FEV FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA Santiago de Cali	ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

1. INFORMACION GENERAL

Fecha: 15 de Enero de 2026
Entidad: Distrito de Santiago de Cali
Número del proceso: 4244.0.12.1.001-2026
Organismo: Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali

2. DESCRIPCION DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por Santiago de Cali Distrito Especial- Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali para la contratación de "ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA EJECUCCIÒN DE OBRAS CIVILES A FAVOR DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIOS BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, OTORGADOS POR EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI.", en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

3. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la función asignada a las entidades estatales de adquisición de bienes, obras y servicios, las mismas se encuentran orientadas a satisfacer las necesidades de la Entidad y a obtener el mayor valor por dinero. En consecuencia, la Entidad debe entender y conocer: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos y debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

El presente documento busca ayudar al Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali a entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar el proceso de contratación con la información necesaria que permita alcanzar los objetivos de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

El Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, mediante la Resolución FEV Nº4244.0.9.10.188 del 22 de julio de 2025, modificada por la Resolución FEV Nº4244.0.9.10.200 del 05 de agosto de 2025 y la Resolución FEV Nº4244.0.9.10.300 del 19 de septiembre de 2025, abrió convocatorias para la postulación al Subsidio distrital de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda, dentro del Marco del Programa Distrital Invertir para Crecer, en las zonas urbanas de Cali que se les realizo estudio.

Todas las comunas están ubicadas en la zona urbana, teniendo en cuenta que la ciudad de Santiago de Cali enfrenta un desafío estructural en materia de hábitat, marcado por décadas de urbanización desorganizada, desplazamientos forzados y crecimiento poblacional acelerado, lo que ha derivado en un elevado déficit cualitativo de vivienda. En este contexto, la administración distrital ha desarrollado estrategias orientadas a garantizar el derecho a una vivienda digna, siendo el programa “Mi Casa Bella” una de las intervenciones más relevantes en la vigencia 2026.

4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para “ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA EJECUCCIÒN DE OBRAS CIVILES A FAVOR DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIOS BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, OTORGADOS POR EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI.”, lo que facilita la comprensión de los conceptos esenciales para quienes leen o trabajan con el documento:

Termino/ Sigla	Definición
AIU	Administración, imprevistos y utilidad son valores que deben considerarse en la presentación de una oferta económica en un proceso de contratación de obra.
Bienes Nacionales	Son los bienes definidos como nacionales en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, de conformidad con el decreto 2680 de 2009
Contratista	Es el proponente que resulte adjudicatario y suscriba el contrato objeto del presente Proceso de Contratación.
Construcción	Es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada.
Fases del contrato	Fases en las que se divide la ejecución del contrato, teniendo en

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	cuenta las actividades propias de cada una de ellas las cuales pueden ser utilizadas por la Entidad Estatal para estructurar las garantías del contrato.
Adecuación	Corresponde al conjunto de actividades tendientes a modifica un espacio existente en las instalaciones a fin de darle un uso diferente al actual o mejorar sus actuales condiciones.
Mantenimiento	Son las acciones y trabajos que deben realizarse, continua o periódicamente, en forma sistemática, para proteger las obras físicas de la acción del tiempo y del desgaste por su operación, asegurando el máximo rendimiento de la funcionalidad para las cuales éstas han sido construidas.

Fuente: Definiciones Internet; página DANE

5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional para la Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Para ello se realiza un análisis en el contexto económico, técnico, regulatorio, innovador y/o comercial que puede tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación.

A continuación, se detallan los aspectos relevantes de cada uno:

5.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

La actividad económica se divide tradicionalmente en sectores que agrupan actividades con características comunes, especialmente en lo referente a sus procesos de producción. Según la clasificación clásica de la economía desarrollada principalmente por los economistas Colin Clark y Jean Fourastiéen el año 1940 formalizaron la hipótesis de los tres sectores, donde los dividieron de la siguiente manera:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	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. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación: **Industrial extractivo**: extracción minera y de petróleo. **Industrial de transformación**: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.	Sector minería Sector construcción Sector industria manufacturera Sector eléctrico, gas y vapor
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.	Actividades de transportes Actividades de comunicaciones Actividades de comercio, restaurantes y hoteles Actividades financieras Actividades de servicios (mantenimientos, etc) Actividades de consultoría

Sector Primario: comprende actividades relacionadas con la extracción directa de recursos naturales (agricultura, minería, pesca, etc.).

