyecto               | Mayor exigencia de perfiles especializados (ambiental, SST, jurídico, etc.)                  | Media                          | Incremento en costos por mayor número de profesionales o mayor dedicación        | Definir claramente el alcance técnico desde estudios previos            |
| Normativa técnica y de                         | Exigencias legales, técnicas y de control                                                    | Baja                           | Costos asociados a cumplimiento                                                  | Asegurar claridad en                                                    |

|                                     |                                                               |      |                                                                        |                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| contratación                        | que debe cumplir la interventoría                             |      | documental, informes y seguimiento                                     | obligaciones contractuales                            |
| Condiciones logísticas del proyecto | Ubicación de frentes de obra, accesibilidad y desplazamientos | Baja | Costos adicionales en desplazamientos, viáticos y supervisión en campo | Planificación eficiente de visitas y control en campo |

En términos comparativos, mientras que a nivel global la inflación general y los costos logísticos constituyen los principales factores de presión sobre los precios, en Colombia el **factor crítico es la combinación entre inflación interna, incrementos salariales y devaluación del peso**, lo cual amplifica el impacto sobre los costos del sector. Esta condición se ve acentuada por el tamaño relativo del mercado y por la necesidad de cumplir con regulaciones técnicas y normativas locales, que refuerzan la sensibilidad del sector frente a las variaciones macroeconómicas.

### CADENA DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN EN EL SECTOR

La cadena asociada a la prestación del servicio de interventoría para proyectos de vivienda se enmarca en el sector de servicios profesionales de consultoría en ingeniería y arquitectura, articulándose de manera directa con el ciclo de ejecución de la obra pública.

A diferencia del sector de la construcción, esta cadena no se fundamenta en la producción o suministro de materiales, sino en la prestación de servicios especializados de control, seguimiento y vigilancia contractual, soportados en talento humano calificado y en metodologías de gestión de proyectos.

| <b>Etapas / Componentes</b>              | <b>Descripción general</b>                                                        | <b>Situación en Colombia y características del sector</b>                                                                                                       |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planeación y estructuración del proyecto | Elaboración de estudios previos, diseños, presupuestos y documentos contractuales | En Colombia esta etapa es desarrollada por entidades territoriales o consultores especializados, con base en instrumentos de planeación y diagnósticos técnicos |
| Contratación de la                       | Proceso de selección del                                                          | Regido por el Estatuto de Contratación                                                                                                                          |

|                                     |                                                                                              |                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| obra                                | contratista encargado de ejecutar las intervenciones                                         | Estatal, con participación de oferentes especializados                                                                   |
| Contratación de la interventoría    | Selección de la firma o equipo encargado del control y vigilancia del contrato de obra       | Obligatoria en proyectos de obra pública, con exigencia de experiencia específica y capacidad técnica                    |
| Ejecución de la interventoría       | Seguimiento técnico, administrativo, financiero, ambiental y jurídico del contrato de obra   | Actividad desarrollada por firmas de consultoría o profesionales especializados, con alta dependencia del talento humano |
| Control y validación de entregables | Revisión de avances, aprobación de actas, verificación de calidad y cumplimiento contractual | Fundamental para garantizar la correcta ejecución y el uso adecuado de recursos públicos                                 |
| Cierre y liquidación                | Acompañamiento en la terminación del contrato de obra y su liquidación                       | Incluye informes finales, validación de cumplimiento y cierre administrativo                                             |

En Colombia, el sector de interventoría presenta una estructura consolidada basada en la prestación de servicios profesionales, con participación de firmas consultoras, consorcios y profesionales independientes, lo que permite garantizar la supervisión integral de los proyectos públicos.

