FECHA	Octubre 2025
OBJETO DEL PROCESO	**EJECUCIÓN DE LAS OBRAS CIVILES REQUERIDAS PARA LA TERMINACIÓN DE LA VIVIENDA Y BOHIO, UBICADOS EN LA CARRERA 61 NRO. 1 – 60, BARRIO EL DORADO DEL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA.**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Mínima Cuantía
DEPENDENCIA	Dirección Técnica de Vivienda

El presente documento se adelanta en cumplimiento de las disposiciones contempladas en el Decreto 1082 de 2015, en especial en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 y en la https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/08/2022-Guia-para-la-elaboracion-de-Estudios-de-Sector-CCE-EICP-GI-18.pdf

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

Buenaventura presenta características socioeconómicas que reflejan altos niveles de pobreza multidimensional, déficit cualitativo de vivienda y limitado acceso a servicios básicos adecuados. Dentro de esta realidad, la población se encuentra en una condición de doble vulnerabilidad, al enfrentar barreras físicas, económicas y sociales que limitan su inclusión.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en Buenaventura, aproximadamente el 56% de las viviendas presentan algún tipo de déficit habitacional. Dentro de este porcentaje, un 27% corresponde a viviendas que requieren ser demolidas y reconstruidas para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad. Este déficit habitacional refleja la necesidad urgente de intervenciones en infraestructura y políticas públicas que aborden las condiciones precarias de vivienda en el municipio.

En términos de población, las proyecciones del DANE para 2024 estiman que Buenaventura cuenta con aproximadamente 324,130 habitantes.

Según el DANE, el sector de la construcción en Colombia ha mostrado una recuperación sostenida después de la pandemia, con un crecimiento de aproximadamente 6,5% en 2024.

El derecho a la vivienda en Colombia ha experimentado una evolución significativa, transitando de un derecho de contenido prestacional a uno de carácter fundamental, respaldado por una serie de leyes y la jurisprudencia de la Corte Constitucional, y alineado con estándares internacionales.

La Constitución Política de 1991 establece en su **Artículo 51** que "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna". También encomienda al Estado fijar las condiciones para hacer efectivo este derecho, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas de financiación a largo plazo y formas asociativas para la ejecución de programas.

Evolución Jurisprudencial (Corte Constitucional): Inicialmente, el derecho a la vivienda digna fue considerado por la Corte Constitucional como un **derecho asistencial o prestacional**, cuya efectividad dependía de la disponibilidad de recursos del Estado y de la regulación legislativa. Posteriormente, se reconoció su alcance como **derecho fundamental por conexidad**, lo que significaba que se convertía en exigible judicialmente (a través de la acción de tutela) cuando su vulneración ponía en peligro otros derechos fundamentales como la vida, la integridad física, la igualdad o la dignidad humana.

La jurisprudencia más reciente lo ha reconocido directamente como un **derecho fundamental**. Se argumenta que el derecho a la vivienda digna lleva implícitas posiciones iusfundamentales como *la dignidad humana, la vida, la salud, la integridad personal, la igualdad y el mínimo existencial*. La Corte ha enfatizado que la interpretación de este derecho debe ser en **criterio de igualdad de condiciones para todas las poblaciones vulnerables**, sin distinguir la situación especial de solo unos cuantos, sino el riesgo en el que se encuentren sus derechos.

La **Ley 2079 de 2021 "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat" e**sta ley reconoce la **política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado**, diseñada para complementar el marco normativo de la política habitacional urbana y rural, con el fin de **garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos**.
Sus **objetivos** incluyen:

- Reducir el **déficit habitacional cuantitativo y cualitativo** mediante el aumento de subsidios, financiación a la demanda y promoción de la oferta de suelo urbanizable.
- Garantizar la **función social y ecológica de la propiedad** y hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y servicios públicos.
- Promover la **armoniosa concurrencia y articulación** entre la Nación, entidades territoriales, autoridades ambientales, etc.
- Facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones de **equidad, transparencia y enfoque diferencial**.

La ley establece **principios** para la formulación y ejecución de la política, tales como: **equidad**, **vivienda digna y de calidad**, **transparencia y eficiencia**, **garantía de accesibilidad a servicios públicos y equipamientos**, **integración regional**, **enfoque diferencial** (para comunidades indígenas, afrocolombianas, campesinas, víctimas del conflicto armado), **sostenibilidad**, **mitigación del riesgo**, **articulación e integración de políticas**, y **no regresividad.**

El derecho a una vivienda digna constituye un componente fundamental del bienestar humano y es un eje central en la reparación integral a las víctimas del conflicto armado en Colombia. En el Distrito Especial de Buenaventura, la persistencia de condiciones de pobreza, marginalidad y violencia ha profundizado la crisis habitacional que enfrentan miles de familias, especialmente aquellas que han sido desplazadas o afectadas por el conflicto armado interno. La carencia de estudios técnicos estructurados y contextualizados ha sido una de las principales barreras para la implementación efectiva de programas de mejoramiento de vivienda. Sin diagnósticos adecuados, diseños arquitectónicos e ingenieriles apropiados, y presupuestos realistas, no es posible formular proyectos viables ni acceder a recursos de financiación estatal o internacional.

La Alcaldía Distrital de Buenaventura, una vez conoce del proceso desarrollado en las vigencias anteriores, donde para el año 2011 la señora **Josefina Esther Cortés Palacios** informó a la Administración Distrital de Buenaventura sobre el riesgo inminente de su vivienda

debido a la ola invernal, que causó estragos en el inmueble y el bohío donde trabajaba. La Oficina de Vivienda realizó visitas y estimó gastos de reparación.

Lastimosamente fue atendida tal situación una vez se pronuncia el juez en la **Sentencia de Tutela No. 007**, mediante la cual el **Juzgado Segundo Penal Municipal de Buenaventura** concede el amparo del derecho fundamental a la vivienda digna y ordena a la Alcaldía Distrital de Buenaventura y entidades vinculadas tomar medidas para la reconstrucción de la casa y el "Bohío de Chepa", incluyendo la reubicación temporal de la accionante.

A partir de este pronunciamiento, la administración Distrital desarrollo diferentes acciones que permitieran salvaguardar el derecho fundamental de la vivienda los cuales se detallan a continuación:

- **Marzo 21 del 2019** Se celebra el Acta Comité de Conciliación y Defensa Judicial No. 028 del Distrito de Buenaventura, donde se aprueba el presupuesto para la construcción de la vivienda y el bohío. En este momento, se estimó un plazo de 45 días para el bohío y 4 meses para la vivienda
- **Marzo 16 del 2023** Expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 2023.CEN.01.001302 por $327.617.067,50 M/CTE, aunque se encontraba en estado de DÉFICIT
- Julio 19 del 2023 Suscripción del Contrato de Obra Pública No. DTV-2023-0130 (6 meses de plazo) para la construcción de la vivienda y el bohío. El plazo máximo de ejecución era hasta el 31 de diciembre de 2023
- **Enero 30 del 2024** La Dirección Técnica de Vivienda solicita al contratista la documentación concerniente al contrato DTV-2023-0130, incluyendo informes de avance y cronograma.
- **Agosto 26 del 2024** La Dirección Técnica de Vivienda eleva una alerta al contratista por un atraso en la actividad de fundición de losa entrepiso en el contrato DTV-2023-0130
- **Noviembre 14, 2024** La Dirección Técnica de Vivienda informa sobre el incumplimiento de actividades en la obra, lo que causó la suspensión de actividades (mampostería) previamente canceladas.