Sector Secundario: incluye las actividades de transformación de materias primas en bienes manufacturados (industria, construcción, etc.).

Sector Terciario: engloba las actividades orientadas a la prestación de servicios, sin generar bienes tangibles, pero que son fundamentales para el funcionamiento del sistema económico.

Las obras de mejoramiento de vivienda y las actividades complementarias se relacionan con el sector de la economía secundaria en la medida en que involucran procesos de transformación, adecuación y optimización de bienes físicos existentes, particularmente infraestructura y edifica-

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

ciones. Este tipo de actividades no se limita a la simple prestación de un servicio, sino que implica la intervención directa sobre activos materiales mediante el uso de insumos, mano de obra especializada y técnicas constructivas, generando un valor agregado tangible. En este sentido, las obras de mejoramiento contribuyen a modificar y mejorar las condiciones físicas y funcionales de la infraestructura, prolongando su vida útil y aumentando su productividad, características propias de las actividades del sector secundario. Asimismo, estas obras dinamizan el sector de la construcción, activan encadenamientos productivos con la industria manufacturera y el comercio de materiales, y tienen un impacto directo en el empleo y en la formación bruta de capital, lo que reafirma su clasificación dentro del sector secundario de la economía.

Ubicación del objeto contractual dentro del sector económico

El servicio de construcción ha experimentado un crecimiento significativo en Colombia, especialmente en Cali, que es la tercera más poblada del país, con más de dos millones de habitantes, solo superada por Medellín y Bogotá[1]. Esta alta densidad poblacional refleja la importancia del desarrollo de nuevas construcciones como el mejoramiento de viviendas existentes, dada la creciente demanda de espacios habitacionales adecuados y dignos para la población.

Los servicios de mejoramiento de vivienda implican diferentes actividades técnicas, operativas y sociales que implican la intervención de viviendas ya existentes con el fin de mejorar las condiciones habitacionales, este tipo de obras se ajustan a las condiciones específicas de los hogares a beneficiar. A continuación, se detalla los principales aspectos que se tienen en cuenta.

1. Diagnostico técnico de la vivienda: antes de realizar algún mejoramiento se realiza una evaluación estructural de los espacios que se les realizara las adecuaciones para la mejora habitacional
2. Diseño y soluciones: Con base en el diagnóstico inicial se formulan las mejoras a realizar, ya sea cambios de piso, mejoramiento de muros, baños, cocinas entre otros
3. Ejecución de la obra: Se requiere la ayuda del personal especializado que ejecute las actividades ya contempladas; realizando de la manera que genere el menor impacto a las familias beneficiadas
4. Supervisión de los proyectos: Se lleva un control de los procesos con el fin de que se ejecuten según lo pactado, garantizando que las obras mejoren efectivamente la calidad de vida de la ciudadanía.

Con base en lo anterior, se concluye que el objeto contractual se enmarca dentro del sector secundario de la economía, en la medida en que corresponde a una actividad de obra de mejoramiento que implica la intervención, adecuación y optimización de bienes físicos existentes. Este

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2018/cuantos-somos

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

tipo de actividades genera un valor agregado tangible sobre la infraestructura, mediante la transformación y mejora de sus condiciones funcionales y estructurales, características propias del sector de la construcción.

Asimismo, resulta importante como insumo para estudiar el sector, presentar el comportamiento de las variables macroeconómicas que afectan el sector en el cual se enmarca el objeto del proceso; por tanto, para el análisis económico del presente proceso se tendrán en cuenta las siguientes variables:

INDICE DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMIA (ISE)

[2]El boletín técnico del Índice de Seguimiento de la Economía, índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo; el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica, presento la tasa de crecimiento.