#### INSUMOS Y ESTRUCTURA DE COSTOS DEL SERVICIO DE INTERVENTORÍA

En el marco de los contratos de interventoría, no existen materias primas en sentido tradicional, dado que se trata de un servicio de carácter intelectual y profesional. En consecuencia, la estructura de costos del sector se fundamenta principalmente en el talento humano especializado y en los recursos necesarios para la prestación del servicio de supervisión.

| <b>Componente</b>                                             | <b>Relevancia técnica en el proyecto</b>                                              | <b>Particularidades en Colombia</b>                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Personal profesional (ingenieros, arquitectos, especialistas) | Base del servicio de interventoría, responsables del control técnico y administrativo | Alta demanda de perfiles con experiencia específica en obra pública; honorarios regulados por mercado |
| Personal de apoyo técnico y administrativo                    | Apoyo en seguimiento documental, informes, control de calidad y gestión contractual   | Su costo depende de la complejidad del proyecto y la duración del contrato                            |

|                           |                                                                                      |                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Gastos administrativos    | Costos asociados a operación de la firma interventora (oficina, tecnología, seguros) | Representan un porcentaje indirecto del contrato                 |
| Transporte y viáticos     | Desplazamiento del equipo a los frentes de obra                                      | Dependen de la localización del proyecto y frecuencia de visitas |
| Herramientas tecnológicas | Software de seguimiento, gestión documental e informes                               | Uso creciente en proyectos para mejorar control y trazabilidad   |
| Seguros y garantías       | Pólizas exigidas en el contrato de interventoría                                     | Obligatorias conforme al régimen de contratación estatal         |

#### Comportamiento de costos:

- Los costos del servicio de interventoría están altamente influenciados por el salario mínimo y el valor del talento humano especializado.
- La duración del proyecto es un factor determinante en el costo total del contrato.
- La complejidad técnica del proyecto incide en la necesidad de perfiles especializados y mayor dedicación.
- Los costos asociados a logística y desplazamientos tienen un impacto moderado frente al costo total del servicio.

La adecuada estructuración del equipo de interventoría es fundamental para garantizar el cumplimiento del objeto contractual, la calidad de la supervisión y la correcta ejecución del proyecto.

Desde el punto de vista técnico y económico, el mercado colombiano cuenta con una oferta suficiente de profesionales y firmas especializadas en interventoría, lo que permite atender este tipo de proyectos con condiciones adecuadas de competencia y calidad.

#### ANÁLISIS ECONÓMICO

Para el análisis económico se tiene como base las siguientes guías:

- Instituto de concesiones de Cundinamarca ICCU.

- Manual de precios del IDU.
- Revista construdata.
- Precios de la región.

## ANÁLISIS TÉCNICO

Para la ejecución de las obras de mejoramiento de vivienda en el municipio de Tocancipá, se requiere una supervisión adecuada mediante un **contratista de interventoría** con experiencia en estos casos que garantice la correcta ejecución de las actividades constructivas, instalaciones técnicas, acabados, dotaciones fijas y sistemas, conforme a las necesidades de cada vivienda según los criterios técnicos de calidad y la normativa vigente en lo referente a construcciones o adecuaciones de vivienda, asegurando la seguridad de las residencias, la funcionalidad de estas y la celeridad en los mejoramientos.

El CONTRATISTA deberá ejecutar la supervisión de las obras ajustándose estrictamente a:

Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10

- **Decreto 926 de 2010**, modificado por los Decretos **2525 de 2010**, **092 de 2011** y 340 de 2012.
- Establece los requisitos técnicos mínimos para el **diseño, construcción y supervisión** de edificaciones.
- Aplicación:
  - **Obra nueva**: aplicación obligatoria integral.
  - **Mejoramientos de vivienda**: aplica **cuando las intervenciones afectan elementos estructurales** (cimientos, columnas, vigas, muros portantes).
- Para **reparaciones locativas o mantenimiento no estructural**, no se exige cumplimiento total, pero sí criterios básicos de seguridad.

Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda

- Regula el **régimen de licencias urbanísticas**.
- Define:
  - **Obra nueva**
  - **Ampliación**
  - **Adecuación**
  - **Reparación locativa**
  - **Reforzamiento estructural**
- **Relevancia para mejoramientos**:

- Las **reparaciones locativas** (pintura, enchapes, cubiertas, redes internas, acabados) **no requieren licencia**.
- Las mejoras que **no alteran estructura ni volumetría** pueden ejecutarse sin trámite urbanístico.

