# ANÁLISIS DEL SECTOR

## 1. INTRODUCCIÓN

La Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué, en atención a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgo, se permite presentar el estudio correspondiente a la contratación de la **ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO DENOMINADO CENTRO DE DETENCIÓN TRANSITORIO PERMANENTE CENTRAL UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE-TOLIMA, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ E.I.C.E.**

Por lo anterior, los estudios de sector que se presentan se encuentran justificados en lo dispuesto por la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector[1], en lo que corresponde a que la "***función de las compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público***."

Las Entidades Estatales, como es el caso de la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué, deben comprender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto, es necesario que dichas entidades conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

En ese entendido, la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué presenta un estudio de sector, en desarrollo de lo previsto en el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y teniendo en cuenta la necesidad que se pretende satisfacer, la escogencia del contratista se efectuará con arreglo la modalidad de **Selección Abreviada Menor Cuantía,** conforme lo establecido en el artículo 2° Numera 1° de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.1.1. Decreto 1082 de 2015. En consonancia con lo establecido en la norma referida, el presente proceso de contratación se justifica en atención al objeto a contratar y al valor del presupuesto oficial.

El contrato por suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten. De la misma forma, y de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, a los contratos celebrados por las Entidades Estatales se les aplican las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en la normatividad propia de la contratación estatal.

Por lo anterior, la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué presenta el proceso de contratación que tiene por objeto **"CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO DENOMINADO CENTRO DE DETENCIÓN TRANSITORIO PERMANENTE CENTRAL UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE-TOLIMA, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ E.I.C.E."**, en los siguientes términos:

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO CONTRACTUAL A ANALIZAR:

| | |
|---|---|
| **OBJETO:** | **"CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO DENOMINADO CENTRO DE DETENCIÓN TRANSITORIO PERMANENTE CENTRAL UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE-TOLIMA, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ E.I.C.E."** |
| **MODALIDAD DE SELECCIÓN:** | **SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA** |

[1] Guía para la Elaboración de Estudios de Sector: G-EES-02
https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_guia_estudio_sector_web.pdf

| | |
|---|---|
| **PLAZO:** | El contrato tendrá un plazo de **CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS CALENDARIOS,** contados a partir de la suscripción del acta de inicio entre el supervisor y el contratista, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. |
| **PRESUPUESTO OFICIAL** | **OCHENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS CON TREINTA CENTAVOS ($83.693.855,30) M/CTE IVA INCLUIDO** |
| **FORMA DE PAGO:** | La Gestora Urbana de Ibagué pagará al Contratista el valor del presente Contrato, bajo la modalidad de precios unitarios fijos de la siguiente manera:<br><br>1. Con pagos mediante actas parciales hasta el noventa por ciento (90%) del valor del contrato, según avance de obra revisada y aprobada por la supervisión, los cuales se sujetarán a las siguientes reglas: a) La primera acta parcial deberá ser presentada luego de haber superado un avance físico de la obra mayor al veinte por ciento (20%). b). Las demás actas parciales deberán representar como mínimo un diez por ciento 10% de avance físico de la obra hasta llegar al 90% de ejecución<br><br>2. Y un pago final equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato de obra se pagará por la Gestora Urbana de Ibagué al momento de la suscripción del acta de recibo final y liquidación del contrato y el lleno de requisitos exigidos.<br><br>**NOTA 1:** Las cantidades de obra y valores consignados en las respectivas Actas parciales de obra, son de responsabilidad exclusiva del Supervisor y del Contratista. Como requisito para la presentación de la última Acta de obra, se debe anexar el Acta de entrega y recibo definitivo de obra, debidamente firmada por los participantes.<br><br>**NOTA 2:** Las actas parciales de obra mensual tendrán carácter provisional en lo que se refiere a la calidad de la obra, a las cantidades de obra y obras parciales. La supervisión de la Gestora Urbana podrá, en actas posteriores, hacer correcciones o modificaciones a cualquiera de las actas anteriores aprobadas por él, y deberá indicar el valor correspondiente a la parte o partes de los trabajos que no se hayan ejecutado a su entera satisfacción a efecto de que la Gestora Urbana de Ibagué se abstenga de pagarlos al contratista o realice los descuentos<br><br>**NOTA 3:** Los pagos se efectuarán conforme al procedimiento establecido en el contrato y la presentación de los siguientes documentos a) factura y/o cuenta de cobro correspondiente b) informes, C) pronunciamiento del supervisor sobre el recibo de todas y cada una de las actividades contempladas en el presupuesto, certificado emitido por el revisor fiscal o representante legal sobre los el cumplimiento de los pagos en materia de seguridad social y contribuciones parafiscales. |

| | |
|---|---|
| | **NOTA 4:** Los pagos se tramitarán, previa expedición de todas las pólizas de conformidad con los requerimientos técnicos contenidos en los documentos que constituyen el presente Proceso de Selección, aprobación por parte del Supervisor y acreditación del cumplimiento del pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar, etc.).<br><br>Los gastos que se generen para la legalización del contrato serán asumidos por el contratista, al igual que los descuentos de Ley que correspondan.<br><br>**NOTA 5:** La Gestora Urbana de Ibagué no reconocerá ningún reajuste realizado por el contratista en relación con los costos, gastos o actividades adicionales que aquel requiera para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la propuesta.<br><br>**NOTA 6:** Para el último pago, además de los anteriores documentos relacionados, se requiere la suscripción de la respectiva acta de liquidación del contrato debidamente firmada por el contratista, y supervisor.<br><br>**NOTA 7:** Del respectivo pago, la Gestora Urbana de Ibagué deducirá la tarifa de la Tasa pro deporte que corresponde al 2% del valor total del contrato sin IVA, la cual se encuentra reglamentada en el Acuerdo 0017 del 05 de diciembre de 2020, expedido por el Concejo Municipal de Ibagué.<br><br>**NOTA 8:** Del primer pago se descontará el uno punto cinco por ciento (1.5%) del valor total del contrato sin IVA por concepto de ESTAMPILLA PRO CULTURA; el dos por ciento (2%) del valor total del contrato sin IVA por concepto de ESTAMPILLA PRO ANCIANO y el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato sin IVA por concepto de PRO UNIVERSIDAD DEL TOLIMA. De conformidad con el Estatuto de rentas de Municipio de Ibagué, Acuerdo No. 0015 del 27 de diciembre de 2021, modificado por el Acuerdo 001 del 07 de marzo de 2024, expedido por el Concejo Municipal de Ibagué. |
| **SUPERVISION** | La supervisión del contrato será realizada por **YURY CERVERA ORTIZ**, Jefe de Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano y/o quien en el futuro haga sus veces, y/o quién designe el Ordenador del Gasto. |
| **PERFECCIONAMIENTO, LEGALIZACIÓN Y EJECUCION** | Con arreglo a lo previsto en los artículos 41 de la Ley 80 de 1993 y 71 del Decreto 111 de 1996, el Contrato objeto del presente proceso se entiende perfeccionado con el acuerdo de voluntades, una vez se eleve a escrito y para su ejecución se requiere el registro presupuestal y aprobación de garantías del contrato. |
| **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA** | **OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:**<br><br>El CONTRATISTA se obliga para con la Gestora |

| | |
|---|---|
| | Urbana de Ibagué a:<br><br>1. Ejecutar y dirigir personalmente la obra contratada.<br>2. Tener las debidas precauciones a fin de conservar en perfecto estado el sitio de las obras.<br>3. Disponer y utilizar las herramientas y el equipo necesario para la correcta ejecución del contrato.<br>4. Mantener en el lugar trabajo las medidas de orden, limpieza y seguridad necesarias para prevenir accidentes.<br>5. Mantener dentro de la obra todas las normas de seguridad, que garantice la prevención de cualquier imprevisto, que pueda afectar la integridad de las personas que laboran o que permanezcan dentro de la construcción, de los transeúntes que circulan por áreas aledañas a la obra de conformidad con las normas vigentes.<br>6. El contratista se obliga a entregar la obra libre y limpia de escombros o materiales sobrantes.<br>7. Ejecutar todos los ítems de obra, tal y como se presentaron en la propuesta y de acuerdo a lo exigido en los pliegos de condiciones.<br>8. Disponer de los equipos necesarios y utilizar materiales adecuados y de primera calidad, para llevar a cabo eficientemente las obras contratadas.<br><br>**EN MATERIA DE EQUIPOS, ELEMENTOS, MATERIALES Y OTROS:**<br><br>9. Serán a cargo del contratista la adquisición transporte e instalación de los materiales a utilizar en la obra.<br>10. La adquisición de los materiales a utilizar, el retiro de escombros y basura serán a cargo del contratista.<br>11. Entregar a la GESTORA URBANA DE IBAGUÉ una reseña fotográfica del desarrollo de la obra (la cantidad de fotografías será señalada por el supervisor la cual formará parte del seguimiento y control de la obra, convirtiéndose en soporte del contrato. (El registro fotográfico se entregará por sectores identificados en medio impreso y magnético señalando en antes (inicio) y el después (terminación).<br><br>**EN MATERIA DE EROGACIONES:**<br><br>12. Serán a cargo del contratista el pago de los salarios, prestaciones, indemnizaciones de carácter laboral que contraten para la ejecución de la obra, lo mismo que el pago de impuestos, gravámenes, aportes de servicio de cualquier género que establezcan las leyes colombianas. |

**EN MATERIA DE DOCUMENTOS:**

13. Dar cumplimiento estricto a lo establecido en el cronograma de obras en lo relacionado con actas, ejecución de obra, desarrollo administrativo y técnico del contrato, entrega de obra y liquidación del contrato.
14. Mantener vigentes y actualizadas durante la ejecución del contrato las pólizas y/o garantías pactadas dentro del mismo
15. El personal que utilice el contratista debe ser calificado, pero es de su libre escogencia, a quienes deberá mantener afiliados al sistema de seguridad social integral de acuerdo con lo dispuesto en la normatividad vigente en la materia.
16. Acreditar mensualmente el pago de las prestaciones sociales y aportes parafiscales del personal que utilice para ejecutar el objeto contractual.
17. El contratista para la suscripción del Acta de Inicio, deberá aportar los documentos relacionados a continuación, los cuales deberán ser aprobados previamente por el supervisor:

    - Hojas de vida del personal a utilizar con las debidas certificaciones de las afiliaciones de seguridad social.
    - Análisis de Precios Unitarios – APU firmado por el proponente.

18. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
19. Presentar cronograma de actividades a realizar para el cumplimiento del objeto del presente contrato, a partir de los documentos técnicos expuestos en los respectivos estudios previos, utilizando una aplicación software tipo Project, en un diagrama de barras, discriminado en semanas, con el plazo máximo de ejecución del contrato de obra contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio.
20. Cumplir las obligaciones en materia ambiental, seguridad industrial y de responsabilidad social que le competen conforme a normas aplicables y las especificaciones técnicas de la obra.
21. El contratista se obliga a entregar bitácora de obra y plano récord al final de la obra para realizar liquidación del contrato.
22. El contratista se obliga a entregar manual del usuario y mantenimiento

23. Cumplir con el objeto del contrato, conforme a los documentos de la Selección Abreviada de Menor

Cuantía, la propuesta y el contrato que se suscriba.

24. Presentar en el plazo establecido en los Pliegos de Condiciones de la Selección Abreviada de Menor Cuantía, los documentos y requisitos exigidos como condición previa e indispensable para suscribir el acta de inicio del contrato.
25. El contratista entregara cada uno de los ítems cumpliendo con las características establecidas dentro del documento de Especificaciones Técnicas que acompañen el presente documento.

**OBLIGACIONES GENERALES:**

Además de las obligaciones derivadas de la esencia y naturaleza del objeto del contrato, el contratista se compromete a:

1. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del objeto contractual.
2. Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del CONTRATISTA con la GESTORA URBANA DE IBAGUÉ.
3. Atender las sugerencias, requerimientos y condiciones establecidas por el supervisor del contrato, la Gestora Urbana y las demás que le imponga la Ley y el contrato.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.
5. Suscribir las actas e informes de ejecución contractual a que haya lugar.
6. Realizar la actualización en tiempo real de la Plataforma SECOP II respecto al cargue de los informes con los anexos que soporten el debido cumplimiento de las obligaciones contractuales.
7. Suministrar al supervisor la información necesaria sobre la ejecución del Contrato.
8. Informar cualquier anomalía o inconveniente presentado durante la ejecución del objeto del contrato.
9. Presentar los documentos necesarios para la suscripción del contrato.
10. Realizar oportunamente los pagos al sistema seguridad social integral, Salud, Pensión y Riesgos Laborales, de acuerdo a las bases de cotización establecidas en el artículo 18 de la Ley 1122 de 2007, de conformidad con la Ley 2381 de 2024, la Ley 100 de 1993, y

sus Decretos Reglamentarios de su personal a cargo.

**11.** Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución del mismo, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.

**12.** Asistir y brindar apoyo en los asuntos que la GESTORA URBANA DE IBAGUÉ requiera referente al cumplimiento del objeto contractual.

**13.** Presentar oportunamente todos y cada uno de los documentos exigidos, incluido el informe de supervisión, para el trámite de pago.

**14.** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actuando por fuera de la ley que pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho ilegal. Cuando se presenten tales situaciones el contratista deberá informal tal evento a la GESTORA URBANA DE IBAGUÉ y a las autoridades competentes para que ellas adopten las medidas necesarias. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la caducidad del contrato conforme lo establece el artículo 18 de la Ley 80 de 1993.

**15.** El contratante autoriza a la Gestora Urbana de Ibagué el descuento de los siguientes gravámenes:

a. Descuento en el primer pago al contratista así: el uno punto cinco por ciento (1.5%) del valor total del contrato sin IVA por concepto de ESTAMPILLA PRO CULTURA; el dos por ciento (2%) del valor total del contrato sin IVA por concepto de ESTAMPILLA PRO ANCIANO; el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato sin IVA por concepto de PRO UNIVERSIDAD DEL TOLIMA.
b. Descuento del dos por ciento (2%) de cada pago por concepto de TASA PRO DEPORTE.

**16.** Las demás que se requieran de acuerdo a la naturaleza del contrato

**PARÁGRAFO PRIMERO**: El Supervisor tomará las medidas necesarias para acelerar el ritmo de la ejecución del Contrato cuando a su juicio el CONTRATISTA esté retrasado en la programación de trabajo; entre las medidas que puede tomar está la imposición de multas, previo procedimiento administrativo, el requerimiento al CONTRATISTA para que aumente el personal y el equipo, implemente el trabajo en horas extras, entre otras, sin que las mismas representen para EL CONTRATANTE costo adicional alguno. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Todo trabajo que se

| | |
|---|---|
| | emprenda sin aprobación del Supervisor, será asumido por cuenta y riesgo del CONTRATISTA, quien renuncia anticipadamente a cualquier reconocimiento por este concepto; en tal evento, el Supervisor podrá ordenar la remoción y reemplazo de las actividades realizadas sin autorización. **PARÁGRAFO TERCERO**: Ni la presencia del Supervisor, ni las órdenes verbales o escritas que imparta, relevan al CONTRATISTA de su responsabilidad por la adecuada ejecución del contrato, ni de las obligaciones contraídas. **PARÁGRAFO CUARTO**: cualquier acto del Supervisor que pueda comprometer económicamente al CONTRATANTE, será de su absoluta responsabilidad si no ha recibido expresa y escrita autorización u orden de la persona que suscribe el Contrato a nombre del CONTRATANTE. **PARÁGRAFO QUINTO:** El CONTRATISTA autoriza al CONTRATANTE, a descontar de las cuentas a su favor, todas las sumas de dinero que, por concepto de estampillas, sanciones, obligaciones civiles y/o impositivas tengan para con el CONTRATANTE. **PARÁGRAFO SEXTO:** El CONTRATISTA autoriza al CONTRATANTE, a descontar de las cuentas a su favor, todas las sumas de dinero que, por concepto de sanciones, obligaciones civiles y/o impositivas tengan para con el CONTRATANTE. **CONOCIMIENTO DE LAS NORMAS:** El CONTRATISTA declara que conoce y se acoge en su totalidad a todas las normas legales y fiscales vigentes que regulan la Contratación Administrativa de la Gestora Urbana de Ibagué, y además, manifiesta que se acoge a todas las disposiciones y normas que regulan la actividad. |

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Que la Ley 489 de 1998, en su artículo 85°. define las Empresas industriales y comerciales del Estado como organismos creados por la ley o autorizados por ésta, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del Derecho Privado, salvo las excepciones que consagra la ley que reúnen las siguientes características: Personería jurídica, Autonomía administrativa y financiera , y Capital independiente servicios, y contribuciones de destinación especial en los casos autorizados por la Constitución.

Que la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué, fue creada por virtud del Decreto 0175 de 2002, en atención a la autorización otorgada por el Concejo Municipal de Ibagué al Alcalde Municipal de Ibagué, mediante el Acuerdo 0116 de 2000, cuya naturaleza jurídica corresponde a una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, cuyo objeto general es desarrollar las funciones de Banco Inmobiliario, actuar como promotora de vivienda de interés social, promotora de espacio público, promotora inmobiliaria y promotora de proyectos especiales; y dotada de autonomía administrativa, financiera y capital independiente.

En materia contractual la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué, por virtud a su naturaleza jurídica (EICE), es preciso indicar que se encuentra permeada de las prerrogativas conferidas en el

artículo 87 de la Ley 489 de 1998[2], en razón a la actividad industrial y comercial que lleva a cabo para el cumplimiento de su objeto social.

