FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA

ANALISIS DEL SECTOR

PROCESO DE SELECCIÓN: CONCURSO DE MERITOS ABIERTO CM-FVH-COMS01-2025

OBJETO: ELABORACIÓN DE LOS DIAGNÓSTICOS PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTO DE INVERSION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA ZONA URBANA Y RURAL DE LOS MUNICIPIOS DE COLOMBIA, VILLAVIEJA, AIPE, PALERMO, TELLO, NEIVA, GIGANTE, TESALIA, ALGECIRAS, CAMPOALEGRE, SUAZA, PITAL, LA PLATA TARQUI, NÁTAGA E IQUIRA, EN EL MARCO DEL CONVENIO No. 35 DE 2025.

DEPARTAMENTO DEL HUILA

AGOSTO DE 2025

Contenido

1. ASPECTOS GENERALES 1
1.1. INTRODUCCION 1
1.2. PERSPECTIVA LEGAL 2
1.3. DESCRIPCION GENERAL 7
1.3.1. Contexto Económico 7
1.3.2. Importancia del sector de la construcción en la economía del país. 8
1.3.3. Importancia de los mejoramientos de vivienda 9
1.3.4. Alcance regional – Departamento del Huila 9
1.3.5. Análisis del déficit cualitativo de vivienda 10
1.3.6. Hogares en déficit cualitativo de vivienda 10
2. ANALISIS DE LA OFERTA 12
3. ANALISIS DE LA DEMANDA 16
3.1. ANALISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL 20
3.1.1. INDICE DE LIQUIDEZ 22
3.1.2. INDICE DE ENDEUDAMIENTO 22
3.1.3. RAZON DE COBERTURA DE INTERESES 23
3.1.4. RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO 24
3.1.5. RENTABILIDAD DEL ACTIVO 24
3.1.6. ESTUDIO DE MERCADO 25
4. CONCLUSIONES 26

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. INTRODUCCION

El Estado Colombiano para garantizar bienestar social a sus asociados, lo hace mediante la materialización de recursos vía contrato. Por lo tanto, la actividad de compra busca satisfacer la necesidad de la entidad estatal. En virtud de lo anterior, por mandato legal le asiste el deber al ente territorial de hacer un estudio del sector donde se identifique en que sector se encuentra el objeto a contratar. De acuerdo al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva Legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

FONVIHUILA como propósito central busca reducir el déficit habitacional en el Departamento del Huila. Para lograrlo, actúa mediante la articulación de diversos mecanismos y actores, con el fin de construir y mejorar viviendas de interés social y prioritario (VIS – VISP). Es asi como, el Departamento del Huila, por medio de FONVIHUILA garantiza un bienestar social mediante la mejora de las condiciones de habitabilidad de su población, promoviendo, cofinanciando, complementando, estructurando, formulando, ejecutando y desarrollando proyectos de construcción de vivienda y mejoramiento de vivienda dirigidos a población vulnerable.

Para lograr la concepción de un proyecto de mejoramiento de vivienda es necesario la focalización de los beneficiarios que se realiza mediante una convocatoria pública, en la cual se pueden postular los ciudadanos de los diferentes municipios del Departamento del Huila. Uno de los procesos que hace parte del análisis y resultado de la convocatoria son los diagnosticos técnicos, el cual trata de un evaluación y análisis especializado que permite identificar el estado actual de una vivienda, determinar sus deficiencias y establecer las intervenciones necesarias para mejorar sus condiciones de habitabilidad, seguridad y funcionalidad.

En términos prácticos, consiste en que un profesional, generalmente arquitecto, ingeniero civil o constructor realiza una inspección detallada para:

- Verificar el estado estructural (muros, columnas, techos, pisos, cimentaciones).
- Revisar instalaciones (eléctrica, hidráulica, sanitaria, gas, etc.).
- Evaluar condiciones de habitabilidad (iluminación, ventilación, distribución de espacios, condiciones sanitarias).
- Detectar riesgos (humedades, grietas, filtraciones, sobrecargas, inseguridad estructural).
- Priorizar mejoras que garanticen salubridad, seguridad y adecuación funcional.

El resultado de este proceso suele plasmarse en un informe técnico que incluye:

- Descripción del estado actual de la vivienda.
- Listado de problemas detectados y su grado de severidad.
- Recomendaciones y especificaciones técnicas para la intervención.
- Presupuesto estimado y, en algunos casos, planos o esquemas de la propuesta de mejora.

En el contexto de programas de vivienda de interés social o subsidios de mejoramiento, este diagnóstico es clave para:

- Asegurar que los recursos se utilicen de forma eficiente.
- Comprobar que las intervenciones cumplen con la normativa técnica y de seguridad.
- Garantizar que la vivienda resultante cumpla con condiciones mínimas de habitabilidad.

El Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila – FONVIHUILA carece actualmente de la capacidad operativa y del personal técnico especializado necesario para llevar a cabo los diagnósticos requeridos en el marco de los programas de mejoramiento de vivienda. Estos diagnósticos implican evaluaciones estructurales, sanitarias, eléctricas y de habitabilidad que

deben ser realizadas por profesionales con competencias específicas en arquitectura, ingeniería civil y áreas afines, con el fin de garantizar que las intervenciones cumplan con las normas técnicas y de seguridad vigentes.

Ante esta limitación de recursos humanos especializados y considerando la necesidad de dar cumplimiento oportuno a los objetivos institucionales, se hace indispensable adelantar un proceso de selección para la contratación de un servicio de consultoría. Dicho servicio permitirá contar con el acompañamiento técnico idóneo para la elaboración de los diagnósticos, asegurando así la calidad, pertinencia y eficiencia de las acciones de mejoramiento de vivienda que benefician a la población objetivo.

Los contratos de consultoría constituyen un instrumento jurídico esencial para la formalización de acuerdos entre un consultor —persona natural o jurídica— y un cliente que requiere servicios especializados. A través de este tipo de contrato, el consultor se compromete a aportar conocimientos técnicos, experiencia profesional o asesoría en áreas específicas, con el fin de generar soluciones, optimizar procesos o apoyar la toma de decisiones estratégicas.

A diferencia de otros contratos de prestación de servicios, el contrato de consultoría se caracteriza por enfocarse en la entrega de un producto intelectual o una recomendación experta, más que en la ejecución física de una obra. Su correcta estructuración no solo establece los derechos y obligaciones de las partes, sino que también define aspectos como el alcance del trabajo, plazos, forma de pago, confidencialidad, propiedad intelectual y mecanismos de resolución de conflictos.

En un entorno empresarial y gubernamental cada vez más complejo, los contratos de consultoría han adquirido relevancia como herramientas para canalizar conocimientos especializados hacia la solución de problemas concretos, garantizando seguridad jurídica y transparencia en la relación contractual.

1.2. PERSPECTIVA LEGAL

Que, el marco constitucional y legal previsto en la Constitución Política de Colombia de 1991 consagra la planeación en los organismos del Estado, en armonía con la Ley 152 de 1994, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, conforman el cuerpo normativo que obliga a los servidores públicos a someter la contratación pública a requisitos de planificación que permitan el adecuado manejo del gasto público, y de otro lado, la satisfacción de las necesidades públicas y con ello el adecuado funcionamiento de los servicios públicos inmersos dentro de la administración estatal.

Así las cosas, de acuerdo con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015 y en desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007, se deberán elaborar los estudios y documentos previos a la contratación, en los cuales se analice la conveniencia y la oportunidad de realizar esta, y se justifique la escogencia de la modalidad de selección correspondiente, estos deben contener criterios que permitan analizar la información pertinente y eficaz para desarrollar debidamente los procesos de contratación de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad.

Que, el artículo 2º de la Constitución Política señala que "(…) 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 (…)".

Que, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y las autoridades administrativas deben coordinar sus actividades para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado acorde con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia. El artículo 6° de la Ley 489 de 1998 establece el principio de coordinación y colaboración entre las autoridades administrativas, con el fin de lograr los fines y cometidos estatales.

Que, el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna en las condiciones que el Estado fije, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas de vivienda. En el mismo sentido la Corte Constitucional ha reiterado que el derecho a la vivienda digna está intrínsecamente relacionado con otros derechos humanos, entendiendo que en sentido estricto no solo se agota en dicho concepto (vivienda digna) sino que debe ser concebido como "vivienda adecuada" en donde se cuente con una seguridad y una infraestructura básica de habitabilidad.

El artículo 95 de Ley 489 de 1998, faculta a las entidades públicas para asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos o la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro. A su vez, el artículo 113 de la Constitución Política de Colombia establece: "(...) Los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines", en concordancia con el artículo 209 ibidem que en su inciso 2° señala:"(...) Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (…)".

Que, de acuerdo con el Artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se modificó el Artículo 36 de la Ley 388 de 1997, se precisó en el inciso 6 que las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial. Por otro lado, el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997, establece: "Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social. Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente (…)".

Que, en atención a lo anterior, el Departamento del Huila, a través del Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila, invitó a los municipios para que manifestaran la disposición de suscribir Convenio Marco Interadministrativo con el fin de aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos y operativos en la estructuración, formulación y aprobación de un proyecto para el otorgamiento de subsidios familiares de vivienda en la modalidad de mejoramientos vivienda en la zona urbana y rural. En virtud de lo anterior, treinta y dos (32) municipios de Departamento del Huila, dispusieron las respectivas manifestaciones de interés desglosando los montos de cofinanciación.

Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Aipe** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar 300 subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Algeciras** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **100** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Campoalegre** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **250** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Colombia** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **269** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Gigante** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **300** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Iquira** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto

"Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **290** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **La Plata** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **20** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Nátaga** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **80** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Neiva** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **1200** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Palermo** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **300** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Pitalito** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **500** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Suaza** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **10** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Tarqui** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **59** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Tello** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **100** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Tesalia** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **120** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio. Que, entre los municipios que presentaron manifestación de interés de participar, el municipio de **Villavieja** se ha propuesto dentro de sus metas del Plan de Desarrollo mediante la meta de producto "Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda" asignar **50** subsidios, con miras a disminuir el déficit cualitativo de vivienda urbana y rural en el municipio.

La iniciativa del Gobierno Departamental tiene como objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios, a través de intervenciones que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad, o mejoras locativas que no requieren la obtención de permisos o licencias por parte de las autoridades competentes. En la medida en que el derecho a la vivienda está relacionado con la garantía de otros derechos, deben promoverse soluciones integrales que procuren mejorar las condiciones de vida de los hogares.

El objetivo del Subsidio Familiar de Vivienda para mejorar la calidad habitacional de la población del Departamento del Huila, busca proveer una solución habitacional que se ajuste a las necesidades de los hogares que se encuentran localizados en las diferentes zonas que manifestaron su interés. Que de esta manera se brindará apoyo para el desarrollo de las intervenciones en las viviendas que mejoren la calidad habitacional de los hogares más vulnerables del Departamento del Huila, y por consiguiente la calidad de vida de los hogares que habitan en los diferentes municipios.