## Normas Técnicas Colombianas – NTC (ICONTEC)

Aplicables como **referente técnico de calidad**, incluso cuando no se exige licencia:

- **Materiales de construcción** (cementos, concretos, morteros, aceros).
- Cubiertas, impermeabilización y acabados.
- Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.
  - NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano.
  - NTC 1500 y normas complementarias.

## Decreto 1072 de 2015 – Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST)

- Aplicable a **toda actividad de construcción o mantenimiento**, sin importar su magnitud.
- Obliga al contratista a:
  - Identificar riesgos.
  - Implementar medidas de prevención.
  - Usar elementos de protección personal.

## Resolución 4272 de 2021

- Regula el **trabajo en alturas**, frecuente en:
  - Mantenimiento de cubiertas.
  - Fachadas.
  - Redes externas.
- De obligatorio cumplimiento en mejoramientos de vivienda.

## Ley 99 de 1993 y Decreto 1076 de 2015

- Marco general ambiental.
- En mantenimiento de vivienda:
  - Manejo adecuado de **residuos de construcción y demolición (RCD)**.
  - Uso responsable de materiales y recursos.

## Resolución 472 de 2017

- Regula la **gestión integral de RCD**.
- Aplica incluso a **pequeñas obras de mejoramiento**, cuando se generan escombros.

## ANÁLISIS LEGAL

Se ha identificado e incorporado el marco normativo vigente que regula la prestación de servicios de consultoría y la actividad de interventoría en Colombia. Este marco debe ser cumplido en su totalidad por el futuro contratista, abarcando tanto las normas que regulan la contratación estatal como aquellas técnicas y ambientales que influyen en la calidad de los productos de diseño.

Las normas que rigen este proceso se dividen en los siguientes niveles:

### Marco Legal de Contratación Estatal

- **Ley 1150 de 2007:** Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la contratación con recursos públicos.
- **Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción):** Que regula la obligatoriedad y responsabilidades de la interventoría.
- **Decreto 1082 de 2015:** Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, que rige los procesos de selección.
- **Decreto 019 de 2012 (Ley Anti trámites):** En lo referente a la supresión de trámites innecesarios en la gestión pública.

### NORMAS AMBIENTALES

La interventoría verificará que los productos de diseño en Fase III incorporen las medidas de mitigación y compensación necesarias para prevenir impactos ambientales futuros. El consultor deberá asegurar que los estudios cumplan con:

- **Constitución Política de Colombia:** Derechos colectivos y del ambiente.
- **Ley 99 de 1993:** Fundamentos de la gestión y conservación ambiental.
- **Ley 388 de 1997:** Alineación con el Ordenamiento Territorial y usos del suelo.
- **Gestión de RCD:** Planificación para el manejo de materiales de excavación y residuos de construcción, asegurando la identificación de sitios de disposición final autorizados.

## GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El municipio de Tocancipá se localiza al norte de Bogotá, a una distancia de 47 kilómetros, en la provincia Sabana Centro del Departamento de Cundinamarca. Su ubicación geográfica está sobre los 4° 58' 08" latitud norte y 73° 55' 01" longitud Oeste. El casco urbano se encuentra a una altura de 2606 metros sobre el nivel del mar; el Municipio tiene una extensión de 73.51 Km<sup>2</sup> que en su mayoría corresponden al sector rural.

- Límites del Municipio

**Norte:** Municipios de Gachancipá y Zipaquirá

**Este:** Municipios de Gachancipá y Guatavita

**Sur:** Municipios de Guasca y Sopó

**Oeste:** Municipios de Cajicá y Zipaquirá

Extensión área urbana: 0.62 Km<sup>2</sup>

## ANÁLISIS DE LA OFERTA

La Entidad tiene identificados los proveedores de conformidad al histórico de procesos que se han llevado a cabo además de los que se han consultado en el SECOP de algunas Entidades Estatales, ello en consideración a que la Gerencia De Infraestructura, adelanta anualmente procesos de licitación pública para contratos de obras, suministros, consultorías, lo que le permite tener identificado el mercado de los oferentes y contratistas.