Así mismo, el régimen jurídico y contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, se encuentra regulado en el artículo 93 de la Ley 489 de 1998[3], el cual indica que regla general de sus actos y contratos es regida por las normas de derecho privado, salvo en cuanto a sus relaciones con la Administración y en aquellos casos en los que por expresa disposición legal ejerzan alguna función administrativa, puesto que allí sí deberá dar aplicación a las reglas de derecho público pertinentes.

En ese entendido, los actos o contratos que expidan las Empresas Industriales y Comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado, y los contratos que se celebre para el cumplimiento de su objeto estarán regulados por el Estatuto General de la Contratación Pública.

Así mismo, la Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué (EICE), mediante Resolución No. 0406 de 2019, adopta e implementa su propio estatuto de contratación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.5.3 del Decreto 1082 de 2015.

En consonancia con lo anterior, y atendiendo al objeto que se pretende contratar, que corresponde al giro ordinario de la actividad administrativa de la entidad, el régimen jurídico aplicable a las adecuaciones que se realizaran al Centro De Detención Transitorio Permanente Central de la ciudad de Ibagué, será por el Estatuto General Contratación Pública, razón por la cual el procedimiento de selección estará sometido a por las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten. De la misma forma, y de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, a los contratos celebrados por las Entidades Estatales se les aplican las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en la normatividad propia de la contratación estatal.

Que de conformidad con lo prescrito en el Manual de Funciones – **Resolución No. 201 del 05 de octubre de 2021**, es deber de la Oficina de Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano: "***8.*** *Dirigir y supervisar, el desarrollo de las de licitaciones y los contratos a cargo de la dependencia, relacionados con el desarrollo de los estudios técnicos y administración y desarrollo de obras adelantadas por la Gestora Urbana, requerir a las interventorías de acuerdo a los términos del contrato;* ***9.*** *Proponer a la Gerencia la realización de proyectos por iniciativa propia o a solicitud de terceros que contribuyan al beneficio de la Gestora.;* ***13.*** *Desarrollar, las, actividades necesarias para los, peritazgos y actividades técnicas requeridas para la adquisición de terrenos, el desarrollo de obras o reparación de los inmuebles, escenarios y espacio público a cargo de la Gestora en coordinación con la Oficina Operativa e Inmobiliaria;* ***16.*** *Supervisar y controlar la ejecución de los proyectos de construcción de obras civiles que e de manera directa realiza la Gestora, garantizando la eficiencia, correcta ejecución y seguimiento al desarrollo de los proyectos.* ***26.*** *Coordinar, supervisar y controlar el cumplimiento de las especificaciones, diseños, o presupuestos, cronogramas, planes y calidad le de las obras durante la ejecución de los le proyectos a cargo de la entidad.".*

Que dentro de las competencias y funciones que han sido encomendadas a la entidad, se encuentran la de velar por su patrimonio, de tal manera que debe garantizarse la integridad física y estructural de los bienes inmuebles de su propiedad o que se encuentran bajo su custodia; comprendiendo que los mismos versan sobre instalaciones desde las cuales se prestan diversos servicios de naturaleza pública y que por lo tanto repercuten directamente en el bienestar de la población ibaguereña, razón

---

[2] ARTÍCULO 87.- *Privilegios y prerrogativas.* Las empresas industriales y comerciales del Estado cómo integrantes de la Rama Ejecutiva del Poder Público, salvo disposición legal en contrario, gozan de los privilegios y prerrogativas que la Constitución Política y las leyes confieren a la Nación y a las entidades territoriales, según el caso.

No obstante, las empresas industriales y comerciales del Estado, que por razón de su objeto compitan con empresas privadas, no podrán ejercer aquellas prerrogativas y privilegios que impliquen menoscabo de los principios de igualdad y de libre competencia frente a las empresas privadas.

3 ARTÍCULO 93.- Régimen de los actos y contratos. Los actos que expidan las empresas industriales y comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetaran a las disposiciones del Derecho Privado. Los contratos que celebren para el cumplimiento de su objeto se sujetaran a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de las entidades estatales.

por la cual es imperativo destinar los recursos necesarios que permitan el mantenimiento cabal y oportuno de aquellas locaciones y estructuras que así lo requieran.

Adicionalmente es importante que la Gestora Urbana de Ibagué, realice un uso adecuado del equipamiento que posee, con la finalidad de maximizar los activos de la entidad, generando una mejor estructura de bienes y servicios sociales para la atención de las necesidades de los ibaguereños; de tal forma que la Gestora Urbana de Ibagué, en su calidad de Banco Inmobiliario encuentra que en su quehacer institucional se realice la intervención de las adecuaciones al Centro De Detención Transitorio Permanente Central de la ciudad de Ibagué

La función principal de la Permanente Central es servir como un lugar donde se retiene temporalmente a personas que han sido detenidas por la comisión de un delito o por otras razones legales, mientras se define su situación judicial. Es decir, actúa como un centro de reclusión transitorio antes de que los detenidos sean trasladados a una cárcel o liberados, según corresponda.

En este contexto, está directamente relacionado con la administración de justicia y la seguridad ciudadana. Implica la custodia de personas privadas de la libertad por orden judicial o en flagrancia, garantizando su permanencia mientras se adelantan los procesos legales. También busca prevenir la fuga y mantener el orden público dentro de sus instalaciones.

Las mejoras en las instalaciones de las Permanentes Centrales son una imperiosa necesidad para garantizar los derechos humanos de las personas privadas de la libertad, mantener la seguridad y el orden, y asegurar el correcto funcionamiento del sistema judicial. Es una obligación del Estado proveer condiciones dignas para todos los ciudadanos bajo su custodia.

Que el inmueble a intervenir está ubicado en la ciudad de Ibagué-Tolima, identificado con Ficha Catastral No. 01-05-0012-0011-000 y Matricula Inmobiliaria No. 350- 27296, de propiedad de la Gestora Urbana de Ibagué, el cual requiere de manera puntual acciones que salvaguarden la integridad física y estructural del inmueble anteriormente descrito conforme al oficio 001339 del 08 de junio de 2025 radicado por el Capitan Jeynner Bautista Lozada en el que manifiesta la necesidad de intervenir el predio con el fin de mejorar y corregir la humedad y filtración de agua en las paredes y techos, las rejas y barrotes averiados, oxidados, desprendidos, las tejas averiadas, los baños que se encuentran en mal estado, la grifería que no funciona, en la sala de audiencias el arreglo de techos y filtraciones identificadas.

Por lo anterior, la Oficina de Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano de la Gestora Urbana de Ibagué, realizó un diagnóstico técnico del inmueble; se determinó la necesidad de realizar la adecuación y mejoramiento locativo, conforme a las necesidades técnicas del inmueble en mención con el ánimo de garantizar los derechos fundamentales propios de la población privada de la libertad.

La planeación, entendida como la organización lógica y coherente de las metas y los recursos para desarrollar un proyecto, es pilar de la contratación estatal. El estado al contratar bienes y servicios para garantizar el cumplimiento de los fines constitucionales no solamente invierte los recursos públicos, sino que genera empleo y desarrollo en todos los niveles y sectores de la economía. En ese sentido, el objetivo es propiciar una infraestructura acorde a las necesidades del sector y generar un proyecto denominado **"CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO DENOMINADO CENTRO DE DETENCIÓN TRANSITORIO PERMANENTE CENTRAL UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE-TOLIMA, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ E.I.C.E."**

De allí la importancia de que esta actividad contractual sea el fruto de la planeación, el control y el seguimiento por parte de los servidores públicos. La etapa precontractual, es decir, la que antecede cualquier contratación, determina, en buena medida, el éxito o el fracaso de los procesos de selección o de los contratos que se suscriban; planear, en materia de contratación estatal, implica no sólo contar con un plan que consolide y priorice las adquisiciones de la entidad, con fundamento en las necesidades técnicamente diagnosticadas, sino que exige la realización de una serie de estudios técnicos, estudios y diseños y análisis orientados a establecer mecanismos de planificación,

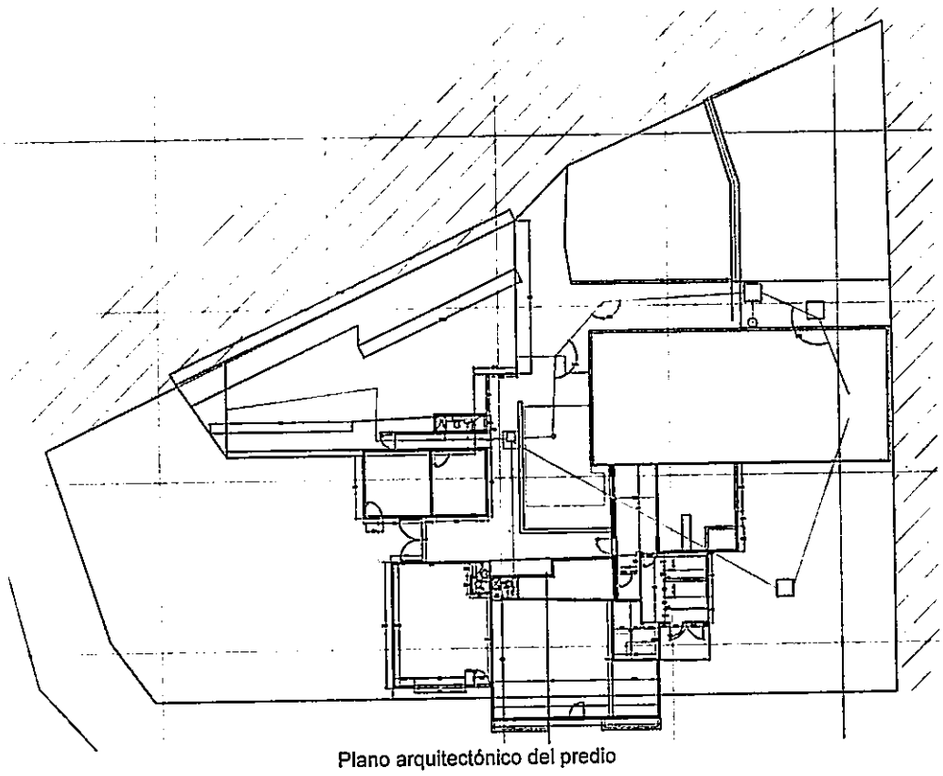
económicos, transparentes y adecuados para satisfacer dichas necesidades.

La fase de estudios técnicos fue realizada por los profesionales adscritos a la entidad, quienes cuentan con la idoneidad y capacidad técnica para orientar el proyecto, facilitando un desarrollo adecuado en el proceso de estudios y diseños que deben ser adoptados por el futuro contratista.

Por ello, la Gestora Urbana atendiendo los principios de la contratación estatal, de planificación y de la administración pública, en la apertura de procesos de contratación deben analizar de forma detallada todas las exigencias legales, técnicas, económicas y financieras del caso. Por ello es recomendable que establezca de forma clara, tanto los procedimientos internos de planeación de la contratación, como los responsables de ejecutarlos, con el fin de garantizar no sólo el éxito de los procesos de selección, sino el resultado satisfactorio de los contratos.

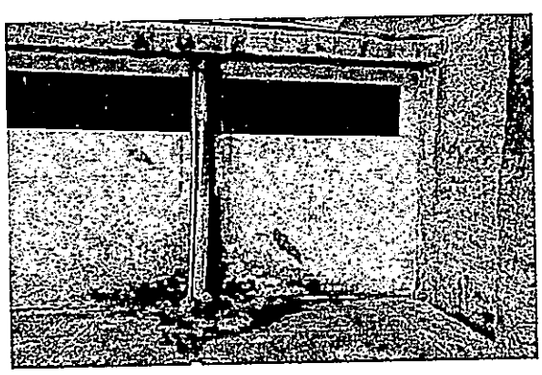
## 4. DESCRIPCIÓN DE LA OBRA O BIEN INMUEBLE INTERVENIR

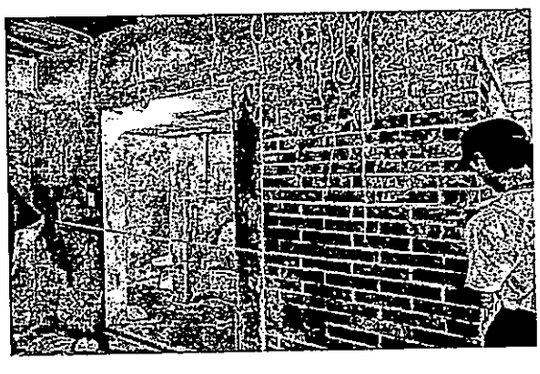
El Centro Detención Transitorio Permanente Central propiedad de la Gestora Urbana de Ibagué evidencia la necesidad de realizar la adecuación y mejoramiento de su infraestructura.

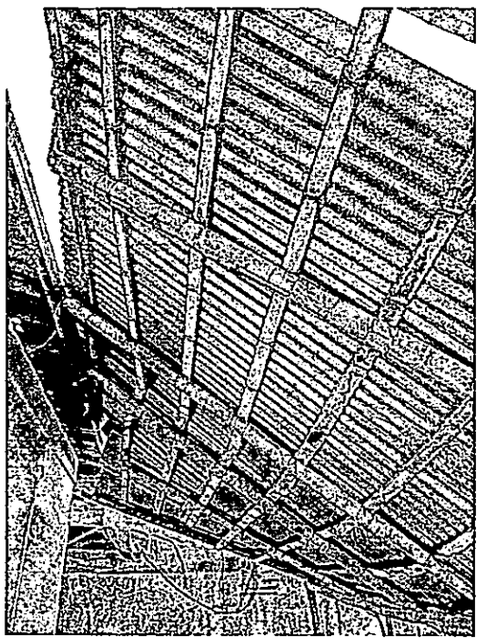
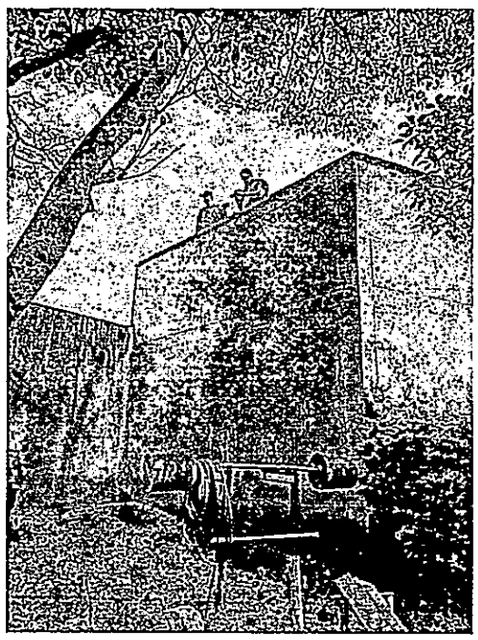
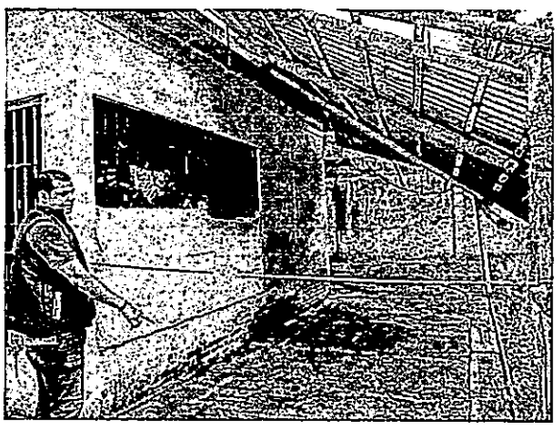


Plano arquitectónico del predio

Con la intervención del predio mencionado se espera mejorar y corregir la humedad y filtración de agua en las paredes y techos, las rejas y barrotes averiados, oxidados, desprendidos, las tejas averiadas, los baños que se encuentran en mal estado, la grifería que no funciona, en la sala de audiencias el arreglo de techos y filtraciones identificadas.





Una vez identificada la necesidad de intervención, la Gestora Urbana de Ibagué en su alcance y calidad de Banco Inmobiliario generará una mejor estructura a sus bienes y servicios sociales para la atención de las necesidades de la población beneficiaria.

## 5. POBLACIÓN BENEFICIARIA

LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO PERMANENTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ beneficiará a todos las personas recluidas en el Centro de Detención Transitoria Permanente Central de la ciudad de Ibagué al lograr un espacio con las condiciones adecuadas para garantizar los derechos fundamentales propios de esta población.