Que, LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA, es una entidad territorial que goza de autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio propio, que como entidad político administrativa del Estado, busca satisfacer el interés general y atender las necesidades de sus habitantes, por tanto, ateniendo los desafíos en materia de vivienda digna y con el propósito de cerrar las brechas en términos de pobreza y garantía de derechos sociales, en su Plan de Desarrollo 2024-2027 "Por un Huila Grande", contempla dentro su Pilar Nro. 2 "Alianza para el progreso social" y en su programa Nro. 4001-"Acceso a soluciones de vivienda", con el propósito de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población del Departamento.

Que, mediante Ordenanza No. 065 de 2001, modificada por la ordenanza 067 de 2005; la Asamblea Departamental del Huila creo el FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA "FONVIHUILA". En concordancia con el Artículo 2 del Acuerdo No. 001 de 2008, el Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila "FONVIHUILA" es un Establecimiento Público de orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y presupuestal, adscrito al Despacho del Gobernador, con una Dirección General. Que en virtud del Artículo 5 del Acuerdo No. 001 de 2008, FONVIHUILA tendrá como objetivo principal, servir de instrumento de orientación, coordinación, concertación y ejecución de los recursos técnicos y financieros, mediante la asignación del subsidio familiar de vivienda departamental a las familias que se postulen de manera individual o mediante proyectos colectivos, para la adquisición, construcción en sitio propio de lotes y equipamiento urbano, a la población cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores a cuatro (4) SMLV, así como para la reubicación de viviendas que se encuentren en zonas de amenazas y alto riesgo por inundaciones o deslizamientos, todo lo anterior, conforme a los planes Municipales de ordenamiento territorial (POT), y/o esquemas de ordenamiento territorial. En consecuencia, las inversiones, programas y proyectos que el Departamento desarrollen en esta materia serán ejecutados a través de FONVIHUILA.

Que, mediante Acuerdo No. 02 del 2008, modificado por el Acuerdo No 02 de 2010, y Acuerdo 15 del 2022 del Consejo de Administración de FONVIHUILA, se adopta el reglamento de adjudicación del subsidio familiar de vivienda Departamental en las zonas urbanas y rurales, el cual en su Artículo No 1 establece: *"El subsidio familiar de vivienda, de que trata este acuerdo es un aporte en dinero y/o en especies otorgado por el DEPARTAMENTO DEL HUILA a través de FONVIHUILA, con el objeto de facilitarle la adquisición, construcción, adecuación o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones establecidas en la constitución Política de Colombia en el Articulo 51, ley 3ª de 1991, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1341 de 2020, decreto 739 de 2021, ley 2079 de 2021 y Ordenanza 065 de 2001 modificada por ordenanza 067 de 2005 y las demás normas que las modifiquen, complementen, adicionen o sustituyan el presente acuerdo."*

Por su parte con la expedición de la ley 2079 de 2021 "Política De Estado De Vivienda Y Hábitat"; se reconoce la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseña y adopta normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

Que, el Decreto 1077 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, específicamente en el artículo 2.1.1.1.1.1.2 establece: *"**2.5.4. Mejoramiento de vivienda.** Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas de los hogares beneficiarios que cumplan con los requisitos para su asignación, a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o mejoras locativas que requieren o no la obtención de permisos o licencias por parte de las autoridades competentes. Estas intervenciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños; lavaderos; cocinas; redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; cubiertas; pisos; reforzamiento estructural y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de la solución habitacional, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.*

Las intervenciones podrán realizarse en barrios susceptibles de ser legalizados, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo, siempre y cuando se hubiese iniciado el proceso de legalización, ya sea de oficio o por solicitud de los interesados, en los términos del presente decreto. Cada programa establecerá las condiciones para certificar su correspondencia con los planes de ordenamiento territorial, los esquemas de cofinanciación y los certificados que sean necesarios por parte de las autoridades correspondientes. En todo caso, los barrios deben contar con disponibilidad dé servicios públicos domiciliarios y las viviendas no pueden encontrarse ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

En aquellos casos en que la vivienda se encuentre construida totalmente en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio, previa validación técnica de la entidad otorgante del subsidio. Cuando la utilización de materiales provisionales sea parcial, podrá aplicarse la modalidad de mejoramiento previo concepto técnico favorable de la entidad otorgante.

Esta modalidad de subsidio podrá beneficiar a propietarios, ocupantes de bienes fiscales que puedan ser objeto de titulación en los términos del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.

El valor del subsidio de mejoramiento de vivienda podrá estar representado, en todo o en parte, en materiales de construcción".

Así las cosas, las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades particulares de la población urbana y rural, así como la aplicación de un enfoque diferencial y territorial a favor de los grupos poblacionales que por sus características sociales, étnicas, culturales, económicas, ecológicas o de género requieran de un reconocimiento especial. El Gobierno Nacional debe promover las condiciones para que la equidad en el acceso a una vivienda digna y hábitat sea real y efectiva, el reconocimiento, respeto, la protección y la garantía del derecho a una vivienda.

Que, en virtud de lo expuesto se suscribió el Convenio 035 de 2025 entre el Departamento del Huila, FONVIHUILA y los municipios de ACEVEDO, AIPE, ALGECIRAS, ALTAMIRA, CAMPOALEGRE, COLOMBIA, ELÍAS, EL AGRADO, GARZÓN, GIGANTE, GUADALUPE, HOBO, IQUIRA, LA PLATA, NATAGA, NEIVA, OPORAPA, PAICOL, PALERMO, PITAL, PITALITO, RIVERA, SALADOBLANCO, SAN AGUSTÍN, SUAZA, TARQUI, TELLO, TERUEL, TESALIA, TIMANÁ, VILLAVIEJA, YAGUARÁ; el cual tiene por objeto: "AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, FINANCIEROS, ADMINISTRATIVOS Y OPERATIVOS EN LA ESTRUCTURACIÓN, FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTOS VIVIENDA EN LA ZONA URBANA Y RURAL DE LOS MUNICIPIOS DE ACEVEDO, AIPE, ALGECIRAS, ALTAMIRA, CAMPOALEGRE, COLOMBIA, ELÍAS, EL AGRADO, GARZÓN, GIGANTE, GUADALUPE, HOBO, IQUIRA, LA PLATA, NATAGA, NEIVA, OPORAPA, PAICOL, PALERMO, PITAL, PITALITO, RIVERA, SALADOBLANCO, SAN AGUSTÍN, SUAZA, TARQUI, TELLO, TERUEL, TESALIA, TIMANÁ, VILLAVIEJA, YAGUARÁ".

Que, entre las obligaciones a cargo de FONVIHUILA se encuentra la de *" F) Realizar el diagnóstico integral, estructuración técnica y demás requisitos aplicables a los proyectos financiados con recursos provenientes del SGR, en cumplimiento de las orientaciones transitorias para la gestión de proyectos de inversión y el Acuerdo 012 del 21 de octubre de 2024, "Por el cual se adoptan los requisitos generales y sectoriales para la viabilización de los proyectos de inversión susceptibles de ser financiados con recursos del Sistema General de Regalías" expedido por la Comisión Rectora Del Sistema General De Regalías. G.) Garantizar que los diagnósticos, categorizaciones y estructuración del proyecto para la ejecución de los subsidios de mejoramientos de vivienda, atiendan los lineamientos técnicos, contenidos en el Plan Nacional de Construcción, la guía de diagnóstico y estructuración técnica de proyectos y sus anexos, la normatividad de construcción vigente y las resoluciones*

reglamentarias que lo complementen, modifiquen y/o adicionen. En dichos procesos, se deberán atender las solicitudes de acompañamiento social, convenir los mejoramientos a implementar con el hogar beneficiario y responder las solicitudes del Supervisor."

Que, la entidad aperturó las Convocatorias 10 de 2025 y Convocatoria 12 de 2025 mediante la cual se focalizaron los potenciales beneficiarios a los que se les debe realizar el estudio técnico de condiciones habitacionales (diagnóstico integral) para determinar si la vivienda a intervenir cumple con los requisitos técnicos requeridos en la convocatoria.

Que, en virtud de lo anterior, se desprende el proceso de contratación para la elaboración de los diagnósticos para la formulación de proyecto de inversión de subsidios familiares de vivienda bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda en la zona urbana y rural de los municipios de COLOMBIA, VILLAVIEJA, AIPE, PALERMO, TELLO, NEIVA, GIGANTE, TESALIA, ALGECIRAS, CAMPOALEGRE, SUAZA, PITAL, LA PLATA TARQUI, NÁTAGA E IQUIRA, en el marco del Convenio No. 35 DE 2025.

A continuación. se menciona la clasificación de las Naciones Unidas (UNSPSC) aplicadas al objeto a contratar:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE – PRODUCTO/CLASE
80	8010	801016	Gerencia de proyecto
81	8110	811015	Ingeniería Civil y arquitectura
81	8114	811415	Control de calidad

El presente estudio comprende los siguientes aspectos:

- Aspectos Generales
- Análisis de la Oferta
- Análisis de la Demanda

1.3. DESCRIPCION GENERAL

1.3.1. Contexto Económico

Según la división clásica de la economía. los sectores económicos de Colombia se dividen en tres: el sector primario (agrícola). el sector secundario (industrial) y el sector terciario (prestación de servicios). Sin embargo. según el tipo de actividad económica. de estos tres sectores se pasa a nueve (tres de los cuales son estos ya mencionados). Los seis sectores "nuevos" son: el sector del transporte, sector financiero, sector de comercio, sector de la construcción, sector minero y energético y el sector de las comunicaciones.

El objeto de la presente contratación se ubica en el sector terciario de la economía, es decir el sector servicios, este sector no produce bienes materiales ni los transforma. pero sí provee al sector público de bienes y servicios que satisfacen sus necesidades. Dentro de este sector, se encuentran las actividades de servicios de Construcción, edificación y mantenimiento al que específicamente pertenece el presente objeto de contratación y que se analizará a continuación.

El sector de la construcción es uno de los sectores más dinámicos de la economía, pues sus actividades involucran otras industrias relacionadas. es así. que se asocia al crecimiento del sector con el desarrollo de la economía de un país.

La actividad de construcción hace referencia a la ejecución de obras públicas o privadas por parte de empresas constructoras, contratistas o sub-contratistas que generalmente están relacionados con el sector industrial y sus servicios derivados. Existe un

amplio consenso sobre el importante aporte del sector de la construcción en Colombia. El dinamismo de esta actividad económica nacional. involucra fases expansivas y recesivas.

La construcción de obras de ingeniería civil es una actividad económica que incide en el crecimiento y desarrollo de un país. La medición y el análisis de su comportamiento son instrumentos claves en el diseño de políticas macroeconómicas y la elaboración de planes y programas gubernamentales. A continuación. se analizará la importancia del sector de la construcción y su impacto en la economía.

Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU- Revisión 4 para Colombia. el sector de la construcción hace parte de la sección F. comprende las actividades corrientes y especializadas de construcción de edificios y obras de ingeniería civil. En ella se incluyen las obras nuevas. reparaciones. ampliaciones y reformas. el levantamiento in situ de edificios y estructuras prefabricadas y también la construcción de obras de carácter temporal y está subdividido en las divisiones 41: construcción de edificios; 42: Obras de ingeniería civil y 43: Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil.

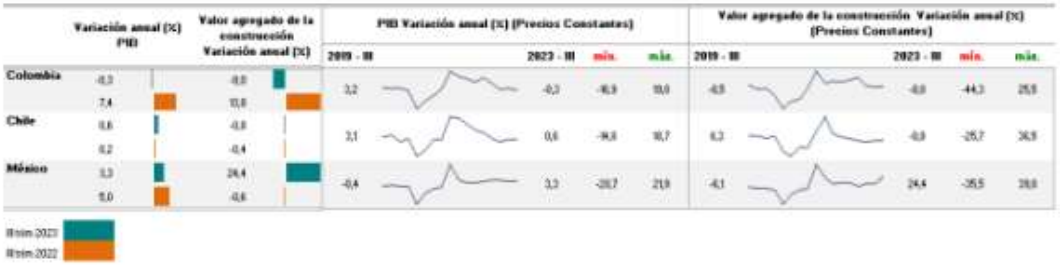
1.3.2. Importancia del sector de la construcción en la economía del país.

A continuación. se hace un análisis general del sector servicios de la construcción y su alcance:

El sector construcción es uno de los sectores más dinámicos de la economía. pues sus actividades involucran otras industrias relacionadas. es así. que se asocia al crecimiento del sector con el desarrollo de la economía de un país.

En el tercer trimestre de 2023 (julio – septiembre), el PIB a precios constantes disminuyó 0,3% con relación al mismo trimestre de 2022. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa una disminución en el valor agregado de la construcción de 8,0% en su variación anual, que se explica principalmente por la reducción del valor agregado de las obras civiles (-15,0%); la disminución de 7,1% del valor agregado de las actividades especializadas y de -5,0% en el valor agregado de las edificaciones.

PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual 2019 (III trimestre) – 2023pr (III trimestre)



Fuente: DANE (Colombia), INEGI (México), Banco Central (Chile)Pr: Cifras provisionales

Al comparar el tercer trimestre de 2023 con el mismo periodo de 2019 se tiene que el PIB a precios constantes aumentó 10,5%. No obstante, al analizar el resultado del valor agregado del sector construcción, se observa una disminución de 26,8% que se explica por la variación cuatrienal negativa del valor agregado de las obras civiles (-47,7%), el valor agregado de las actividades especializadas (-26,4%) y el valor agregado de las edificaciones (-12,3%).

Al comparar el tercer trimestre de 2023 con el mismo periodo de 2019 se tiene que el PIB a precios constantes aumentó 10,5%. No obstante, al analizar el resultado del valor agregado del sector construcción, se observa una disminución de 26,8% que se

explica por la variación cuatrienal negativa del valor agregado de las obras civiles (-47,7%), el valor agregado de las actividades especializadas (-26,4%) y el valor agregado de las edificaciones (-12,3%).

1.3.3. Importancia de los mejoramientos de vivienda.

Los Derechos Humanos de las Naciones Unidas. hace parte de los derechos humanos económicos y sociales. el derecho de todo hombre. mujer. joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad. seguros de que pueden vivir con paz y dignidad y es un elemento fundamental para la dignidad humana. la salud física y mental y sobre todo la calidad de vida que permite el desarrollo del individuo.
En toda vivienda se debe considerar:

El espacio y el mobiliario necesario para el aseo personal y de la ropa; por lo que toda vivienda debe tener una unidad sanitaria que brinde: disposición sanitaria de excretas. aseo personal en ducha y lavamanos y una zona de lavado. secado y planchado de ropa.

Una unidad de alimentación. que incluya el espacio necesario y el mobiliario para el almacenamiento. limpieza. procesamiento y consumo de los alimentos.

Un área adecuada para dormir. que incluya el espacio necesario para el mobiliario de almacenamiento de ropa. como medida de protección de las condiciones de salud de los miembros del hogar.

Hacer frente a los problemas públicos derivados de una planificación insuficiente de las ciudades colombianas. entre los cuales. la expansión irracional de éstas. es uno de los más relevantes por sus consecuencias en el bienestar y calidad de vida de las poblaciones con menores recursos que habitan las áreas urbanas del país.

Esta situación propicia entre otros males públicos. la exclusión social de los sectores con menores ingresos. al circunscribirlos a habitar en las periferias de las manchas urbanas. comúnmente bajo condiciones de riesgo por la eventualidad de contingencias ambientales.

Estas condiciones generan inequidad y desigualdad entre los habitantes. al diferenciar el aprovisionamiento de vivienda. servicios de infraestructura y equipamiento. dificultando la movilidad de sus habitantes. lo que contribuye al deterioro de las condiciones ambientales del medio natural y de la calidad de vida de la población.
Bajo este escenario. el promover el desarrollo de los sectores de la construcción y la vivienda deben ser un elemento esencial de la estrategia de la política sectorial de vivienda en Colombia. Ambos son sectores altamente generadores de empleos. que se constituyen en motores del crecimiento de la demanda interna. reduciendo la sensibilidad ante fluctuaciones en la economía internacional. La construcción mantiene una vinculación directa con el desarrollo de una infraestructura moderna y eficiente y con la producción de satisfactores para demandas sociales como la vivienda.

Con el paso de los años; la actividad de la construcción es considerada como una de las principales promotoras de la economía y desarrollo del país; aportando al crecimiento económico y a la disminución del desempleo. Donde gran parte de esta construcción está enfocada a la vivienda de interés social; enfatizando en el progreso y oportunidades de vida para un sin número de habitantes. Así mismo la vivienda de interés social (VIS). carece de argumentos a la hora de calificarla como una vivienda de confort y de condiciones verdaderamente óptimas para su habitabilidad.

1.3.4. Alcance regional – Departamento del Huila

De acuerdo con datos del DANE el déficit cualitativo de vivienda identifica a los hogares que habitan en viviendas que tienen deficiencias no estructurales. en las cuales es posible hacer intervenciones que corrijan los problemas asociados con el hacinamiento mitigable. el material de los pisos de la vivienda. el lugar en donde se preparan los alimentos del hogar. el agua que se utiliza para prepararlos. el alcantarillado. la conexión a energía eléctrica y la recolección de basuras.

Estas deficiencias cualitativas. se generan principalmente por las dificultades adquisitivas de los hogares para realizar las obras complementarias en la construcción de las viviendas y para lograr el cubrimiento a cabalidad los costos de los materiales y la mano de obra calificada. dificultad que recurrentemente es suplida adquiriendo materiales de mala calidad. asumiendo las obras sin el conocimiento técnico requerido o simplemente dejando las viviendas sin los acabados requeridos para su adecuada habitabilidad. todo esto sumado a la permanencia de estas condiciones en el tiempo y en el territorio. conlleva a la aceptación cultural de estas condiciones inadecuadas de vivienda.

1.3.5. Análisis del déficit cualitativo de vivienda

En el Departamento del Huila según cifras DANE año 2018 tiene un total de hogares de Trecientos dieciocho mil ochocientos setenta y seis (318.876) correspondientes a una población de un millón cien mil trecientos ochenta y seis (1.100.386); el déficit habitacional. según el análisis es de ciento treinta y cinco mil ochocientos treinta y cuatro (135.834) hogares. que equivale a un 42.60% tanto en la zona urbana como rural en temas de vivienda nueva y mejoramientos de vivienda; en déficit cuantitativo corresponde a 6.96% afectando a 22.200 hogares y en déficit cualitativo el 35.64% equivalente a 113.634 hogares

Cabe anotar que el Déficit Cuantitativo en la zona urbana es de 10.774 hogares afectados que equivale a un porcentaje del 5.36%; Déficit Cualitativo zona urbana 35.966 hogares equivalentes al 17.88% para un total de 46.740 hogares en Déficit Habitacional correspondientes al 23.24%. en la zona rural hay afectación total de 89.094 hogares distribuidos así: Déficit Cuantitativo 11.426 hogares que equivale a 9.71% y Déficit Cualitativo 77.668 hogares que equivalen el 65.98%.

Los datos presentados nos muestran claramente la brecha actual en déficit de vivienda. lo cual nos justifica la necesidad de continuar trabajando arduamente en disminuir los déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda. acciones que para tal fin a emprendido la Gobernación del Huila a través de FONVIHUILA. entidad que ha asesorado técnica. jurídicamente y ha realizado trabajo en conjunto con los Municipios de nuestro Departamento. ha realizado la estructuración y formulación de Macroproyectos regionales que han contribuido a atacar el déficit habitacional del Departamento del Huila. descrita esta situación es evidente que se justifica la implementación de este proyecto para continuar brindando asesoría. apoyo técnico tanto a la Gobernación del Huila como a sus Municipios en la Estructuración y Formulación de Proyectos.

1.3.6. Hogares en déficit cualitativo de vivienda

Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo)
Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) - 2018
Número y distribución porcentual (%) de hogares censados

Hogares censales con carencias habitacionales por tipo y componentes del déficit a nivel nacional y departamental.

Código Departamento	Departamento Nombre	Total de hogares	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Hogares en déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Tipo de vivienda	Material de Paredes
41	Huila	318.876	22.200	113.634	135.834	6,96	35,64	42,60	591	13.773

En esta grafica podemos revisar el total de hogares del Departamento del Huila en Déficit Cualitativo de vivienda. junto con el indicador correspondiente en porcentaje.

VIVIENDA INADECUADA

Tanto en los sectores rurales y urbanas es muy crítico en este sentido. una vivienda inadecuada se encuentra directamente relacionada con la ausencia de servicio (unidad sanitaria. cocina. alcoba) el material en que está construido el piso en (tierra) y las paredes (adobe y bahareque) y la distribución no adecuada del espacio.

SERVICIOS INADECUADOS

El indicador es preocupante debido a la carencia de comunicaciones de amplia cobertura y la falta de tratamientos de sistemas de residuos líquidos y sólidos al igual que la ausencia de servicios públicos.

HACINAMIENTO

Reflejado por el número de habitantes por vivienda y la cohabitación en muchas casas de 2 o más hogares por vivienda. así como el poco espacio construido disponible para el desarrollo de actividades domésticas como la cocción de alimentos y los dormitorios.