| Entidad                                                  | Objeto                                                                                      | Cuantía          | Proveedores                               |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
| INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CAJICÁ | EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO DISPERSAS EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ | \$ 781.230.464   | ORTIZ Y CARRILLO INGENIERÍA S.A.S         |
| DEPARTAMENTO DE CORDOBA                                  | MEJORAMIENTO LOCATIVO DE VIVIENDAS EN FAMILIAS VULNERABLES Y DE ESCASOS RECURSOS Y          | \$ 2.597.943.594 | CONSORCIO VIVIENDAS SOLARES PURISIMA 2026 |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON ENERGÍAS ALTERNATIVAS (FOTOVOLTAICAS), EN LOS MUNICIPIOS DE CIÉNAGA DE ORO Y PURÍSIMA DEL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA                                                                                         |                 | BROKA CONSTRUCCIONES E INTERVENTORÍA S.A.S EBM – 50%<br>CONSTRUCCIONES E INTERVENTORÍAS SAS – 50%                                                                    |
| MUNICIPIO DE GUAYATÁ      | MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE GUAYATÁ, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. CO1.PCCNDR.8553503-3803, SUSCRITO ENTRE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAYATÁ Y LA GOBERNACIÓN DE BOYACÁ | \$ 858.000.000  | PROYECTOS E INVERSIONES GESDA INGENIERIAS S.A.S                                                                                                                      |
| ALCALDÍA LOCAL DE USAQUÉN | CONTRATAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS EL DIAGNÓSTICO Y LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y/O ADECUACIÓN D E LAS VIVIENDAS RURALES SELECCIONADAS POR LA ENTIDAD EN LA LOCALIDAD DE USAQUÉN.                                                       | \$1.000.000.000 | CONSORCIO VIVIENDAS USAQUÉN BB-CONST<br><br>BB INGENIEROS S.A.S – 45%<br>INGENIERÍA COLOMBIANA DE SERVICIOS INCOLS S.A.S – 45%<br>CONSTRUCTORES INGENIEROS SAS – 10% |

|                               |                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                               |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALCALDÍA LOCAL DE USME        | CONTRATAR A MONTO AGOTABLE LA PRIORIZACIÓN, EL DIAGNÓSTICO Y LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDA RURAL DISPERSA Y/O CONCENTRADA EN LA LOCALIDAD DE USME, BOGOTÁ, DC.        | \$ 1.750.427.100 | CONSORCIO USME VIVIENDAS BBCOLS<br><br>BB INGENIEROS S.A.S – 90%<br><br>INGENIERÍA COLOMBIANA DE SERVICIOS INCOLS S.A.S – 10% |
| GOBERNACIÓN DE SUCRE          | MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN MATERIA DE SUBSIDIO FAMILIAR EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO EN EL ESQUEMA ASOCIADO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA EN EL DEPARTAMENTO DE SUCRE | \$ 6.344.000.000 | CONSORCIO LEA<br><br>CONSTRUCCIONES RUAH S.A.S<br>LAEL – 90%<br>CONSTRUCCIONES S.A.S – 10%                                    |
| ALCALDIA DISTRITO DE RIOHACHA | DIAGNOSTICO Y EJECUCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MUNICIPIO DE RIOHACHA | \$ 4.680.000.000 | CONSORCIO RH<br><br>JOSE CARLOS GUERRA FUENTES – 90%<br>F&P INGENIERÍAS SAS – 10%                                             |

|                            |                                                                                                            |                  |                                                                 |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Departamento de<br>Córdoba | MEJORAMIENTO DE<br>VIVIENDA EN LOS<br>MUNICIPIOS DE<br>LORICA, CHIMA,<br>TUCHIN, SAHAGUN Y<br>CERETE EN EL | \$15.444.000.000 | CONSORCIO MV<br>CORDOBA<br><br>J.A. & ASOCIADOS<br>S.A.S. – 45% |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|

|                           |                                                                                                                                                                     |                 |                                                                     |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|
|                           | DEPARTAMENTO DE CORDOBA                                                                                                                                             |                 | RAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. – 10%<br>PROYECTO SEVILLANA S.A.S. – 45% |
| GOBERNACIÓN DE LA GUAJIRA | MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA EN LOS MUNICIPIOS DE MANAURE URIBIA, MAICAO Y RIOHACHA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA | \$6.536.400.000 | JUSONAWA FOUNDATION                                                 |

#### IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE POTENCIALES OFERENTES:

El mercado colombiano cuenta con una robusta oferta de firmas de ingeniería, arquitectura y consultoras especializadas en la **interventoría de obras de múltiples tipos**. Se destacan tanto empresas nacionales de gran trayectoria como consorcios locales con capacidad técnica para el desarrollo de proyectos.