## 6. ACTIVIDADES POR EJECUTAR Y ALCANCE:

### 6.1 Tareas principales a ejecutar en la obra

| ITEM | DESCRIPCION | UND | CANT. |
|---|---|---|---|
| 1 | PRELIMINARES Y DEMOLICION | | |
| 1,1 | Localización y replanteo | m2 | 120,00 |
| 1,2 | Demolición de muros | m2 | 2,27 |
| 1,3 | Desmonte de teja asbesto cemento | m2 | 120,00 |
| 1,4 | Excavación Manual | m3 | 10,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1,5 | Suministro e instalación de dado de concreto de 21mpa | m3 | 1,00 |
| 1,6 | Reforzamiento de las celdas | m2 | 4,05 |
| 1,7 | Desinstalación de cielo raso | m2 | 110,00 |
| 2 | SANITARIOS | | |
| 2.1 | Punto Hidráulico | und | 5,00 |
| 2.2 | Suministro e Instalación Tuberia PVC 1/2" Red de Suministro incluye excavación | m | 20,00 |
| 2.3 | Suministro e Intalacion Tuberia PVC 4" Sanitaria Red de Salida incluye excavacion | m | 20,00 |
| 2.4 | Punto Sanitario | und | 5,00 |
| 3 | ACABADO DE MUROS Y PISOS | | |
| 3.1 | Suministro e instalación de pañete liso incluye impermeabilizante E= 1,5 - 2cm | m2 | 75,78 |
| 3.2 | Pintura Vinilo Tipo1 Blanco a dos manos | m2 | 75,78 |
| 3.3 | Alistado 5 cm | m2 | 4,00 |
| 3,4 | Estuco Listo | m2 | 75,78 |
| 4. | APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS | | |
| 4,1 | Suministro e instalación Sanitario Ant Alta Acero Inox 304 Cal.16 S/PisoC/B | und | 5,00 |
| 5 | TECHOS Y CUBIERTAS | | |
| 5.1 | Desmonte e instalación flanches cubierta existente | ml | 12,50 |
| 5.2 | Suministro e instalación cubierta Teja termoacústica | m2 | 120,00 |
| 5.3 | Suministro e instalación de canal metálica | ml | 19,94 |
| 5.4 | Suministro e instalación de escalera metálica para acceso a cubierta | und | 1,00 |
| 5.5 | Suministro e instalación de pernos para reforzamiento de puente elevado | pto | 4,00 |
| 5.6 | Suministro e instalación de adaptación de techo Zinc | m2 | 33,22 |
| 5.7 | Suministro e instalación perfiles metalicos | und | 1,00 |
| 5.8 | Suministro e instalación de entramado | m2 | 33,22 |
| 5,9 | Suministro e instalación de cielo raso en SUPERBOARD | m2 | 110,00 |
| 6 | LIMPIEZA | | |
| 6.1 | Retiro de material sobrante incluye demoliciones | m3 | 17 |

### 6.2 Personal que se requiere para la ejecución de la obra.

Las especificaciones de las actividades requeridas se desarrollarán teniendo en cuenta los Requerimientos Técnicos establecidos. El contratista deberá desarrollar la obra de acuerdo con el alcance del objeto contratado. El contratista tendrá sus profesionales de acuerdo con la siguiente tabla:

| Perfil No | Cargo | Título profesional | Título de posgrado | Experiencia general (años mínimos) | Dedicación | Experiencia específica (años mínimos) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PROFESIONAL RESIDENTE DE OBRA | Ingeniero Civil o arquitecto. | No aplica | cuatro (4) años de experiencia, contada a partir de la expedición de la matrícula | 100% | Certificar experiencia específica como Residente de |

| Perfil No. | Cargo | Título profesional | Título de posgrado | Experiencia general (años mínimos) | Dedicación | Experiencia específica (años mínimos) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | profesional | | Obra y/o Contratista, habiendo desempeñado dicho rol en mínimo tres (3) contratos celebrados con entidades públicas y/o privadas, debidamente recibidos y liquidados, dichos contratos deberán tener un objeto que guarde relación directa con el presente proceso y su valor en SMMLV sea igual o superior al presupuesto oficial |
| 2 | SISO | Profesional en Seguridad y salud en el trabajo y/o profesional con especialización en Seguridad y salud en el trabajo | No aplica | Un (1) año de experiencia, contada a partir de la expedición de la matrícula profesional y/o obtención del título de especialización | 100% | Acreditar como mínimo un (1) contrato en el que se haya desempeñado como SISO relacionada con el objeto del contrato. |

El proponente deberá presentar para el equipo de trabajo los siguientes documentos que demuestren las condiciones antes señaladas:

- Hoja de vida;
- Fotocopia de cédula de ciudadanía;
- Fotocopia de la Tarjeta Profesional o Matricula Profesional;
- Diploma o certificados que acrediten la obtención de los títulos;
- Certificado de vigencia de la matricula profesional;
- Certificados laborales que sustenten la experiencia solicitada, donde se evidencien datos que permitan la verificación del certificado;
- Carta de intención y compromiso firmada por el profesional manifestando que conoce el proyecto y el porcentaje de dedicación del proyecto;

**NOTA 1:** La Gestora Urbana de Ibagué podrá solicitar el cambio inmediato del personal que preste un servicio inadecuado y el Contratista deberá atender de inmediato el requerimiento. En caso de que el contratista requiera cambios en el personal propuesto en su oferta inicial, se permitirá siempre y cuando el nuevo personal propuesto, cumpla con las mismas condiciones requeridas en la convocatoria pública, documentos que serán previamente verificados por el supervisor del contrato para autorizar el cambio. Dicha autorización deberá ser por escrito.

No se tendrán en cuenta para la evaluación aquellas certificaciones en las que la información contenida no permita verificar el cumplimiento de aquellos requisitos (tiempos de inicio y terminación) y la entidad no pueda realizar la verificación o aclaración de ésta. Por lo tanto, se deberá entregar la información de contacto de quien certifica.

Si por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, durante la ejecución del contrato se requiere cambiar a uno de los integrantes del equipo de trabajo, éste deberá ser reemplazado por otro de iguales o superiores calidades, previa aprobación y Visto Bueno por parte del Jefe de la Oficina de Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano de la GESTORA URBANA DE IBAGUÉ.

En caso que el proponente certifique la experiencia del profesional, se debe presentar el contrato entre el proponente y el profesional, además del contrato donde haya ejecutado sus labores como profesional.

Para validar la información del equipo mínimo de trabajo presentada por el proponente debe diligenciar y aportar el **ANEXO N°11** DEL PLIEGO DE CONDICIONES: HOJA DE VIDA - POR CADA UNO DE LOS PROFESIONAL SOLICITADOS.

### 6.3. HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y EQUIPO MÍNIMO EXIGIDO

Se requiere que en la obra permanezcan las herramientas, maquinaria y equipos requeridos para el desarrollo de las actividades de obra, de acuerdo a las especificaciones técnicas.

El proponente debe acreditar la disponibilidad de la maquinaria y Equipo mínimo solicitado. Para lo cual deberá aportar carta de compromiso de la disponibilidad de los mismos, firmada por el representante legal, en caso de oferente plural dicha carta deberá ser suscrita por el representante del consorcio o unión temporal.

### 6.4. CAPACIDAD RESIDUAL

En concordancia con lo dispuesto en el Decreto 791 de 2014 y el artículo 2.2.1.1.1.6.4. del Decreto 1082 de 2015, para el cálculo de la Capacidad Residual del oferente se tendrá en cuenta lo allí dispuesto, así como lo señalado en la Guía para determinar y verificar la capacidad residual del proponente en los procesos de contratación de obra pública, expedida por Colombia Compra Eficiente, la cual se podrá consultar en el siguiente Link:

https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/guia-para-determinar-y-verificar-la-capacidad-residual-del-proponente-en-los-procesos-de-contratacion-de-obra-publica

El proponente deberá acreditar la capacidad residual o K de Contratación con los siguientes documentos de conformidad con lo estipulado en la disposición normativa referida:

- *La lista de los contratos de obras civiles en ejecución suscritos con Entidades Estatales y con entidades privadas, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.*
- *La lista de los contratos de obras civiles en ejecución, suscritos por sociedades, consorcios o uniones temporales, en los cuales el proponente tenga participación, con Entidades Estatales y con entidades privadas, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo los contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.*
- *Balance general auditado del año inmediatamente anterior y estado de resultados auditado del año en que haya obtenido el mayor ingreso operacional en los últimos cinco (5) años. Los estados financieros deben estar suscritos por el interesado o su representante legal y el revisor fiscal si está obligado a tenerlo, o el auditor o contador si no está obligado a tener revisor fiscal. Si se trata de proponentes obligados a tener RUP, las Entidades Estatales solo deben solicitar como documento adicional el estado de resultados del año en que el proponente obtuvo el mayor ingreso operacional en los últimos cinco (5) años.*

Así mismo, el proponente deberá allegar debidamente diligenciados y firmados por el representante legal los anexos a que hace referencia Guía para determinar y verificar la capacidad residual del

proponente en los procesos de contratación de obra pública, expedida por Colombia Compra Eficiente

La entidad calculará la Capacidad Residual del Proceso de Contratación de acuerdo con lo estipulado en el 2.2.1.1.1.6.4. del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para determinar y verificar la capacidad residual del proponente en los procesos de contratación de obra pública, expedida por Colombia Compra Eficiente.

## 7. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

De acuerdo con el objeto y las actividades a contratar, así como la identificación de procesos similares, se obtuvo la siguiente clasificación:

| CLASIFICACIÓN | PRODUCTO |
|---|---|
| 30111700 | YESOS |
| 30151600 | ACCESORIOS PARA TEJADOS |
| 31211700 | ACABADOS EN GENERAL |
| 39111500 | ILUMINACIÓN DE INTERIORES Y ARTEFACTOS |
| 72101500 | SERVICIOS DE APOYO PARA LA CONSTRUCCIÓN |
| 72102900 | SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES |
| 72103300 | SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INFRAESTRUCTURA |
| 72151500 | SERVICIOS DE SISTEMAS ELÉCTRICOS |
| 72152000 | SERVICIOS DE PAÑETADO Y DRY WALL |
| 72152500 | SERVICIOS DE INSTALACIÓN DE PISOS |
| 72152900 | SERVICIOS DE MONTAJE DE ACERO ESTRUCTURAL |
| 72153600 | SERVICIOS DE TERMINADO INTERIOR, DOTACIÓN Y REMODELACIÓN |
| 81101500 | INGENIERÍA CIVIL Y ARQUITECTURA |

## 8. ANÁLISIS ECONÓMICO

En cumplimiento de lo Previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 con lo estipulado en el artículo 15 del decreto 1510 de 2013 y los lineamientos establecidos por Agencia Nacional "Colombia Compra Eficiente", la Gestora Urbana procede a efectuar el presente análisis económico del sector, como parte de la etapa de planeación del proceso contractual que tiene por objeto **"CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO DENOMINADO CENTRO DE DETENCIÓN TRANSITORIO PERMANENTE CENTRAL UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE-TOLIMA, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ E.I.C.E.".**

Siguiendo los parámetros establecidos en materia de contratación pública, según el marco normativo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, en especial el artículo 2.2.1.2.5.2, que nos remite a la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 expedida por Colombia Compra Eficiente, el presente análisis del sector cubrirá las siguientes tres áreas.

a. Aspectos generales
b. Análisis de la oferta
c. Análisis de la demanda
d. Análisis presupuestal de la obra a contratar

### a. ASPECTOS GENERALES

Los sectores económicos en el país son los siguientes:

| SECTOR ECONOMICO | DEFINICION | ACTIVIDADES DEL SECTOR |
|---|---|---|
| Sector primario o agropecuario | Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial. | Agropecuario, caza y pesca |
| Sector secundario o industrial | Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.<br><br>Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación: | Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo.<br><br>Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc. |
| Sector terciario o de servicios | Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.<br><br>Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.<br><br>Aunque los sectores anteriormente indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización. Lo anterior da origen a los siguientes sectores económicos, los cuales son: | 1. Sector agropecuario: Corresponde al sector primario mencionado anteriormente.<br>2. Sector de servicios: Corresponde al sector terciario mencionado anteriormente.<br>3. Sector industrial: Corresponde al sector secundario mencionado anteriormente.<br>4. Sector de transporte: Hace parte del sector terciario, e incluye transporte de carga, servicio de transporte público, transporte terrestre, aéreo, marítimo, etc.<br>5. Sector de comercio: Hace parte del sector terciario de la economía, e incluye comercio al por mayor, minorista, centros comerciales, cámaras de comercio, San Andresitos, plazas de mercado y, en general, a todos aquellos que se relacionan con la actividad de comercio de diversos productos a nivel nacional o internacional.<br>6. Sector financiero: En este sector se incluyen todas aquellas organizaciones relacionadas con actividades bancarias y financieras, aseguradoras, fondos de pensiones y cesantías, fiduciarias, etc.<br>7. Sector de la construcción: En este sector se incluyen las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, al igual que los arquitectos e ingenieros, las empresas productoras de materiales para la construcción, etc.<br>8. Sector minero y energético: Se incluyen en él todas las empresas que se relacionan con la actividad minera y energética de cualquier tipo |

| SECTOR ECONOMICO | DEFINICION | ACTIVIDADES DEL SECTOR |
|---|---|---|
| | | (extracción de carbón, esmeraldas, gas y petróleo; empresas generadoras de energía; etc.).<br>9. Sector solidario: En este sector se incluyen las cooperativas, las cajas de compensación familiar, las empresas solidarias de salud, entre otras.<br>10. Sector de comunicaciones: En este sector se incluyen todas las empresas y organizaciones relacionadas con los medios de comunicación como (telefonía fija y celular, empresas de publicidad, periódicos, editoriales, etc.). |

De conformidad con lo anterior, el objeto a contratar **"CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO DENOMINADO CENTRO DE DETENCIÓN TRANSITORIO PERMANENTE CENTRAL UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE-TOLIMA, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ E.I.C.E."** se encuentra ubicado en el sector terciario o de servicios que incluye todas aquellas actividades que se relacionan con la provisión de bienes y servicios. Entre estas destacan el comercio, las telecomunicaciones, el transporte, la construcción, la medicina, la salud pública, la educación, el turismo, la administración y las finanzas.

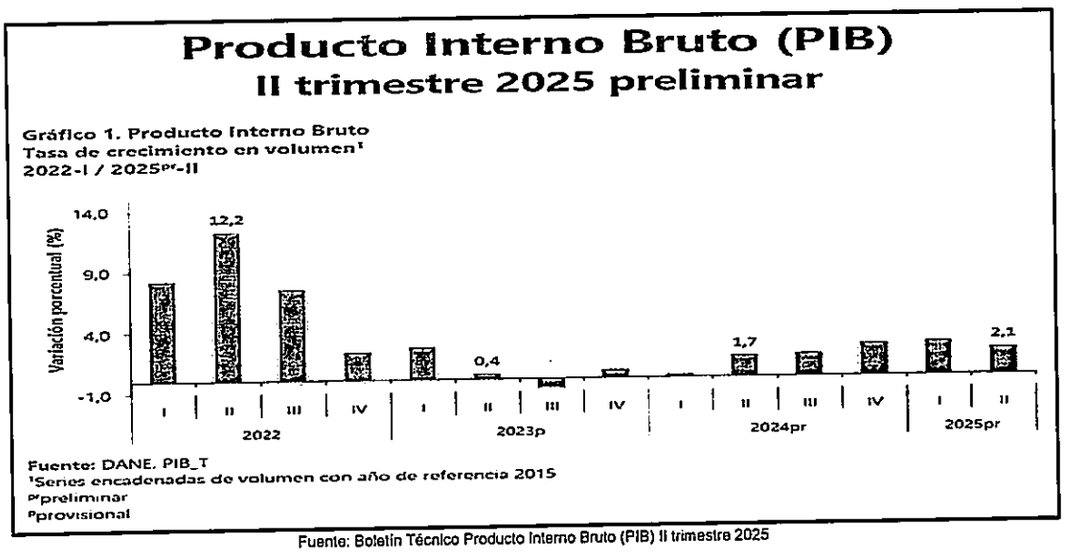
La industria de la construcción ha sido clave para el desarrollo económico del País en los últimos años debido a su gran dinamismo, y se constituye como uno de los sectores más importantes y de mayor incidencia por su estrecha vinculación con la creación de infraestructuras básicas como: puentes, carreteras, cerramientos perimetrales, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctricas y termoeléctricas, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, presas, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras. La mitad de los sectores productivos de la economía Nacional se relacionan en mayor o menor grado con el sector de la construcción como proveedores directos.

La industria constructora es, por lo tanto, un elemento básico en el desarrollo del entorno económico que proporciona soluciones para el diseño de una estructura sólida que garantice una óptima utilización de los recursos de las Compañías para que éstas cumplan con éxito su actividad económica.

### Producto Interno Bruto (PIB) I trimestre 2025.

En el segundo trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024.

ESPACIO EN BLANCO




Fuente: Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2025

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).

Durante el primer semestre de 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. 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 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,5%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Información y comunicaciones crece 2,3%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,5%.
- Industrias manufactureras crece 1,0%.