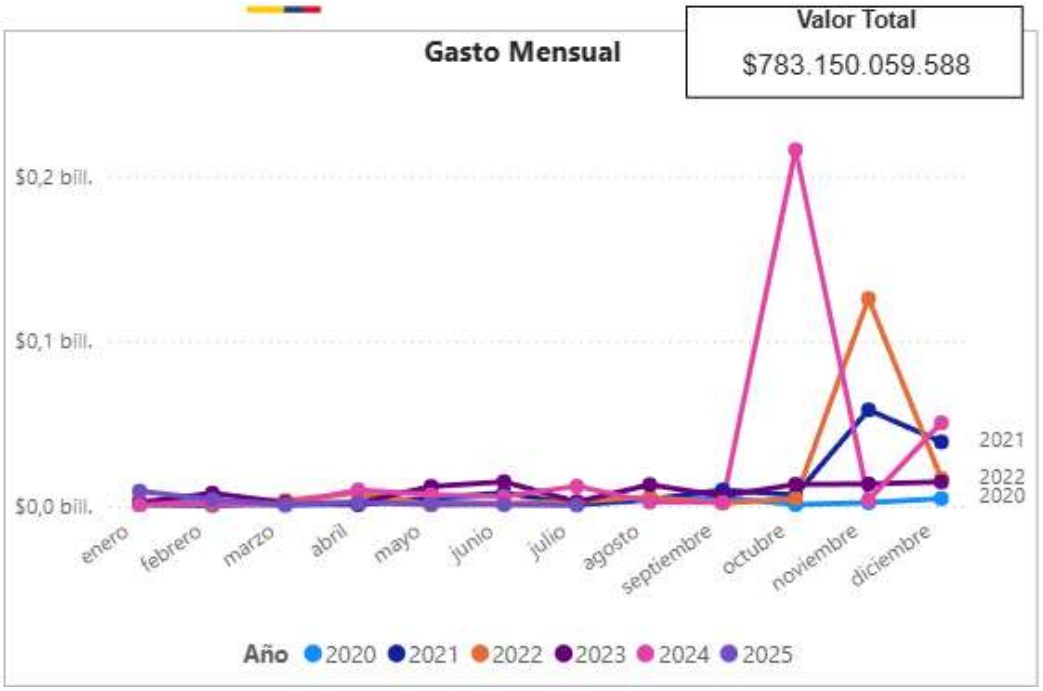
Teniendo en cuenta que las viviendas rurales fueron construidas con sistemas artesanales. carecen de resistencia estructural. la cual hace vulnerables a las inclemencias del tiempo. al uso y a los procesos de remoción en masa. las afectaciones en techos. paredes. unidades sanitarias. cocinas. alcoba pisos deterioran de manera grave las condiciones de vida de la población. Lo cual obliga a la intervención por parte de los entes gubernamentales.

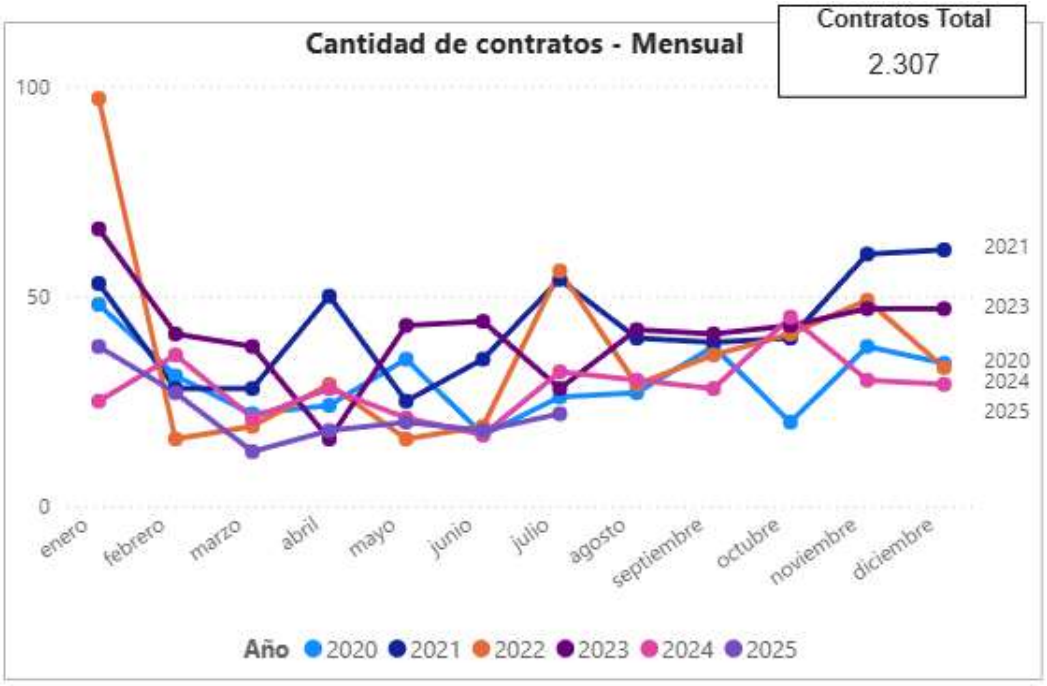
Indicador de resultado	Línea Base	Año Línea base	Meta 2027	Meta 2024- 2027	Fuente de información	ODS
030010009 Déficit cuantitativo de vivienda	4,9%	2021	4,5%	0,40%	DANE	
030010008 Déficit cualitativo de vivienda	28,8%	2021	27,43%	1,37%	DANE	

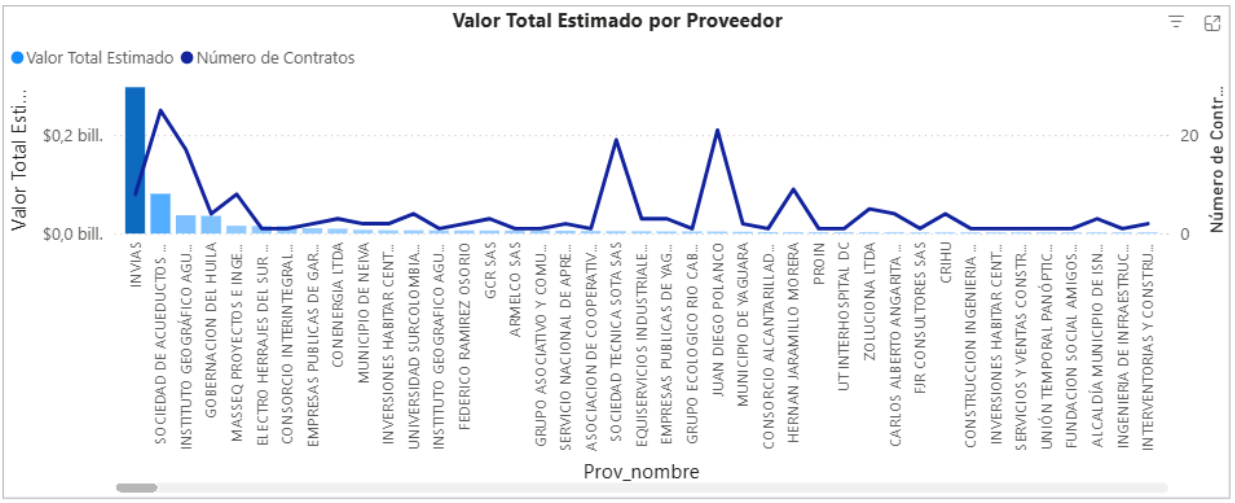
Producto	Indicador	Línea base	Año línea base	Meta 2027	Meta 2024 - 2027	ODS
4001032 Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda	400103200 Hogares beneficiados con mejoramientos de vivienda	14.118	2023	18.282	4.164	
4001002 Servicio de asistencia técnica en proyectos de vivienda	400100200 Número de Entidades Territoriales asistidas - mejorada	37	2023	57	20	
4001030 Estudios de preinversión o inversión	400103000 Estudios o diseños realizados - mejoramiento de vivienda	14	2023	20	6	

2. ANALISIS DE LA OFERTA

En el Departamento del Huila desde el 2020 se han realizado a través de la plataforma SECOP I y SECOP II 2.307 contratos con los códigos UNSPSC 801016, 811015, 811415 por un valor de $783.150.059.588







El Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila no cuenta con procesos de selección similares que puedan servir como referencia, por lo cual, se toma los procesos de selección realizados en el territorio nacional.

Nº DE PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
LOP-SIN-0002-2025	Licitación Publica	ELABORACIÓN DE LOS DIAGNÓSTICOS, PRESUPUESTO Y EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MARCO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA, EN LOS MUNICIPIOS DE SAN DIEGO, EL COPEY, LA JAGUA DE IBIRICO, CHIRIGUANA, LA GLORIA, GONZALEZ, CHIMICHAGUA, ASTREA, CURUMANÍ Y LA PAZ EN EL DEPARTAMENTO DEL CESAR.	$16.848.000.000	Diez (10) meses

Vigencia	2025
Entidad	GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR
Número de Contrato	Contrato 2025 04 0004
Modalidad de contratación	Contrato de obra
Objeto	ELABORACIÓN DE LOS DIAGNÓSTICOS, PRESUPUESTO Y EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MARCO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA, EN LOS MUNICIPIOS DE SAN DIEGO, EL COPEY, LA JAGUA DE IBIRICO, CHIRIGUANA, LA GLORIA, GONZALEZ, CHIMICHAGUA, ASTREA, CURUMANÍ Y LA PAZ EN EL DEPARTAMENTO DEL CESAR
Presupuesto oficial	$16.848.000.000
Plazo de ejecución	Diez (10) meses

Nº DE PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
CMA-0002-2025	Concurso de Meritos Abierto	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, JURIDICA, AMBIENTAL, SST Y SOCIAL A LA OBRA QUE TIENE POR OBJETO OBRAS PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	$1.537.069.212	Quince (15) meses

		EN LOS MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO GRUPO 1		

Vigencia	2025
Entidad	GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
Número de Contrato	Contrato 202501737
Modalidad de contratación	Contrato de Interventoria
Objeto	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, JURIDICA, AMBIENTAL, SST Y SOCIAL A LA OBRA QUE TIENE POR OBJETO OBRAS PARA EL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LOS MUNICIPIOS DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO GRUPO 1
Presupuesto oficial	$1.537.069.182
Plazo de ejecución	Quince (15) meses

Nº DE PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
CMA-SIN-0001-2025	Concurso de Meritos Abierto	INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y AMBIENTAL PARA LA ELABORACIÓN DE LOS DIAGNÓSTICOS, PRESUPUESTO Y EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MARCO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA, EN LOS MUNICIPIOS DE SAN DIEGO, EL COPEY, LA JAGUA DE IBIRICO, CHIRIGUANA, LA GLORIA, GONZALEZ, CHIMICHAGUA, ASTREA, CURUMANÍ Y LA PAZ EN EL DEPARTAMENTO DEL CESAR	$756.674.331	Diez (10) meses

