ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO – PROCESO DE SELECCIÓN DE MINIMA CUANTIA

ANÁLISIS DEL SECTOR PARA SERVICIO DE CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE PATOLOGÍA DEL PISO EN MICROCEMENTO INSTALADO EN EL PISO 10 DE LA SEDE MEGACENTRO.

Alcance del Objeto:

Realizar estudio patológico, correspondientes al piso acabado en microcemento instalado en el piso 10 del Centro comercial Megacentro, sede del **INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN "ISVIMED",** mediante el cual se pueda determinar las causas que generaron los daños y el deterioro del piso mencionado, con el fin de dar continuidad al trámite de aplicación de las pólizas, y consecuentemente a la atención de los daños ocasionados.

Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
81102600	**81000000** Servicios de consultoría	**81100000** Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura	**81102600** Servicios de muestreo	**81102600** servicio de muestreo

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL SERVICIO / BIEN A CONTRATAR

En el marco del proceso de descentralización, la Constitución Política de 1991 otorgó a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y atribuciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana.

ARTICULO 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

El ISVIMED tiene por objeto gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.

EL INSTITUTO SOCIAL VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN "ISVIMED" se enfrenta a una situación crítica que demanda una acción inmediata y especializada. En las instalaciones ubicadas en Cra. 53 #47-6, centro comercial Megacentro, piso 10, se ha evidenciado un deterioro progresivo y alarmante del piso de microcemento, un material que, por sus características técnicas y estéticas, fue seleccionado para revestir dicha área. Las afectaciones observadas no son superficiales, sino que comprometen la integridad estructural y funcional del revestimiento. Se han identificado fisuras de diferentes magnitudes y patrones, desprendimientos del material en áreas específicas, decoloración irregular que afecta la uniformidad estética, hundimientos, grietas y en algunos casos, signos de desgaste prematuro. Estas manifestaciones de deterioro no solo afectan la apariencia del piso, sino que también generan preocupaciones sobre su durabilidad y seguridad de este.

EL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN "ISVIMED" cuenta con una póliza de seguros que cubre los daños. Sin embargo, para proceder con la reclamación, es indispensable presentar un dictamen patológico que demuestre la existencia de un siniestro cubierto por la póliza y cuantifique los daños de manera precisa. Este documento será la prueba fundamental para sustentar la reclamación y obtener la indemnización correspondiente. En este contexto, el objeto del contrato es "**SERVICIO DE CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE PATOLOGÍA DEL PISO EN MICROCEMENTO INSTALADO EN EL PISO 10 DE LA SEDE MEGACENTRO**."

2. ASPECTOS GENERALES

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín "ISVIMED" al requerir la atención inmediata y especializada de la sede ubicada en la Cra. 53 #47-6, piso 10 del centro comercial Megacentro, la cual tiene un deterioro progresivo del piso acabado en microcemento. Este material, escogido por sus cualidades técnicas y estéticas, presenta actualmente fisuras de diversas magnitudes, desprendimientos localizados, decoloración desigual, hundimientos, grietas y signos visibles de desgaste prematuro. Tales afectaciones comprometen no solo la apariencia del revestimiento, sino también su funcionalidad, durabilidad y la seguridad del espacio intervenido.

El microcemento es un material altamente especializado que exige conocimientos técnicos precisos tanto en su aplicación como en su mantenimiento. Las manifestaciones de deterioro observadas podrían ser consecuencia de fallas en la instalación, deficiencias en la calidad de los materiales, o de factores ambientales que hayan afectado el producto tras su aplicación. Por tal razón, se hace necesario contar con un dictamen técnico elaborado por un experto en patología de la construcción.

Este documento no solo deberá identificar las causas exactas de las fallas, sino también servir de base para definir los correctivos requeridos. Además, su elaboración se enmarca en la normativa vigente, particularmente en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, las cuales exigen idoneidad en la contratación de servicios de consultoría técnica, y en el Decreto 1082 de 2015, que garantiza la legalidad y transparencia en los procesos contractuales.

ISVIMED cuenta actualmente con una póliza de seguros que ampara los daños estructurales en sus instalaciones. No obstante, para hacer efectiva cualquier reclamación ante la aseguradora, es obligatorio presentar un dictamen técnico que certifique la existencia de un siniestro cubierto por la póliza y detalle con exactitud la magnitud de los daños. Dicho informe constituye la principal evidencia para respaldar la solicitud de indemnización y, en consecuencia, facilitar una respuesta efectiva por parte de la compañía aseguradora. Este requisito convierte el estudio patológico en un insumo esencial tanto en el ámbito técnico como en el jurídico.

En este sentido, el objeto del proceso es la realización de un “Estudio de patología para el piso acabado en microcemento del nivel 10 de la oficina del ISVIMED, ubicada en el centro comercial Megacentro Medellín”. Este estudio permitirá establecer un diagnóstico certero del estado del revestimiento, definir las posibles causas de su deterioro y determinar las acciones de reparación más adecuadas. Además de cumplir con los requerimientos técnicos y contractuales, el dictamen aportará elementos clave para la toma de decisiones institucionales, la mitigación de riesgos y la recuperación efectiva de los recursos mediante la cobertura aseguradora correspondiente.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED, debe analizar los aspectos generales que orientan al desarrollo del mercado de los bienes, productos o servicios que son esenciales en el proceso de contratación, y en relación directa con el objeto contractual. De ello que identifica los siguientes aspectos**:**

2.1 ECONOMICO

En el primer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,7% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,9% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 7,1% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 15,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual). Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto

Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,8%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,1%.

• Actividades financieras y de seguros crece 1,0%.

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,6%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025pr-I / 2024pr-I	2025pr-I / 2024pr-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	7,1	-0,2
Explotación de minas y canteras	-5,0	0,2
Industrias manufactureras	1,4	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-1,2	0,3
Construcción	-3,5	-1,8
Comercio al por mayor y al por menor[3]	3,9	0,4
Información y comunicaciones	0,7	-1,0
Actividades financieras y de seguros	3,3	1,0
Actividades inmobiliarias	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,0	0,6
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,5	0,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	15,5	4,1
Valor agregado bruto	**2,7**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,2	-0,3
Producto Interno Bruto	**2,7**	**0,8**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Actividades inmobiliarias

En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025[pr]-I / 2024[pr]-I	2025[pr]-I / 2024[pr]-IV
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

El PIB desde el enfoque de producción:

En el primer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto crece 10,3% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 19). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 29,9% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 10,2% (contribuye 2,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,6% (contribuye 1,5 puntos porcentuales a la variación anual). Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,5% a precios corrientes. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores crece 12,1%.