En la presente vigencia, teniendo en cuenta el informe de avance, realizado después del inicio del contrato en 2023, muestra que, aunque las **etapas preliminares, cimentación, estructura en concreto y mampostería** estaban avanzadas (en algunos casos hasta el 100% o cerca del mismo), **el progreso total de la obra era solo del 50.31%.** Partidas críticas y esenciales para la habitabilidad, **como la cubierta, las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias**, no presentaban avance (0,00% de ejecución) tanto en la vivienda como en el bohío.

Razón por la cual se planifica la terminación de la vivienda y la unidad de negocio de la señora JOSEFINA ESTHER CORTES PALACIOS ubicada en en la Carrera 61# 1 – 56 y 54, en el barrio el dorado, zona Urbana del Distrito Especial de Buenaventura y se adelantan todas las acciones pertinentes para dar cumplimiento con la protección del derecho fundamental a la vivienda y cumplir por lo ordenado en la sentencia.

Dando alcance a su vez con el Incidente de Desacato y Decisión Judicial en la cual se pronunció el Juez así:

RESOLUCIÓN: El Juzgado reitera los múltiples incumplimientos y el largo tiempo transcurrido. Se resuelve conceder una prórroga a la Alcaldesa (Licenciada Ligia del Carmen Córdoba Martínez) para que la casa y el bohío de Chepa sean terminados y entregados a más tardar el 30 de octubre de 2025 (un mes de prórroga, no los dos solicitados).

Para identificación del proceso, se enuncia que el mismo fue registrado en el Banco de Proyectos con el nombre Construcción En el marco de Proceso jurídico sentencia de tutela 007 terminación de vivienda en el Distrito Buenaventura, numero **Bpin 202500000030713.** Este proyecto se encuentra enmarcado dentro de los postulados del Plan de Desarrollo Distrital **2024-2027 "JUNTOS SI ES POSIBLE".** Y dentro del **POAI – 2025.**

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio de sector tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector relativo al objeto de contratación, teniendo en cuenta la justificación de la necesidad establecida en el Estudio Previo y los bienes y servicios requeridos detallados en la FICHA DE CONDICIONES TÉCNICAS (FCT).

Lo anterior en aras de que el DISTRITO obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades de la entidad, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional para la Contratación Pública – ANCP Colombia Compra Eficiente, la Entidad realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector realizado

Los años objeto de análisis son 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 y 2025

La fuente de investigación es

https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/08/2022-Guia-para-la-elaboracion-de-Estudios-de-Sector-CCE-EICP-GI-18.pdf

3. IDENTIFICACIÓN CÓDIGOS UNSPSC DE LOS BIENES Y SERVICIOS REQUERIDOS

Para abordar el presente análisis del sector se han identificado los códigos UNSPSC que representan en mayor medida el objeto contractual. De acuerdo con la ficha de condiciones técnicas el objeto contractual del proceso está representado por los siguientes códigos

Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
F SERVICIOS	**72** SERVICIOS DE EDIFICACION, CONSTRUCCION DE INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO	**7211** SERVICIOS DE CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES	**721110** SERVICIOS DE CONSTRUCCION DE UNIDADES UNIFAMILIARES	**72111001** SERVICIOS DE REPARACIÓN O AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
				72111002 SERVICIOS DE REMODELACIÓN GENERAL DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
		7210 SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES	**72101500** SERVICIO DE APOYO PARA LA CONSTRUCCION	**72101507** SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por el Distrito y por otras entidades con objetos similares al del presente estudio, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de los contratos, los precios contratados y los oferentes adjudicatarios. Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación. Se analizó el histórico de contratación del DISTRITO con base en información del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE (MAE), bases de datos internas e información del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). De igual forma, se realizaron consultas en el MAE, SECOP, y en el portal Datos Abiertos Colombia, identificando contrataciones similares adelantadas por otras entidades. Los resultados del análisis se presentan a continuación:

4.1 HISTÓRICO DE CONTRATACIONES REALIZADAS POR EL DISTRITO CON OBJETOS SIMILARES

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados por la Alcaldía Distrital de Buenaventura durante el periodo 01/01/2020 – 31/12/2024 (últimos 4 años), identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FICHA TÉCNICA. La Alcaldía Distrital de Buenaventura presenta:

se realizó un análisis de los procesos que se adelantados en la Alcaldía Distrital para la contratación de Construcción de Vivienda, los cuales dejaron los siguientes resultados:

Nro. Proceso	Entidad Estatal	Objeto	Tiempo de Ejecución	Valor
DTV-2023-0156	ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA	SUBSIDIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PARA POBLACIÓN VÍCTIMA EN EL DISTRO DE BUENAVENTURA.	4 meses	$500.000.000
DTV-2023-0141	ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA	SUBSIDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA.	4 meses	$ 200.000.000
DTV-2023-0129	ALCALDIA MUNICIPAL DE MIRAFLORES BOYACA	SUBSIDIO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO EN LA LOCALIDAD 1 DEL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA	6 meses	$300.000.000

4.2 HISTÓRICO DE CONTRATACIONES REALIZADAS POR OTRAS ENTIDADES

Para el caso de la contratación en otros entes territoriales, se realiza en análisis de la contratación por Selección Abreviada de Menor Cuantía, la cual deja como resultado lo siguiente:

Nro. Proceso	Entidad Estatal	Objeto	Tiempo de Ejecución	Valor
SAMC-SV-057-2023	GOBERNACION DE CALDAS	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIMERO TU CASA EN EL MUNICIPIO DE PENSILVANIA CALDAS	2 meses	$956.712.287
SAMC-FONVICHIQ-001-2024	FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE CHIQUINQUIRA	CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	4 meses	$ 176.523.619
SAMC-021-2023	ALCALDIA MUNICIPAL DE MIRAFLORES BOYACA	CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PREFABRICADAS FASE 3 EN LAS AREAS URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE MIRAFLORES BOYACA	1 meses	$ 207.952.965,35

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados durante el periodo 30/06/2021 – 30/06/2025 (últimos 4 años) identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FCT.

A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros:

ANALISIS DE LA DEMANDA

Se realizó análisis de la demanda en abastecimiento estratégico de Colombia compra, tomando como referencia a los códigos de bienes y servicios que clasifican este proceso Observando que fue bastante pertinente la modalidad de Selección abreviada para contratar la construcción de vivienda, para entregar la obra en buenas condiciones.

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados durante el periodo 01/01/2020 – 29/08/2025 (últimos 5 años) identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FCT.

A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros:

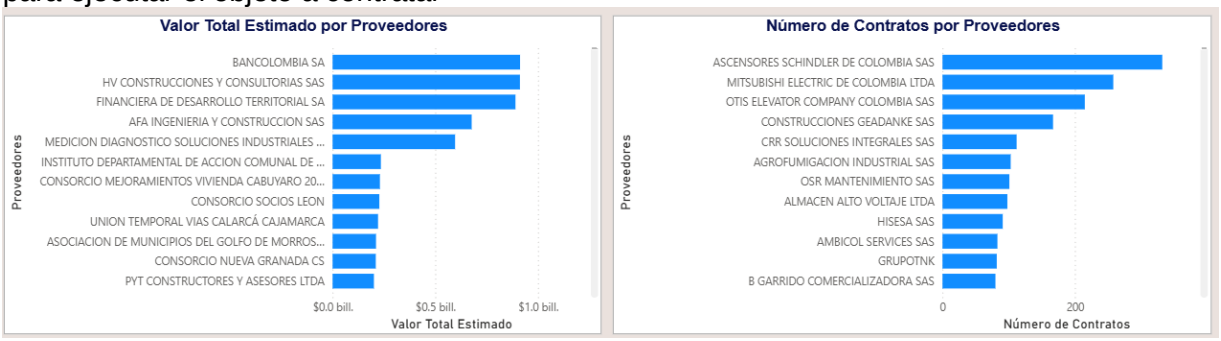


Por lo anterior podemos decir:

El gasto promedio anual de las entidades estatales para el periodo analizado fue de $32.689.590.274.260 El 2023 fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en los códigos UNSPSC analizados.