Vigencia	2025
Entidad	GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR
Número de Contrato	Contrato 2025 05 0009
Modalidad de contratación	Contrato de Interventoria
Objeto	INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y AMBIENTAL PARA LA ELABORACIÓN DE LOS DIAGNÓSTICOS, PRESUPUESTO Y EJECUCIÓN DE OBRA PARA LA APLICACIÓN DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MARCO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA, EN LOS MUNICIPIOS DE SAN DIEGO, EL COPEY, LA JAGUA DE IBIRICO, CHIRIGUANA, LA GLORIA, GONZALEZ, CHIMICHAGUA, ASTREA, CURUMANÍ Y LA PAZ EN EL DEPARTAMENTO DEL CESAR
Presupuesto oficial	$756.674.331
Plazo de ejecución	Diez (10) meses

Nº DE PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
OCA-CM-003-2025	Concurso de Meritos Abierto	INTERVENTORIA TECNICA ADMINISTRATIVA FINANCIERA CONTABLE, AMBIENTAL Y JURIDICA AL CONTRATO CUYO OBJETO ES MEJORAMIENTO Y/O ADECUACION DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE ACACIAS	$143.810.178	Siete (7) meses

Vigencia	2025
Entidad	ALCALDIA MUNICIPAL DE ACASIAS
Número de Contrato	Contrato OCA-639-2025
Modalidad de	Contrato de Interventoria

contratación	
Objeto	INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE, AMBIENTAL Y JURIDICA AL CONTRATO CUYO OBJETO ES "MEJORAMIENTO Y/O ADECUACION DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE ACACIAS
Presupuesto oficial	$143.810.178
Plazo de ejecución	Siete (07) meses

Nº DE PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
CMA-SIM-010-2025	Concurso de Meritos Abierto	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, JURÍDICA Y CONTABLE AL MEJORAMIENTO, REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE LAS VIVIENDAS EN EL MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO N° 035-2024	$501.355.288	Seis (6) meses

Vigencia	2025
Entidad	MUNICIPIO DE MONTERIA
Número de Contrato	Contrato CMA-SIM-010-2025
Modalidad de contratación	Contrato de Interventoria
Objeto	INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, JURÍDICA Y CONTABLE AL MEJORAMIENTO, REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE LAS VIVIENDAS EN EL MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO N° 035-2024
Presupuesto oficial	$501.355.288
Plazo de ejecución	Seis (06) meses

Nº DE PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
CMA-SPDS-001-2025	Concurso de Meritos Abierto	INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y LEGAL A LA EJECUCIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DEL PROYECTO DENOMINADO "MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE TIMANÁ, DEPARTAMENTO DEL HUILA	$47.559.648	120 Dias

Vigencia	2025
Entidad	MUNICIPIO DE TIMANA
Número de Contrato	Contrato 112 - 2025
Modalidad de contratación	Contrato de Interventoria
Objeto	INTERVENTORIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y LEGAL A LA EJECUCIÓN DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA DEL PROYECTO DENOMINADO "MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE TIMANÁ, DEPARTAMENTO DEL HUILA,
Presupuesto oficial	$47.500.000
Plazo de ejecución	120 dias

De acuerdo con la normativa vigente en Colombia, particularmente lo establecido en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, la selección de consultores debe realizarse mediante un proceso de selección objetiva que garantice la transparencia, la igualdad de oportunidades y la libre concurrencia.

En el caso de los contratos de consultoría, la legislación determina que el mecanismo idóneo es el concurso de méritos, el cual puede desarrollarse en la modalidad de proceso abierto cuando la entidad no cuenta con listas de elegibles ni condiciones especiales que justifiquen la modalidad de lista corta o invitación restringida.

Este procedimiento tiene como finalidad evaluar las capacidades, experiencia y propuestas técnicas de los oferentes, priorizando la calidad y pertinencia de la solución ofrecida, y no únicamente el factor económico.

En consecuencia, tratándose de un contrato de consultoría, y en cumplimiento de lo establecido por la ley, se hace necesario adelantar un proceso de méritos abierto, permitiendo la participación de todos los interesados que cumplan con los requisitos exigidos, garantizando así los principios de transparencia, economía y selección objetiva previstos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

3. ANALISIS DE LA DEMANDA

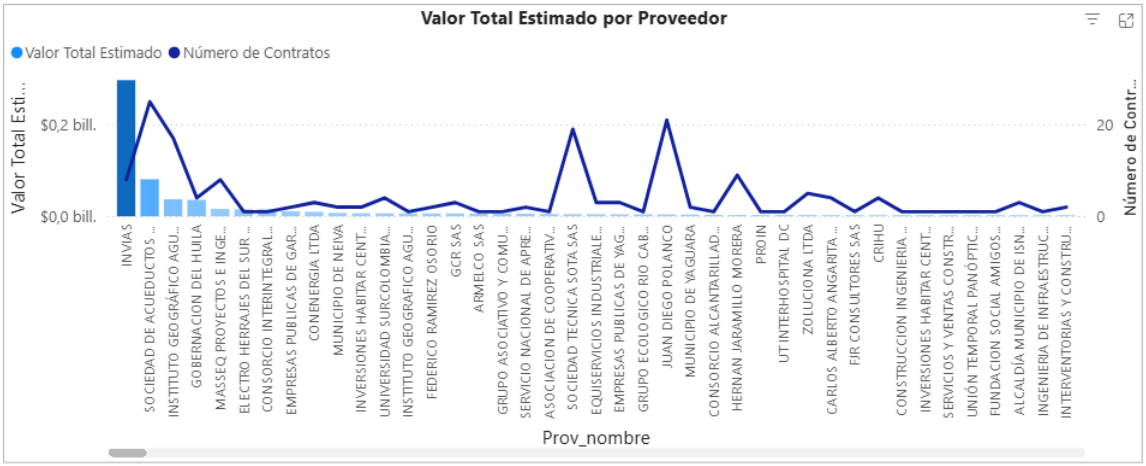
El análisis de la demanda es un componente esencial en la planeación de los procesos de contratación, pues permite comprender con precisión las necesidades específicas que motivan la adquisición de bienes, la prestación de servicios o la ejecución de obras. En el contexto del Departamento del Huila, esta etapa reviste especial importancia debido a las características socioeconómicas, productivas y territoriales de la región, las cuales inciden directamente en la tipología, magnitud y periodicidad de los requerimientos de la entidad.

Este análisis no solo se limita a cuantificar la demanda existente, sino que también examina tendencias, estacionalidades, proyecciones de crecimiento y factores que puedan influir en la variabilidad de la necesidad en el tiempo. Asimismo, se evalúa la disponibilidad y capacidad del mercado para satisfacer dicha demanda, garantizando que el proceso de contratación se oriente a soluciones eficientes, pertinentes y alineadas con las condiciones reales del sector.

De esta manera, el análisis de la demanda se convierte en una herramienta clave para asegurar la coherencia entre los objetivos institucionales, la capacidad de la oferta y el cumplimiento de los principios de planeación, economía y transparencia establecidos en la normativa colombiana de contratación pública.

Para el presente proceso de contratación se solicitarán los siguientes códigos. que servirán de guía para que los contratistas identifiquen con exactitud los servicios requeridos por la entidad; Códigos UNSPSC de los servicios requeridos hasta el cuarto nivel.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE – PRODUCTO/CLASE
80	8010	801016	Gerencia de proyecto
81	8110	811015	Ingeniería Civil y arquitectura
81	8114	811415	Control de calidad



En el marco del análisis de la demanda para los procesos de contratación en el Departamento del Huila, se evidencia que el 80,93% de las empresas (proveedores) que celebran contratos con las diferentes entidades públicas de la región son originarias del mismo departamento. Este indicador refleja una marcada participación del tejido empresarial local en la atención de las necesidades institucionales, lo que pone de manifiesto la importancia de considerar las capacidades, experiencia y especialización de los proveedores huilenses en la estructuración de los procesos contractuales.

Este comportamiento no solo fortalece la economía regional y la generación de empleo local, sino que también sugiere que, en la mayoría de los casos, la oferta disponible en el Huila cuenta con los recursos y competencias suficientes para responder de manera oportuna y eficiente a la demanda pública. En consecuencia, este dato constituye un insumo clave para orientar las estrategias de contratación hacia un mayor aprovechamiento de la capacidad instalada local, fomentando la competitividad y el desarrollo productivo del departamento.

Según datos recientes de la Cámara de Comercio del Huila, al cierre de junio de 2024 el departamento registra aproximadamente 39.885 empresas activas, de las cuales cerca del 97,2 % corresponden a microempresas.[1]

En el desarrollo del proceso de investigación del mercado local, orientado a la caracterización de los potenciales oferentes para un proceso de contratación en el Departamento del Huila, se realizó un levantamiento y análisis de información proveniente de registros mercantiles, bases de datos sectoriales y consultas a gremios especializados. Los resultados evidencian que, dentro del sector de la construcción civil, la gran mayoría de las empresas registradas corresponden a micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes), a continuación, mencionaremos algunos de los proveedores del mercado local.

Tipo	Empresa	Ciudad / Región	Actividad principal
Constructora	Constructora Neiva La Nueva S.A.S.	Neiva, Huila	Construcción residencial
Constructora	Inversiones Díaz Constructores S.A.S.	Neiva	Obras civiles y vivienda
Constructora	Megadiseños y Construcciones S.A.S.	Neiva	Edificación residencial
Constructora	FYS Construcciones S.A.S.	Neiva	Construcción de vivienda
Constructora	Construcol Ingeniería y Construcción S.A.S.	Neiva	Ingeniería y construcción civil
Constructora	Construespacios S.A.S.	Neiva	Vivienda + consultoría inmobiliaria
Constructora	Hydroher Ingeniería S.A.S.	Neiva	Consultoría técnica + supervisión
Constructora	JCMD Ingeniería S.A.S.	Neiva	Ingeniería civil, topografía y diseño
Constructora	CONSTRUCTORA CIVILES ASOCIADOS SAS	Neiva	Servicios de ingeniería
Constructora	Constructora CMP	Neiva	Contratista
Constructora	CONSTRUCTORA CONFORT ARQUITECTURA E INMUEBLES NEIVA	Neiva	Contratista de edificios
Constructora	CONSTRUCTORA INCIARCO SAS	Neiva	Servicios de construcción
Constructora	CONSTRUCTORA MAR S A S	Neiva	Servicios de construcción
Constructora	CONSTRUCTORA AMV S A S	Neiva	Promotor inmobiliario
Constructora	CONSTRUCTORA NEIVA LA NUEVA S A S	Neiva	Contratista de edificios
Constructora	CONSTRUCTORA ROA LEIVA S A S	Neiva	Contratista
Constructora	Constructora Pargroup SAS	Neiva	Contratista de edificios

[1] https://www.larepublica.co/empresas/huila-cuenta-con-39-000-companias-que-estan-activas-y-97-son-micro-empresas-3878486?utm_source=chatgpt.com