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,8%.

• Explotación de minas y canteras crece 1,7%

Tabla 19. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento a precios corrientes
Primer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie Original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025[pr]-I / 2024[pr]-I	2025[pr]-I / 2024[pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	29,9	1,8
Explotación de minas y canteras	2,8	1,7
Industrias manufactureras	5,9	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	-2,9	-5,6
Construcción	4,2	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor[2]	10,2	1,1
Información y comunicaciones	2,5	-1,3
Actividades financieras y de seguros	10,3	1,6
Actividades inmobiliarias	9,1	1,7
Actividades profesionales, científicas y técnicas[3]	6,3	1,1
Administración pública, defensa, educación y salud[4]	9,6	0,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[5]	22,0	12,1
Valor agregado bruto	**10,1**	**1,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	12,4	3,7
Producto Interno Bruto	**10,3**	**1,5**

Fuente: DANE, PIB_T

[pr] preliminar

[1] Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

[2] Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

[3] Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

[4] Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

[5] Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

El análisis económico se centra en los factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de las Entidades Estatales; Adicionalmente este proceso se enmarca en el Plan anual de Adquisiciones 2025 del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED y en el Plan de Desarrollo 2024-2027 “Medellín Te Quiere”.

CAMBIOS EN LOS PRESUPUESTOS: Existen diversos factores que pueden influir significativamente en los presupuestos establecidos por las entidades territoriales, entre los más importantes se encuentran: Los Desastres Naturales, Las fluctuaciones en la política monetaria del país, las variaciones en los precios.

CAMBIOS EN LAS FORMAS DE ADQUISICIÓN Las entidades territoriales pueden ajustar sus adquisiciones de acuerdo con factores como la disponibilidad de recursos, la priorización de elementos a adquirir y los cambios en los niveles de precios de adquisición de elementos.

INFLACIÓN Y OTROS ÍNDICES ECONÓMICOS: Los presupuestos están influenciados directamente por los niveles de inflación, lo cual hace que en términos nos reales con la masa nominal de cada partida se puedan adquirir cantidades diversas de insumos.

CRECIMIENTO ECONÓMICO PARA EL 2025

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) revisó a la baja la proyección de crecimiento para las economías de la región en 2025.

Según nuevas estimaciones dadas a conocer hoy, el organismo de las Naciones Unidas prevé que la región crecerá en promedio un 2,0% este año, cuatro décimas menos que lo proyectado en diciembre 2024.

Por subregiones, la revisión hacia la baja es mayor para el Caribe (8 décimas a la baja, excluyendo a Guyana) y para América Central y México (7 décimas a la baja), que para América del Sur, donde la revisión a la baja es de solo una décima. Los crecimientos esperados bajo la nueva revisión son 2,5% en América del Sur, 1,0% en América Central y México y 1,8% en el Caribe (excluyendo Guyana).

Según la CEPAL, la región está enfrentando un escenario internacional muy complejo y de mucha incertidumbre. Los anuncios en materia de aranceles efectuados por parte de Estados Unidos no solo tienen efectos directos sobre las exportaciones de los países de la región a dicha economía, sino también efectos indirectos por la vía de una mayor volatilidad en los mercados financieros internacionales, con importantes fluctuaciones en los mercados de valores y bonos, lo que tiene claras implicaciones en el rendimiento de los activos y de la tasa de interés en Estados Unidos y en los principales mercados financieros mundiales.

Los anuncios y la confrontación geoeconómica suscitada han aumentado el riesgo de disrupciones graves en las cadenas de producción global y en los flujos del comercio internacional. Todos estos factores han provocado una revisión a la baja de las prospectivas de crecimiento a nivel global y, en especial, de los principales socios comerciales de la región: EE.UU. y China. Por ejemplo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó en abril hacia la baja su proyección de crecimiento para EE.UU.

de 2,7% (que había estimado en enero) a 1,8%; para la zona euro de 1% a 0,8% y para China de 4,6% a 4,0%.

Para la región, esto ha implicado cambios significativos de las condiciones macro contempladas en el último informe económico anual de la CEPAL, el Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe 2024, publicado el diciembre pasado. Esto incluye una desaceleración de la demanda agregada externa, que podría provocar una ampliación del desequilibrio de las cuentas externas en 2025 más allá de lo anticipado; un aumento de la volatilidad cambiaria y mayor acumulación de las reservas internacionales con fines precautorios. De igual forma, se espera una desaceleración de la demanda agregada interna, donde si bien el consumo privado continuará siendo el principal determinante del crecimiento regional, se espera que su ritmo continuará a la baja.

La inversión mostrará un dinamismo menor al contemplado en el Balance Preliminar de 2024, en virtud de las perspectivas de desaceleración que exhibe el comercio global y, en particular, de los principales socios comerciales de la región; y de la mayor incertidumbre que muestra la economía global.

De esta manera se profundiza en la región el gran desafío de revertir la senda de bajo crecimiento económico que ha mostrado en la última década, indica la CEPAL. Dinamizar el crecimiento requiere una combinación de políticas macroeconómicas y de desarrollo productivo más proactivas que las que ha tenido la región hasta el momento, aumentando la inversión en capital físico y humano, y poniendo en práctica agendas de desarrollo productivo en sectores dinamizadores. Para ello, la región no solo debe invertir más, sino que debe invertir mejor. Esto pasa por adoptar nuevas tecnologías, promover iniciativas clusters y buenas prácticas de negocios, fomentar profundas mejoras en el proceso de acumulación de capital y aprovechar adecuadamente el capital social y ambiental de las economías.