En promedio, las entidades estatales suscribieron 103.547 contratos al año durante el periodo analizado, siendo el 2021, el año con mayor contratación según los códigos objeto de análisis.

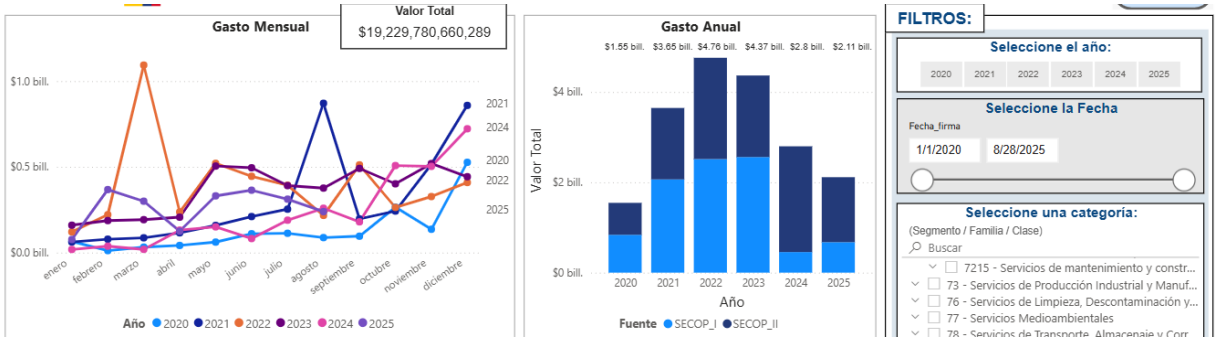
Se analiza valor total estimado por proveedores, con la capacidad para desarrollar los códigos objeto de investigación, observando que se cuenta con un cantidad significativa de empresa para ejecutar el objeto a contratar

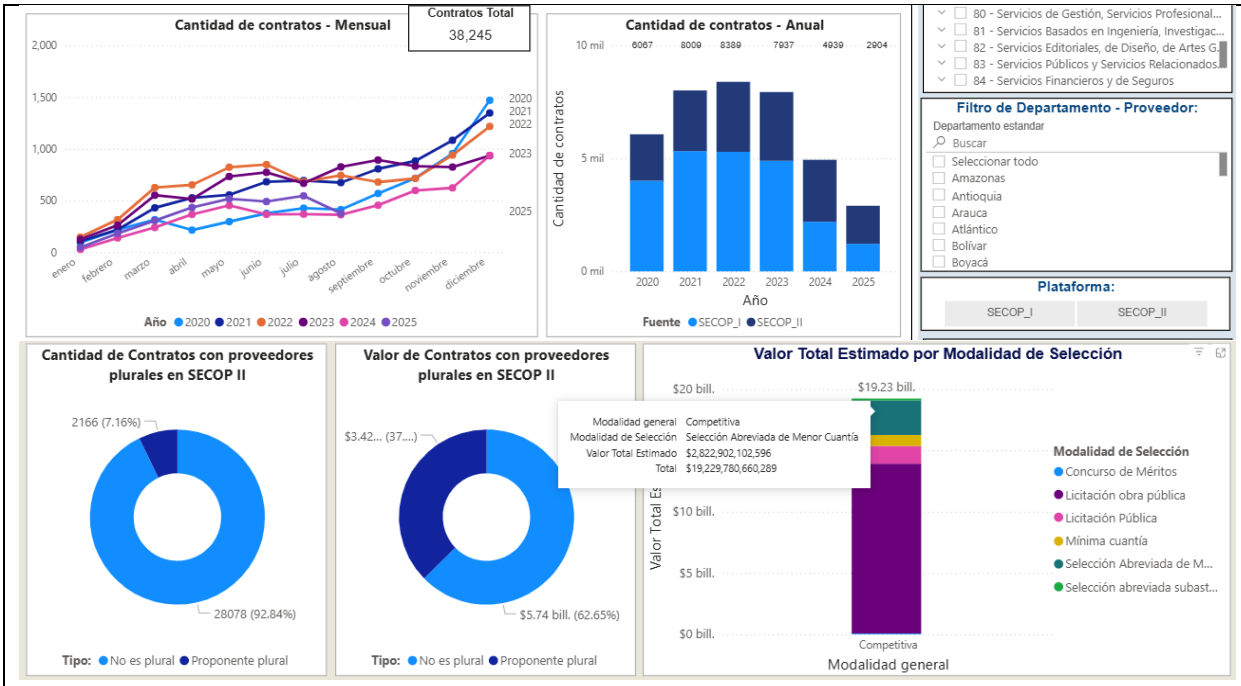


ANALISIS DE LA OFERTA

se utiliza la herramienta Modelo de Abastecimiento Estratégico del Estado Colombia Compra Eficiente, ubicando en el análisis de la oferta, dejando como punto de estudio desde 01/01/2020 hasta 28/08/2025, para los códigos UNSPCS 7210 Servicios de Mantenimiento y Reparación y 7211 Servicios de Construcción de Edificación, adaptados para este proceso.

Se presenta a continuación los datos arrojados:





Teniendo en cuenta las gráficas anteriores se puede determinar que con esta clasificación de códigos UNSPC 7210 y 7211 los cuales son los que dan lugar a este estudio del sector:

1. El **Gasto Anual** se promedia en $19.229.780.660.289 se encuentran estas actividades creciendo en su contratación, se observa que para el año 2020, año inicial de la consulta, se encontraba entre 0 y 0.5 billones, pero al final del año supero el 0.5 billones, el año 2022 se ubicó a principio de año en más de 1.0 billones lo que va del 2025, se encuentra entre 0 y 0.5 billones.

2. La cantidad de contratos en este rango de fecha se ubicó en 38.245 efectuados y

3. Para esta modalidad de selección (Selección Abreviada) se observa que la contratación, fue de $2.822.902.102.596 en este mismo rango y para los mismos códigos.

Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

Además, se realizó un análisis de las empresas que prestan el servicio según el objeto a contratar, encontrando las siguientes empresas que proveen obras civiles en el Distrito Especial de Buenaventura y Valle del Cauca y aplican para realizar proceso de mínima cuantía de Contrato de Obra.

NIT	RAZÓN SOCIAL	CODIGO CIIU
900498942	AR OBRAS CIVILES S.AS	F4390
182951	OBRAS CIVILES JORGE MOLINA	F4390
900498942	AR OBRAS CIVILES S.A.S	F4390
35482	CONSTRUCCION Y DISENOS DE OBRAS CIVILES Y MARITIMAS LTDA	
900973078	CONSTRUCCIONES EN OBRAS CIVILES LOBATON GOMEZ SAS	F4390
901073223 - 7	EBM ARQUITECTURA Y OBRAS CIVILES S.A.S.	F4390
900083239	INGENIERIA DE PROYECTOS Y OBRAS CIVILES ROMERO Y MINOTA LTDA	F4390
187802	CONSTRUCCIONES DE OBRAS CIVILES EUDOCIO GRUESO SALAZAR S.A.S	F4390
79351	TQ OBRAS CIVILES S.A.S.	F4390
67022	M.G.S. OBRAS CIVILES	F4390

5. FACTORES QUE SUSTENTA LA ELECCIÓN DEL PROVEEDOR Y LA CONTRATACIÓN MÍNIMA CUANTÍA DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA EFICIENCIA, LA EFICACIA Y LA ECONOMÍA

La selección abreviada de menor cuantía, en el contexto de la contratación estatal en Colombia, es una modalidad diseñada para simplificar los procesos contractuales bajo ciertas condiciones, buscando la eficiencia en la gestión. Se enmarca en un complejo entramado legal y principista que busca asegurar la transparencia y el uso adecuado de los recursos públicos.