Constructora	A+C Constructora	Neiva	Contratista de edificios
Constructora	CONSTRUCTORA MONTES NEIVA SAS	Neiva	Servicios de construcción
Constructora	CONSTRUCTORA INARQ S A S	Neiva	Ingeniero de estructuras
Constructora	CONSTRUCTORA M D R S A S	Neiva	Servicios de construcción
Constructora	CONSTRUCTORA DINNARC S A S	Neiva	Servicios de ingeniería
Constructora	CONSTRUCTORA JOSE TOVAR S A S	Neiva	Contratista
Constructora	CONSTRUCTORES NUEVO MUNDO SAS	Neiva	Servicios de ingeniería
Constructora	CONSTRUCTORA MYK S A S	Neiva	Servicios de ingeniería
Constructora	Constructores E Inversiones Al & Wi	Neiva	Contratista de edificios
Constructora	CONSTRUCTORA SAMORA S A S	Neiva	Servicios de ingeniería
Constructora	CONSTRUCTORA SAOS SAS	Neiva	Contratista
Constructora	CONSTRUCTORA D&E S A S	Neiva	Contratista
Constructora	MAURICIO VARGAS CONSTRUCTOR S A S	Neiva	Servicios de ingeniería
Constructora	FORO CONSTRUCTORES S A S	Neiva	Servicios de ingeniería
Consultoría	FRG Ingeniería & Consultoría S.A.S.	Neiva	Consultoría técnica en vivienda/infraestructura
Consultoría	Ingeniería Consultoría Suministros y Servicios Integrales	Neiva	Consultoría técnica integral para vivienda
Consultoría	Construcción & Consultoría Ingeniería S.A.S.	Neiva	Consultoría aplicada a proyectos civiles
Artesanal	CONSTRUCCIONES HUILA	Neiva y Huila	Obras con guadua y construcción artesanal

Nombre	Profesión	Servicios principales	Modalidad
José F. Perdomo Trujillo	Ingeniero Civil	Estructural, peritaje, reforzamiento, interventoría	Independiente (natural)
Camilo Zuluaga	Arquitecto	Diseño urbano y vivienda, acabados residenciales	Freelancer / Natural
Mónica Motta	Arquitecta	Diseño arquitectónico de vivienda	Freelancer (SoloArquitectos)
Daries Capera	Arquitecta	Diseño constructivo residencial técnico	Freelancer (SoloArquitectos)
Fernando Leyva González	Arquitecto	Diseño de viviendas y obras habitacionales	Freelance natural
Diego Gómez Sánchez	Arquitecto	Diseño y gestión integral de proyectos de vivienda	Freelancer independiente
“Raface” (alias profesional)	Arquitecto	Consultoría técnica, diseño e interventoría	Freelance independiente
Jorge E. Osorio Botello	Arquitecto constructor	Diseño arquitectónico y construcción (vivienda)	Persona natural

Empresa	Ciudad	Actividad principal
Constructora Rodríguez Brinez S.A.S.	Neiva	Construcción de edificios económicos y VIS

Leon Aguilera S.A.	Pitalito	Construcción y consultoría de vivienda
Constructora Santa Lucía S.A.S.	Neiva	Proyectos de vivienda residencial
Prohuila S.A.S.	Neiva	Vivienda residencial
Incivil S.A.S.	Neiva	Construcción de vivienda multifamiliar
CONSTRUCTORA BERDEZ	Neiva	Promotor inmobiliario
HG CONSTRUCTORES CIVILES LTDA	Neiva	Contratista de edificios
Homecenter Y Constructor Neiva	Neiva	Contratista de edificios

Este hallazgo confirma que el tejido empresarial del sector está conformado principalmente por unidades productivas de menor escala, con estructuras administrativas y operativas ajustadas, pero con experiencia técnica y conocimiento del contexto regional. La predominancia de Mipymes en este sector implica que los procesos de contratación deben considerar condiciones y requisitos acordes a su capacidad, fomentando su participación y garantizando el principio de pluralidad de oferentes.

Asimismo, esta información es clave para la planeación contractual, ya que permite a la entidad estructurar procesos que fortalezcan la competitividad local, generen oportunidades para el empresariado regional y contribuyan al desarrollo económico sostenible del departamento.

La contratación de entidades públicas con micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) regionales reviste una importancia estratégica para el desarrollo económico y social del territorio. En el caso del Departamento del Huila, donde el tejido empresarial está compuesto mayoritariamente por microempresas y un número reducido de pequeñas y medianas, favorecer su participación en los procesos contractuales no solo fortalece la economía local, sino que también contribuye a dinamizar la generación de empleo, promover la inclusión productiva y estimular la innovación regional.

Cuando las entidades públicas priorizan la vinculación de Mipymes del territorio, se potencia el aprovechamiento de capacidades instaladas, se reduce la dependencia de proveedores externos y se asegura una mayor pertinencia de los bienes, obras o servicios contratados, al estar alineados con las características y necesidades propias de la región. Además, este enfoque contribuye al cumplimiento de los principios de la contratación estatal, como la transparencia, la eficiencia y la promoción del desarrollo, y se alinea con políticas nacionales orientadas al fortalecimiento empresarial y la competitividad territorial.

En síntesis, contratar con Mipymes regionales no es únicamente una decisión administrativa o financiera, sino una herramienta de política pública que impulsa el crecimiento económico sostenible, fomenta la equidad territorial y consolida un ecosistema empresarial más sólido y resiliente.

De acuerdo con la normativa colombiana, la contratación con micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes) tiene un marco de protección y fomento que busca incentivar su participación en los procesos de contratación pública. La Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007 establecen los principios de transparencia, economía y selección objetiva, los cuales se aplican de manera transversal a todas las modalidades de selección, incluido el concurso de méritos abierto.

Por su parte, la Ley 2069 de 2020 (Ley de Emprendimiento) y la Ley 590 de 2000 (modificada por la Ley 905 de 2004) disponen lineamientos para promover la participación de Mipymes en la contratación estatal, reconociendo su papel como motor de desarrollo económico y social. Asimismo, el Decreto 1082 de 2015 en sus artículos relacionados con el análisis del sector y la planeación de la contratación, establece la obligación de identificar y fomentar la participación de proveedores locales y de menor tamaño, siempre que cumplan con los requisitos técnicos y jurídicos exigidos.

En el contexto del concurso de méritos abierto —modalidad empleada para la selección de consultores cuando se prioriza la calidad sobre el precio—, la entidad contratante debe garantizar que los pliegos de condiciones permitan la libre concurrencia de Mipymes, eliminando barreras de acceso injustificadas y valorando criterios que reconozcan su experiencia y capacidades. Esto

implica la posibilidad de estructurar requisitos proporcionales al objeto contractual y fomentar su participación mediante la difusión amplia de la convocatoria, en línea con el principio de pluralidad de oferentes.

De esta manera, la normativa vigente no solo permite, sino que promueve, la participación de las Mipymes en procesos de concurso de méritos abierto, asegurando que las entidades públicas contribuyan a fortalecer el tejido empresarial local, la generación de empleo y el desarrollo económico regional.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, que modifica el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015, y el anexo 4 del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en Procesos de Contratación, las convocatorias limitadas a MiPymes se encuentran excluidas de la aplicación de los acuerdos comerciales. El umbral para la limitación de MiPymes será el previsto por la norma equivalente a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000).

Según el Ministerio de Comercio Industria y Turismo – MINCIT el valor de los umbrales tendrá vigencia del 1 de enero del 2024 hasta el 31 de diciembre de 2025, para los Acuerdos Comerciales suscritos con:

(i) Canadá, (ii) Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, (iii) Estados Unidos, (iv) Chile, (v) Costa Rica, (vi) Alianza del Pacífico y (vii) Corea.

Teniendo en cuenta que el umbral de MiPymes para la vigencia 2024-2025 está fijado en la suma equivalente a 125.000 USD equivalentes en pesos colombianos a $532.338.092 y el presente proceso de selección es inferior a dicha cuantía, por lo que el presente proceso de selección SI es susceptible de limitar a MiPymes.

En consecuencia, y conforme lo establecido legalmente, el presente proceso se podrá limitar en su participación a MYPIME, siempre y cuando se consolide alguno de los presupuestos contemplados en el Decreto 1860 del 2021, que modifica los artículos 2.2.1.2.4.2.2., 2.2.1.2.4.2.3. y 2.2.1.2.4.2.4. de la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015. Lo anterior en virtud de que en el Departamento hay pluralidad de oferentes que ostentan dicha calidad y que cuentan con la capacidad en su objeto social y su actividad económica para desarrollar el objeto del contrato, tal como se encuentra consignado en el presente análisis del sector.

3.1. ANALISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, tiene dentro de sus funciones elaborar y difundir instrumentos y herramientas que faciliten las compras y la contratación pública y promover las mejores prácticas, la eficiencia, transparencia y competitividad para lo cual ha emitido el "Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación" desde el cual, el Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila ha orientado la metodología para, en este caso, establecer los indicadores financieros y organizacionales que permitirán verificar las condiciones mínimas financieras de los participantes en el proceso de contratación.
El citado manual indica: "Si el Proceso de Contratación requiere que los oferentes cuenten con RUP, la Entidad Estatal debe exigir en los Documentos del Proceso como mínimo los indicadores establecidos en este registro. Sin embargo, puede pedir indicadores adicionales, caso en el cual debe verificarlos directamente mediante documentos adicionales" (Subrayado nuestro).

Dado que para el presente proceso es necesario que los oferentes se encuentren inscritos en el RUP, se determinarán para el sector al cual pertenece el objeto del proceso los siguientes indicadores de capacidad financiera y organizacional: i) Liquidez, ii) Nivel de endeudamiento, iii) Razón de cobertura de intereses, iv) Rentabilidad del Patrimonio y v) Rentabilidad del activo.

Basados en lo anterior, el Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila en cumplimiento de su obligación de conocer el sector económico al cual pertenece el objeto del proceso, ha tomado una muestra de 198 empresas de la base de

datos publicada en el Portal de Información Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, con el fin de establecer un panorama sobre la capacidad financiera y organizacional del sector con corte a 31 de diciembre de 2024.