Para el mes de septiembre de 2025pr el ISE en su serie original, se ubicó en 125,38, lo que representó un crecimiento de 4,03% respecto al mes de septiembre de 2024pr (120,52).

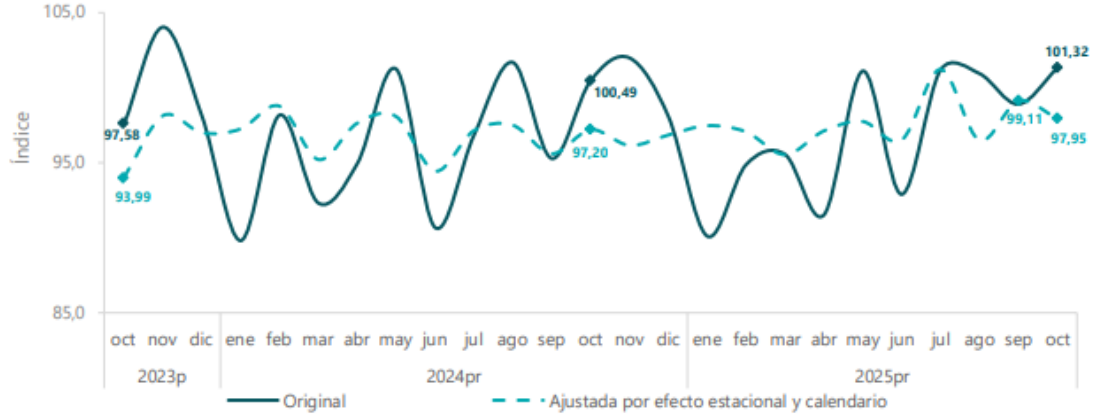
Para el mes de septiembre de 2025pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 127,08, lo que representó un crecimiento de 4,00% respecto al mes de septiembre de 2024pr (122,18).

Para el mes de septiembre de 2025pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 127,08, lo que representó un crecimiento de 1,29%, respecto al mes de agosto de 2025pr (125,45).

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/indicador-de-seguimiento-a-la-economia-ise

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Gráfico 11. Índice de las actividades secundarias (base 2015)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023ᵖ - 2025ᵖʳ (octubre)



Fuente: DANE, ISE
ᵖʳpreliminar
ᵖprovisional

De acuerdo con lo presentado por el boletín la economía presento un balance favorable en el sector secundario, el índice de las actividades secundarias, en su serie original se ubicó en 101,32, lo que representó un crecimiento de 0,83% respecto al mes de octubre de 2024 (100,49). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de octubre de 2025, se ubicó en 97,95, lo que representó un crecimiento de 0,77% respecto al mes de octubre de 2024, lo que puede favorecer en gran medida este sector en los próximos años con un fortalecimiento en las ejecuciones de obras de mantenimiento rehabilitación y adecuación de infraestructuras publicas y privadas evidenciando un mayor dinamismo, contribuyendo en gran medida a la generación de empleo.

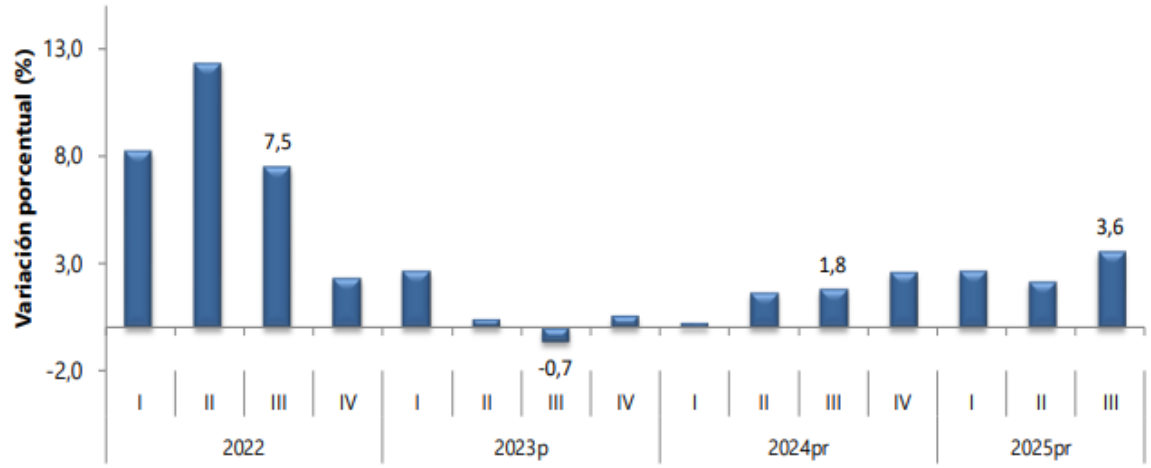
PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