América Latina y el Caribe: Proyección de crecimiento del PIB, 2025

	Cierre estimado 2024	Proyección 2025 revisión abril	Diferencia de la proyección 2025 respecto al Balance Preliminar*
América Latina y el Caribe	**2,3**	**2,0**	**-0,4**
América Latina	**2,2**	**2,0**	**-0,3**
América del Sur	**2,3**	**2,5**	**-0,1**
Argentina	-1,7	5,0	0,7
Bolivia (Estado Plurinacional de)	1,7	1,8	-0,3
Brasil	3,4	2,0	-0,3
Chile	2,6	2,2	0,0
Colombia	1,7	2,5	-0,1
Ecuador	-2,0	1,5	0,1
Paraguay	4,2	3,6	-0,3
Perú	3,3	3,1	0,4
Uruguay	3,1	2,6	-0,1
Venezuela (República Bolivariana de)	6,2	-1,5	-4,6
América Central	**2,8**	**2,7**	**-0,2**
América Central y México	**1,8**	**1,0**	**-0,7**
Costa Rica	4,3	3,6	-0,2
Cuba	-1,0	-0,4	-0,3
El Salvador	2,6	2,5	-0,5
Guatemala	3,7	3,3	-0,2
Haití	-4,0	-2,0	-1,5
Honduras	3,6	3,2	0,0
México	1,5	0,3	-0,9
Nicaragua	3,6	3,1	-0,2
Panamá	2,9	3,1	0,0
República Dominicana	5,0	4,5	-0,1
El Caribe	**11,0**	**4,1**	**-1,6**
El Caribe (excl. Guyana)	**2,3**	**1,8**	**-0,8**
Antigua y Barbuda	4,3	3,0	-2,8
Bahamas	1,9	1,7	0,0
Barbados	4,0	3,0	0,0
Belice	7,1	3,0	-1,1
Dominica	3,5	2,3	-1,9
Granada	3,7	3,0	-0,7
Guyana	43,6	10,3	-3,3
Jamaica	1,4	1,0	-1,2
Saint Kitts y Nevis	1,2	1,8	-1,4
San Vicente y las Granadinas	5,0	3,5	-1,2
Santa Lucía	3,7	2,0	-1,0
Suriname	3,0	3,0	0,0
Trinidad y Tabago	1,5	1,5	-1,0

Fuente: CEPAL (abril 2025)

Nota: América Central incluye a Cuba, Haití y República Dominicana

* Diferencia respecto a la proyección para 2025 realizada en el Balance Preliminar de diciembre de 2024

2.2 TÉCNICO

Desde el rol técnico, el análisis económico de un contrato de consultoría para la elaboración de un estudio de patología en un piso con acabado en microcemento permite evaluar con precisión la relación costo-beneficio del diagnóstico especializado. Este tipo de estudio busca identificar las causas de fallas como fisuras, desprendimientos o cambios de color, considerando factores como la adherencia al soporte, la calidad de los materiales utilizados y los métodos de aplicación. Los costos asociados incluyen honorarios profesionales, análisis de laboratorio, visitas técnicas y herramientas, los cuales representan una inversión estratégica frente a los altos costos que implicaría la reparación total del acabado, la interrupción del uso del espacio o incluso posibles litigios contractuales.

Económicamente, este estudio aporta un valor significativo al minimizar riesgos futuros, optimizar soluciones técnicas y respaldar decisiones de mantenimiento o refacción con fundamento profesional. Además, permite documentar técnicamente la situación actual del acabado, lo que resulta crucial en procesos de garantía, auditorías o reclamaciones. En resumen, el contrato de consultoría no solo resuelve un problema técnico puntual, sino que también genera un ahorro potencial importante al prevenir errores de intervención y garantizar la calidad y durabilidad del sistema constructivo.

El Instituto presenta las siguientes necesidades:

ITEM	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD
1	Visita técnica al sitio por parte de un profesional competente para la identificación y análisis de las patologías presentes en el piso acabado en microcemento, así como sus posibles causas y el impacto en su desempeño	Global	1
2	Levantamiento de las afectaciones evidenciadas en el acabado del piso 10 de la sede Isvimed ubicado en el Centro Comercial Megacentro Medellín, ubicado en la Cra. 53 #47-6, torre pichincha, donde se evidencien las grietas, fisuras, hundimientos, desprendimientos de material granulado y demás patologías presentes.	Global	1
3	Aprovisionamiento y análisis de la información técnica presente en la fase contractual y de ejecución que derivaron en la construcción del piso acabado en microcemento, donde se pueda evidenciar el cumplimiento o no de los parámetros establecidos en los pliegos	Global	1

4	Ensayo de laboratorio. Se realizará la extracción de testigos con el fin de que se pueda verificar tanto los espesores del piso acabado en microcemento como la composición del piso. Mediante ensayo de compresión simple sobre muestras extraídas del piso acabado en microcemento y el mortero de nivelación: 3 ensayos de compresión simple. Ensayos de detección del refuerzo mediante el uso de detector de metales (Ferroscan). Incluye reparación con mortero estructural. Se elaborarán 3 regatas o ventanas de inspección en diferentes puntos de la losa, con el fin de determinar con mayor claridad el refuerzo de la losa. (Incluye reparación con mortero estructural).	Unidad	3
5	Elaboración de informe de patologías constructivas y propuesta de intervención con base en los puntos 1,2,3 y 4. Se elaborará un informe técnico detallado en el que se indicarán y analizarán las patologías presentes en el piso acabado en microcemento, así como sus posibles causas e impacto en su desempeño. Este análisis se fundamentará en los datos obtenidos en los numerales anteriores, además se procederá con la elaboración de un modelo matemático que permita verificar los criterios normativos y de uso de servicio para la losa. Una vez procesados y evaluados los resultados, se formulará una propuesta de mejoramiento constructivo la cual incluirá recomendaciones especificas para corregir las deficiencias detectadas y optimizar el desempeño del acabado del piso. Dicha propuesta se diseñará con base en criterios técnicos y normativos vigentes, garantizando la seguridad, estabilidad y funcionalidad de la construcción, describiendo las diferencias o similitudes con los antecedentes, fichas técnicas, descripción de procedimientos, fallas encontradas y conclusiones.	Global	1

Entregables Para El Informe De Resultados

Un informe final de resultados, que deberá contener como mínimo la siguiente información:

- Antecedentes.
- Informe de actividades realizadas, metodología y equipos usados, así como registro fotográfico.
- El Consultor deberá entregar el Informe de patología del piso de microcemento instalado en el que se presente un diagnóstico preciso de las razones por las cuales se presentan las fallas en el piso instalado, así como las soluciones técnicas de intervención de este según resultados del estudio y su respectiva propuesta para la instalación del correctamente, especificaciones de materiales, normas técnicas que debe cumplir, equipos, mano de obra, etc., aspectos generales y relevantes a considerar por parte del Constructor e Interventor, incluyendo los análisis de costos, análisis de precios Unitarios. El informe debe contener el análisis y las revisiones correspondientes tanto a la información técnica existente como de las

condiciones actuales del piso instalado, con el fin de evaluar la calidad de los materiales y evaluar el grado de daños y posibles patologías del piso; así mismo se deben consignar las recomendaciones a considerar para los procedimientos constructivos y los aspectos especiales a ser tenidos en cuenta por el constructor durante la ejecución de las obras. También se deben entregar los archivos base en DWG, Word, Excel u otro formato editable de los productos elaborados.