A continuación, se detalla la perspectiva legal de la selección abreviada de menor cuantía, basándose en los documentos proporcionados:

1. **Definición y Objeto de la Selección Abreviada** La selección abreviada es una **modalidad de selección objetiva** prevista para aquellos casos en que, por las **características del objeto a contratar**, la destinación del bien, obra o servicio, las circunstancias de la contratación, o su **cuantía**, se justifica adelantar procesos simplificados para garantizar la eficiencia de la gestión contractual. Su propósito es escoger contratistas que ofrezcan mayores garantías para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. **Marco Legal Principal** Esta modalidad se encuentra reglamentada principalmente en:

• El **artículo 2 de la Ley 1150 de 2007**, que introdujo medidas de eficiencia y transparencia en la contratación pública.
• Los artículos **2.2.1.2.1.2.1 y siguientes del Decreto Nacional 1082 de 2015**. Es importante destacar que el Decreto 1082 de 2015 es un compilatorio de normas reglamentarias preexistentes y su contenido material se corresponde con los decretos compilados.

3. **La Selección Abreviada por Cuantía (Menor Cuantía)** Dentro de la modalidad de selección abreviada, la **contratación de menor cuantía** se aplica a aquellos procesos cuyo valor no exceda la menor cuantía definida para cada entidad, conforme al artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

   Tal como se expresa en la circular GIAGC-2025-001 "DETERMINACIÓN DE CUANTÍAS PARA CONTRATACIÓN VIGENCIA 2025" del 7 de enero de 2025. Numeral 3. Modalidades de selección según las cuantías del proceso contractual.

   SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA: (De acuerdo con lo señalado en el numeral 2 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, la subsección 2 del decreto 1082 de 2015 y demás normas sobre el particular).

   Desde: **$92.527.501,** hasta: **$925.275.000**

Son Criterios de Selección y Evaluación: La selección de los contratistas en la modalidad de menor cuantía debe ser el resultado de la **ponderación de factores técnicos y económicos**, establecidos con base en las características del bien, obra o servicio requerido y siguiendo los parámetros de las normas vigentes. La oferta más favorable se determina considerando:
• La ponderación de los elementos de calidad y precio, apoyada en puntajes y fórmulas.
• La mejor relación costo-beneficio.
• La ponderación de criterios diferenciales, también con puntajes y fórmulas.
Causales Específicas de Selección Abreviada bajo el Procedimiento de Menor Cuantía: Las causales para aplicar la selección abreviada por el procedimiento de menor cuantía incluyen:
• Cuando el **presupuesto oficial** del proceso se ajusta a la menor cuantía de la entidad.
• La **celebración de contratos para la prestación de servicios de salud**.
• La **contratación cuyo proceso de licitación pública haya sido declarado desierto**.
• La **enajenación de bienes del Estado**.
• Los actos y contratos que tengan por objeto directo las **actividades comerciales e industriales propias de las empresas industriales y comerciales estatales** y de las sociedades de economía mixta (con excepciones).
• Los contratos de las entidades a cargo de la ejecución de **programas de protección de derechos humanos y población vulnerable** (por ejemplo, personas amenazadas, desmovilizados, desplazados, habitantes de calle, niños/jóvenes en grupos juveniles con conductas contra el patrimonio económico, y población vulnerable que requiera capacitación, resocialización y preparación para el trabajo).

6. ESTUDIO DE PRECIOS DEL MERCADO

Para establecer el presupuesto oficial del proceso, se realizó el respectivo estudio de precios del mercado a partir de cotizaciones realizadas con proveedores del sector.

Se anexa cotizaciones de tres empresas que realizan este tipo de actividades y se anexa el formato Estudio de Mercado donde se observan las variaciones

La Dirección Técnica de Vivienda calculó el promedio de los valores unitarios ofrecidos en las cotizaciones para cada uno de los ítems. El resultado de dicho promedio se denomina precio oficial o precio de referencia del correspondiente ítem que multiplicado por la cantidad constituye el valor parcial de dicha actividad o item. La sumatoria de dichos valores se establece como el Presupuesto Oficial del proceso. El formato de estudio del mercado hace parte integral del presente estudio.

En resumen, el presupuesto oficial con los precios de referencia es el siguiente:

REVISON TECNICA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA - BOHIO					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**V.UNITARIO**	**V.TOTAL**
1.0	**Revisión de obra**				
1.1	Informe técnico de revisión de obra ejecutada	GL	1	$ 2.350.000	$ 2.350.000
				SUBTOTAL	**$ 2.350.000**
TOTAL COSTO DIRECTO DE REVISION TECNICA CONSTRUCION DE VIVIENDA - BOHIO					**$ 2.350.000**

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA					
1.0	**Actividades preliminares**				
1.1	Limpieza inicial	M2	12	$ 2.943	$ 35.316
1.2	Demoliciones	GL	1	$ 110.000	$ 110.000
1.3	Limpieza aceros	GL	1	$ 63.802	$ 63.802
1.4	Cerramiento tela fib. tejida h=2.10m-bord	ML	8	$ 16.912	$ 135.296
1.5	Bodega	MES	2	$ 450.000	$ 900.000
1.6	Retiro de material sobrante de la excavación	M3	0,50	$ 38.624	$ 19.312
				SUBTOTAL	**$ 1.263.726**
2.0	**Cubierta**				
2.1	Teja galvanizada trapezoidal cal.26	M2	131	$ 45.931	$ 6.016.961
2.2	Solapa lamina aluminio color .7mm	ML	15	$ 81.371	$ 1.220.565
2.3	Teja ondulada transparente	M2	3,5	$ 101.055	$ 353.693
2.4	Soporte canal raingo PVC	UND	19	$ 20.637	$ 392.103
2.5	Tapa externa canal raingo PVC	UND	4	$ 48.257	$ 193.028
2.6	Unión canal raingo PVC	UND	3	$ 37.790	$ 113.370
2.7	Canal raingo PVC aguas lluvias	ML	19	$ 72.325	$ 1.374.175
2.8	Perfil tubular de 1" x3" 6 m	ML	174	$ 55.395	$ 9.638.738
				SUBTOTAL	**$ 19.302.633**
3.0	**Carpintería metálica**				

3.1	Puerta metálica pintada principal 0,90m x 2,00m	UND	3	$ 825.886	$ 2.477.658
3.2	Ventana metálica pintada 1,20m x 1,00m	UND	10	$ 698.412	$ 6.984.120
3.3	Puerta interior metálica pintada 0,80m x 2,00m	UND	8	$ 840.165	$ 6.721.320
3.4	Ventana metálica pintada del baño 0,60 x 0,40,	UND	2	$ 668.272	$ 1.336.544
3.5	Puerta metálica pintada de baño 0,70 x 2,00	UND	3	$ 789.528	$ 2.368.584
3.6	Reja ventana posterior	UND	2	$ 829.528	$ 1.659.056
				SUBTOTAL	**$ 21.547.282**
4.0	**Aseo**				
4.1	Limpieza general	M2	145,68	$ 2.937	$ 427.862
				SUBTOTAL	**$ 427.862**
				TOTAL COSTO DIRECTO CONSTRUCCION VIVIENDA	**$ 42.541.503**