Teniendo en cuenta que el proceso que se adelanta corresponde a un contrato de consultoría se tomó la muestra con sociedades cuyo código CIIU corresponde a F7112 - Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, a continuación, se presentan algunos de las sociedades y sus indicadores financieros:

RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD	NIT	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERES	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	RENTABILIAD DEL ACTIVO
EMPRESA DE SOLUCIONES, SERVICIOS E INNOVACION ESSIS A.S	834805810	0.92	1.26	0.08	-0.13	0.03
GRAIN GENERA SAS	900130567	1.83	0.53	INDETERMINADO	0.23	0.11
ABACON SULTORIA E INGENIERIA SAS	900346779	6.55	0.42	2.78	0.28	0.16
ANTEA IBEROLATAM SUCURSAL COLOMBIA	900521768	3.15	0.93	UTILIDAD NEGATIVA	-0.96	-0.07
AQUICA SAS	900214218	1.51	0.68	0.98	0.37	0.15
WIRTEL PROYECTOS E INGENIERIA SAS	900874967	3.82	0.45	INDETERMINADO	0.20	0.16
GESTAM SAS	900201108	2.86	0.27	INDETERMINADO	0.16	0.12
SG PROPIEDAD RAIZ SAS	890919661	1.47	0.72	INDETERMINADO	0.00	0.00
HERA COLOMBIA SAS	830801122	9.92	0.39	-11.69	-0.05	-0.03
INGSAS S.A.S.	900427417	6.42	0.24	INDETERMINADO	0.16	0.12
ARDECO SAS	830504035	3.87	0.25	6.06	0.31	0.24
ELECTROMONTAJES INGENIERIA Y COMUNICACIONES SAS	900722467	1.71	0.72	1.48	0.25	0.07
INTERME S.A.S	890820056	6.42	0.14	1,273.27	0.37	0.32
BIOTECS INGENIERIA DE TRATAMIENTO DE AGUAS LTDA	830843168	1.26	0.79	1.04	0.06	0.01
DIANIL LTDA	844805086	2.89	0.45	4.42	0.33	0.18
GRUPO INGENIERIA Y PROYECTOS SAS	900475023	2.26	0.45	13.29	0.37	0.04
ADEMIN COL S.A.	901118824	2.23	0.67	2.57	0.44	0.15
GEMEZ & RAMIREZ INGENIERIA Y DESARROLLO SAS	830907913	1.27	0.52	-0.85	-0.03	-0.01
ESTRUCTURAS Y AGUAS I. C. S.A.S	900157444	3.18	0.64	0.17	0.07	0.02
CALYMAYOR Y ASOCIADOS SC	830823696	1.45	0.68	20.13	0.44	0.14
CONSULTANTE PANAMERICANA DE COLOMBIA SAS	890308458	44.72	0.08	265.44	0.12	0.12
PMO CONSULTORIA SAS	900703350	14.89	0.07	12.95	0.04	0.04
DIARRO SAS	900870165	0.99	0.68	2.17	0.20	0.08
SOCIEDAD INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES ELECTRICAS SL LTDA	900228951	1.90	0.36	INDETERMINADO	0.12	0.07
FEM INGENIERIA SAS	900168705	4.85	0.42	7.28	0.15	0.09
MONITROL SAS	834016472	66.43	0.69	55.69	0.05	0.01
INDUSTRIA Y TECNOLOGIA SYNTEK SAS	830108672	2.26	0.48	0.37	0.05	0.03
INEGALTDA	830117671	9.79	0.28	1.58	0.02	0.01
INGENIERIA DISEÑOS Y MONTAJES INDIMONT S.A.S	900413645	0.67	1.47	INDETERMINADO	-0.55	0.26
SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS SAS	830217975	2.95	0.38	23.68	0.22	0.14
CAUDALES DE COLOMBIA SAS ESP	830094833	8.80	0.08	348.68	0.12	0.11
INGENIERIA INSAN SAS	860529801	0.12	0.23	-30.29	-0.01	-0.01
CONSTRUCCION E INTERVENTORIA LESALS.A.S	900808675	11.33	0.19	INDETERMINADO	0.12	0.09
NYCE COLOMBIA S.A.S	900758375	1.86	0.32	INDETERMINADO	0.31	0.21
TELEMETRIA INDUSTRIAL TELEMETRICA SAS	900107155	2.48	0.33	INDETERMINADO	0.01	0.01
SLACOL SAS	900208807	1.47	0.63	13.35	0.33	0.35
MGM ALUMBRADOS PUBLICOS COLOMBIA S.A.S	901295438	18.54	0.05	174.68	0.17	0.16
GEOTECNOLOGIA SAS	834813207	2.87	0.15	1,044.41	0.01	0.01
INGENIEROS CONSULTORES SUCURSAL COLOMBIA SA	900351226	3.45	0.35	9.28	0.16	0.10
ACSICO INGENIERIAS A SU PRESTACION DE BENEFICIO EN TIEMPO COLECTIVO - BIC -	901230477	3.33	0.30	71.99	0.25	0.17
IT Services SAS	830956451	1.01	0.76	UTILIDAD NEGATIVA	-0.01	-0.00
GPS TRADEGESCOLOMBIA LTDA	900211067	3.74	0.26	1.66	0.15	0.11
HCONSULTORES S.A.S	830247715	6.31	0.13	7.31	0.04	0.03
2C INGENIEROS SA	830823761	19.27	0.27	12.38	0.06	0.04
ALFONSO URIBE S & CIA S.A.S	830996664	1.96	0.32	285.66	0.35	0.24
EPROQUIMECANICA LTDA	800881748	8.77	0.10	INDETERMINADO	0.22	0.20

Teniendo en cuenta el análisis del sector y el análisis de riesgos con el fin mitigar riesgos financieros que puedan afectar la ejecución del objeto contractual, El Fondo de Vivienda de Interés Social del Departamento del Huila – FONVIHUILA considera pertinente que para la ejecución del contrato de consultoría que se pretende contratar, se requiere que el proponente seleccionado demuestre que tiene la capacidad financiera y organizacional, por lo anterior para el presente proceso de contratación se establecieron los siguientes indicadores financieros.

ÍNDICE	CONDICIÓN	VALOR
ÍNDICE DE LIQUIDEZ	Mayor o igual a	1.93
ÍNDICE ENDEUDAMIENTO	Menor o igual a	0.52
RAZÓN COBERTURA INTERESES	Mayor o Igual a	4.43
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	Mayor o igual a	0.02
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	Mayor o igual a	0.02

Estos indicadores fueron tomados del análisis que se muestra a continuación:

3.1.1. INDICE DE LIQUIDEZ

Partiendo del hecho que los indicadores de liquidez miden la capacidad que tiene una empresa para afrontar sus obligaciones que impliquen desembolso de efectivo a corto plazo y es útil para la empresa porque puede establecer la facilidad o dificultad para generar efectivo y así pagar sus pasivos corrientes.

Calculo aplicado: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Determinación Índice de Liquidez: Analizando los indicadores financieros de la muestra de 198 Sociedades, se puede observar que la concentración de los datos; determinando los valores más y menos frecuentes; se encuentra en el rango que corresponde a una liquidez entre el 1,00 y el 1.99 con un porcentaje del 27.3%.

RANGO DE LIQUIDEZ		CANTIDAD	PORCENTAJE
	INFERIOR A 0	0	0.0%
0.00	0.99	19	9.6%
1.00	1.99	54	27.3%
2.00	2.99	41	20.7%
3.00	3.99	17	8.6%
4.00	4.99	12	6.1%
5.00	5.99	7	3.5%
6.00	6.99	11	5.6%
7.00	7.99	4	2.0%
8.00	8.99	6	3.0%
9.00	9.99	4	2.0%
10.00	o SUPERIOR	23	11.6%
INDETERMINADO		0	0.0%
TOTALES		**198**	**100%**

El manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación señala que los indicadores deben establecerse de acuerdo con el estudio del sector que le permitió a la entidad conocer cómo se debe ejecutar el objeto contractual, y que es necesario analizar cada fórmula para que la interpretación no sea operativa, sino que su aplicación se base en el entendimiento del resultado y sus implicaciones para el procedimiento contractual, de acuerdo a lo anterior se establece que el indicador de liquidez debe estar determinado en un valor que sea Mayor e Igual a 1.93.

3.1.2. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

Para la entidad el índice de endeudamiento refleja hasta qué punto se tienen comprometidos los activos de una empresa para con sus acreedores, entre más alto sea este índice mayor será el grado de compromiso y menor será la capacidad del oferente para cumplir con las obligaciones del contrato a ejecutar, por lo anterior vale la pena resaltar que dicho índice no se fija en virtud al valor del contrato sino que busca establecer un porcentaje de activos de la empresa que no estén comprometidos con los acreedores y que permita al futuro contratista tener un margen de maniobra suficiente para atender de manera eficiente el desarrollo del proyecto.

Calculo aplicado: Pasivo Total / Activo Total

Determinación Índice de Endeudamiento: Analizando los indicadores financieros de la muestra de 198 Sociedades, se puede observar que la concentración de los datos; determinando los valores más y menos frecuentes; se encuentra en el rango que corresponde a un endeudamiento entre el 0,50 y el 0.59 con un porcentaje del 15.7%.

RANGO DE ENDEUDAMIENTO		CANTIDAD	PORCENTAJE
INFERIOR A 0	0	0	0.0%
0.00	0.09	9	4.5%
0.10	0.19	24	12.1%
0.20	0.29	22	11.1%
0.30	0.39	29	14.6%
0.40	0.49	20	10.1%
0.50	0.59	31	15.7%
0.60	0.69	22	11.1%
0.70	0.79	17	8.6%
0.80	0.89	8	4.0%
0.90	0.99	5	2.5%
1.00	o SUPERIOR	11	5.6%
INDETERMINADO		0	0%
TOTALES		**198**	**100%**

El manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación señala que los indicadores deben establecerse de acuerdo con el estudio del sector que le permitió a la entidad conocer cómo se debe ejecutar el objeto contractual, y que es necesario analizar cada fórmula para que la interpretación no sea operativa, sino que su aplicación se base en el entendimiento del resultado y sus implicaciones para el procedimiento contractual, de acuerdo a lo anterior se establece que el indicador de endeudamiento debe estar determinado en un valor que sea Menor o Igual a 0.52.

3.1.3. RAZON DE COBERTURA DE INTERESES

Refleja la capacidad que tiene la proponente para cumplir con sus obligaciones financieras con terceros. En la medida que se produzca mayor Cobertura de Intereses, menor es la probabilidad de que los proponentes incumplan sus Obligaciones Financieras.

Calculo aplicado: Utilidad Operacional / Gastos de Intereses

Determinación Índice Razón de Cobertura de Intereses: Analizando los indicadores financieros de la muestra de 198 Sociedades, se puede observar que la concentración de los datos; determinando los valores más y menos frecuentes; se encuentra en el rango que corresponde a una razón de cobertura de intereses entre el 10,00 y superior con un porcentaje del 24.7%.