- Certificación (memorial) expedido por el profesional encargado donde conste que realizó el estudio, elaboró los planos y demás documentos presentados, firmados con No de cédula y matricula, con el correspondiente certificado de vigencia de esta.
- Copia de la tarjeta profesional del profesional responsable del estudio de patología.
- Copia del certificado de vigencia y antecedentes del profesional que realiza las actividades enunciadas.
- Demas documentos que el profesional competente requiera aportar, que permitan verificar su idoneidad para la ejecución de las actividades y elaboración de los productos requeridos en el estudio.

2.3 REGULATORIO

El actual proceso contractual debe estar ajustado dentro del marco legal aplicable, en sus etapas de planeación, precontractual, contractual y pos contractual. Al igual que el marco legal, debe contener los mínimos requisitos que los posibles oferentes han de cumplir para hacer parte de la selección del oferente adjudicatario y futuro contratista que ha de ser objetiva y en general en cumplimiento de los principios de la contratación.

Un estudio de patología en un piso con acabado en microcemento se encuentra regulado de forma indirecta por diversas normas técnicas y reglamentos relacionados con calidad de la construcción, evaluación de materiales, seguridad estructural y control de obras. A continuación se relacionana las principales normas y documentos que regulan o respaldan este tipo de estudios que se pretende contratar:

1. NSR-10 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente)
Aunque está enfocado en estructuras sismo-resistentes, este reglamento define criterios generales de calidad y responsabilidad técnica sobre los materiales y sistemas constructivos. Relevante en temas de compatibilidad de materiales, preparación de superficies, adherencia de recubrimientos y responsabilidad de diseño y ejecución.
2. NTC 5324 – Patología de la construcción, Norma clave para estudios patológicos.

Define conceptos, clasificación de daños, causas y metodologías para realizar estudios de fallas constructivas, incluyendo revestimientos y pisos. Base técnica para inspección, diagnóstico y documentación del deterioro en elementos constructivos.
3. NTC 5995 – Revestimientos delgados para pisos de concreto, Regula condiciones mínimas de desempeño para productos como el microcemento aplicado sobre pisos de concreto. Establece criterios de adherencia, resistencia al desgaste, compatibilidad química, entre otros.
4. NTC 5001 – Morteros modificados con polímeros, Abarca productos similares al microcemento, que son mezclas cementicias modificadas con polímeros para mejorar adherencia y flexibilidad. Define requisitos de desempeño y pruebas de calidad.
5. NTC ISO/IEC 17025 – Laboratorios de ensayo, Aplicable si el estudio patológico incluye pruebas de laboratorio. Regula la competencia técnica de laboratorios que realicen análisis de adherencia, humedad, resistencia de materiales, etc.
6. Ley 400 de 1997 y Decreto 926 de 2010
Legislación que establece las bases del reglamento técnico para construcciones sismo resistentes (NSR-10).Exige responsabilidad técnica por parte de los diseñadores, constructores e interventores sobre los materiales y acabados utilizados.
7. Reglamentos y manuales locales, Curadurías urbanas y oficinas de planeación municipal pueden exigir informes técnicos respaldados en normas nacionales. Manuales de fabricantes de microcemento aprobados en Colombia también son válidos como referencia técnica, especialmente en garantías.

La modalidad escogida para satisfacer la necesidad planteada será la MÍNIMA CUANTÍA, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, introduce medidas de transparencia en la contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, reconocida como la introducción de una nueva modalidad de selección que se adiciona al artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, estableció que para efectos de la escogencia de contratistas, ésta se hará mediante las modalidades de selección: Licitación Pública, Selección abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y **Mínima Cuantía.** (Subrayas fuera de texto original).

En este sentido, se introduce en el ordenamiento jurídico colombiano la modalidad de selección por mínima cuantía, cuyo procedimiento está determinado por el principio de transparencia (deber de selección objetiva y deber de publicidad), principio de economía (deber de planeación) y principio de responsabilidad (deber de observancia de las reglas que permiten y regulan esta modalidad de selección).

Referenciados los principios orientadores, el precitado artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, se establece el siguiente procedimiento, a saber:

La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:

a. *Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas.*
b. *El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil.*
c. *La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.*
d. *La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.*

Parágrafo 1. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones en establecimientos - 11 que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2. La contratación a que se refiere el presente artículo se realizará exclusivamente con las reglas en él contempladas y en su reglamentación. En particular no se aplicará lo previsto en la ley 816 de 2003, ni en el artículo 12 de la ley 1150 de 2007.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Permite identificar las capacidades del mercado para atender este tipo de servicios técnicos especializados.En el mercado nacional existen empresas que prestan sus servicios certificados, para realizar este tipo de estudios, por lo cual se deberá Evaluar la disponibilidad, experiencia, cobertura y condiciones técnicas-económicas de empresas y profesionales que ofrecen servicios de diagnóstico patológico en pisos, específicamente en acabados con microcemento u otros revestimientos cementicios delgados.

Los actores del mercado ofrecen diferentes niveles de profundidad y especialización en los estudios, que incluyen:

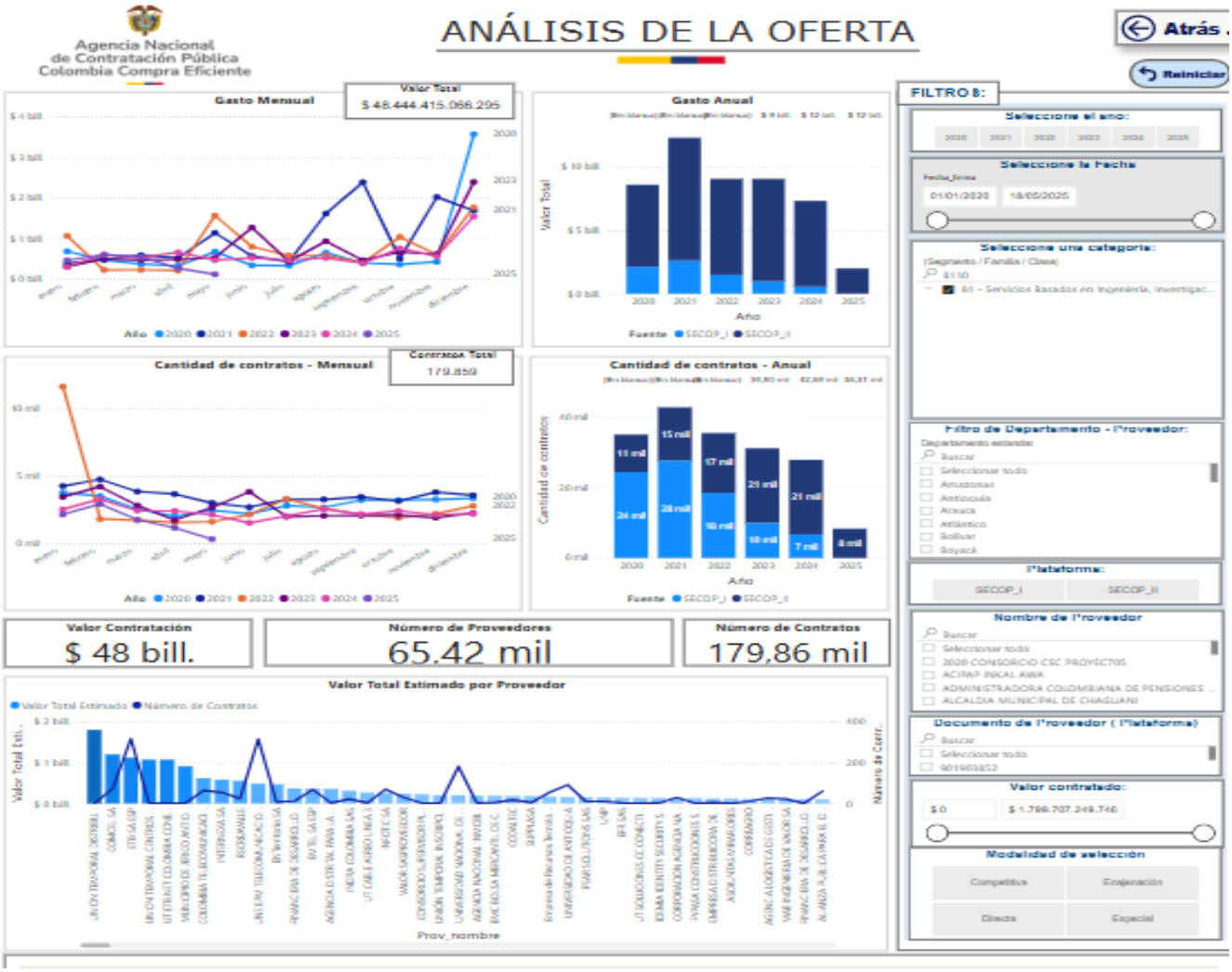
- Inspección técnica superficial: Evaluación visual, medición de fisuras, registro fotográfico.
- Diagnóstico patológico: Análisis de causas de fallas (fisuras, desprendimientos, humedad, decoloración).
- Ensayos de laboratorio: Adherencia, humedad residual, resistencia superficial.
- Informe técnico normativo: Documentación bajo NTC 5324 y otras normas aplicables.

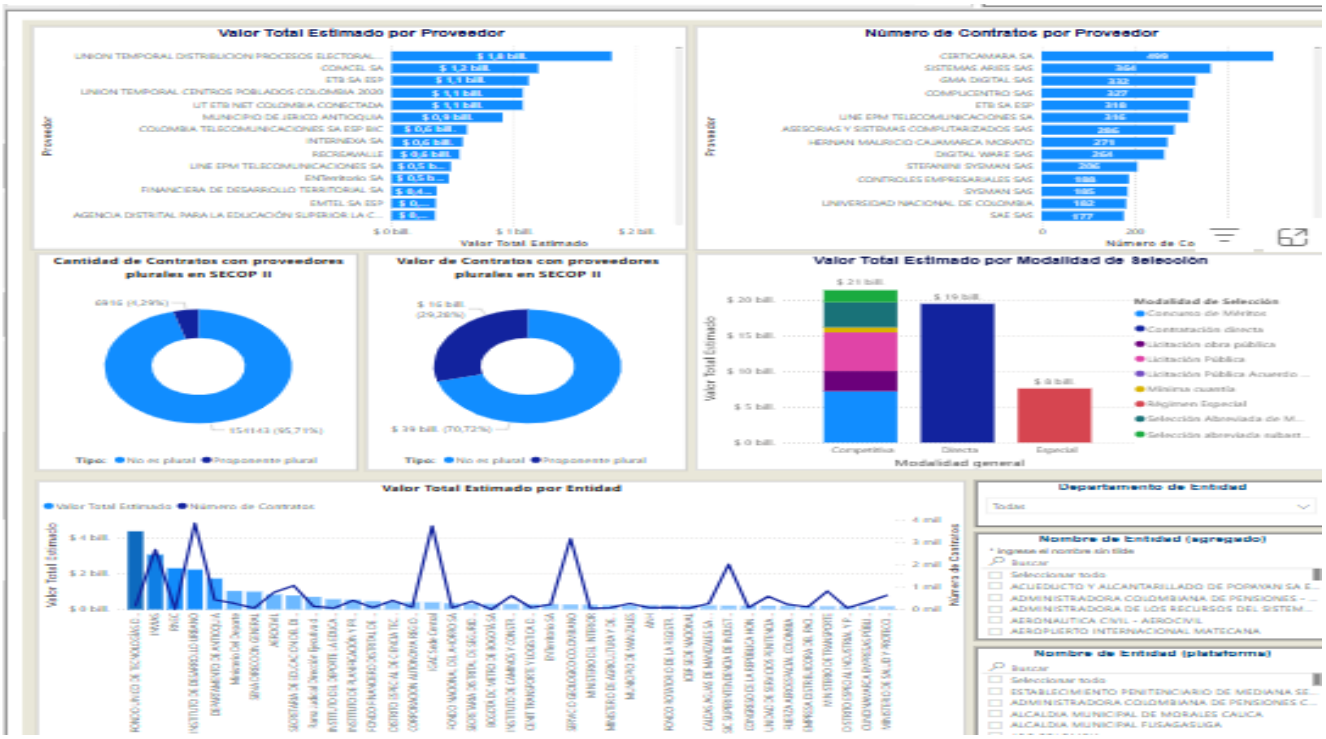
- Propuestas de reparación: Recomendaciones de intervención con fichas técnicas.