CONSTRUCCIÓN BOHÍO					
1.0	**Actividades preliminares**				
1.1	Demoliciones	GL	1	$ 250.000	$ 250.000
1.2	Cerramiento tela fib. tejida h=2.10m-bord	ML	8	$ 15.912	$ 127.296
1.3	Limpieza inicial	M2	51	$ 2.843	$ 144.993
				SUBTOTAL	**$ 522.289**
2.0	**Mampostería**				
2.1	Muro ladrillo farol liso 10x20x30 cm	M2	10,42	$ 78.632	$ 819.345
				SUBTOTAL	**$ 819.345**
3.0	**Cubierta**				
3.1	Teja galvanizada trapezoidal cal.26	M2	95	$ 45.931	$ 4.363.445
3.2	Solapa lamina aluminio color .7mm	ML	10	$ 69.371	$ 693.710
3.3	Soporte canal raingo PVC	UND	24	$ 22.637	$ 543.288
3.4	Tapa externa canal raingo PVC	UND	2	$ 27.171	$ 54.342
3.5	Unión canal raingo PVC	UND	8	$ 39.790	$ 318.320
3.6	Canal raingo PVC aguas lluvias	ML	24	$ 66.325	$ 1.591.800
3.7	Perfil tubular de 1" x3" 6 m	ML	122	$ 55.395	$ 6.758.190
3.8	caballete en lamina	ML	30	$ 43.200	$ 1.296.000

				SUBTOTAL		**$**	**15.619.095**
4.0	**Aparatos sanitarios y muebles**						
4.1	Grifo sencillo lavaplatos línea media	UND	1	$	188.855	$	188.855
4.2	Lavaplatos a. inox. 50x 60cm pesta. grifo	UND	1	$	311.832	$	311.832
4.3	Canastilla - sifón lavaplatos	JGO	1	$	105.353	$	105.353
				SUBTOTAL		**$**	**606.040**
5.0	**Carpintería metálica**						
5.1	Puerta metálica pintada de baño 0,70 x 2,00 m	UND	1	$	789.528	$	789.528
5.2	Cortina metálica de 4,88 x 2,50 m	UND	1	$	3.314.593	$	3.314.593
5.3	Cortina metálica de 1,38 x 2,50 m	UND	1	$	2.287.818	$	2.287.818
5.4	Ventana metálica 1,20 x 1,10 m	UND	1	$	698.411	$	698.411
5.5	Reja ventana posterior	UND	1	$	829.528	$	829.528
				SUBTOTAL		**$**	**7.919.878**
6.0	**Aseo**						
6.1	Limpieza general	M2	20	$	2.937	$	58.740
				SUBTOTAL		**$**	**58.740**
				TOTAL COSTO DIRECTO CONSTRUCCION BOHIO		**$**	**25.545.387**
				TOTAL COSTOS DIRECTOS DEREVISON TECNICA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA - BOHIO		**$**	**2.350.000**
				COSTOS DIRECTOS DE VIVIVIENDA		**$**	**42.541.503**
				COSTOS DIRECTOS BOHIO		**$**	**25.545.387**
				COSTOS DIRECTOS		**$**	**70.436.890**
				ADMINISTRACIÓN	$ 0	$	16.904.854
				IMPREVISTOS	$ 0	$	1.408.738
				UTILIDAD	$ 0	$	3.521.845
				COSTOS INDIRECTOS		**$**	**21.835.436**
				VALOR TOTAL		**$**	**92.272.326**

Nota:
incluye todos los costos asociados (impuestos, estampillas, etc.), allí se detalla la cantidad de cada producto y/o actividad, valor unitario y valor total por ítems y valor total presupuesto.

Se anexa Factor Prestacional.

7. MARCOS REFERENCIAS

7.1 MARCO LEGAL

Tipo de Contrato:

Dadas las características del objeto a celebrar, corresponde al tipo de contrato de obra, definido en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 - Estatuto General de la Contratación Pública que señala:

"**Artículo 32. De los Contratos Estatales**. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación.
(…)
1o. Contrato de Obra.

Son contratos de obra los que celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago.

En los contratos de obra que hayan sido celebrados como resultado de un proceso de licitación, la interventoría deberá ser contratada con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista, quien responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en el artículo 53 del presente estatuto.

7.2 MARCO ECONOMICO

La actividad económica está dividida en sectores y cada sector se refiere a una parte de la actividad cuyos elementos tienen características comunes. Guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

El sector terciario de la economía, también conocido como el sector de servicios, abarca todas las actividades que no producen bienes tangibles, sino que ofrecen servicios a individuos y empresas. Esto incluye áreas como el comercio, la educación, la salud, el turismo, la administración pública, los servicios financieros, entre otros.

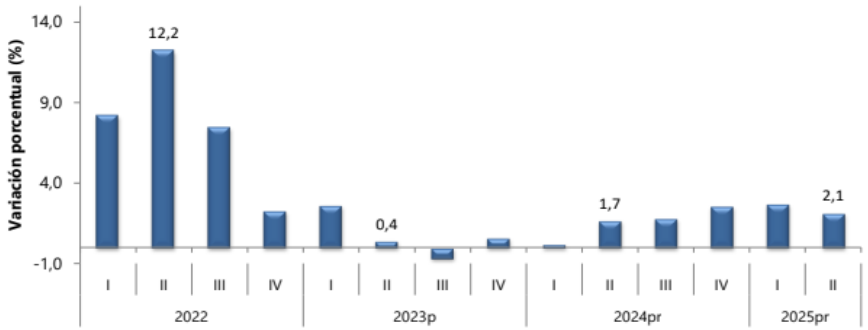
Las empresas dedicadas a la consultoría en ingeniería civil pertenecen al sector terciario de la economía. Aunque su trabajo está estrechamente relacionado con la construcción y la

infraestructura, que son actividades del sector secundario, la consultoría en ingeniería ofrece servicios profesionales, asesoramiento técnico y gestión de proyectos.

Esto las clasifica dentro del sector de servicios, donde se incluyen diversas actividades que no implican la producción directa de bienes.

Producto Interno Bruto (PIB)
II trimestre 2025 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[Pr]-II



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[Pr]preliminar
[p]provisional

PIB desde el enfoque de la producción

En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% 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 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 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 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-II / 2024[pr]-II	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-II / 2025[pr]-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	5,3	1,5
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,6	-5,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	0,9	-0,3	1,0
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	4,8	0,03
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,5	1,3	0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,8	2,7	-0,04
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,5	11,4	-2,4
Valor agregado bruto	**2,1**	**2,4**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,3	0,3
Producto Interno Bruto	**2,1**	**2,4**	**0,5**

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

Construcción

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 3,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 9,7%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 9,6%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,9%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 2,2%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 5,2%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 0,03%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-II / 2024[pr]-II	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-II / 2025[pr]-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-9,7	-8,1	-2,2
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	9,6	6,8	5,2
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,9	-3,6	0,03
Construcción	**-3,5**	**-3,3**	**-0,1**