RAZON DE COBERTURA DE INTERESES		CANTIDAD	PORCENTAJE
INFERIOR A 0		22	11.1%
0.00	0.99	12	6.1%
1.00	1.99	15	7.6%
2.00	2.99	11	5.6%
3.00	3.99	9	4.5%
4.00	4.99	8	4.0%
5.00	5.99	3	1.5%
6.00	6.99	7	3.5%
7.00	7.99	4	2.0%
8.00	8.99	1	0.5%
9.00	9.99	4	2.0%
10.00	o SUPERIOR	49	24.7%
INDETERMINADO		47	23.7%
UTILIDAD NEGATIVA		6	3.0%
TOTALES		**198**	**100%**

Se puede observar que la concentración de los datos para el caso del indicador razón de cobertura de intereses se encuentran en los extremos de los rangos establecidos por lo que no evidencia una uniformidad de los datos que permita tomar como referencia para el establecimiento del indicador, por lo que la entidad procede a determinar la mediana de los datos aportados en la muestra la cual arroja un valor de 4.43 y se ciñe a lo establecido en el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación el cual señala que los indicadores deben establecerse de acuerdo con el estudio del sector que le permitió a la entidad conocer cómo se debe ejecutar el objeto contractual, analizando cada fórmula para que la interpretación no sea operativa, sino que su aplicación se base en el entendimiento del resultado y sus implicaciones para el procedimiento contractual. En este sentido este indicador se interpreta y establece observando otros aspectos relevantes tales del objeto a contratar, la naturaleza, valor, complejidad y riesgo del proceso de contratación, en este sentido y después de analizar estos factores se establece que el indicador de razón de cobertura de intereses debe estar determinado en un valor que sea mayor o Igual a 4.43.

3.1.4. RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO

Este indicador muestra que tan eficientemente las empresas usan su patrimonio para generar utilidades.

Calculo aplicado: Utilidad Operacional / Patrimonio

Determinación Índice de Rentabilidad del Patrimonio: Analizando los indicadores financieros de la muestra de 198 Sociedades, se puede observar que la concentración de los datos; determinando los valores más y menos frecuentes; se encuentra en el rango que corresponde a un endeudamiento entre el 0,00 y el 0.09 con un porcentaje del 22.7%.

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO		CANTIDAD	PORCENTAJE
INFERIOR A 0		31	15.7%
0.00	0.09	45	22.7%
0.10	0.19	43	21.7%
0.20	0.29	25	12.6%
0.30	0.39	30	15.2%
0.40	0.49	8	4.0%
0.50	0.59	5	2.5%
0.60	0.69	2	1.0%
0.70	0.79	3	1.5%
0.80	0.89	0	0.0%
0.90	0.99	2	1.0%
1.00	o SUPERIOR	4	2.0%
INDETERMINADO		0	0.0%
TOTALES		**198**	**100%**

El manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación señala que los indicadores deben establecerse de acuerdo con el estudio del sector que le permitió a la entidad conocer cómo se debe ejecutar el objeto contractual, y que es necesario analizar cada fórmula para que la interpretación no sea operativa, sino que su aplicación se base en el entendimiento del resultado y sus implicaciones para el procedimiento contractual, de acuerdo a lo anterior se establece que el indicador de rentabilidad del patrimonio debe estar determinado en un valor que sea Mayor o Igual a 0.02.

3.1.5. RENTABILIDAD DEL ACTIVO

Este indicador muestra que tan eficientemente las empresas usan sus activos para generar utilidades

Calculo aplicado: Utilidad Operacional / Activo Total

Determinación Índice de Rentabilidad del Activo: Analizando los indicadores financieros de la muestra de 198 Sociedades, se puede observar que la concentración de los datos; determinando los valores más y menos frecuentes; se encuentra en el rango que corresponde a un endeudamiento entre el 0,00 y el 0.09 con un porcentaje del 41.4%.

RENTABILIDAD DEL ACTIVO		CANTIDAD	PORCENTAJE
INFERIOR A 0		33	16.7%
0.00	0.09	82	41.4%
0.10	0.19	54	27.3%
0.20	0.29	17	8.6%
0.30	0.39	9	4.5%
0.40	0.49	3	1.5%
0.50	0.59	0	0.0%
0.60	0.69	0	0.0%
0.70	0.79	0	0.0%
0.80	0.89	0	0.0%
0.90	0.99	0	0.0%
1.00	o SUPERIOR	0	0.0%
INDETERMINADO		0	0.0%
TOTALES		**198**	**100%**

El manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación señala que los indicadores deben establecerse de acuerdo con el estudio del sector que le permitió a la entidad conocer cómo se debe ejecutar el objeto contractual, y que es necesario analizar cada fórmula para que la interpretación no sea operativa, sino que su aplicación se base en el entendimiento del resultado y sus implicaciones para el procedimiento contractual, de acuerdo a lo anterior se establece que el indicador de rentabilidad del patrimonio debe estar determinado en un valor que sea Mayor o Igual a 0.02.

3.1.6. ESTUDIO DE MERCADO

Con el fin de establecer el presupuesto oficial del proceso de selección “ELABORACIÓN DE LOS DIAGNÓSTICOS PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTO DE INVERSION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA ZONA URBANA Y RURAL DE LOS MUNICIPIOS DE COLOMBIA, VILLAVIEJA, AIPE, PALERMO, TELLO, NEIVA, GIGANTE, TESALIA, ALGECIRAS, CAMPOALEGRE, SUAZA, PITAL, LA PLATA TARQUI, NÁTAGA E IQUIRA, EN EL MARCO DEL CONVENIO No. 35 DE 2025.”. En el marco del proceso de análisis y evaluación de propuestas, se procedió a realizar una selección de precio fundamentada en criterios objetivos y metodológicamente estructurados. Para ello, se recopilaron diversas cotizaciones provenientes de proveedores que cumplían con los requisitos técnicos y administrativos establecidos.

Posteriormente, se llevó a cabo un tratamiento estadístico de los datos recabados, aplicando técnicas de análisis comparativo y cálculo del promedio aritmético, lo cual permitió identificar tendencias, detectar posibles valores atípicos y establecer un rango de referencia razonable para la toma de decisiones. Este enfoque permitió asegurar que la elección del precio no solo respondiera a la variable económica más baja, sino que también reflejara una adecuada relación costo-beneficio en función de los parámetros de calidad, oportunidad y confiabilidad del proveedor. El análisis estadístico sirvió además como mecanismo de transparencia y respaldo técnico, garantizando que la decisión final estuviera alineada con las condiciones reales del mercado. En consecuencia, se seleccionó la oferta que mejor se ajustó al promedio de las cotizaciones válidas, representando así una alternativa financieramente competitiva y técnicamente viable. Este proceso fortalece la objetividad y la equidad en la contratación, en estricto cumplimiento de los principios de eficiencia y racionalidad del gasto.

EMPRESA	ACTIVIDADES	REP. LEGAL	VR. UNITARIO	CANT.	VR TOTAL ESTIMADO
CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS DEL HUILA SAS	Proceso de Elaboración de Diagnóstico para mejoramientos de vivienda.	WILIAN FERNANDO NARVAEZ GONZALEZ	$520.000,00	988	$513.760.000,00
CARLOS JAVIER MORENO SILVA	Proceso de Elaboración de Diagnóstico para mejoramientos de vivienda.	CARLOS JAVIER MORENO SILVA	$512.530,08	988	$506.379.719,04
CORPORACIÓN DE VIVIENDA OPV EN EQUIPO	Proceso de Elaboración de Diagnóstico para mejoramientos de vivienda.	ANIBAL TEJADA DUSSAN	$480.000,00	988	$474.240.000,00
CERRA INGENIERIA SAS	Proceso de Elaboración de Diagnóstico para mejoramientos de vivienda.	WILLIAM ANTONIO CERQUERA ZAMORA	$528.285,12	988	$521.945.700,54
SIMKA PRODICON SAS	Proceso de Elaboración de Diagnóstico para mejoramientos de vivienda.	ERIKA TATIANA GONZALEZ MARTINEZ	$489.549,17	988	$483.674.579,96
		PROMEDIO	$506.072,87	988	$499.999.999,91
		MEDIA GEOMETRICA	$505.738,16	988	$499.669.306,13
		MEDIANA	$512.530,08	988	$506.379.719,04

Las cotizaciones se encuentran publicadas como anexos del estudio de mercado realizado por la entidad.

De acuerdo a la información recabada, se determina el valor homogéneo por diagnóstico de mejoramiento de vivienda urbano y rural, en un costo neto de QUINIENTOS MIL PESOS ($ 500.000) mcte; que este valor incluye todas las tasas, tributos, impuestos, contribuciones y gastos administrativos y de personal, derivados de la ejecución de la actividad.

4. CONCLUSIONES

El análisis del sector correspondiente al presente proceso de contratación, bajo la modalidad de concurso de méritos abierto, permitió identificar que el tejido empresarial del Departamento del Huila en el ámbito de la consultoría y los servicios relacionados con la construcción, la ingeniería y otras áreas afines, está conformado en su mayoría por micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes). Estas organizaciones, aunque poseen estructuras administrativas y operativas de menor tamaño en comparación con grandes firmas nacionales, han demostrado contar con capacidades técnicas, experiencia acumulada y conocimiento especializado del entorno regional, lo que las convierte en actores clave para el desarrollo de proyectos públicos.

La investigación de mercado evidenció que las Mipymes huilenses no solo tienen presencia significativa en el registro mercantil, sino que también han mantenido participación activa en contratos con entidades públicas del departamento, aportando soluciones adaptadas a las condiciones socioeconómicas, geográficas y culturales propias de la región. Esta cercanía les permite responder con mayor agilidad, pertinencia y comprensión de las realidades locales, optimizando así el uso de los recursos públicos y la efectividad de los proyectos contratados.

En coherencia con los principios establecidos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y las disposiciones del Decreto 1082 de 2015, la entidad considera fundamental que el presente proceso se estructure de forma que incentive la libre concurrencia y elimine barreras de acceso que puedan limitar la participación de Mipymes regionales. Esta orientación, además de garantizar la selección objetiva y la transparencia, contribuye al cumplimiento de las políticas públicas de fortalecimiento empresarial establecidas en la Ley 2069 de 2020 y otras disposiciones vigentes.

En consecuencia, la entidad no solo busca seleccionar la propuesta de mayor calidad técnica, sino también aprovechar este proceso como una oportunidad para dinamizar la economía regional, fortalecer el tejido empresarial huilense y promover un desarrollo territorial equilibrado, donde la inversión pública impulse la generación de empleo local, la retención del talento humano y la consolidación de empresas competitivas que puedan participar en futuros procesos, tanto a nivel regional como nacional.

FIRMAS		
Firman en la Ciudad de Neiva, 19 de agosto de 2025		
DIEGO FRANCISCO CALDERÓN GASCA	**MÓNICA LEONOR PLATA MOLANO**	**ANDRÉS FELIPE TOLE RODRIGUEZ**
Profesional Universitario Oficina Administrativa y Financiera	Profesional Universitario Oficina Jurídica y Contratación	Profesional Universitario Oficina de Gestión y Desarrollo de Proyectos

REVISADO ING. TOLE

Proyectó:
Antonio Junca Montaño
Profesional del área jurídica – CONTRATISTA

Revisó:
Andrea Ramírez Losada
Profesional Contable – CONTRATISTA

Revisó:
Víctor Jadir Pérez Méndez
Profesional Técnico – CONTRATISTA