En Colombia, este tipo de servicios es ofrecido principalmente por: Empresas de ingeniería forense y patología estructural (e.g. Diagnostika SAS, Soling, Cides Ingeniería), firmas de consultoría en arquitectura e interventoría (con servicios en acabados y control de calidad), laboratorios de materiales certificados por ONAC, que prestan apoyo a consultores para ensayos técnicos, profesionales independientes con especialización en patologías constructivas o peritajes.

En búsqueda de profundizar el análisis de la oferta dentro del sector que se pretende desarrollar la presente contratación, el Instituto procede a desarrollar el estudio bajo el modelo de abastecimiento estratégico, el cual es una herramienta que brinda Colombia Compra Eficiente para determinar los diferentes oferentes en un sector productivo, los cuales se encuentran agrupados bajo los códigos UNSPSC. Lo anterior permite identificar la oferta desarrollada durante las vigencias anteriores y desagregarla a nivel regional e institucional e identificar las modalidades contractuales más comunes, desarrolladas con el fin de contratar la prestación del servicio a contratar en cada una de las entidades públicas del territorio nacional.

Los resultados que nos arrojó dicho estudio son los siguientes:


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
FILTRO 8:
Gasto Mensual
Valor Total
$ 48.444.415.066.295
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
179.859
Cantidad de contratos - Anual
Valor Contratación
$ 48 bill.
Número de Proveedores
65,42 mil
Número de Contratos
179,86 mil
Valor Total Estimado por Proveedor
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Seleccione una categoría:
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
Nombre de l'proveedor
Documento de l'proveedor (l'plataforma)
Valor contratado:
Modalidad de selección
Competitiva
Colaboración
Directa
Especial



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Parti
8110 - Servicios profesionales de ingeniería	11639	$ 3.567.888.191.111	7,36%	15388	$ 8.031.590.287.806	12,45%	13232	$ 3.754.883.303.851	7,
8111 - Servicios informáticos	18400	$ 1.853.835.341.348	3,83%	21031	$ 4.272.429.567.235	6,62%	15698	$ 2.519.175.272.741	5,
8112 - Economía	297	$ 17.829.201.081	0,04%	317	$ 20.930.155.775	0,04%	401	$ 27.192.358.444	0,
8113 - Estadística	500	$ 69.945.282.982	0,14%	597	$ 83.577.880.134	0,17%	538	$ 95.578.038.249	0,
8114 - Tecnologías de fabricación	1531	$ 161.344.808.755	0,33%	2492	$ 382.239.055.153	0,79%	3193	$ 1.309.294.234.822	2,
8115 - Servicios de pedología	874	$ 115.757.534.008	0,24%	1048	$ 1.208.093.427.813	2,49%	985	$ 144.230.285.874	0,
8116 - Entrega de servicios de tecnología de información	1654	$ 2.827.355.228.790	5,84%	1739	$ 334.188.060.101	0,69%	1285	$ 1.228.961.692.580	2,
Total	**34895**	**$ 8.813.755.586.075**	**17,78%**	**42592**	**$ 12.331.048.223.817**	**25,45%**	**35308**	**$ 9.079.293.154.161**	**18**

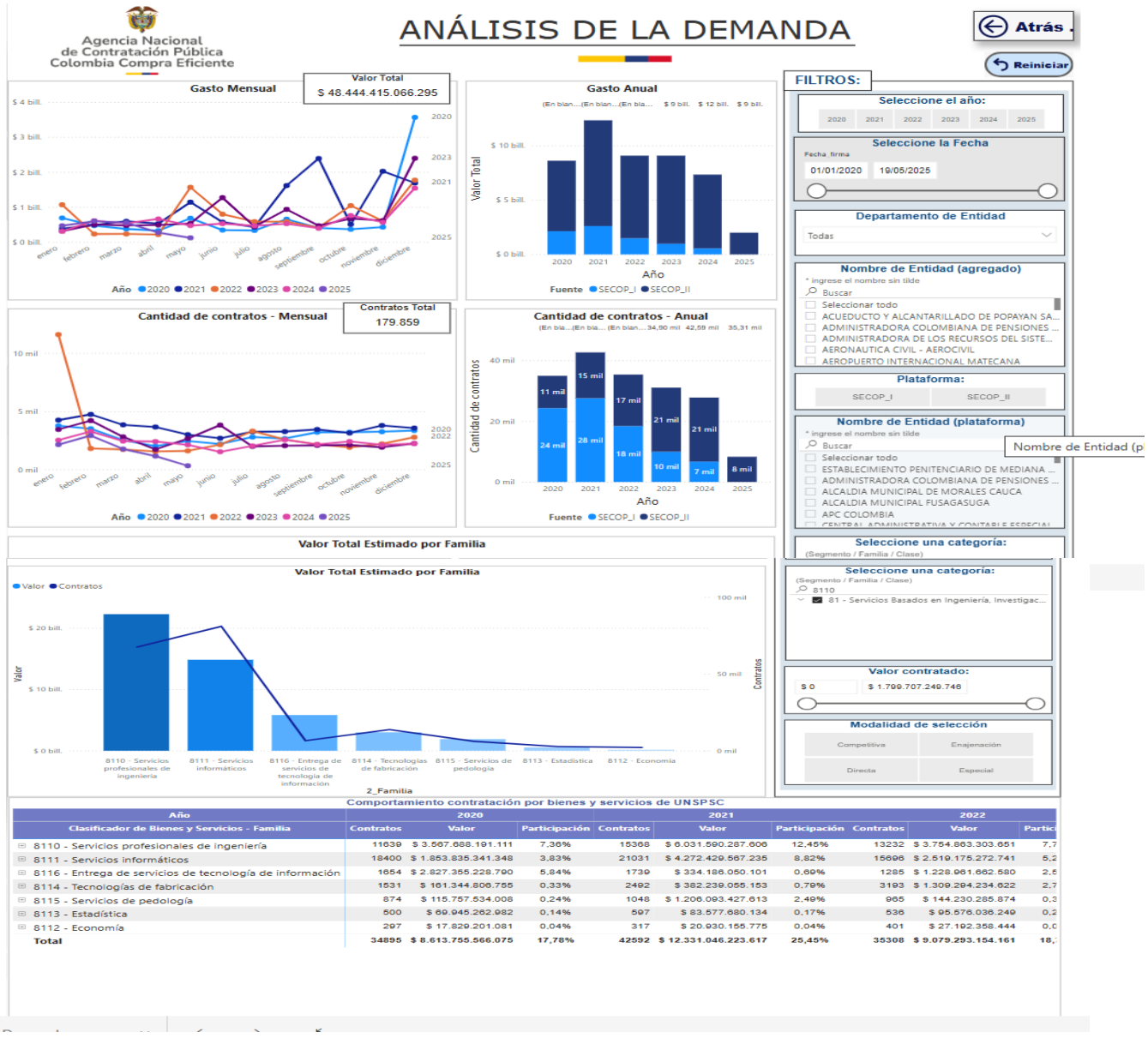
De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ información.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