Fuente: DANE, PIB_T

[pr]preliminar

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

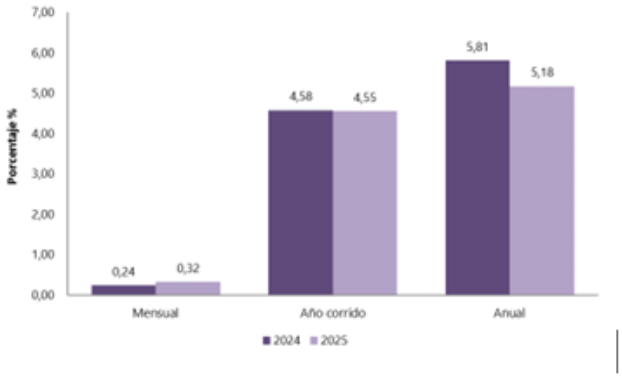
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

El IPC es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que es representativa el gasto de los hogares del país. El indicador es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico. Se tomará como fuente de información el Boletín Técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el mes de junio 2025.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Septiembre 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de septiembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,32% en comparación con agosto de 2025, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,32%): Información y comunicación (1,43%), Educación (1,39%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,07%), Salud (0,60%) y por último, Bienes y servicios diversos (0,44%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,31%), Prendas de vestir y calzado (0,23%), Restaurantes y hoteles (0,20%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,18%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,16%), Transporte (0,11%) y por último, Recreación y cultura (-0,16%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Septiembre 2024 – 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Información y comunicación	4,33	0,02	0,00	1,43	0,04
Educación	4,41	1,93	0,08	1,39	0,06
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,07	0,00	1,07	0,02
Salud	1,71	0,29	0,00	0,60	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,03	0,00	0,44	0,02
TOTAL	100,00	0,24	0,24	0,32	0,32
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,18	0,05	0,31	0,10
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,11	0,00	0,23	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,49	0,05	0,20	0,02
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,11	0,02	0,18	0,03
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,02	0,00	0,16	0,01
Transporte	12,93	0,24	0,03	0,11	0,01
Recreación y cultura	3,79	-0,26	-0,01	-0,16	0,00

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Fuente: DANE, IPC Boletín Técnico
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de digito trabajados en el índice.

Salario Mínimo en Colombia

Se realiza el análisis del comportamiento del salario mínimo, evidenciando que a partir del 1 de enero de 2025, el salario mínimo por decreto tuvo un aumento del 9.5%, lo que representa un incremento de $123.500. Esto significa que la nueva asignación de salario mínimo queda en $1.423.500.

Adicionalmente, el subsidio de transporte se incrementó en $38.000, pasando de $162.000 a $200.000. Con este ajuste, el nuevo salario mínimo nominal, incluyendo el subsidio de transporte, ascenderá a $1.623.500.

Evolución del salario mínimo:

AÑO	Salario Mínimo	Incremento	Acuerdo:
2024	1'300.000	12,07%	Decreto
2023	1'160.000	16%	Consenso
2022	1'000.000	10.07%	Consenso
2021	908.526	3,5%	Decreto
2020	877.803	6%	Decreto
2019	828.116	6%	Consenso
2018	781.242	5,9%	Decreto
2017	737.717	7%	Decreto
2016	689.455	7%	Decreto
2015	644.350	4,6%	Decreto
2014	616.000	4,5%	Decreto

(Con información de Ministerio de Trabajo)

(Fin/aga/cpq)

ICOCIV

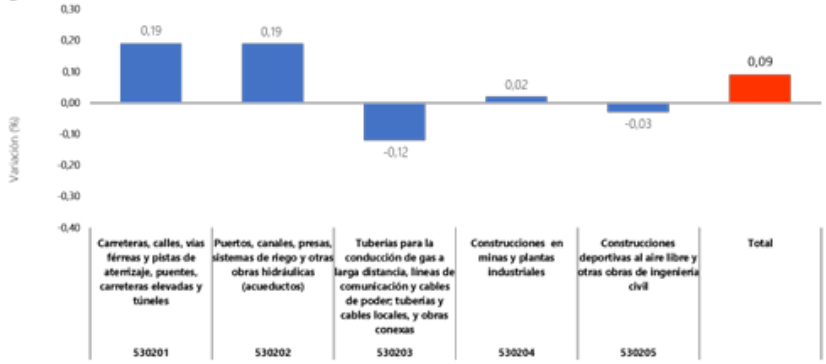
El DANE pone a disposición de sus usuarios el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles -ICOCIV-, un indicador que permite conocer la variación promedio de los precios de una canasta que representa los costos de la construcción de un conjunto representativo de las obras civiles desarrolladas en el país.

El ICOCIV incluye dentro de la medición, la representatividad de las obras civiles y presenta resultados para cinco agrupaciones de subclases y 17 Subclases CPC V 2.0 AC1, 46 tipologías de obra, 316 capítulos constructivos asociados a las obras, además de la agregación de los bienes y servicios estructurados para siete grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especiales para obra y herramienta menor) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 127 insumos. Este boletín técnico presenta los resultados del ICOCIV (número índice base diciembre 2020=100) diseñado a partir de la implementación de los lineamientos internacionalmente aceptados para este tipo de indicadores2. El ICOCIV permite contar con resultados precisos, completos y versátiles respecto a la evolución de los precios de los bienes y servicios requeridos en la construcción de las obras civiles.

Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV)

Agosto 2025

Gráfico 1. Variación mensual del ICOCIV según agrupaciones CPC V 2.0 A.C.
Total nacional
Agosto 2025



Variación y contribución mensual del ICOCIV por agrupaciones de subclases CPC V 2.0 A.C. En agosto de 2025, la variación mensual del ICOCIV fue 0,09%, en comparación con julio de 2025. Dos de las cinco agrupaciones de subclases CPC relacionadas con la construcción de obras civiles, se ubicaron por encima del promedio nacional (0,09%): Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles al igual que Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (0,19% cada una). Por otra parte, las agrupaciones: Construcciones en minas y plantas industriales (0,02%), Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (-0,03%) y Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas (-0,12%), se ubicaron por debajo del promedio nacional. (Tabla 1 – Anexo 2).

Tabla 1. ICOCIV. Variación y contribución mensual de las cinco agrupaciones de subclases CPC V 2.0 A.C. al total.
Total nacional
Agosto 2025

Código agrupación CPC	Nombre agrupación CPC	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2025	2025
530201	Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles	55,65	0,19	0,10
530202	Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)	5,78	0,19	0,01
530203	Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas	19,46	-0,12	-0,02
530204	Construcciones en minas y plantas industriales	9,49	0,02	0,00
530205	Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil	9,63	-0,03	0,00
Total		**100**	**0,09**	**0,09**

Fuente: DANE, ICOCIV.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

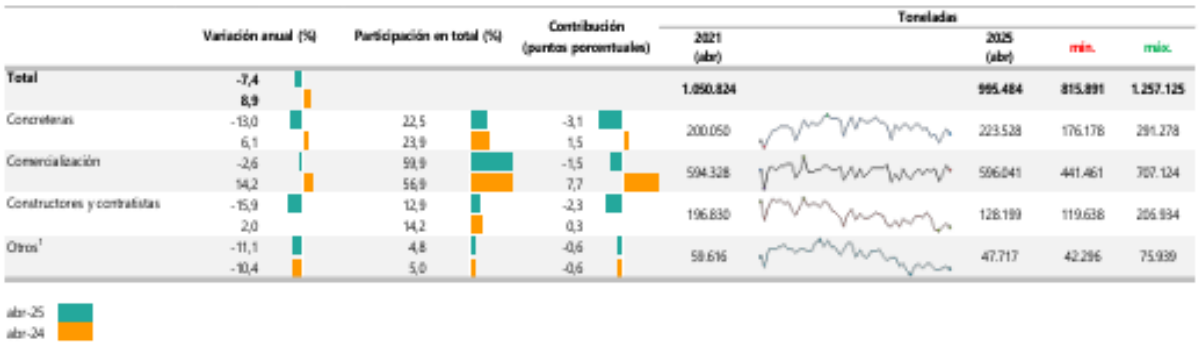
Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Indicadores de demanda

- **Despachos de Cemento Gris7**

En el mes de abril de 2025 se despacharon 995.484 toneladas de cemento gris al mercado nacional, lo que representó una disminución de 7,4% con respecto a abril de 2024. Este resultado se explicó principalmente por la disminución en Concreteras (-13,0%) y en el canal Constructores y Contratistas (-15,9%), los cuales restaron 5,4 puntos porcentuales conjuntamente a la variación total (-7,4%).