ESPACIO EN BLANCO

**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.

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

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

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

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

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

Fuente: Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2025

## Valor Agregado por Actividad Económica

### 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.

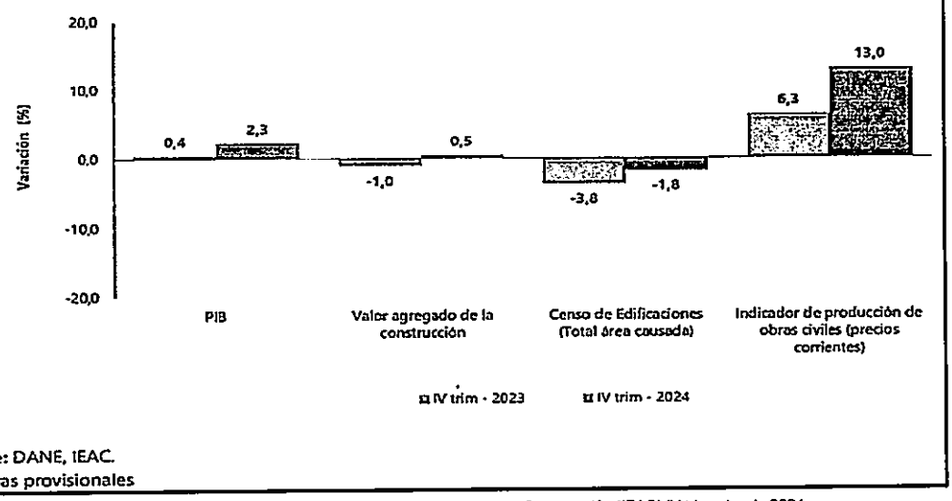
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

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

Fuente: Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2025

## Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

**Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV trimestre (2023 – 2024[Pr])**




Fuente: DANE, IEAC.
Pr: cifras provisionales

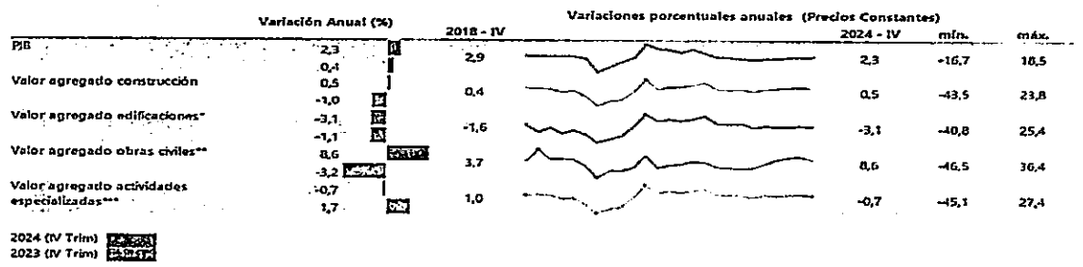
Fuente: Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

En el cuarto trimestre de 2024 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2023. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento en el valor agregado de la construcción de 0,5% en su variación anual, que se explica principalmente por el crecimiento del valor agregado de las obras civiles (8,6%). Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones y el de las actividades especializadas decrecieron en -3,1% y -0,7% respectivamente.[4]

## Producto Interno Bruto (PIB)

[4] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf

**Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes) 2018 – 2024pr (IV trimestre)**



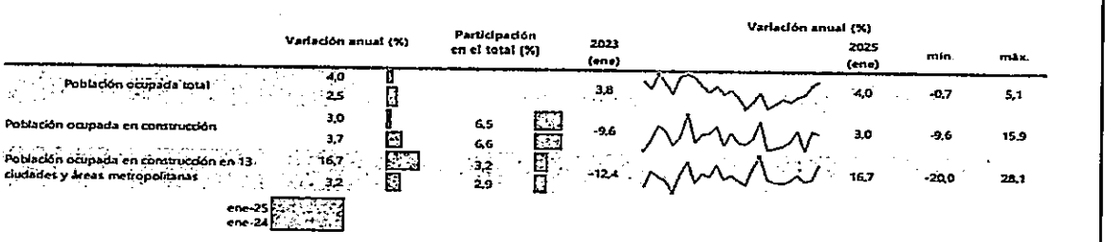

**Fuente:** DANE, Cuentastrimestrales. Pr: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.
** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
*** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorporan actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Fuente: Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

En el cuarto trimestre de 2024 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2023. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento en el valor agregado de la construcción de 0,5% en su variación anual, que se explica principalmente por el crecimiento del valor agregado de las obras civiles (8,6%). Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones y el de las actividades especializadas decrecieron en -3,1% y -0,7% respectivamente.[5]

## EMPLEO

**Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2023 – 2025 (enero)**




**Fuente:** DANE, GEIH.
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.
* 13 áreas: Bogotá D.C, Medellín - Valle de Aburrá, Cali - Yumbo, Barranquilla - Soledad, Bucaramanga, Girón, Piedecuesta y Floridablanca, Manizales y Villa María, Pasto, Pereira, Dos Quebradas y La Virginia, Cúcuta, Villa del Rosario, Los Patios y El Zulia, Ibagué, Montería, Cartagena, Villavicencio.

Fuente: Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

En enero de 2025, el número de ocupados en el total nacional fue 22.903 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,5% de los ocupados. En enero de 2025, la población ocupada en el total nacional aumentó 4,0%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumentaron 3,0% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Para enero de 2025, 1.497 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 49,2% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas (736 miles de personas), que además presentaron un aumento del 16,7%, es decir, 105 mil personas más con respecto enero

[5] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024).* Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf

de 2024.[6]

## Estadísticas Empresariales

### Número de Empresas por Sector Económico (construcción)

En el año 2019 de las 5.001.955 empresas, con tipo de organización natural y jurídica, se dedicaron a la actividad de construcción, con tipo persona natural con 123.147 organizaciones y tipo de organización jurídica con 89.205 con una participación de 4.2% del total.[7]

| Sector Económico | | Número de empresas por sector | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2019 | | | 2020 | | | 2021 | | |
| | | Natural | Jurídica | Total | Natural | Jurídica | Total | Natural | Jurídica | Total |
| F01 | Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales | 31.498 | 23.664 | 55.162 | 27.946 | 23.159 | 51.105 | 33.154 | 25.957 | 59.111 |
| F02 | Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil | 27.366 | 39.259 | 66.625 | 25.725 | 37.357 | 63.082 | 29.060 | 40.853 | 69.913 |
| F03 | Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) | 64.283 | 26.282 | 90.565 | 59.192 | 26.453 | 85.645 | 66.479 | 30.094 | 96.573 |
| | Total | 123.147 | 89.205 | 212.352 | 112.863 | 86.969 | 199.832 | 128.693 | 96.904 | 225.597 |

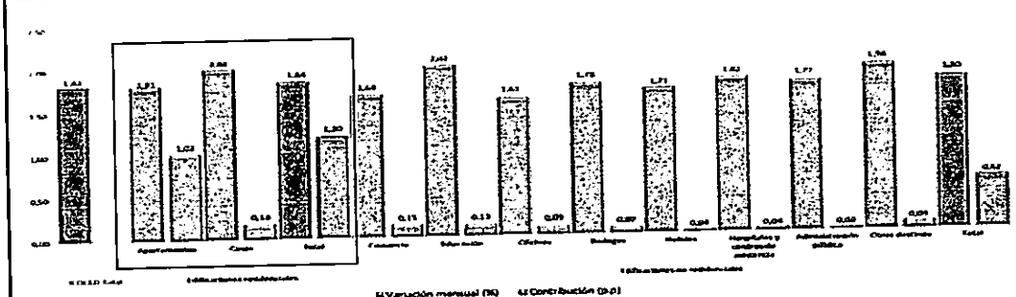
Fuente: DANE, Directorio Estadístico de Empresas (DEE) 2019-2021 y Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

En el año 2020 de las 5.004.633 empresas, con tipo de organización persona natural se dedicaron 112.863 y tipo de organización jurídica con 86.969 con una participación de 4.0% del total.

Para el año 2021 de las 5.704.308 empresas, con tipo de organización persona natural se dedicaron 128.693 y tipo de organización jurídica con 94.904 con una participación de 4.0% del total.[8]

## Precios y Costos

**Gráfico 18. Variación mensual del ICOCED, por destinoTotal nacional**
**Enero 2025[pr]**



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

Fuente: Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

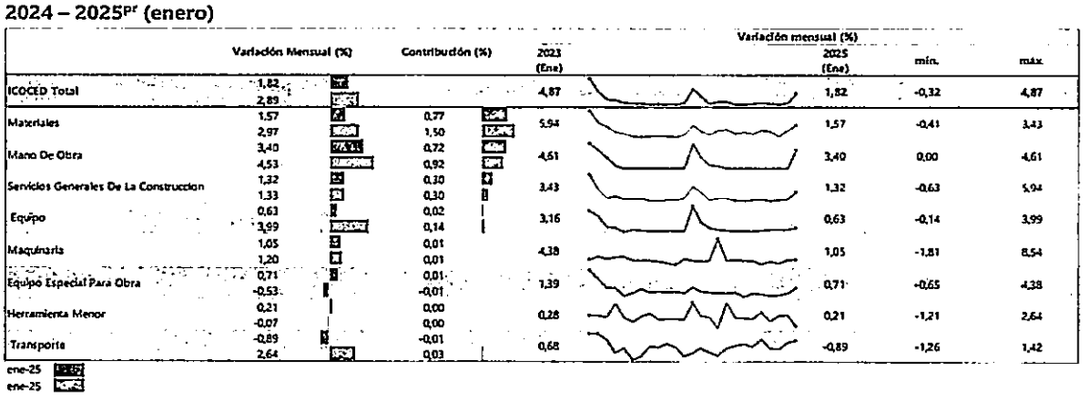
[6] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf
[7] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf
[8] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED), es 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. El ICOCED incluye dentro de la medición, la representatividad de las edificaciones y presenta resultados para 10 destinos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos, además de la agregación de los bienes y servicios estructurados para 8 grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especializados de la construcción, equipos especiales para obra y herramienta menor) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 93 insumos.

En enero de 2025, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 1,82%, en comparación con enero de 2025. Para edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (1,84%) y aportó 1,20 puntos porcentuales, y para edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (1,80%) y contribuyó con 0,62 puntos porcentuales.

Seis de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicó por debajo del promedio nacional (1,82%): Apartamentos (1,81%), Bodegas (1,78%), Administración Pública (1,77%), Hoteles (1,71%), Oficinas (1,61%) y Comercio (1,68%). Por otra parte, los destinos: Educación (2,02%), Casas (2,01%) y Otros destinos (1,96%) se ubicaron por encima del promedio nacional.[9]

**Gráfico 19. Variación mensual y contribución del ICOCED por grupos de costos**
**Total Nacional**
**2024 – 2025$^{pr}$ (enero)**




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

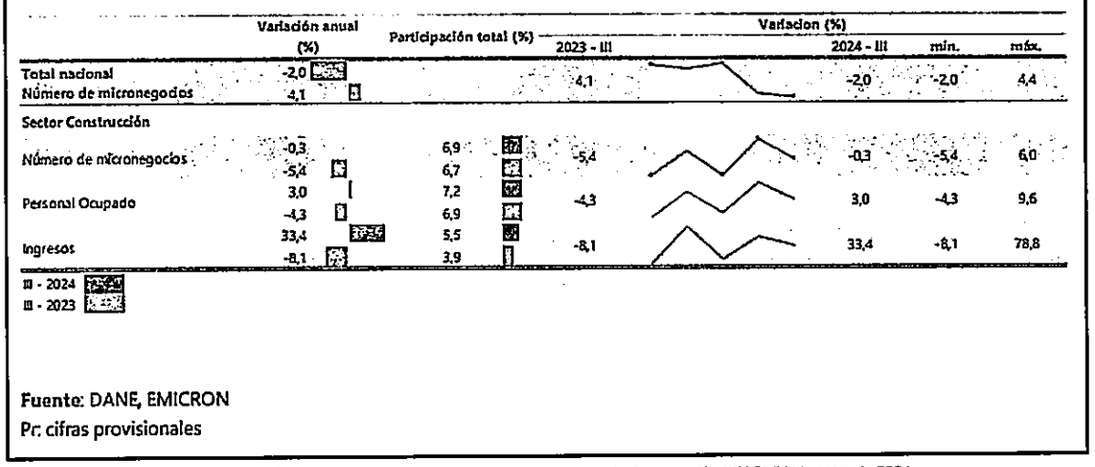
Fuente: Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

Por grupos de costos en enero de 2025, los mayores incrementos de precio con respecto a diciembre de 2024 se presentaron en: Mano de obra (3,40%), Materiales (1,57%), Servicios Generales de la Construcción (1,32%) y Maquinaria (1,05%). Entre tanto, el grupo de costos de Transporte presentó una variación de -0,89%.[10]

**Principales variables para la actividad económica de construcción – Resultados trimestrales**

[9] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf
[10] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf

**Gráfico 30. Principales variables para la actividad económica de construcción - EMICRON**
**Total nacional**
**III Trimestre (2024p/2023)**

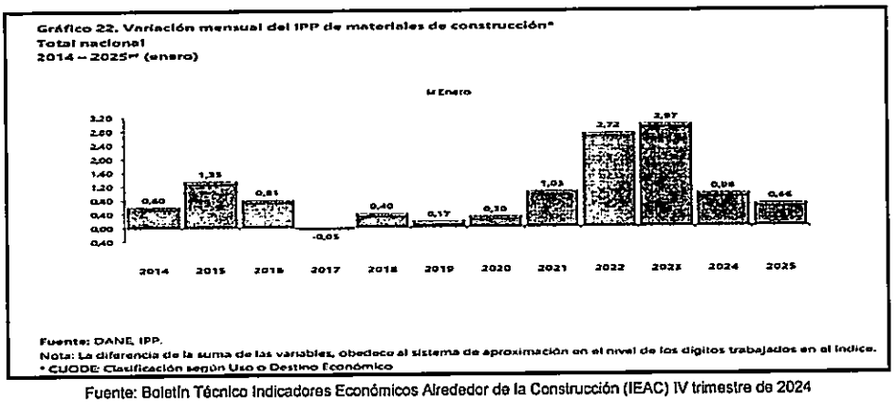



**Fuente:** DANE, EMICRON
Pr: cifras provisionales

Fuente: Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

En el tercer trimestre de 2024, el número de micronegocios en el total nacional disminuyó 2,0% en comparación con el mismo periodo de 2023. Para el sector construcción, el cual participa con el 6,9% del total de micronegocios, el número de micronegocios presentó una disminución de 0,3%, respecto al tercer trimestre de 2023.
El personal ocupado de los micronegocios del sector construcción participa con el 7,2% del total de personal ocupado, y para el tercer trimestre de 2024 presentó un aumento de 3,0% con respecto al mismo trimestre del año anterior.
En cuanto a los ingresos de los micronegocios del sector construcción, se observa un aumento de 33,4% con respecto al mismo trimestre de 2023, y participan con el 5,5% sobre el total de ingresos generados por todos los micronegocios.

## Índice de Precios del Productor



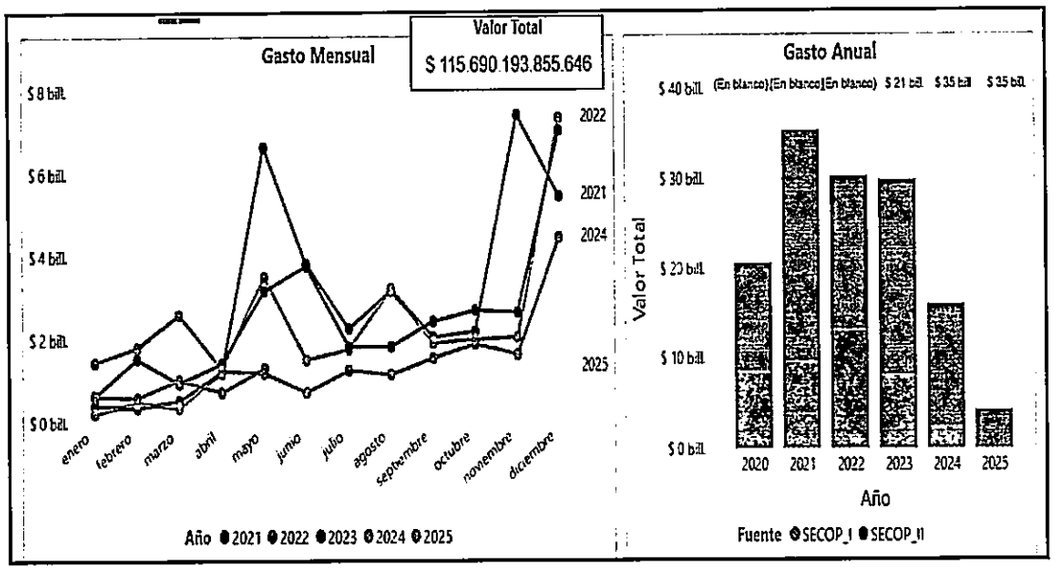

Fuente: Boletín Técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) IV trimestre de 2024

En enero de 2025, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción presentó un aumento de 0,66%, respecto diciembre de 2024. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación mensual de 0,34%.[11]

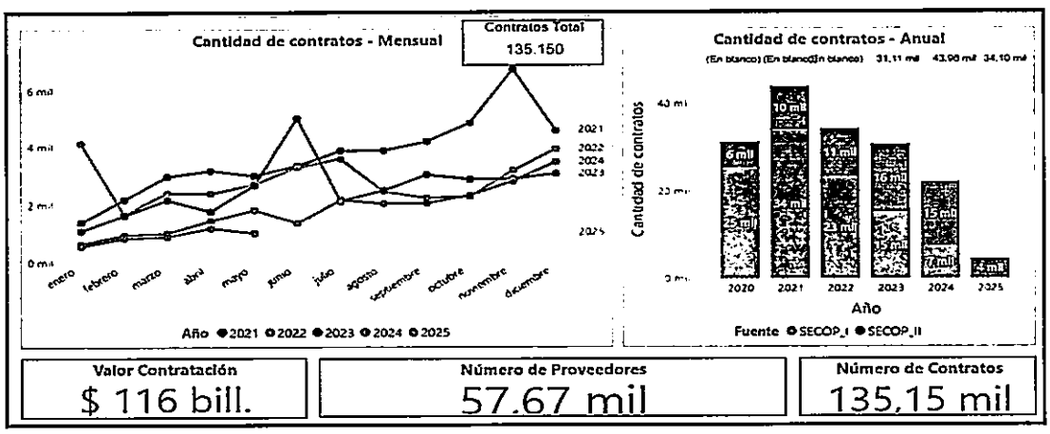
### b. Análisis de la Oferta

[11] Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 31 de marzo). *Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) - Boletín técnico (IV trimestre 2024)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2024.pdf

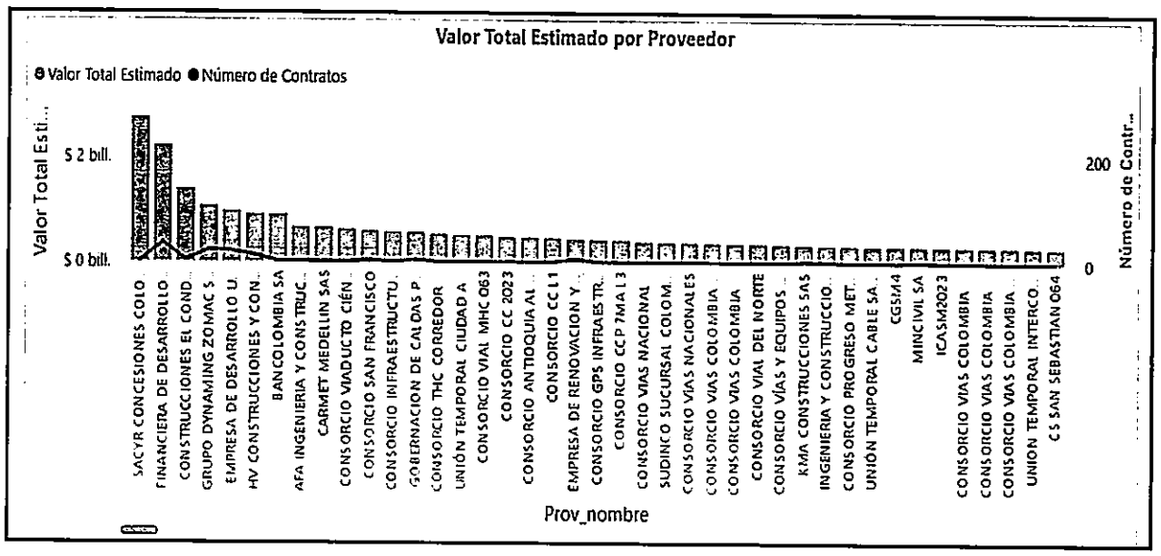
La Gestora urbana ve la necesidad de analizar la oferta del actual proceso contractual, por ello utiliza las herramientas necesarias como el programa Microsoft Power BI desarrollado por la Agencia Nacional De Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, arrojando el siguiente análisis.