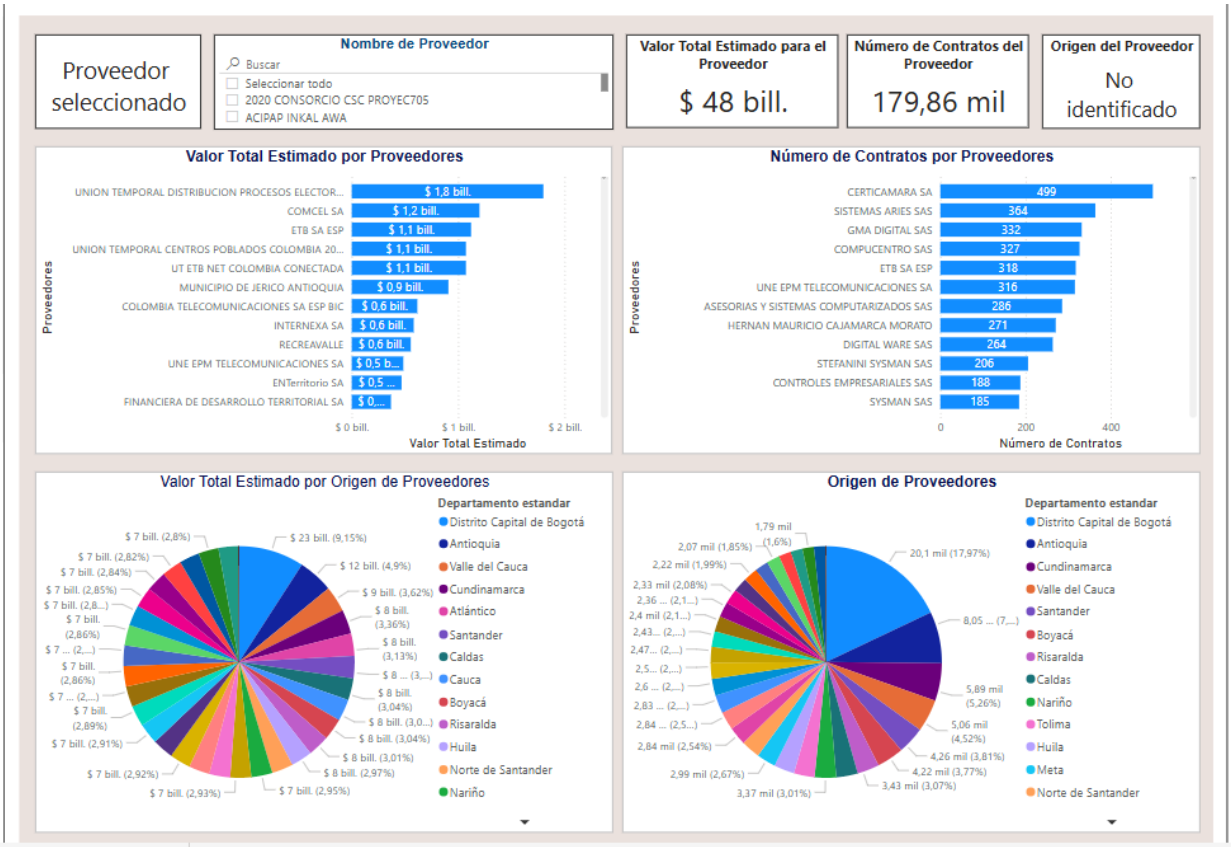
4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

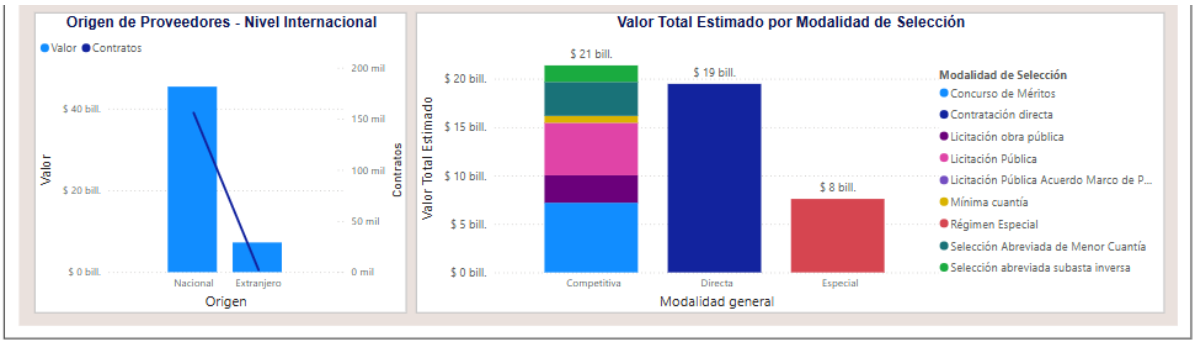
El Instituto de Vivienda y Habitat de Medellin ISVIMED en los últimos 5 años no ha realizado procesos de contratación realcionados con estudios de patología,p**ara completar el respectivo análisis,** la entidad procede a realizar la búsqueda a través de la herramienta de modelo de abastecimiento estratégica, con el fin de evaluar la demanda de las entidades publicas en la necesidad del servicio y desagregarla a nivel regional e institucional e identificar las modalidades contractuales más comunes desarrolladas, con el fin, de contratar la prestación del servicio de valuos comerciales en cada una de las entidades públicas del territorio nacional.