Se identifica una alta participación de **MiPymes** y profesionales independientes especializados, quienes pueden concurrir al proceso de selección de manera individual o bajo figuras asociativas (Consortios o Uniones Temporales). Así mismo, existen oportunidades de inclusión para actores de la economía local en actividades de apoyo técnico como:

- Levantamientos topográficos.
- Ensayos de laboratorio de suelos y geotecnia.
- Socialización y gestión con la comunidad.

#### REQUISITOS HABILITANTES Y CRITERIOS DIFERENCIALES

Los requisitos habilitantes se sustentan en la necesidad de asegurar la **idoneidad técnica, operativa y especializada del CONTRATISTA**, teniendo en cuenta la alta complejidad de las



intervenciones para realizar, las cuales comprenden adecuaciones para las condiciones de vida digna de los beneficiarios del municipio de Tocancipá.

En consecuencia, los oferentes deberán acreditar su experiencia mediante:

1. **Registro Único de Proponentes (RUP):** Vigente y en firme al cierre del proceso para los obligados a tenerlo.
2. **Formato de Experiencia:** Relación de contratos que respalden la capacidad técnica.
3. **Soportes Adicionales:** Actas de liquidación o certificaciones cuando la información del RUP requiera verificación adicional.

### EXPERIENCIA GENERAL

Los oferentes deberán tener registrada la experiencia a acreditar, en: (i) el Registro Único de Proponentes – RUP (para aquellos que estén obligados a tenerlo), en el que se evidencie la inscripción del contrato ejecutado con su número de consecutivo correspondiente (ii) la presentación del Formato 3 – Experiencia habilitante del Oferente, y (iii) los documentos considerados válidos para la acreditación de la experiencia específica requerida, establecidos en el presente documento de términos y condiciones. Los Oferentes podrán acreditar experiencia proveniente de contratos celebrados con particulares o Entidades Estatales.

El oferente debe acreditar en su oferta, que cuenta con experiencia contenida en el Formato 3 – Experiencia habilitante del Oferente cumpliendo con los siguientes requisitos:

EL OFERENTE DEBERÁ ACREDITAR EXPERIENCIA GENERAL MEDIANTE MÁXIMO TRES (3) CONTRATOS, CUYO OBJETO CORRESPONDA A LA INTERVENTORÍA Y/O SUPERVISIÓN TÉCNICA Y/O COORDINACIÓN/DIRECCIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN, REPARACIÓN O MANTENIMIENTO DE VIVIENDA Y/O EDIFICACIONES.

NOTA 1: La sumatoria de los contratos deberá ser igual o mayor al presupuesto oficial expresado en SMMLV.

### EXPERIENCIA ESPECIFICA

El oferente debe acreditar en su oferta, que cuenta con Experiencia Especifica contenida en el Formato 3 – Experiencia habilitante del Oferente cumpliendo con los siguientes requisitos:



- ACREDITAR DOS (2) CONTRATOS DIFERENTES A LA EXPERIENCIA GENERAL, QUE TENGAN COMO OBJETO LA INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA A PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAMIENTO A PROYECTOS DE VIVIENDA Y/O UNIDADES RESIDENCIALES.

NOTA 1: La sumatoria de estos contratos deberá ser igual o mayor al presupuesto oficial expresado en SMMLV.

## **INDICADORES FINANCIEROS**

Es clave tener en cuenta que DETERCONSA como entidad tiene establecido un manual de indicadores financieros dependiendo la modalidad de selección y el tipo de contratación.