Las cifras de gasto mensual para la categoría Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento (72), donde se encuentra enmarcado el objeto del presente contrato, muestra que, si bien hubo picos importantes de hasta $7.5 billones en 2021 y $7.0 billones en 2022 (ambos en diciembre), y un pico de $4.0 billones en junio de 2023, los datos parciales de 2024 y 2025 registran un gasto mucho menor, con un máximo de aproximadamente $4.5 billones en diciembre de 2024 y no más de $1.0 billones en los primeros meses de 2025. En cuanto al gasto anual, este aumentó de aproximadamente $20 billones en 2020 a alrededor de $32 billones en 2021 y $30 billones en 2022. Sin embargo, hubo una caída significativa a aproximadamente $16 billones en 2023, y una disminución aún más drástica a unos $4.5 billones en 2024, con apenas $1.0 billones registrados en 2025 hasta la fecha de los datos. Notablemente, el gasto se ha desplazado casi por completo de SECOP I a SECOP II, que ahora maneja la mayor parte de las transacciones.




Las cifras revelan una disminución significativa en la cantidad de contratos generados anualmente. Después de un pico de aproximadamente 44 mil contratos en 2021, el volumen cayó a unos 22 mil en 2023 y drásticamente a unos 11 mil en 2024, con solo alrededor de 4 mil registrados en 2025 hasta la fecha. Crucialmente, la plataforma SECOP II ha absorbido casi la totalidad de esta contratación, pasando de manejar 6 mil contratos en 2020 a 7 mil en 2024, mientras SECOP I ha disminuido su participación casi a la irrelevancia. En total, la contratación en esta categoría ha representado un valor de $116 billones, distribuidos en 135.15 mil contratos con la participación de 57.67 mil proveedores.




La gráfica de "Valor Total Estimado por Proveedor" revela una alta concentración del valor de contratación en unos pocos actores principales como SACYR Concesiones Colombia y Financiera de Desarrollo, quienes han obtenido contratos por miles de millones de pesos, sugiriendo proyectos de gran escala. Aunque la línea de "Número de Contratos" varía, estos grandes proveedores suelen tener menos contratos de altísimo valor, a diferencia de otros con un mayor volumen de contratos, pero de menor cuantía.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

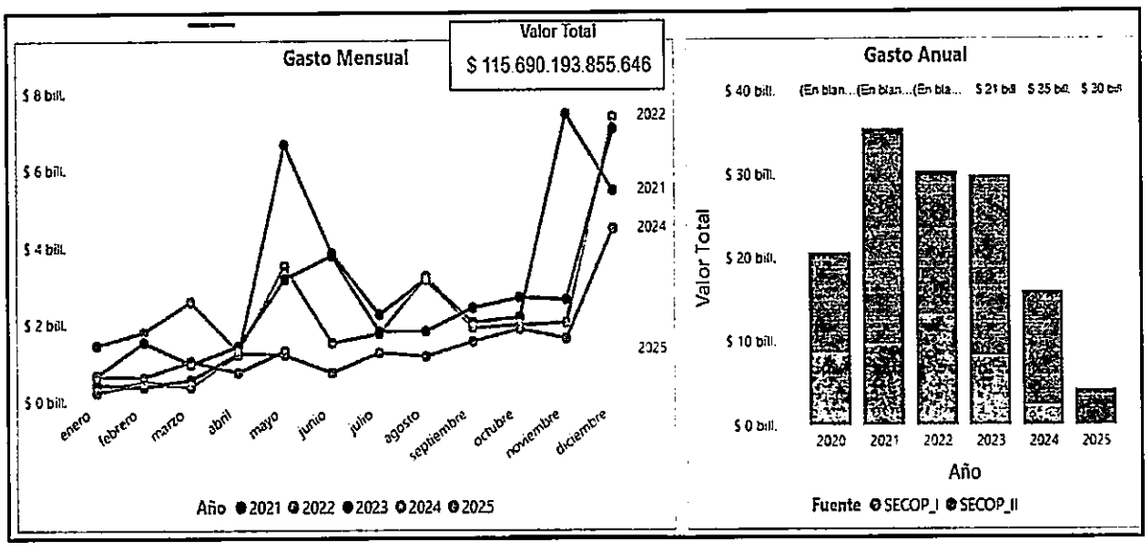
| Año | 2024 | | 2025 | | Total | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Clasificador de Bienes y Servicios - Familia | rticipación | Contratos | Valor | Participación | Contratos | Valor | Participación |
| ⊞ 7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones | 5,85% | 2604 | $ 1.321.329.332.879 | 1,14% | 81967 | $ 35.843.762.620.483 | 30,98% |
| ⊞ 7211 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales | 0,13% | 50 | $ 44.403.151.045 | 0,04% | 1488 | $ 1.723.570.892.211 | 1,49% |
| ⊞ 7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales | 1,93% | 151 | $ 764.327.463.327 | 0,66% | 5895 | $ 16.836.562.872.584 | 14,55% |
| ⊞ 7214 - Servicios de construcción pesada | 4,94% | 850 | $ 1.838.319.314.501 | 1,59% | 24891 | $ 54.638.012.784.872 | 47,23% |
| ⊞ 7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado | 0,98% | 803 | $ 296.100.169.852 | 0,26% | 20909 | $ 6.648.184.685.496 | 5,75% |
| Total | 13,84% | 4458 | $ 4.264.479.431.604 | 3,69% | 135150 | $ 115.690.193.855.646 | 100,00% |

La tabla desglosa que la subcategoría "7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones es directamente relevante para la adecuación y mejoramiento de infraestructuras. Esta familia ha registrado un total de 8,197 contratos por un valor aproximado de $35.8 billones, representando casi el 31% del valor total de la categoría 72. Específicamente, en 2024 se contabilizaron 2,604 contratos con un valor cercano a $1.3 billones dentro de esta subcategoría.

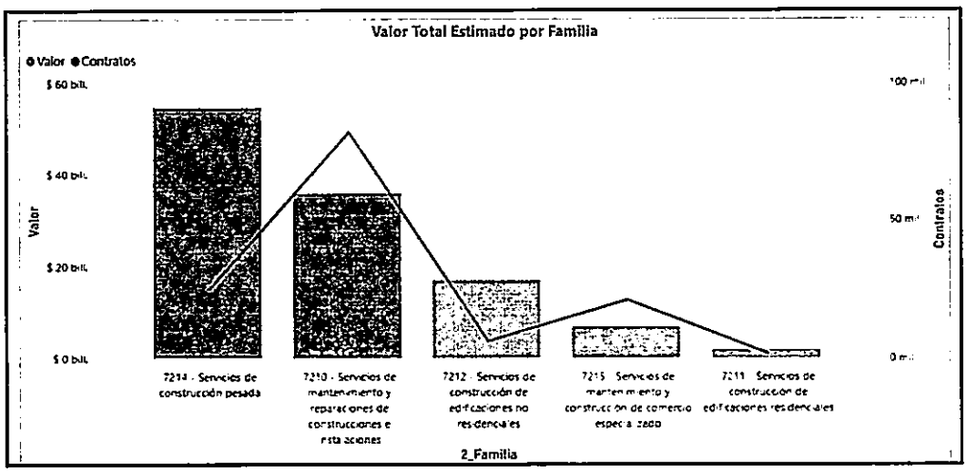
Estos datos confirman que, aunque la categoría general 72 asciende a un valor total de $115.69 billones y 135.15 mil contratos con 57.67 mil proveedores, gran parte de ese volumen se concentra en "construcción pesada" (7214) con $54.6 billones, mientras que la actividad de mantenimiento de instalaciones tiene un mercado específico y considerable dentro de la 7210.

### C. Análisis de la Demanda

La Gestora urbana ve la necesidad de analizar la demanda del actual proceso contractual, por ello utiliza las herramientas necesarias como el programa Microsoft Power BI desarrollado por la Agencia Nacional De Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, arrojando el siguiente análisis.




Desde el punto de vista de la demanda, las gráficas revelan que las entidades contratantes han ejercido una demanda mensual altamente variable, con picos de gasto que superaron los $7 billones en diciembre de 2021 y 2022, y otros importantes en mayo-junio de esos años. Sin embargo, la demanda anual ha mostrado una notable contracción: de alcanzar alrededor de $32 billones en 2021 y $30 billones en 2022, el gasto ha disminuido drásticamente a aproximadamente $16 billones en 2023 y apenas $4.5 billones en 2024, con un inicio de 2025 que no supera el billón. Esto indica una reducción significativa en el volumen de contratación por parte de las entidades.




Se observa claramente que el mayor volumen de contratación por valor se concentra en la familia "7214 - Servicios de construcción pesada", que demanda un monto superior a los $50 billones, superando a todas las demás. Sin embargo, para la necesidad específica de mantenimiento de ascensores, la demanda relevante se ubica en la familia "7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones". En esta categoría, las entidades contratantes han demandado servicios por un valor estimado de más de $30 billones, lo que indica una demanda sustancial y activa para este tipo de mantenimiento.

Esto sugiere que, si bien la demanda general de la categoría 72 está dominada por proyectos de gran infraestructura, existe una demanda específica considerable y bien definida por parte de las entidades públicas para los servicios de mantenimiento y reparación, lo cual es directamente aplicable a la contratación para la adecuación y mejoramiento de infraestructuras.

- **Análisis histórico de la demanda de adecuación y mantenimiento locativo de infraestructura en la gestora urbana de Ibagué**

El comportamiento de la Gestora Urbana de Ibagué para la contratación de **ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO LOCATIVO DE INFRAESTRUCTURA**:

| ÍTEM | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|
| AÑO | 2020 | 2023 | 2024 |
| No. CONTRATO | | . 046 DE 2023 | 056 de 2024 |
| MODALIDAD DE SELECCIÓN | MENOR CUANTIA | MENOR CUANTÍA | LICITACIÓN PÚBLICA |
| OBJETO | "ADECUACIONES LOCATIVAS INSPECCIÓN PERMANENTE CENTRAL DE IBAGUÉ" | ADECUACIONES LOCATIVAS DE LA INSPECCIÓN PERMANENTE CENTRAL DE IBAGUÉ, TENDIENTE AL CUMPLIMIENTO DEL FALLO DE TUTELA PROFERIDO POR EL JUZGADO OCTAVO PENAL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ - RADICADO N° 73001-31-04-008-2021-00108-00 | CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO COMERCIAL ANDRES LOPEZ DE GALARZA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE, PROPIEDAD DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUE FASE 1 |
| VALOR DEL CONTRATO | $ 83.350.642,00 | . $ 140.654.326 | $610.440.360,00 |
| CONTRATISTA | NORTON ARENAS | JAIRO RAMIREZ | M&M MULTISERVICIOS E INGENIERIA SAS |
| VIGENCIA DE LA CONTRATACION | 3 MESES | 60 DIAS | 47 DIAS |
| PRESUPUESTO (inversión o funcionamiento) | INVERSIÓN | INVERSIÓN | INVERSIÓN |

En general la Gestora Urbana de Ibagué ha podido **CONTRATAR ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO LOCATIVO DE INFRAESTRUCTURA.**, durante vigencias anteriores por medio de la suscripción de contrato a través de la modalidad de LICITACIÓN PÚBLICA Y MENOR CUANTÍA, permitiendo a la entidad hacer un uso eficiente de los recursos disponibles para tal fin, acogiéndola oferta más favorable para los intereses de la entidad y de la comunidad Ibaguereña.

**d. ANÁLISIS PRESUPUESTAL DE LA OBRA A CONTRATAR.**

| ITEM | DESCRIPCION | UND | CANT. | V. UNITARIO | V. TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PRELIMINARES Y DEMOLICION | | | | $ 5.095.732,03 |
| 1,1 | Localización y replanteo | m2 | 120,00 | $ 12.058,19 | $ 1.446.982,80 |
| 1,2 | Demolición de muros | m2 | 2,27 | $ 11.580,73 | $ 26.288,26 |
| 1,3 | Desmonte de teja asbesto cemento | m2 | 120,00 | $ 18.262,13 | $ 2.191.455,60 |
| 1,4 | Excavación Manual | m3 | 10,00 | $ 28.951,81 | $ 289.518,10 |
| 1,5 | Suministro e instalación de dado de concreto de 21mpa | m3 | 1,00 | $ 637.689,97 | $ 637.689,97 |
| 1,6 | Reforzamiento de las celdas | m2 | 4,05 | $ 36.984,35 | $ 149.816,20 |
| 1,7 | Desinstalación de cielo raso | m2 | 110,00 | $ 3.218,01 | $ 353.981,10 |
| 2 | SANITARIOS | | | | $ 3.141.446,90 |
| 2.1 | Punto Hidraulico | und | 5,00 | $ 29.325,19 | $ 146.625,95 |
| 2.2 | Suministro e Instalacion Tuberia PVC 1/2" Red de Suministro incluye excavacion | m | 20,00 | $ 58.842,46 | $ 1.176.849,20 |
| 2.3 | Suministro e Intalacion Tuberia PVC 4" Sanitaria Red de Salida incluye excavacion | m | 20,00 | $ 75.839,12 | $ 1.516.782,40 |
| 2.4 | Punto Sanitario | und | 5,00 | $ 60.237,87 | $ 301.189,35 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | ACABADO DE MUROS Y PISOS | | | | $ 11.433.772,70 |
| 3.1 | Suministro e instalación de pañete liso incluye impermeabilizante E= 1,5 - 2cm | m2 | 75,78 | $ 117.983,56 | $ 8.941.266,11 |
| 3.2 | Pintura Vinilo Tipo1 Blanco a dos manos | m2 | 75,78 | $ 12.308,19 | $ 932.714,64 |
| 3.3 | Alistado 5 cm | m2 | 4,00 | $ 48.554,35 | $ 194.217,41 |
| 3,4 | Estuco Listo | m2 | 75,78 | $ 18.020,25 | $ 1.365.574,55 |
| 4. | APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS | | | | $ 14.202.521,65 |
| 4,1 | Suministro e instalación Sanitario Ant Alta Acero Inox 304 Cal.16 S/PisoC/B | und | 5,00 | $ 2.840.504,33 | $ 14.202.521,65 |
| 5 | TECHOS Y CUBIERTAS | | | | $ 29.870.069,03 |
| 5.1 | Desmonte e instalación flanches cubierta existente | ml | 12,50 | $ 82.614,74 | $ 1.032.684,25 |
| 5.2 | Suministro e instalación cubierta Teja termoacústica | m2 | 120,00 | $ 125.276,00 | $ 15.033.120,00 |
| 5.3 | Suministro e instalación de canal metálica | ml | 19,94 | $ 16.661,80 | $ 332.236,29 |
| 5.4 | Suministro e instalación de escalera metálica para acceso a cubierta | und | 1,00 | $ 425.369,00 | $ 425.369,00 |
| 5.5 | Suministro e instalación de pernos para reforzamiento de puente elevado | pto | 4,00 | $ 11.567,33 | $ 46.269,32 |
| 5.6 | Suministro e instalación de adaptación de techo Zinc | m2 | 33,22 | $ 30.993,59 | $ 1.029.607,06 |
| 5.7 | Suministro e instalación perfiles metalicos | und | 1,00 | $ 18.614,91 | $ 18.614,91 |
| 5.8 | Suministro e instalación de entramado | m2 | 33,22 | $ 24.464,75 | $ 812.719,00 |
| 5,9 | Suministro e instalación de cielo raso en SUPERBOARD | m2 | 110,00 | $ 101.267,72 | $ 11.139.449,20 |
| 6 | LIMPIEZA | | | | $ 636.346,38 |
| 6.1 | Retiro de material sobrante incluye demoliciones | m3 | 17 | $ 37.432,14 | $ 636.346,38 |
| | VALOR COSTO DIRECTO | | | | $64.379.888,69 |
| | ADMINISTRACIÓN | | | 26% | $16.738.771,06 |
| | IMPREVISTOS | | | 1% | $643.798,89 |
| | UTILIDAD | | | 3% | $1.931.396,66 |
| | VALOR TOTAL DEL PROYECTO | | | | $83.693.855,30 |

**NOTA:** Los valores presentados se detallan en el Excel denominado "PRESUPUESTO OBRA PERMANENTE", el cual hace parte integral del presente estudio.