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Partic
8110 - Servicios profesionales de ingeniería	11639	$ 3.567.688.191.111	7,36%	15368	$ 6.031.590.287.606	12,45%	13232	$ 3.754.863.303.651	7,7
8111 - Servicios informáticos	18400	$ 1.853.835.341.348	3,83%	21031	$ 4.272.429.567.235	8,82%	15696	$ 2.519.175.272.741	5,2
8116 - Entrega de servicios de tecnología de información	1654	$ 2.827.355.228.790	5,84%	1739	$ 334.186.050.101	0,69%	1285	$ 1.228.961.662.580	2,5
8114 - Tecnologías de fabricación	1531	$ 161.344.806.755	0,33%	2492	$ 382.239.055.153	0,79%	3193	$ 1.309.284.234.622	2,7
8115 - Servicios de pedología	874	$ 115.757.534.008	0,24%	1048	$ 1.206.093.427.613	2,49%	965	$ 144.230.285.874	0,3
8113 - Estadística	500	$ 69.945.262.982	0,14%	507	$ 83.577.680.134	0,17%	536	$ 95.576.036.240	0,2
8112 - Economía	297	$ 17.829.201.081	0,04%	317	$ 20.930.155.775	0,04%	401	$ 27.192.358.444	0,0
Total	34895	$ 8.613.755.566.075	17,78%	42592	$ 12.331.046.223.617	25,45%	35308	$ 9.079.293.154.161	18,7





De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

5. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS PROMEDIO DE SECTOR Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El instituto de vivienda y hábitat ISVIMED , desarrolló el estudio de mercado (ver cuadro anexo, o ver cotizaciones adjuntas), con el fin de establecer el presupuesto oficial para realizar la contratación. Para el estudio de mercado se solicitó cotización a proveedores reconocidos en el mercado, quienes atendieron de manera positiva y oportuna la solicitud, cumplen con las especificaciones técnicas solicitadas, así mismo se tuvo en cuenta el IVA, los Gastos de Legalización y retenciones y las prestaciones sociales de ley.

Con las cotizacipones aportadas se realizo el siguiente promedio:

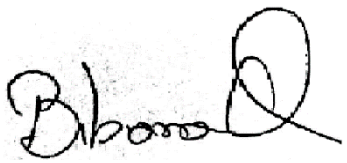
ITEM	DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO (COP)	PRECIO TOTAL PROVEED 1	PRECIO TOTAL PROVEED 2	PROMEDIO	IVA 19%	PROMEDIO IVA 19% INLCUIDO
1	Visita técnica al sitio por parte de un profesional competente para la identificación y análisis de las patologías presentes en el piso acabado en microcemento, así como sus posibles causas y el impacto en su desempeño	Global	1	$ 600.000	$ 600.000	$ 400.000	$ 500.000	$ 95.000	$ 595.000
2	Levantamiento de las afectaciones evidenciadas en el acabado del piso 10 de la sede Isvimed ubicado en el Centro Comercial Megacentro Medellín, ubicado en la Cra. 53 #47-6, torre pichincha, donde se evidencien las grietas, fisuras, hundimientos, desprendimientos de material granulado y demás patologías presentes.	Global	1	$ 1.330.000	$ 1.330.000	$ 4.500.000	$ 2.915.000	$ 553.850	$ 3.468.850
3	Aprovisionamiento y análisis de la información técnica presente en la fase contractual y de ejecución que derivaron en la construcción del piso acabado en microcemento, donde se pueda evidenciar el cumplimiento o no de los parámetros establecidos en los pliegos	Global	1	$ 300.000	$ 300.000	$ 400.000	$ 350.000	$ 66.500	$ 416.500

4	Ensayo de laboratorio. Se realizará la extracción de testigos con el fin de que se pueda verificar tanto los espesores del piso acabado en microcemento como la composición del piso. Mediante ensayo de compresión simple sobre muestras extraídas del piso acabado en microcemento y el mortero de nivelación: 3 ensayos de compresión simple. Ensayos de detección del refuerzo mediante el uso de detector de metales (Ferroscan). Incluye reparación con mortero estructural. Se elaborarán 3 regatas o ventanas de inspección en diferentes puntos de la losa, con el fin de determinar con mayor claridad el refuerzo de la losa. (Incluye reparación con mortero estructural).	Unidad	3	$ 1.206.667	$ 3.620.000	$ 2.560.000	$ 3.090.000	$ 587.100	$ 3.677.100
5	Elaboración de informe de patologías constructivas y propuesta de intervención con base en los puntos 1,2,3 y 4. Se elaborará un informe técnico detallado en el que se indicarán y analizarán las patologías presentes en el piso acabado en microcemento, así como sus posibles causas e impacto en su desempeño. Este análisis se fundamentará en los datos obtenidos en los numerales anteriores, además se procederá con la elaboración de un modelo matemático que permita verificar los criterios normativos y de uso de servicio para la losa. Una vez procesados y evaluados los resultados, se formulará una propuesta de mejoramiento constructivo la cual incluirá recomendaciones especificas para corregir las deficiencias detectadas y optimizar el desempeño del acabado del piso. Dicha propuesta se diseñará con base en criterios técnicos y normativos vigentes, garantizando la seguridad, estabilidad y funcionalidad de la construcción, describiendo las diferencias o similitudes con los antecedentes, fichas técnicas, descripción de procedimientos, fallas encontradas y conclusiones.	Global	1	$ 3.000.000	$ 3.000.000	$ 2.500.000	$ 2.750.000	$ 522.500	$ 3.272.500
				$ 6.436.667	$ 8.850.000	$ 10.360.000	$ 9.605.000	$ 1.824.950	**$ 11.429.950**

6. PRESUPUESTO OFICIAL:

Para estimar el valor final del contrato, se utilizaron herramientas de estadística descriptiva como el promedio del valor costo de l actividad a contratar, para así, poder ajustar de manera óptima el presupuesto del ISVIMED destinado a esta actividad en específico.

De esta manera, y teniendo en cuenta el presupuesto apropiado para esta actividad y la identificación de las necesidades, se estima que el valor del proceso es de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($11.429.950) IVA INCLUIDO**, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 387 del 13 de mayo de 2025, incluidos todos los costos directos o indirectos, los impuestos, tasas, contribuciones, y descuentos de carácter distrital que se causen por la celebración, ejecución y liquidación.



BIBIANA OSORIO LONDOÑO
Profesional universitario
Proyectó