[3]El DANE mediante boletín técnico emitido el 18 de noviembre de 2025, muestra la síntesis de información de coyuntura económica, donde se articula los indicadores de estadistica de los principales agregados macroeconómicos, presentando los principales valores monetarios de los bienes y servicios finales producidos por el país.

[3] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[pr]-III



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

En el 2022 presento un fuerte crecimiento con picos de hasta el 13% y para el tercer trimestre de ese año de 7,5%, en el 2023 se presentó una desaceleración con una caída en el tercer trimestre de -0,7% y para el 2024 una recuperación gradual del 1,8%.
Durante el tercer trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual). Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual). Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Dentro del mismo periodo del 2025 las actividades que presentaron un decrecimiento fueron la explotación de minas y canteras con un -5,7% y la construcción de -1,5%.

Este crecimiento que ha venido experimentando el en los últimos meses abre oportunidades para el sector de las obras de mejoramiento, en la medida en que refleja una mayor dinámica económica y un entorno más favorable para la inversión. Dicho comportamiento permite que un número significativo de empresas, tanto nacionales como internacionales, prevean la necesidad de ejecutar obras de adecuación, mantenimiento y modernización de su infraestructura dentro del territorio

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

nacional, con el fin de optimizar sus procesos productivos y fortalecer su competitividad.

INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC)[4]

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (noviembre)

IPC	Noviembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,27	**0,07**	4,72	**4,82**	5,20	**5,30**

Fuente: DANE, IPC

El boletín técnico emitido el 5 de Diciembre de 2025 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadistica (DANE) sobre el Índice de Precio al Consumidor que mide las variaciones en el gasto del consumo final promedio de los hogares, muestra que en el mes de noviembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,07% en comparación con octubre de 2025, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,07%): Salud (0,71%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Bienes y servicios diversos (0,39%), Restaurantes y hoteles (0,38%), Información y comunicación (0,35%), Transporte (0,29%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,28%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,19%). Por debajo se ubicaron: Educación (-0,00%), Prendas de vestir y calzado (-0,02%), Recreación y cultura (-0,48%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,72%).

Los analistas también prevén que en diciembre de 2025 la inflación cierre en 5,37% (aumentando frente al 5,28% de la edición de octubre), en un rango entre 5,29% y 5,41%, por lo que las expectativas del mercado aún se mantienen fuera del rango meta del Banco de la República (2% - 4%) en 2025. Por su parte, las expectativas a 12 meses (noviembre de 2026), se encuentran en 4,52%.

[4] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

El incremento que ha experimentado el Índice de IPC durante el último año impacta de manera significativa en el alza de los precios de los materiales de construcción, el transporte, la energía y los servicios asociados, factores que inciden directamente en el costo total de las obras de mejoramiento. Esta situación puede implicar ajustes relevantes tanto en la planificación como en los presupuestos inicialmente previstos, así como en el costo final de las obras, lo que obliga a una gestión más rigurosa de los recursos y a la adopción de mecanismos que mitiguen los efectos de la inflación sobre la ejecución de los proyectos.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

[5]El boletín técnico publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el 15 de diciembre de 2025, sobre las principales variables del sector servicios para el mes de octubre, evidenció que trece de los dieciocho subsectores registraron variaciones positivas en los ingresos totales frente a octubre de 2024.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025[P] / octubre 2024



Fuente: DANE, EMS.
[P] Cifra provisional

Las tres actividades con mayores crecimientos fueron:

[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios con un 17%
- Educación superior privada con un 9,5%
- Restaurantes, catering y bares con un 9,1%

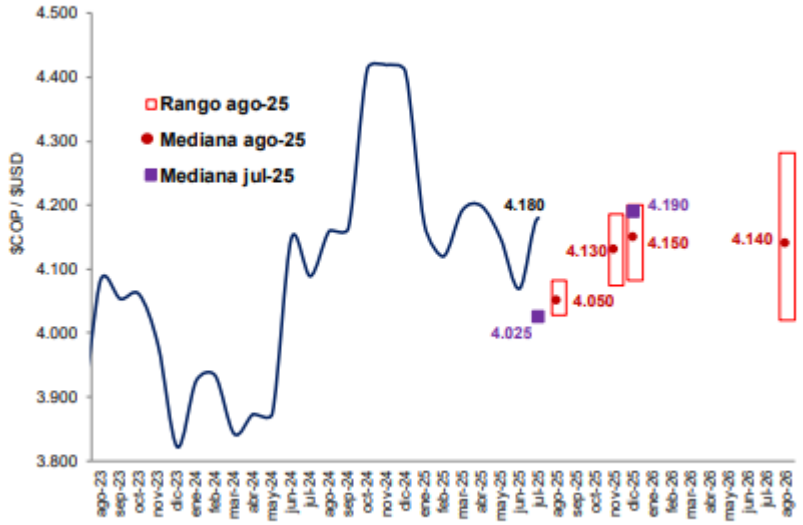
En contraste, los subsectores que presentaron variaciones negativas fueron:

- Actividades de edición con -9,8%
- Actividades de centros de llamadas (Call Center) con -8,2%
- Producción de películas cinematográficas y programas de televisión con -6,3%

Las obras de mejoramiento se ubican principalmente dentro del subsector de actividades de empleo, seguridad e investigación privada, y servicios a edificios, lo cual evidencia que se han venido desarrollando inversiones significativas en este ámbito. Asimismo, se prevé que este comportamiento continúe con una tendencia al alza, impulsada por las crecientes necesidades de mantenimiento, adecuación y optimización de la infraestructura existente, tanto en el sector público como en el privado.

TASA DE CAMBIO

Gráfico 5. Tasa de cambio – Fin de periodo



Fuente: Encuesta de Opinión Financiera, Fedesarrollo – bvc

En el mes de julio, la tasa de cambio cerró en $4.180, nivel que también representó el máximo del mes, con una depreciación mensual de 2,7%, y un valor mínimo el 7 de julio ($3.974). El dato observado fue $155 mayor al esperado en la encuesta de julio ($4.025). En agosto, los analistas consideran que la tasa de cambio se ubicará en un rango entre $4.028 y $4.083, con $4.050 como respuesta mediana (Gráfico 5). Para diciembre de 2025, los analistas esperan una tasa de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

cambio de $4.150, lo que representa una caída frente al pronóstico del mes anterior ($4.190).
Esta caída que ha experimentado los últimos meses el dólar de acuerdo con los expertos puede derivar en varios factores como lo es un impacto en la importación y la exportación, debido a que un dólar fuerte puede hacer que las importaciones sean más caras, ya que se necesita más pesos colombianos para comprar la misma cantidad de bienes y servicios extranjeros, por otro lado un dólar débil puede beneficiar a las exportaciones, ya que los productos se vuelven más asequibles para los compradores internacionales, si el dólar se deprecia frente al peso colombiano aumenta los precios de los bienes importados y llevan un aumento en la inflación. Por otra parte, el comportamiento del dólar puede afectar el sector del turismo ya que los viajes al país pueden volverse atractivo para los turistas extranjeros ya que su moneda tiene mayor poder de adquisición en Colombia.

La tasa de cambio incide en las actividades de obras de mantenimiento afectando los costos si los materiales son importados, y el riesgo de los contratos de obras de mantenimiento puesto que muchos de los que se puedan realizar se fijan en dólares, por lo que su análisis es clave en la estructuración contractual, la asignación de riesgos y la definición de mecanismos de ajuste que aseguren la sostenibilidad financiera del proyecto.

SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMMLV)
El Salario Mínimo Mensual Vigente uno de los principales aspectos económicos pues se analiza el precio del talento humano que incide en las actividades a desarrollar para la contratación de la prestación del servicio de operación y logística. Para el año en curso se ordeno el 29 de diciembre de 2025 por el decreto 1469 y 1470 que el salario se fijaba en $1.750.905, un 23% más que el año anterior.

AÑO	SMLV	% ANUAL VARIACIÓN	DECRETO
2019	$828.116	6%	2451 de diciembre 2018
2020	$877.803	6%	2360 de diciembre 2019
2021	$908.526	3,5%	1785 y 1786 de diciembre 2020
2022	$1.000.000	10.07%	1724 de 2021 de diciembre 2021
2023	$1.160.000	16%	2613 de diciembre 2022
2024	$1.300.000	12%	2292 de diciembre 2023
2025	$1.423.500	9.53%	1572 del 24 de diciembre de 2024
2026	$1.750.905	23%	1469 y 1470 del 29 de diciembre de 2025

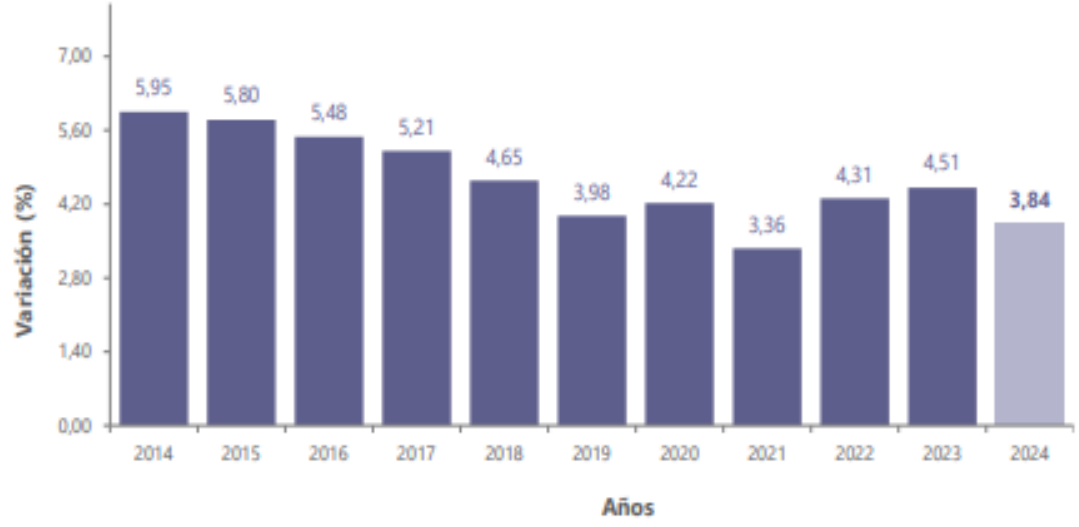
Un aumento del salario mínimo puede resultar en un incremento en los costos de contratación de personal para llevar a cabo las actividades de obras de mejoramiento, lo que a su vez puede

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

afectar la rentabilidad de las empresas y su capacidad para mantener competitividad en el mercado.
Es por esto que resulta importante evaluar estrategias para mitigar cualquier impacto negativo. De esta manera, se puede garantizar una operación de mejoramiento eficiente sostenible incluso en un entorno con cambios en el salario mínimo.
Por otro lado, el aumento del salario mínimo, así como beneficiara a una parte de la población, casi la mitad se verá perjudicada debido a que gana menos del mínimo o se encuentran desempleados, lo que indica una mayor tasa de pobreza, con lo cual no se beneficiaran del aumento del salario, si no por el contrario su costo de vida aumentaría. Por consiguiente, para generar un aumento del salario sostenible, se debe estabilizar la situación económica del país, la creación de nuevos empleos dignos y un aumento de la productividad económica de las empresas

INDICE DE VALORIZACION PREDIAL (IVP)
El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, sin incluir a Bogotá.