## 9. INDICADORES FINANCIEROS

- **Verificación financiera**

REQUISITOS HABILITANTES CONTENIDOS EN EL RUP

De la información contenida en el RUP con corte al 31 de diciembre de 2024 vigente a la fecha de cierre del presente proceso el proponente debe demostrar los siguientes índices financieros:

Los indicadores habilitantes se aplicarán sobre los datos consignados en el RUP. El proponente individual, consorcio o unión temporal, bien sea persona natural o jurídica, deberá cumplir con los siguientes indicadores financieros calculados con base en la información financiera reportada por el proponente, correspondiente al último año fiscal reportado.

Para la determinación objetiva en los niveles mínimos exigibles por concepto de indicadores de capacidad financiera y organizacional, la entidad procede con la verificación de información en bases de datos de acceso público, tal como el Sistema de Información y Reporte Empresarial – SIREM – para el cual se consultaron los datos relacionados con información financiera -NIIF, con corte a 31 de diciembre de 2024, siendo este el corte más reciente disponible, depurando la base de datos con apego a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme – CIIU – para la clase C2392 - Fabricación de materiales de arcilla para la construcción, C2393 - Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana, C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso, C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso, F4112 - Construcción de edificios no residenciales y F4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, elementos que se ajustan a las especificaciones de los bienes que la entidad pretende adquirir por medio del presente proceso de selección pública.

El procedimiento aplicado versa sobre la extracción de una muestra de la información financiera reportada por las empresas que se ajustan a las características del sector en el que se desarrolla la actividad económica en la que se subsume el objeto contractual, para posteriormente calcular la media geométrica de los indicadores del sector económico a partir de la muestra y con esto obtener un referente para la determinación objetiva de los niveles exigibles por concepto de indicadores de capacidad financiera y organizacional, en atención a lo que dispone el ordenamiento jurídico para tales efectos.

A continuación, se presenta la información extraída del Sistema de Información y Reporte Empresarial – SIREM – así como los cálculos elaborados por la entidad, en ejercicio del deber de análisis que le asiste a la Alcaldía Municipal de Ibagué, en sede de estructuración del presente proceso de selección pública.

| NIT | Razón social de la sociedad | Objeto social principal | Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C (CIIU) |
|---|---|---|---|
| 800035290 | EUROCERAMICA SAS | ELABORACION, PROCESAMIENTO, EMPAQUE, DISTRIBUCION Y ENAJENACION DE PRODUCTOS CERAMICOS Y PARA LA CONSTRUCCION | C2392 - Fabricación de materiales de arcilla para la construcción |
| 800045720 | FLOR GRES S.A.S. | Adelantar todos los actos relacionados conlas actividades mineras referidas con el aprovechamiento integral detales recursos en cualquiera de sus fases de prospección,exploración, explotación, transporte, beneficio, comercialización, ensus aspectos técnicos, económicos, jurídicos | C2392 - Fabricación de materiales de arcilla para la construcción |
| 811003494 | LADRILLERA EL NORAL SAS | La sociedad podrá adelantar cualquier acto lícito en Colombia como en el exterior. En especial; podrá ejecutar La exploración y explotación minera y todas las demás actividades relacionadas de prospección, beneficio, transformación, transporte y comercialización de minerales, incluidas la compra y venta de los mismos que requiera para el cumplimiento de su objeto social. | C2392 - Fabricación de materiales de arcilla para la construcción |
| 890926628 | SENCO COLOMBIANA SAS | DISEÑO Y FABRICACION DE CERAMICA NO REFRACTARIA. | C2392 - Fabricación de materiales de arcilla para la construcción |
| 900208445 | CERAMICA SAN LORENZO INDUSTRIAL DE COLOMBIA SAS | FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CERAMICA Y PORCELANA | C2392 - Fabricación de materiales de arcilla para la construcción |
| 901464782 | CERAMICAS Y MATERIALES CASTELLON S.A.S. | FABRICACIÓN Y PRODUCCCIÓN DE PRODUCTOS DE CERÁMICA Y PORCELANA | C2393 - Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana |
| 830099238 | CEMENTOS TEQUENDAMA S.A.S | PRODUCCION Y DISTRIBUCION DE CEMENTO | C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 900164755 | ZONA FRANCA ARGOS S.A.S. | La Compañía tienepor objeto social la explotación de la industria del cemento, la producción de mezclas de concreto y de cualesquiera otros materiales oartículos a base de cemento, cal o arcilla, la adquisición y la enajenación de minerales o yacimientos de minerales aprovechables en laindustria del cemento y sus similares, de derechos para explorar y explotar minerales de los indicados, ya sea por concesión, privilegio,arrendamiento o cualquier otro título. | C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso |
| 900428195 | LHOIST COLOMBIA SAS | Fabricacion de cemento,cal y yeso | C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso |
| 900646912 | CALIDRA COLOMBIA SAS | Fabricación de cemento, cal y yeso | C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso |
| 900889452 | MINERALES PRODEKA SAS | explotación, extracción y beneficio de todos los minerales preciosos y semipreciososo que sean de significación económica, así como su comercialización en Colombia o en el extranjero | C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso |
| 900907364 | Empresa Colombiana de Cementos S.A.S | Usuario industrial de bienes y servicios de una zona franca permanente especial dedicada a la producción, empaque, transporte,distribución comercialiazación y explotacion o a través de terceros de cualquier clase de Clinker, cementos(Portland, adicionados,Puzolanicos, Compuestos, Albanileria) y morteros humedo, arenas y agregados para conconcreto y concretos u hormigones de estado humedos, Caliza, arenas y agregados. | C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso |
| 901204295 | RIO CAL SAS | realización de cualquieractividad comercial o civil lícita | C2394 - Fabricación de cemento, cal y yeso |
| 805009798 | POSTEC DE OCCIDENTE SA EN PROCESO | FABRICACION DE ARTICULOS DE HORMIGON | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 860002302 | ETERNIT COLOMBIANA SA | Explotar industrial y comercialmente el negocio de materiales para la construccion y similares | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 860052764 | BALDOSINES TORINO S.A. | PRODUCCION ELABORACION COMERCIALIZACION,DISTRIBUCION,IMPORTACION,EXPORTACION,MERCADEO,MANUFACTURACION,TRANSFORMACION,Y FABRICACION DE TODO TIPO DE BALDOSINES,BALDOSAS,PISOS,MUROS,TERRAZOS,TABLETAS ETC DE GRES,CERAMICA,ARCILLA,CAOLIN,MARMOL O CALIZA. IGUALMENTE LA SOCIEDAD PODRA: ADRQUIRIR,ENAJENAR,GRAVAR Y ADMINISTRAR TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES. | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 890805453 | TECNOLOGIA EN CUBRIMIENTO SA | Producción, transformación, distribución, explotación y comercialización a cualquier título y en cualquier forma de toda clase de materiales y/o materias primas y/o bienes, de cualquier naturaleza que ellos fueren, para la construcción, la compra, venta, producción, transformación, comercialización a cualquier título de mercancías, material primas y en general de toda clase de bienes o materiales de o para la construcción; la actividad de la construcción, la inversión a cualquier título, en cualquier forma en toda clase de bienes muebles e inmuebles, tangibles e intangibles, así como en sociedades o en cualquier otra forma asociativa cuyo objeto social sea el ejercicio de actividades mercantiles de cualquier índole sean nacionales o extranjeros en desarrollo de su objeto social la sociedad podrá desarrollar cualquier clase de actos relacionados directa o indirectamente con el mismo y en especial los siguientes siendo la enumeración que se | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | menciona a continuación simplemente enunciativa y no limitativa. a. adquirir, enajenar y en general negociar a cualquier título cualquier clase de bienes muebles e inmuebles, tangibles o intangibles, así como darlos en prenda o hipoteca y/o en cualquier modalidad de garantía necesaria para el desarrollo del objeto social. b. la obtención de licencias, concesiones, patentes, modelos industriales, marcas y nombres comerciales; c. realizar operaciones financieras de todo tipo, bien desde el punto de vista activo como pasivo, con cualquier clase de entidad o personas, sean éstas naturales o jurídicas, de carácter financiero o de cualquier otro carácter, y especialmente tomar o dar dinero en mutuo, con o sin garantías de cualquier clase; d. girar, endosar, adquirir, aceptar, protestar, pagar, cancelar letras de cambio, cheques, pagarés o cualquier otra clase de títulos valores o documentos aceptarlos en pago y en general realizar cualquier clase de operaciones con ellos. e. celebrar en su propio nombre o por cuenta de terceros o en participación con estos toda clase de contratos y operaciones civiles, comerciales, industriales, financieras o de cualquier tipo, necesarias o convenientes para el desarrollo del objeto social. | |
| 900139569 | PANELTEC SAS | PRODUCION, TRANSFORMACION, DISTRIBUCION, EXPORTACION Y COMERCIALIZCION A CUALQUIER TITULO Y EN CUALQUIER FORMA DE TODA CLASE DE MATERIALES Y/O MATERIAS PRIMAS Y/O BIENES, PARA LA CONSTRUCCION, ESPECIALMENTE PARA SISTEMAS LIVIANOS TIPO DRYWALL | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 900149460 | GYPLAC SA | Fabricacion y comercializacion de elementos para la construccion | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 900159955 | DECOBLOCK SAS | La sociedad tiene por objeto la producción, comercialización y ventade bloques de cemento, chapas, aligerantes de losa y otros elementosprefabricados de cemento | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 900488297 | KNAUF DE COLOMBIA SAS | FABRICACION DE ARTICULOS DE HORMIGONCEMENTO Y YESO | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 900945648 | TECNICONCRETOS DE COLOMBIA S.A.S | FABRICACION DE ARTICULOS DE HORMIGON, CEMENTO Y YESO | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 900984889 | ULTRACEM ZF SAS | PRODUCCION Y COMERCIALIZACION DE CONCRETO | C2395 - Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso |
| 800028206 | CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL SA | Planeación, desarrollo, construcción, promosión y venta de proyectos de infraestructura | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 900226802 | PROMOTORA MEGABODEGAS SA | Construccion de edificios no residenciales | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 900601152 | PROMOLOGIC COLOMBIA SAS | construccion de inmuebles y muebles , soporte tecnico , servicios de ingenieria, consultoria , servicios de logistica y todas las actividades relacionadas o conexas | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 900797732 | SBI INTERNATIONAL HOLDINGS AG | Construccion de Edificios No residenciales | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 900974468 | LATAM LOGISTIC COL OPCO SAS | INVERSIONES Y OPERACION DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 900986856 | LATAM LOGISTIC COL PROPCO COTA 1 SAS | INVERSIONES Y OPERACION DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 901055991 | LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION ZONA FRANCA SAS | SERVICIOS DE CONSTRUCCION | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 901173941 | MIXA GROUP SAS | Promotora y construccion de inmuebles | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 901322556 | PROMOTORA INMOBILIARIA MANILA SAS | la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil lícita, incluyendo pero sin limitarse, a la gestión u operación de activos inmobiliarios destinados a vivienda, oficinas, comercio, industria, hotelería, institucional o similares. Para lograrei cabal cumplimiento de su objeto, la Sociedad podrá adquirir, dar en garantía, explotar, entregar en fiducia o en encargo fiduciario, y enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles; celebrar operaciones de crédito (previa autorización del órgano social competente); dar, aceptar, negociar, enajenar, pagar, celebrar cesiones a cualquier título de toda clase de instrumentos negociables y suscribir todo tipo de documentos civiles y comerciales; y en general, celebrar todos los actos y todos los contratos que tengan relación directa con el objeto social y los que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia de la Sociedad. | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 901447492 | CONSTRUCTORA AIA SAS | TODAS LAS LABORES INHERENTES A LA INGENIERIA Y ARQUITECTURA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN DE NEGOCIOS Y REPRESENTACIÓN DE COMPAÑIAS | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 901485944 | BCEI COLOMBIA SAS | Prestación de servicios de usuario industrial de servicios de zona franca, dentro o desde el área declarada como Zona Franca Permanente de Tocancipá, o en cualquier otra que se califique como usuario industrial de servicios. | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 901544962 | CONCESIONARIA NUEVA FISCALIA | Desarrollo de su objeto social | F4112 - Construcción de edificios no residenciales |
| 816000920 | CONTECHO SAS | PROMOCION, DISEÑO, CONSTRUCCION, COMERCIALIZACION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION | F4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil |
| 900363707 | ARTEKTON CONSTRUCTORA SAS EN REORGANIZACION | actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil. | F4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil |
| 900699142 | ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS S. A. U SUCURSAL COLOMBIANA | actividad mercantil con base en ingeniería, proyecto, construcción, montaje, reparación, mantenimiento y conservación de toda clase de obras e instalaciones de cualquier género o especie, en el sentido más amplio de la palabra, es decir, la ejecución completa de las mismas con o sin suministro de material, | F4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil |
| 901312206 | OHL INFRAESTRUCTURAS SAS | El objeto social de la compañía es el estudio de toda clase de obras públicas y privadas en el ámbito nacional e internacional y la explotación y construcción de toda clase de obras sean públicas o privadas, tales como vías, puentes, túneles, edificaciones de toda clase, represas y embalses, pudiendo acudir para contratarlas a licitaciones, procesos de selección abreviada, concursos deméritos, subastas, realizando al efecto toda clase de ofertas y llevando a cabo todos los trámites necesarios, sin excepción alguna para lo cual podrá suscribir toda clase de contratos públicos o privados. Igualmente podrá realizar estudios, consultorías e interventorías. Los estados financieros fueron preparados bajo el supuesto de negocio en marcha, por lo que no incluyen ajustes y/o reclasificaciones que puedan ser necesarios ya que fueron preparados sobre la base de la continuidad del negocio. | F4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil |

La información financiera reportada por cada una de las empresas que hacen parte de la muestra se contiene en tabla siguiente:

| ACTIVO CTE | ACTIVO TOTAL | PASIVO CTE | PASIVO TOTAL | PATRIMONIO | UTILIDAD OPERACIONAL | INTERESES |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 104725028 | 336311976 | 79859064 | 182470628 | 153841348 | 22003053 | 4974288 |
| 2418571 | 5903989 | 5214317 | 5225309 | 678680 | 414097 | 92299 |
| 1353910 | 9371924 | 1084934 | 2300878 | 7071046 | 395200 | 32416 |
| 21406059 | 37348460 | 15097867 | 24288943 | 13059517 | 772145 | 2262319 |
| 109730596 | 371191171 | 56290461 | 66703159 | 304488012 | 49335250 | 788166 |
| 51632739 | 137630772 | 40678427 | 90662967 | 46967805 | 40149019 | 9077967 |
| 43470747 | 425563531 | 62634356 | 154617282 | 270946249 | -1370715 | 25413606 |
| 439860090 | 1721965565 | 121199091 | 181568266 | 1540397299 | 182374156 | 24324821 |
| 42218242 | 103591102 | 18911868 | 18911868 | 84679234 | 872324 | |
| 53950914 | 282013275 | 30846472 | 196928871 | 85084404 | 10700667 | 12396445 |
| 4885871 | 22362994 | 7108986 | 11831356 | 10531638 | 792650 | 570513 |
| 142360692 | 923357224 | 104172533 | 395799223 | 527558001 | 130499406 | 60568699 |
| 14753046 | 61694925 | 5610758 | 5610758 | 56084167 | 4859144 | 2535043 |
| 820212 | 2749709 | 380187 | 2506884 | 242825 | -32093 | |
| 146191729 | 549780443 | 88476827 | 161570369 | 388210074 | 24472559 | 3540406 |
| 23111456 | 81654066 | 20448406 | 33291423 | 48362643 | 4405044 | 2825424 |
| 46663283 | 72128636 | 14283624 | 17842054 | 54286582 | 12524724 | 1715869 |
| 27636859 | 43346252 | 14653717 | 23630150 | 19716102 | 8961768 | 0 |
| 65710174 | 148290786 | 32497234 | 33578697 | 114712089 | 16477679 | 1401725 |
| 6405235 | 11809128 | 3651870 | 11157116 | 652012 | 1180689 | 1062373 |
| 81592354 | 151459040 | 18360995 | 65111897 | 86347143 | 16358643 | |
| 1642438 | 5789561 | 993369 | 1034334 | 4755227 | 1203538 | 56372 |
| 18782988 | 25239066 | 8783015 | 11212160 | 14026906 | 4775883 | 546288 |
| 12289576 | 43612903 | 7162655 | 47138108 | -3525205 | -2860703 | 3418877 |
| 11220422 | 11220422 | 1083133 | 1083133 | 10137289 | 3095018 | 8851 |
| 2276914 | 2277581 | 1490408 | 1490408 | 787173 | 67009 | 41719 |
| 184897452 | 188639491 | 255664410 | 277723601 | -89084110 | -6201515 | 0 |
| 1588534 | 2061299 | 948422 | 1232081 | 829218 | -1329125 | 32248 |
| 27722394 | 544469220 | 42965393 | 201121973 | 343347247 | 31438024 | 31247864 |
| 1016073 | 1016073 | 1249394 | 1249394 | -233321 | -151303 | 17123 |
| 187545 | 3452869 | 246880 | 3255731 | 197138 | 0 | |
| 11208762 | 11208762 | 10362687 | 10362687 | 846075 | 833711 | |
| 115743641 | 127678904 | 101989747 | 106768954 | 20909950 | 2838189 | 58424 |
| 55427985 | 55427985 | 60609041 | 60609041 | -5181056 | -16633406 | |
| 35047475 | 143250724 | 18256715 | 139519700 | 3731024 | 11039568 | 6104515 |
| 2678157 | 4513828 | 284393 | 1677452 | 2836376 | 120111 | 140712 |
| 16897994 | 39608133 | 39470314 | 39470314 | 137819 | -978479 | |
| 18456284 | 19385766 | 17427239 | 17826106 | 1559660 | 11059694 | 5186823 |
| 80894237 | 89303998 | 54295697 | 89197776 | 106222 | 3295267 | 597552 |