Gráfico 13. Variación, contribución y participación anual de los despachos de cemento gris 2021 – 2025ᵖʳ (abril)

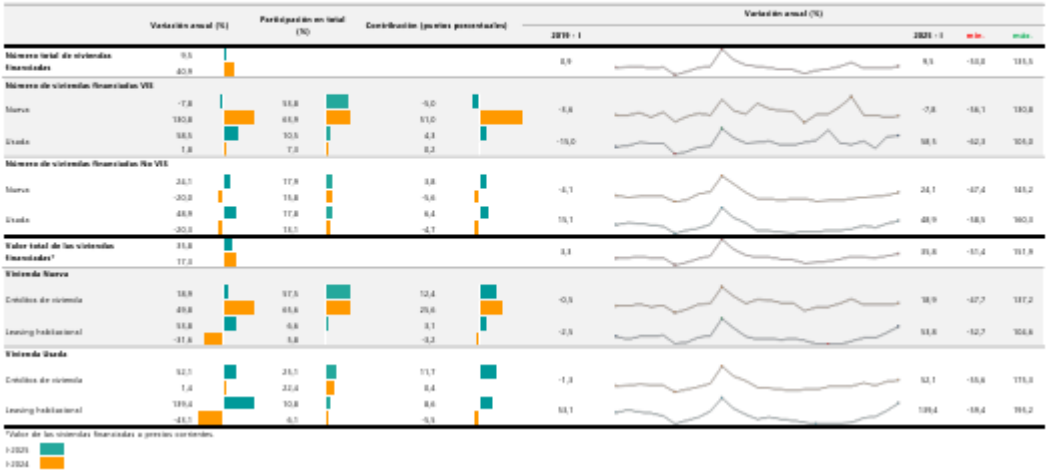


Fuente: DANE, ECG. Pr: cifras provisionales * El canal de distribución "otros" incluye los despachos a gobierno, donaciones, consumo interno y ventas a empleados. Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

- **Financiación de Vivienda**

En el primer trimestre de 2025 (enero – marzo), el valor de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada alcanzó $ 6.584.926 millones de pesos corrientes, con un incremento de 35,8% respecto al mismo trimestre de 2024. El 82,5% del valor de los desembolsos para compra de vivienda corresponden a créditos de vivienda y el 17,5% corresponde a leasing habitacional. En el primer trimestre de 2025 (enero – marzo) frente al mismo trimestre de 2024, el valor de los desembolsos de los créditos de vivienda presentó un crecimiento de 27,3% al aumentar en $1.167.064 millones de pesos corrientes. Por su parte el valor de los desembolsos de leasing habitacional aumentó en 97,7% al incrementar en $568.413 millones de pesos corrientes. El número total de viviendas financiadas en el primer trimestre de 2025 (enero – marzo) frente al mismo trimestre de 2024, presentó un crecimiento del 9,5% explicado principalmente por el incremento en el número de viviendas financiadas No VIS (35,3%), el cual aportó 10,2 puntos porcentuales a la variación total (9,5%).

Gráfico 14. Variación, contribución y participación anual de la financiación de vivienda
I trimestre (2019 – 2025^{Pr})



Fuente: DANE, FIVI. Pr: cifras provisionales Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice. Mediante el decreto 1467 de 2019 el Ministerio de Vivienda oficializo el cambio en el precio máximo para la Vivienda de Interés social VIS al pasar de los 135 (smmlv) a 150 (smmlv) para las viviendas VIS que se ubiquen en 'aglomeraciones' cuya población supera el millón de habitantes. Por otra parte, la Ley 1955 de 2019 en su artículo 85 define que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).

INDICADORES MACROECONÓMICOS

Producto Interno Bruto (PIB)

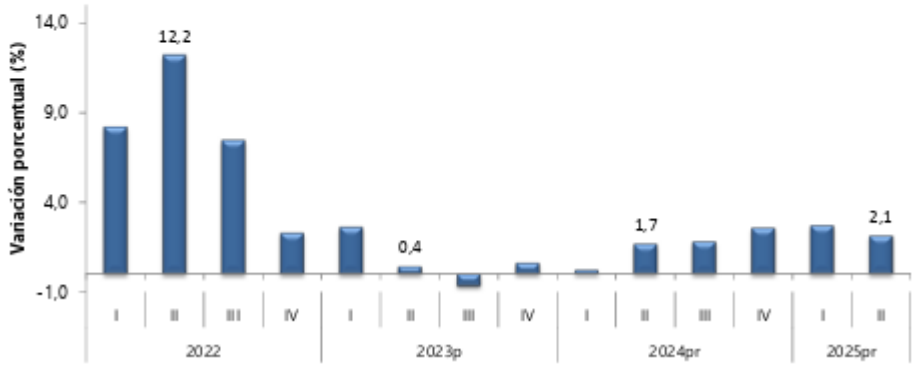
En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 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 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Producto Interno Bruto (PIB)

II trimestre 2025 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[pr]-II



Fuente: DANE, PIB_T

ISE

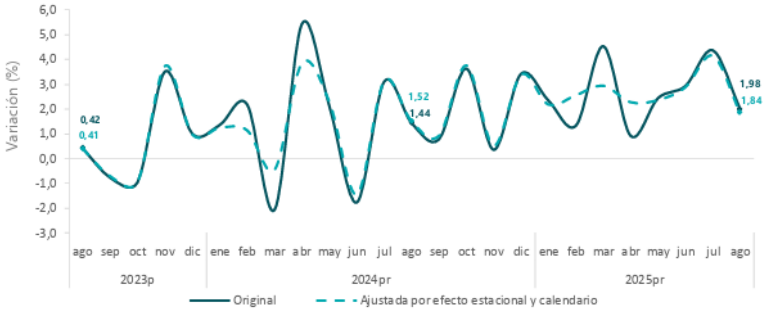
El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) es un índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo; el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica.

Este indicador permite identificar la estacionalidad, la tendencia y el ciclo de la dinámica económica a lo largo del tiempo, a través de un análisis coherente y comparativo por medio de la información de las siguientes series:

- Serie original: serie generada a partir de la información básica y el proceso de síntesis, a la cual no se le ha eliminado el efecto estacional.
- Serie ajustada por efecto estacional y calendario: aquella a la cual se le ha eliminado el componente estacional y de efecto día calendario; permitiendo comparar evoluciones entre períodos sucesivos, libre de los efectos que se repiten con alguna periodicidad en el año.
- Serie tendencia-ciclo: esta serie permite comparar evoluciones entre períodos de mediano plazo o superiores a un año.

Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Agosto de 2025pr

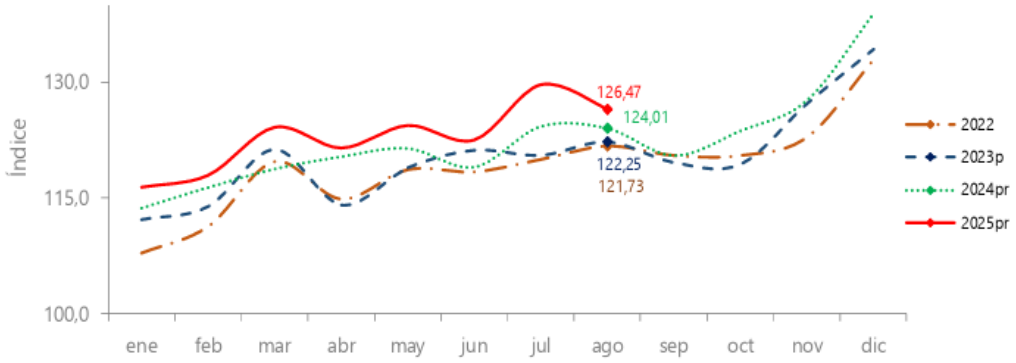
Gráfico 1. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023p - 2025pr (agosto)



Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

Comportamiento anual

Para el mes de agosto de 2025pr el ISE en su serie original, se ubicó en 126,47, lo que representó un crecimiento de 1,98% respecto al mes de agosto de 2024pr (124,01). (Ver gráficos 2 y 3).



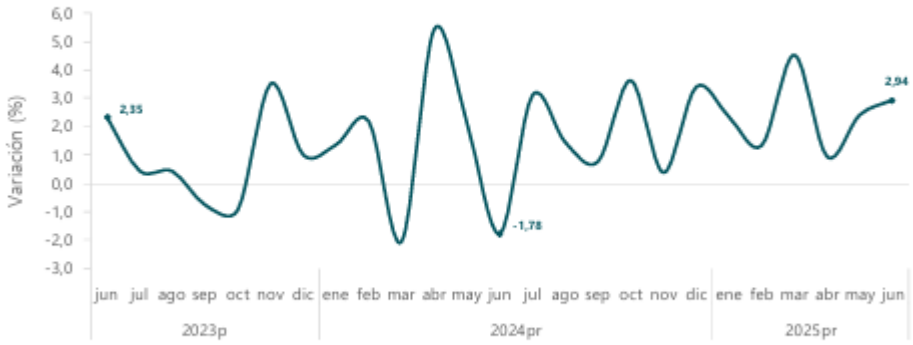
Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

ICOCED

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones –ICOCED-, un indicador que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país.

En agosto de 2025, la variación mensual del ICOCED fue -0,22%, en comparación con julio de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,28%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,19%). Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,22%): Hospitales y centros asistenciales (-0,44%), Comercio (-0,41%), Oficinas (-0,33%), Hoteles (-0,32%) y Administración pública (-0,25%). Por otra parte, los destinos: Otros destinos (-0,20%), Educación (-0,15%), Bodegas (-0,07%) y Casas (-0,06%), se ubicaron por encima del promedio nacional. Por último, el destino Apartamentos presentó la misma variación que el promedio nacional (-0,22%).

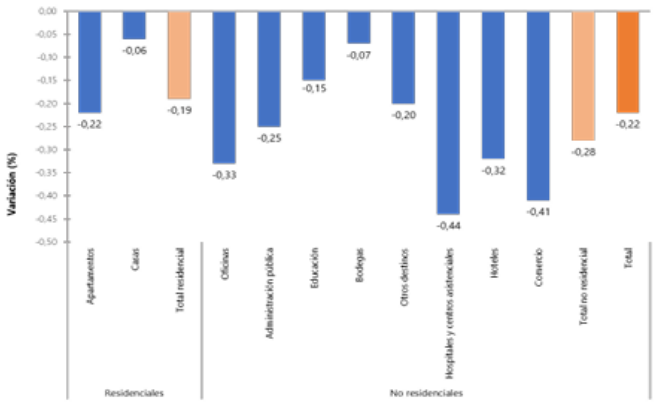
Gráfico 3. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original
2023ᵖ - 2025ᵖʳ (junio)



Fuente: DANE, ISE
ᵖʳpreliminar
ᵖprovisional

Agosto 2025

Gráfico 1. Variación mensual del ICOCED total, según clases CPC V 2.0 y destinos.
Total, ICOCED
Agosto 2025



Fuente: DANE, ICOCED.

Variación mensual del ICOCED según clase CPC V 2.0 A.C (Edificaciones residenciales y no residenciales) y destino.

En agosto de 2025, la variación mensual del ICOCED fue -0,22%, en comparación con julio de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,28%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,19%). Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,22%): Hospitales y centros asistenciales (-0,44%), Comercio (-0,41%), Oficinas (-0,33%), Hoteles (-0,32%) y Administración pública (-0,25%). Por otra parte, los destinos: Otros destinos (-0,20%), Educación (-0,15%), Bodegas (-0,07%) y Casas (-0,06%), se ubicaron por encima del promedio nacional. Por último, el destino Apartamentos presentó la misma variación que el promedio nacional (-0,22%).

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

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2025	2025
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	-0,22	-0,12
	Casas	9,03	-0,06	-0,01
Total edificios residenciales			**-0,19**	**-0,13**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	-0,07	0,00
	Comercio	9,27	-0,41	-0,04
	Oficinas	5,38	-0,33	-0,02
	Administración pública	1,05	-0,25	0,00
	Educación	6,47	-0,15	-0,01
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	-0,44	-0,01
	Hoteles	1,74	-0,32	-0,01
	Otros destinos	4,70	-0,20	-0,01
Total edificios no residenciales			**-0,28**	**-0,10**
Total nacional ICOCED			**-0,22**	**-0,22**

Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Fuente: DANE, ICOCED. Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

7.3 MARCO TECNICO

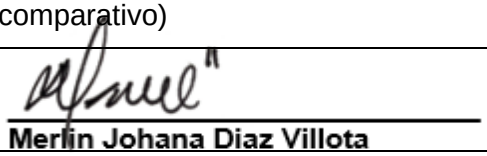
De conformidad con el objeto contractual señalado, se estableció que la obra debe cumplir con las especificaciones técnicas que se detallan en el documento Ficha técnica, que hace parte integral del presente proceso.

Ver ficha técnica anexos del proceso.

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

El proceso se adjudicará por el valor total ofertado conforme a los precios unitarios de la oferta realizada por el proponente que presente el valor total más baja, y cumpla con los demás requisitos jurídicos, técnicos, financieros y administrativos indicados en los estudios previos del presente proceso.

Nombre del proceso **Ejecución De Las Obras Civiles Requeridas Para La Terminación De La Vivienda Y Bohío, Ubicados En La Carrera 61 Nro. 1 – 60, Barrio El Dorado Del Distrito Especial De Buenaventura.** Registrado en el Banco de Proyectos **Bpin 202500000030713.** se encuentra en el POAI – 2025.
Para este proceso se solicitó el CDP, y este fue expedido el 19 de mayo 2025, con número de **CDP 2025.CEN.01.000710** y fecha de vencimiento 31 de diciembre 2025.

ELABORÓ		**Anexos**
Leydy Jhoana Castro Maya		Anexo 1. Respuestas y cotizaciones recibidas Anexo 2. Precio promedio del sector (comparativo)
NOMBRE	**FIRMA**	
Secretaria Dirección Técnica de Vivienda	**MERLIN JOHANNA DIAZ VILLOTA**	
VoBo SECRETARIO DE DESPACHO		 **Merlin Johana Diaz Villota**