La contratación pública requiere mecanismos técnicos que permitan evaluar adecuadamente la capacidad financiera de los proponentes, con el fin de minimizar los riesgos asociados al incumplimiento contractual.

Los indicadores financieros constituyen herramientas fundamentales para analizar la solidez económica, liquidez, rentabilidad y eficiencia operativa de los oferentes.

De acuerdo con el manual de indicadores financieros para la contratación de procesos que adoptó Deterconsa, se establecen los lineamientos técnicos para la aplicación en los procesos que adelanta la entidad según el tipo y modalidad.

El manual se fundamenta en:

- Constitución Política de Colombia
- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082 de 2015
- Normas de contabilidad financiera
- Manual de contratación de la entidad
- Manual de indicadores financieros de la entidad

La definición de indicadores financieros cumple los siguientes criterios:

- Proporcionalidad
- Los requisitos financieros deben corresponder al valor del contrato.
- Razonabilidad
- No deben limitar la competencia.
- Gestión del riesgo



- Deben permitir evaluar la solvencia financiera del proponente.
- Pluralidad de oferentes
- Se deben evitar requisitos restrictivos.

## CLASIFICACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS

Los indicadores financieros utilizados en contratación pública se clasifican en:

### **Indicadores de liquidez**

#### **Índice de liquidez**

Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del oferente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica.

$$\text{Índice de liquidez} = \frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$$

### **Indicadores de endeudamiento**

Los indicadores de endeudamiento son ratios financieras que permiten medir el nivel de deuda que tiene una empresa y su capacidad para cumplir con esas obligaciones. También muestran qué porcentaje de los activos ha sido financiado con recursos de terceros.

#### **Índice de endeudamiento**

El índice de endeudamiento mide el grado de participación de los acreedores en la financiación de los activos del proponente y permite evaluar su nivel de dependencia financiera frente a terceros, así como su estabilidad económica para asumir obligaciones contractuales.

$$\text{Nivel de endeudamiento} = \frac{\text{pasivo total}}{\text{activo total}}$$

### **Cobertura de intereses**

La razón de cobertura de intereses mide la capacidad del proponente para atender sus obligaciones financieras derivadas del endeudamiento con base en los resultados generados por su operación, permitiendo evaluar su solvencia financiera y estabilidad económica.

$$\text{Razón de cobertura de intereses} = \frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Gastos de intereses}}$$



## Indicadores de rentabilidad

### Rentabilidad sobre el patrimonio

La rentabilidad del patrimonio permite evaluar la capacidad del proponente para generar utilidades a partir de sus recursos propios, evidenciando eficiencia en la gestión financiera, sostenibilidad económica y fortaleza empresarial para asumir contratos de gran magnitud.

$$\text{Rentabilidad sobre patrimonio} = \frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Patrimonio}}$$

### Rentabilidad del activo

La rentabilidad del activo mide la capacidad del proponente para generar utilidades a partir del total de los recursos económicos que administra, permitiendo evaluar la eficiencia operativa, productividad empresarial y sostenibilidad financiera del proponente.

$$\text{Rentabilidad sobre activos} = \frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Activo total}}$$

## INDICADORES FINANCIEROS PARA INTERVENTORÍA DE MÍNIMA CUANTÍA

| ÍNDICE PARA EVALUAR    | REQUISITO MÍNIMO |
|------------------------|------------------|
| ÍNDICE DE LIQUIDEZ     | ≥ 1.0            |
| NIVEL ENDEUDAMIENTO    | ≤ 50%            |
| COBERTURA DE INTERESES | ≥ 1.0            |
| ROE                    | ≥ 0%             |
| ROA                    | ≥ 0%             |

## CONCLUSIONES

En desarrollo de las competencias legales y misionales asignadas a la Empresa Administradora y a la Secretaría de Infraestructura, y en cumplimiento de los principios de planeación, economía, responsabilidad y transparencia que rigen la contratación estatal, se realizó el presente Análisis del Sector. El propósito es sustentar técnica, económica y jurídicamente la celebración de un Convenio orientado a la construcción, mantenimiento, rehabilitación e interventoría de la infraestructura de vivienda en el Municipio de Tocancipá.