Se retiran valores atípicos de la muestra, con la finalidad de obtener valores medios sin que se entre en la consideración de situaciones particulares que pudiesen generar sesgos de naturaleza estadística en los resultados del presente ejercicio:

| Razón social de la sociedad | INDICE DE LIQUIDEZ | INDICE DE ENDEUDAMIENTO | COBERTURA DE INTERESES | RENTABILIDAD PATRIMONIO | RENTABILIDAD ACTIVO |
|---|---|---|---|---|---|
| EUROCERAMICA SAS | 1,31 | 0,54 | 4,42 | 0,14 | 0,07 |
| FLOR GRES S.A.S. | 0,46 | 0,89 | 4,49 | 0,61 | 0,07 |
| LADRILLERA EL NORAL SAS | 1,25 | 0,25 | 12,19 | 0,06 | 0,04 |
| SENCO COLOMBIANA SAS | 1,42 | 0,65 | 0,34 | 0,06 | 0,02 |
| CERAMICA SAN LORENZO INDUSTRIAL DE COLOMBIA SAS | 1,95 | 0,18 | | 0,16 | 0,13 |
| CERAMICAS Y MATERIALES CASTELLON S.A.S. | 1,27 | 0,66 | 4,42 | 0,85 | 0,29 |
| CEMENTOS TEQUENDAMA S.A.S | 0,69 | 0,36 | | | |
| ZONA FRANCA ARGOS S.A.S. | 3,63 | 0,11 | 7,50 | 0,12 | 0,11 |
| LHOIST COLOMBIA SAS | 2,23 | 0,18 | | 0,01 | 0,01 |
| CALIDRA COLOMBIA SAS | 1,75 | 0,70 | 0,86 | 0,13 | 0,04 |
| MINERALES PRODEKA SAS | 0,69 | 0,53 | 1,39 | 0,08 | 0,04 |
| Empresa Colombiana de Cementos S.A.S | 1,37 | 0,43 | 2,15 | 0,25 | 0,14 |
| RIO CAL SAS | 2,63 | 0,09 | 1,92 | 0,09 | 0,08 |
| POSTEC DE OCCIDENTE SA EN PROCESO | 2,16 | 0,91 | | | |
| ETERNIT COLOMBIANA SA | 1,65 | 0,29 | 6,91 | 0,06 | 0,04 |
| BALDOSINES TORINO S.A. | 1,13 | 0,41 | 1,56 | 0,09 | 0,05 |
| TECNOLOGIA EN CUBRIMIENTO SA | 3,27 | 0,25 | 7,30 | 0,23 | 0,17 |
| PANELTEC SAS | 1,89 | 0,55 | | 0,45 | 0,21 |
| GYPLAC SA | 2,02 | 0,23 | 11,76 | 0,14 | 0,11 |
| DECOBLOCK SAS | 1,75 | 0,94 | 1,11 | 1,81 | 0,10 |
| KNAUF DE COLOMBIA SAS | 4,44 | 0,43 | | 0,19 | 0,11 |
| TECNICONCRETOS DE COLOMBIA S.A.S | 1,65 | 0,18 | | 0,25 | 0,21 |
| ULTRACEM ZF SAS | 2,14 | 0,44 | 8,74 | 0,34 | 0,19 |
| CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL SA | 1,72 | 1,08 | | 0,81 | |
| PROMOTORA MEGABODEGAS SA | 10,36 | 0,10 | | 0,31 | 0,28 |
| PROMOLOGIC COLOMBIA SAS | 1,53 | 0,65 | 1,61 | 0,09 | 0,03 |
| SBI INTERNATIONAL HOLDINGS AG | 0,72 | 1,47 | | 0,07 | |
| LATAM LOGISTIC COL OPCO SAS | 1,67 | 0,60 | | | |
| LATAM LOGISTIC COL PROPCO COTA 1 SAS | 0,65 | 0,37 | 1,01 | 0,09 | 0,06 |
| LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION ZONA FRANCA SAS | 0,81 | 1,23 | | 0,65 | |
| MIXA GROUP SAS | 0,76 | 0,94 | | | |
| PROMOTORA INMOBILIARIA MANILA SAS | 1,08 | 0,92 | | 0,99 | 0,07 |
| CONSTRUCTORA AIA SAS | 1,13 | 0,84 | | 0,14 | 0,02 |
| BCEI COLOMBIA SAS | 0,91 | 1,09 | | 3,21 | |
| CONCESIONARIA NUEVA FISCALIA | 1,92 | 0,97 | 1,81 | 2,96 | 0,08 |
| CONTECHO SAS | 9,42 | 0,37 | 0,85 | 0,04 | 0,03 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ARTEKTON CONSTRUCTORA SAS EN REORGANIZACION | 0,43 | 1,00 | | | |
| ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS S. A. U SUCURSAL COLOMBIANA | 1,06 | 0,92 | 2,13 | 7,09 | 0,57 |
| OHL INFRAESTRUCTURAS SAS | 1,49 | 1,00 | 5,51 | | 0,04 |
| MINIMO | 0,43 | 0,10 | 0,85 | 0,04 | 0,02 |
| MAXIMO | 10,36 | 1,47 | 11,76 | 7,09 | 0,57 |
| MEDIA GEOMETRICA | 1,53 | 0,60 | 2,75 | 0,39 | 0,10 |
| INDICADORES REQUERIDOS | ≥ 2 | ≤ 0,50 | ≥ 2 | ≥ 0,03 | ≥ 0,03 |

La determinación de los indicadores de capacidad financiera y organizacional exigibles en el marco del presente proceso de selección se ubican dentro de la banda generada por los valores extremos de la muestra para cada variable, permitiendo el establecimiento de una línea base objetiva para la exigencia en materia de aspectos financieros habilitantes, garantizando la coherencia con la realidad del sector económico y por ende permitiendo la participación de un número plural de proponentes, a merced de la disposición de exigencias coherentes y proporcionales con la naturaleza, valor y especificaciones del proceso.

## A. CAPACIDAD FINANCIERA

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.5.3 numeral 3 del Decreto 1082 de 2015, el proponente deberá acreditar los siguientes indicadores, con el fin de medir su capacidad financiera:

- Índice de Liquidez = (Activo Corriente / Pasivo Corriente) Debe demostrar una liquidez igual o superior a 2.
- Índice de Endeudamiento = (Pasivo Total / Activo Total) Debe demostrar un endeudamiento igual o menor a 50%.
- Razón de Cobertura de Intereses = (Utilidad Operacional / Gastos de Intereses) Debe demostrar un valor de cobertura superior a 2
- Capital de Trabajo: Mayor o igual al 100% del P.O

En caso de Consorcio o Unión Temporal para realizar el cálculo de los indicadores del proponente plural se sumarán las cifras de cada uno de los integrantes ponderados de conformidad con el porcentaje de participación de cada uno.

La anterior Información financiera con corte a 31 de diciembre de 2020 deberá estar contenida en el RUP, en cumplimiento de la Ley 1150 Art. 6, y el Decreto 1082 de 2015. Lo anterior no excluye a la entidad a realizar verificaciones cuando se genere dudas o considere que debe solicitar aclaraciones frente a la información presentada por los proponentes.

## B. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

El proponente debe acreditar una capacidad organizacional con el cumplimiento de los siguientes indicadores, los cuales miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de los activos de la empresa.

- Rentabilidad del patrimonio = (Utilidad operacional / patrimonio) debe ser mayor o igual a 0,03.
- Rentabilidad del activo = (Utilidad operacional/ activo total) debe ser mayor o igual a 0,03

## 10. ANÁLISIS LEGAL

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Articulo 2º numeral 2º de la Ley 1150 de 2007, se adelantará la presente contratación por la modalidad de SELECCIÓN ABREVIADA, para lo cual se tendrá en cuenta toda la normatividad existente que conlleve a la ejecución del objeto contractual descrito en el presente análisis, entre las que se pueden encontrar:

Constitución Política de Colombia 1991
NTC 900, Reglas generales y especificaciones para el alumbrado público.
NTC 4143, Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Rampas fijas.
NTC 4144, Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Espacios urbanos y rurales. Señalización.
NTC 4145, Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Escaleras.
NTC 4201, Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios: equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas.

Decreto Ley 2811 de 1974 - Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente, que regula integralmente la gestión ambiental y el manejo de los recursos naturales renovables (aguas, bosques, suelos, fauna etc.) y sus decretos reglamentarios.

Ley 134 de 1994, mediante la cual se dictan normas sobre mecanismos de participación ciudadana, crea las veedurías ciudadanas o juntas de vigilancia en el ámbito nacional, con el fin de vigilar y controlar la gestión y los recursos públicos.

Ley 142 de 1994. Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. Ley 689 de 2001 Por la cual se modifica parcialmente la Ley 142 de 1994.

Ley 400 de 1997. Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes

Ley 1562 del 2012 "Por la cual se modifica el Sistema de Riesgos Laborales y se dictan otras disposiciones en materia de salud ocupacional

Decreto 357 de 1997, por el cual se regula el manejo, transporte y disposición final de escombros y materiales de construcción

Decreto 4741 de 2005, desarrollado parcialmente por la Resolución del Ministerio de Ambiente 1402 de 2006 – Sobre el Manejo de Residuos Peligrosos

Decreto 2981 de 2013, Recolección domestica de residuos.

Decreto 1000-0823 del 23 de diciembre de 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION Y AJUSTE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

NSR 10 Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente del Ministerio de Ambiente y Vivienda.

Resolución 2400 de 1979 Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo. Demás normatividad relacionada con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo

Resolución 908 del 05/06/2008 "Por la cual se establecen las normas y estándares admisibles de contaminantes a la atmosfera por fuentes fijas y se dictan otras disposiciones"

Resolución 541 de 1994, Por medio de la cual se regula el cargue, descargue, transporte y almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación.

Resolución 330 del 18 de junio de 2017 "Por el cual se adopta el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS y se derogan las Resoluciones 1096 de 2000, 0424 de 2001, 0668 de 2003, 1459 de 2005, 1447 de 2005 y 2320 de 2009 - (Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P OFICIAL)

Resolución 1111 de 2017 "Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo para empleadores y contratantes"

Reglamento de higiene y seguridad para la industria de la construcción: Resolución No. 02413 de 1979, emanada del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de Colombia.

Además de las arriba enunciadas, se tendrá en cuenta toda la normatividad existente que regule la actividad de la construcción en Colombia específicamente para el caso de diseño del presente análisis la que cambie o modifique y tenga que ver con el proyecto.

Espacio en blanco

## 11. PROBABILIDAD DEL RIESGO

La Gestora Urbana de Ibagué, en concordancia con lo establecido en el Manual de Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, publicado por Colombia Compra Eficiente, procede a tipificar, estimar y asignar aquellas circunstancias que siendo potenciales alteraciones del equilibrio económico, puedan preverse por su ocurrencia en contratos similares; por la probabilidad de su ocurrencia en relación con el objeto contractual o por otras circunstancias que permitan su previsión. Dicha previsibilidad genera la posibilidad de establecer responsabilidades y tratamientos específicos de asignación y mitigación:

| No. PP | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción | Consecuencia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento/Control a ser implementado | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del contrato? | Responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración | Categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad |
| 1 | General | Externa | Selección | Procedimental | Declaración de desierto del proceso de contratación | Demora en el cumplimiento de las obligaciones y/o en el plazo establecido para la ejecución del contrato. | 3 | 4 | 6 | Alto | Entidad contratante | 1. Realizar un sondeo de mercado para estimar presupuesto y validar condiciones técnicas.<br>2. Publicar el proceso en el SECOP.<br>3. Realizar Seguimiento a los posibles proponentes en el proceso. | 2 | 4 | 5 | Medio | SI | Entidad contratante | Desde la estructuración precontractual | Adjudicación del proceso | 1. Bitácora de seguimiento a los posibles proponentes.<br>2. Seguimiento a las etapas del proceso de selección abreviada menor cuantia | Durante el término de duración de la convocatoria pública. |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | General | Interno | Planeación – selección-ejecución | Operacional | Que la descripción de las actividades no esten claras | Imposibilidad de satisfacer la necesidad real de la entidad. | 2 | 4 | 6 | Medio | Entidad contratante | Especificar detalladamente las actividades a realizar y especial atención a las observaciones que se presenten durante el proceso de selección | 1 | 4 | 5 | Medio | No | Entidad contratante | Desde la estructuración precontractual | Terminación del contrato | 1.Revisión diaria de observaciones y respuesta a las mismas de manera oportuna 2.Adecuada supervisión del contrato. | Durante el término de duración del proceso y ejecución del contrato.. |
| 3 | General | Externa | Ejecución | Operacional | Riesgo que no se presenten las garantías del proceso o que su presentación sea tardía. | Imposibilidad de iniciar la ejecución del contrato | 1 | 1 | 2 | bajo | Contratista | Determinación en los pliegos de condiciones y minuta del contrato, sobre la imposición de la multa correspondiente por dicha situación. | 2 | 2 | 2 | Bajo | Si | Entidad contratante | Desde la adjudicación del contrato | Constitución de las garantías | Una vez suscrito el contrato establecer un plazo máximo al contratista para la entrega física de las garantías, advirtiendo el trámite administrativo correspondiente | Diaria. |
| 4 | General | Interna | Ejecución | Operacional | Afectaciones en la ejecución del contrato debido a mayores cantidades de obra o ítems no previstos que afecten el presupuesto | Imposibilidad de iniciar la ejecución del contrato | 1 | 2 | 2 | Bajo | Compartid | Revisión de la ejecución del contrato con el fin de hacer las modificaciones pertinentes para poder desarrollar el contrato. | 2 | 2 | 2 | Bajo | Si | Entidad contratante | Desde la adjudicación del contrato | Modificación al contrato | Emitir alertas a la entidad Contratante sobre mayores cantidades de obra o ítems que afecten el presupuesto con su debida justificación. | Diaria |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | General | Externa | Ejecución | Operacional | Cambios regulatorios en materia administrativa o normativa, relacionados con el objeto contractual | Retraso en el cumplimiento de las obligaciones y/o en el plazo establecido para la ejecución del contrato | 1 | 1 | 2 | Bajo | Contratista | Revisión del contrato con el fin de hacer las modificaciones pertinentes para poder desarrollar el contrato | 1 | 1 | 2 | Bajo | No | Entidad contratante | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Seguimiento a las nuevas actividades establecidas en el contrato | Mensual |
| 6 | Especifico | Externa | Ejecución | Operacional | Pagos de salarios, prestaciones sociales, viáticos o responsabilidad alguna con los trabajadores o colaboradores del contratista. | Retraso en el cumplimiento de las obligaciones y/o en el plazo establecido para la ejecución del contrato | 1 | 1 | 2 | Bajo | Contratista | Asumir y realizar los pagos por todos estos conceptos, en los tiempos legalmente establecidos. | 1 | 1 | 1 | Bajo | SI | Entidad contratante | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Seguimiento, control, y vigilancia por parte de la supervisión del contrato. | Mensual |
| 7 | Especifico | Externa | Ejecución | Operacional | Mala calidad de los bienes | Que los bienes no estén acorde con las características solicitadas | 3 | 4 | 4 | Medio | Contratista | Analizar que los oferentes tengan experiencia y estén capacitados para prestar el objeto del contrato | 1 | 2 | 3 | Bajo | SI | Entidad contratante | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Verificación de las características técnicas de los bienes y del recurso humano | Mensual. |
| 8 | Especifico | Externo | Ejecución | Operacional | Presentación de hechos de la naturaleza | Retrasos en la ejecución de las actividades derivadas del objeto contractual. | 3 | 4 | 4 | Medio | Entidad contratante | Verificación de condiciones climáticas y alertas de riesgos. | 2 | 2 | 2 | Bajo | No | Entidad contratante | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Realizar constante seguimiento a la difusión y a los reportes de las autoridades competentes en la materia. | Permanente |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Especifico | Externo | Ejecución | Operacional | Los insumos no cuenten con las normas de calidad requeridas. | Genera retrasos en la ejecución de las actividades y puede afectar la integridad de los funcionarios y/o colaboradores, así como de población usuaria. | 3 | 4 | 4 | Medio | Contralista | Aplicación de disposiciones legales | 2 | 2 | 2 | Bajo | Si | Entidad contratante Contratista | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Verificar que el suministro de transporte se realice en medios adecuados y con el cumplimiento de todas las disposiciones legales. | Permanente |
| 10 | Especifico | Externo | Ejecución | Regulatorios | Situaciones de orden público, social o de salubridad que afecte el desarrollo del contrato. | Genera retrasos en la ejecución de las actividades y puede afectar la integridad de los funcionarios y/o colaboradores, así como de población usuaria. | 3 | 4 | 4 | Medio | Entidad contratante 30% Contratista 70% | Realización de controles y monitoreo sobre estos hechos que puedan incidir en la no oportuna o debida ejecución del contrato o que puedan poner en peligro los intereses de la Empresa. | 2 | 2 | 2 | Bajo | Si | Entidad contratante Contratista | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Realizar seguimiento y supervisión a la ejecución del contrato y solicitar el reporte de monitoreo al contratista. | Permanente |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | Específico | Externo | Ejecución | Operacional | No suministro de los bienes. | Posibles retrasos | 3 | 4 | 4 | Medio | Contratista | Garantizar alternativas en caso de no obtener los bienes | 2 | 2 | 2 | Bajo | Si | Entidad contratante Contratista | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Realizar seguimiento, control y supervisión a la ejecución de las actividades del contrato, en especial con la inclusión del estado optimo de los vehículos que serán utilizados para el envío de los insumos. | Mensual |
| 12 | Específico | Externo | Ejecución | Operacional | Riesgos de mano de obra, materiales y equipos | Afectación a la ejecución del contrato debido a la falta de disponibilidad de equipo técnico calificado en el momento de inicio del mismo | 2 | 2 | 1 | Bajo | Contratista | El contratista deberá contemplar planes de contingencia y continuidad del negocio. | 1 | 1 | 1 | Bajo | NO | Entidad contratante Contratista, | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Revisar los implementos correspondientes al contratista | Diario |
| 13 | Específico | Externo | Ejecución | Operacional | Riesgos de mano de obra, materiales y equipos | Dificultad de acceso y/ o transporte de las personas o los bienes requeridos para el cumplimiento del objeto | 3 | 3 | 2 | Medio | Contratista | El contratista deberá contemplar planes de contingencia y continuidad del negocio. | 2 | 2 | 1 | Bajo | SI | Entidad contratante Contratista, | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Revisar los implementos correspondientes al contratista | Diario |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Especifico | Externo | Ejecución | Operacional | Riesgos de mano de obra, materiales y equipos | Afectación a la ejecución del contrato debido a escasez de materiales y equipos requeridos | 3 | 3 | 3 | Alto | Contratista | El contratista deberá contemplar planes de contingencia y continuidad del negocio. | 2 | 2 | 2 | Medio | SI | Entidad contratante Contratista, | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Revisar los implementos correspondientes al contratista | Semanal |
| 15 | Especifico | Externo | Ejecución | Operacional | Riesgos de mano de obra, materiales y equipos | Afectación a la ejecución del contrato debido daños o fallos en los equipos o instalaciones necesarias en la ejecución del contrato | 3 | 2 | 2 | Medio | Contratista | El contratista deberá contemplar planes de contingencia y continuidad del negocio. | 2 | 1 | 1 | Bajo | Si | Entidad contratante Contratista, | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Revisar los implementos correspondientes al contratista | Semanal |
| 16 | Especifico | Externo | Ejecución | Economico | Riesgos financieros | Afectación a la ejecución del contrato por el impacto económico en los precios unitarios debido a la variación de la TRM o aspectos macroeconómicos | 2 | 3 | 2 | Medio | Entidad contratante 30% Contratista 70% | El contratista deberá ener en cuenta dichas variaciones y variables en la estructuración del modelo económico del negocio | 1 | 2 | 1 | Bajo | Si | Entidad contratante Contratista, | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Revisar los implementos correspondientes al contratista | Mensual |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | Específico | Externo | Ejecución | Operacional | Riesgo que es asumido en conjunto entre el CONTRATISTA DE OBRA y SUPERVISOR | Generacion de retraso en diferentes actividades de la obra. Puede generar incumplimientos en tiempos de entrega. Generacion de sobre costos por los tiempos de inactivida | 4 | 3 | 2 | Alto | Contratista e | Generacion de mesas de trabajo en compañía de los especialistas de cada una de las partes y asesores por parte de la entidad contratante, ello con el fin de poder lograr concensos mas rapidos | 2 | 2 | 1 | Medio | NO | Entidad contratante Contratista, | tan pronto sea detectado | una semana maximo | Revisión de programación semanal; D | Semanal |
| 18 | Específico | Externo | Ejecución | Económico | Incrementos en los insumos propios que se requieren para la prestación del servicio. | Posibles retrasos o inadecuada ejecución de la obra, que puede afectar la ejecución del contrato. | 3 | 4 | 4 | Medio | Entidad contratante 30% Contratista 70% | Revisión de precios del mercado y del estado de los vehiculos de manera periodica. En caso de determinarse un alza considerable en más del 70% del valor del contrato la entidad contratante entraría a coadyuvar en la superación del riesgo, siempre y cuando se determine que no ha sido causado por acciones u omisiones imputables al contratista. | 2 | 2 | 2 | Bajo | Si | Entidad contratante Contratista | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Realizar seguimiento y supervisión a la ejecución del contrato y revisión de provisión de insumos para la prestación del servicio. | Mensual |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | Específico | Externo | Ejecución | Operacional | Accidentes por imprudencia del contratista o de su personal a cargo, entre otras situaciones de falta de señalizaciones o medidas imputables al contratista. | 1. Seguridad a la integridad de los funcionarios y/o colaboradores de la Entidad. 2. Procesos judiciales. | 4 | 5 | 7 | Alto | Contratista | 1. Capacitación e instrucciones a los conductores de cumplimiento de normas de tránsito. 2.Revisiones constantes a los vehículos dispuestos para la entrega de los insumos. | 2 | 4 | 5 | Riesgo Medio | al | Contratista | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Realizar seguimiento y supervisión a la ejecución del contrato y revisión del cumplimiento de las actividades dispuestas como tratamiento. | Mensual |
| 20 | Específico | Interno | Ejecución | Juridico | Imposibilidad de suscripción de la liquidación del contrato al finalizar la vigencia contratada | Inicio de procesos administrativos y/o Judiciales | 2 | 2 | 3 | Bajo | Entidad contratante Contratista | Seguimiento periódico a los informes presentados por el contratista y el supervisor del contrato en el cual se refleje el estado de ejecución del contrato. | 1 | 2 | 2 | Bajo | No | Entidad contratante Contratista | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Realizar seguimiento y supervisión a la ejecución del contrato. | Mensual |
| 21 | Específico | Interno | Ejecución | operacional | Inestabilidad de lla obra | | 2 | 2 | 3 | Bajo | Entidad contratante Contratista | Seguimiento periódico a los informes presentados por el contratista y el supervisor del contrato en el cual se refleje el estado de ejecución del contrato. | 1 | 2 | 2 | Bajo | No | Entidad contratante Contratista | Una vez se suscriba el acta de inicio | Terminación del contrato | Realizar seguimiento y supervisión a la ejecución del contrato. | Mensual |

## ANÁLISIS QUE SUSTENTA LAS GARANTÍAS DEL PROCESO CONTRACTUAL

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el acápite anterior, EL CONTRATISTA deberá otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones garantía a favor de la Gestora Urbana de Ibagué, que cubra el siguiente amparo:

| AMPARO | SUFICIENCIA | VIGENCIA |
|---|---|---|
| Cumplimiento del Contrato | Diez por ciento (10%) del valor del contrato. | Debe tener una vigencia mínima por el plazo del contrato y hasta seis ('6) meses más. |
| Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales. | Cinco (5%) del valor del contrato | Debe tener una vigencia mínima por el plazo del contrato y hasta tres (3) años más. |
| Estabilidad y calidad de la obra. | Cinco (5) años contado a partir de la fecha de suscripción del acta de recibo definitivo a satisfacción de las obras por parte de la entidad. | Veinte 20% del valor final de las obras entregadas. |
| Responsabilidad civil Extracontractual<br><br>(Artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015) | con una vigencia igual al periodo de ejecución del contrato y seis meses más. | Por un valor de doscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (200 SMMLV) |
| Garantía de Seriedad de la Oferta | Veinte por ciento (20%) del valor de la oferta | Noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre del proceso |

El proveedor se obliga en el evento que el valor del contrato se amplíe o su plazo o vigencia se prorrogue como consecuencia entre otros de la suspensión del contrato a ampliar el valor y prorrogar la vigencia de la garantía única de conformidad con lo pactado aquí o en la modificación correspondiente, en todo caso dichas garantías deberán contar con la aprobación por parte de la Oficina Jurídica y de Contratación.

Para la liquidación del contrato el proveedor extenderá o ampliará todos los amparos, en el porcentaje señalado anteriormente, y durante el término que solicite el contratante, cuando así lo requiera. Lo anterior se realizará observando la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

**PARÁGRAFO:** En el caso en que al Contratista no le sea posible constituir a favor de Gestora Urbana de Ibagué la alguna de las garantías mencionadas en una Compañía de Seguros o Entidad financiera legalmente constituida en el País que ampare el objeto del presente contrato, y así lo acredite, debe constituir otras garantías según el Decreto 1082 de 2015

## 12. ANÁLISIS Y APLICABILIDAD DE ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.4.1.1., del Decreto 1082 de 2015, la entidad procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial. De conformidad con las características de los servicios a contratar se verifico el **MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN CCE-EICP-MA-03 V1. 24/11/2021**

- **APLICACIÓN DE LOS ACUERDOS COMERCIALES PARA ENTIDADES ESTATALES DEL NIVEL MUNICIPAL**

A A) **Entidades Estatales obligadas** contenidas en el literal A del Anexo 1 Entidades Estatales incluidas en la lista de los Acuerdos Comerciales del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación:

a. Las alcaldías están obligadas por los Acuerdos Comerciales con la Alianza Pacífico (únicamente con Chile y Perú), Chile, Costa Rica, los Estados AELC, el Triángulo Norte (únicamente con Guatemala), la Unión Europea; y la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN.

b. --as contralorías y personerías del nivel municipal están obligadas por los Acuerdos Comerciales con Chile; el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala); y, por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN.

c. Las universidades del nivel municipal están obligadas por el Acuerdo Comercial con Chile; y, por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN.

d. **Salvo por algunas excepciones, todas las Entidades Estatales descentralizadas del nivel municipal (incluidas las entidades descentralizadas indirectas y los esquemas asociativos integrados por Entidades Estatales del nivel municipal están obligados por los Acuerdos Comerciales con Chile; el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala); y, por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN.**

**B) Valores:**

- El Acuerdo Comercial con Alianza Pacífico es aplicable a los Procesos de Contratación para:
  - (i) adquirir bienes y servicios a partir de 200.000 DEG y
  - (ii) para servicios de construcción desde 5.000.000 DEG.
- El Acuerdo Comercial con los Estados AELC (EFTA) es aplicable a los Procesos de Contratación para:
  - (i) adquirir bienes y servicios a partir de 200.000 DEG y
  - (ii) para servicios de construcción desde 5.000.000 DEG.
- El Acuerdo Comercial con Costa Rica es aplicable a los Procesos de Contratación para:
  - (i) adquirir bienes y servicios a partir de US$ 498.000 y
  - (ii) para servicios de construcción desde US$ 7.008.000.
- El Acuerdo Comercial con la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte) es aplicable a los Procesos de Contratación para:
  - (i) adquirir bienes y servicios a partir de 200.000 DEG y
  - (ii) para servicios de construcción desde 5.000.000 DEG.
- El Acuerdo Comercial con Israel es aplicable a los Procesos de Contratación para:
  - (i) adquirir bienes y servicios a partir de 250.000 DEG y
  - (ii) para servicios de construcción desde 5.000.000 SDR.
- El Acuerdo Comercial con el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala) es aplicable a los Procesos de Contratación a partir del límite inferior de la menor cuantía.
- La Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN es aplicable a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales del nivel municipal obligadas, independientemente del valor del Proceso de Contratación.

**C) Excepciones**

El Anexo 1 del manual contiene las excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales para las Entidades Estatales del nivel Municipal. La numeración de tales excepciones corresponde a:

| Acuerdo Comercial | | Excepciones |
|---|---|---|
| Alianza Pacífico | Chile | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 55, 61. |
| | Perú | |
| Chile | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47. |
| Costa Rica | | 1, 3, 4, 5, 6 ,7, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 57, 58. |
| Estados AELC | | 1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37. |
| Triángulo Norte | Guatemala | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 21, 50, 51, 52, 53, 59. |
| | El Salvador | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 38, 48, 49, 59. |
| Unión Europea Reino Unido e Irlanda del Norte | | 1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 49, 57. |
| Israel | | 1,3,4,5,7,8,11,12,13,14,15,16,19,28,29,32,34,35,37. |

Tabla No. 07. Excepciones a Acuerdos Comerciales

Información tomada del anexo No. 3: Aplicación de los Acuerdos Comerciales para Entidades Estatales del nivel municipal - CCE-EICP-MA-03 - V1. 24/11/2021

Conclusión: En la enumeración y /o lista de las excepciones a la aplicación de los acuerdos comerciales que se registran en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, no existe alguna que verse sobre el objeto del presente proceso contractual.

D) **Análisis respecto de la Aplicación de los acuerdos comerciales**

La Entidad Estatal debe determinar si un Acuerdo Comercial es aplicable siguiendo las siguientes reglas en orden consecutivo:

**Regla 1:** La Entidad debe verificar que el tratado esté vigente. Si el Acuerdo Comercial no lo está, este no es aplicable al Proceso de Contratación.

**Regla 2:** La Entidad debe verificar si está incluida en el Acuerdo Comercial (ver Anexos 1, 2 y 3 según orden territorial). Si la Entidad lo está, el Proceso de Contratación, en principio, está cubierto por este y, en consecuencia, es necesario continuar con la siguiente regla. En el evento de que la entidad no esté cubierta por el Acuerdo Comercial, en principio, el Proceso de Contratación no estará cobijado por el mismo y, por tanto, no es necesario continuar con análisis adicional alguno.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que algunos Acuerdos Comerciales incorporan obligaciones de Trato Nacional para entidades que en principio no están obligadas a aplicar todas las disposiciones del Acuerdo Comercial (ver sección sobre Trato Nacional).

**Regla 3**: Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial, debe verificar que el presupuesto oficial estimado del Proceso de Contratación sea igual o superior al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable; en dicho caso, el Proceso de Contratación, en principio, estará cubierto por el Acuerdo Comercial y, en consecuencia, la Entidad deberá observarlo.

**Regla 4:** Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial y el valor estimado del Proceso de Contratación es igual o superior al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable, la Entidad Estatal debe determinar si hay excepciones que cobijen al Proceso de Contratación.

Si hay excepciones aplicables al Proceso de Contratación, el Acuerdo Comercial no lo regirá. Si no hay excepciones, el Acuerdo Comercial cobijará al Proceso de Contratación.

**TRATADOS DE LIBRE COMERCIO:**

Revisado el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, Versión: CCE-EICP-MA-03 - V1. 24/11/2021, de la Agencia Nacional de Contratación, se encuentra que el proceso de contratación está cubierto por varios acuerdos comerciales, tal y como se observa en la siguiente tabla:

| Acuerdo Comercial | | Entidad Estatal cubierta | Valor del Proceso de Contratación superior al umbral del Acuerdo Comercial | Excepción Aplicable al Proceso de Contratación | Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial |
|---|---|---|---|---|---|
| SI/NO | | SI/NO | SI/NO | SI/NO | SI/NO |
| Alianza pacífica | Chile | SI | NO | NO | NO |
| Triángulo del Norte | Guatemala | SI | SI | NO | SI |
| | Salvador | | | | |
| Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN | | SI | SI | NO | SI |

Se realiza el análisis en la etapa de planeación siguiendo las reglas establecidas por Colombia Compra Eficiente según el literal D del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales (MA-03 - V1. 24/11/2021) y se determina que son aplicables el **Triángulo del Norte y la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN**, al proceso de selección que se adelanta en razón a los bienes y servicios y la cuantía a contratar.

Por lo tanto, a la presente modalidad de contratación se aplicarán las normas especiales que rigen en materia de acuerdos internacionales o tratados de libre comercio vigente en los cuales se encuentra vinculado el Estado Colombiano.

**DOCUMENTOS PREVIOS RELACIONADOS**

Este documento de manera conjunta con el estudio previo, hace parte de los documentos previos del proceso precontractual para satisfacer la necesidad de la administración, conforme a lo establecido en el artículo **2.2.1.2.1.5.1**.del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1860 de 2021.

**CONCLUSIONES**

Se concluye entonces que, determinados los componentes macroeconómicos, económicos, financieros y el comportamiento del sector, hallados permiten la libre concurrencia de oferentes dentro del proceso de contratación a adelantar.

**CARLOS JOSE CORRAL ALBARELLO**
Gerente Gestora Urbana de Ibagué
Ordenador del Gasto
Ejecutor

Proyectó en lo técnico: Daniel Fernando Muñoz Barreto- Profesional Universitario ODU
Aprobó en lo técnico: Yury Cervera Ortiz- Jefe Oficina de Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano
Proyecto en lo financiero y economico: Diego Ferreira- Contratista adscrito a la Oficina de Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano
Proyectó en lo jurídico: Leidy Perdomo – Profesional Universitario adscrito a la Oficina Jurídica y Contratación
Revisó en lo jurídico: Laura Cuellar – Contratista adscrito a la Oficina Juridica y Contratación
Aprobó: Fabian Guillermo Santos Rubio – Jefe Oficina Juridica y Contratación.