El ejercicio permitió consolidar una visión integral del comportamiento del mercado de la infraestructura, la capacidad de la oferta especializada en acabados y las condiciones regulatorias (NTC y NSR-10) y los factores económicos incidentes, constituyéndose en el insumo base para la estructuración de los Estudios Previos.

- **Comportamiento del mercado y precios de referencia**

Del análisis efectuado se concluye que el mercado de construcción y supervisión técnica de construcción de vivienda cuenta con una oferta altamente especializada a nivel departamental y nacional. Los precios unitarios identificados se sustentan en cotizaciones de acabados y cuadrillas, antecedentes contractuales del SECOP II, análisis de precios unitarios (APU) de proyectos similares y los listados oficiales del ICCU e IDU. Estos reflejan rangos consistentes con la complejidad de las obras de ingeniería civil y la volatilidad de los insumos, permitiendo a la entidad contar con un presupuesto técnicamente justificado.

- **Estructura y definición del presupuesto oficial**

El presupuesto oficial del contrato se estructuró bajo un enfoque de ingeniería integral. Incorpora las actividades principales de interventoría a las actividades y labores complementarias críticas: ensayos no destructivos (NDT), protección EPP industrial, elementos de papelería, arriendo y contratación de personal idóneo para la supervisión del contrato de obra.

- **Capacidad del sector y potenciales ejecutores**

El análisis evidencia la existencia de actores con robusta capacidad técnica, operativa y administrativa. Se identifica que las entidades públicas con objeto misional en infraestructura y desarrollo urbano poseen la idoneidad y la experiencia en la supervisión de obras de alta complejidad y detalle. Esto respalda la figura del contrato como un mecanismo de cooperación institucional que garantiza que la ejecución y la interventoría cuenten con el respaldo técnico de entidades con perfiles de ingeniería especializados.

- **Modalidad de contratación**

Con fundamento en nuestro manual de contratación, se concluye que la celebración de este es jurídicamente procedente y técnicamente conveniente. Al converger entidades estatales con objetivos comunes en el desarrollo de infraestructura de vivienda, esta modalidad optimiza el gasto público, facilita la coordinación para el manejo de redes de servicios públicos y asegura la continuidad de los habitantes de las viviendas en el municipio.

- **Requisitos técnicos y criterios de ejecución**



Los requisitos definidos priorizan la estabilidad estructural y la seguridad del usuario. Se exige el estricto cumplimiento de las normas vigentes, además de disposiciones ambientales para la gestión de residuos de construcción. La interventoría se configura como el eje garante de que los procesos de fundición, montaje y acabados cumplan con la vida útil proyectada y los estándares de sismorresistencia vigentes.

- **Factores económicos, técnicos y regulatorios incidentes**

Se identificaron variables determinantes como la fluctuación del precio de archivo y papelería. Se tuvo en cuenta la variable del salario para los profesionales. Estos factores, junto con la normativa de seguridad en alturas (Res. 4272 de 2021), fueron debidamente considerados en la estimación presupuestal y en la definición del alcance para evitar desequilibrios económicos.

- **Gestión del riesgo contractual**

Se tipificaron riesgos asociados a interferencias con redes eléctricas o de acueducto, condiciones climáticas que afecten las mejoras en sitio y variabilidad de precios de insumos. Estos riesgos cuentan con mecanismos de mitigación mediante una planeación técnica detallada, la exigencia de pólizas de estabilidad y calidad de la obra, y una interventoría permanente con capacidad de toma de decisiones técnicas inmediatas.

- **Conclusión institucional**

En conclusión, el Análisis del Sector establece que existen condiciones técnicas, económicas y jurídicas suficientes para avanzar en el proceso. La estructuración del proyecto garantiza una gestión eficiente de los recursos y el cumplimiento de los fines del Estado en materia de conectividad y seguridad ciudadana. Este análisis respalda integralmente la decisión de la administración para proceder con la conservación, construcción y adecuado mejoramiento de las viviendas seleccionadas en el municipio de Tocancipá, asegurando infraestructura de alta calidad para la comunidad.