Gráfico 1. Variación anual del IVP
Total
2014 - 2024



Fuente: DANE, IVP.

La variación total nacional para el 2024 fue de 3,84%. De las veintidós ciudades incluidas en la

[6] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Bucaramanga, Florencia Neiva, Armenia, Barranquilla, Tunja, Riohacha, Ibagué, Pasto y Valledupar presentaron variaciones superiores a la media. En contraste, las ciudades en las que se observó una variación inferior a la media fueron: Cali, Villavicencio, Montería, Popayán, Manizales Cartagena, Sincelejo, Cúcuta, Medellín, Pereira, Santa Marta, y Quibdó

Esta información es clave para los peritos valuadores, les permite conocer como ha sido el comportamiento del mercado en las distintas ciudades, teniendo bases sólidas y fuentes fiables de lo que está ocurriendo a nivel nacional en términos del mercado, y el impacto que unas ciudades están teniendo más que otras.

ENCUESTA DE CALIDAD DE VIDA (ECV)

La encuesta de calidad de vida realizada en el 2024 da muestras del porcentaje de hogares que habitaban en viviendas con déficit habitacional, con 26,8%, lo que se explica principalmente por el componente cualitativo con un nivel del 20,0%, mientras que el cuantitativo (que mide privaciones estructurales o de espacio) alcanzó el 6,8%.

Tabla 6. Hogares en déficit habitacional, según tipo (%)
Total nacional
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

Déficit	Total nacional					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Déficit habitacional	32,8	31,4	31,0	30,4	28,9	26,8
Déficit cuantitativo	8,2	8,0	7,5	7,3	6,8	6,8
Déficit cualitativo	24,6	23,4	23,5	23,1	22,1	20,0

Fuente: DANE, ECV.

El análisis realizado refleja la disminución del déficit habitacional, atribuyéndolo principalmente al cualitativo, que se explica por la reducción del número de personas por cuarto para dormir que incide directamente en el componente de hacinamiento mitigable.

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Dentro de los aspectos técnicos a tener en cuenta, el concepto de obras civiles abarca una amplia variedad de infraestructuras como puentes, vías, túneles, redes de acueducto, hidroeléctricas, aeropuertos, oleoductos, parques, entre otras construcciones. Todas estas obras tienen como propósito mejorar la calidad de vida de las personas y contribuir de manera significativa al desarrollo social y económico de un país.

Para este caso las obras civiles de mejoramiento de vivienda son construcciones que sirven a la comunidad, facilitando el acceso a los servicios básicos y dignos; de acuerdo al ministerio de vi-

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

vienda en Colombia mas de 4 millones de hogares habitan viviendas que se encuentran en condiciones inadecuadas presentando dificultades en infraestructura que afectan la salud y la calidad de vida de los hogares
Los programas de mejoramiento de vivienda que las Alcaldías realizan buscan la descentralización de la operación llevando a las familias que más lo necesitan, reparaciones estructurales, instalaciones sanitarias, mejora en baños y cocinas, impermeabilización y cubierta entre otros.
Para la realización de este tipo de obras civiles inciden varios factores a tener en cuenta como lo son: Los diseños estructurales, la disponibilidad de materiales y equipos, las tecnologías aplicadas y la calidad de los espacios a intervenir
Factores humanos

Gremios y asociaciones que participan en el sector de la construcción
Conforme a Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL): Es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción. El gremio representa los intereses de la cadena de valor de la construcción, incidiendo eficazmente en las decisiones que conciernen al desarrollo y crecimiento del sector.
Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI): La Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI) el 10 de junio de 2003, como resultado de la fusión de cuatro gremios tradicionales en el país relacionados con el sector la Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores (ACIC), la Asociación Colombiana de Empresas de Ingeniería y Consultoría (AICO), la Asociación de Consultores de Colombia (ASCOL) y la Asociación Colombiana de Concesionarios de Infraestructura y Servicios (CONCESIA).

Asociación Colombiana de Productores de Concreto: Se fundó en 1985 con el objetivo de promover el buen uso del concreto, actualizar sobre sus nuevas tecnologías en el gremio de la construcción y velar por la buena imagen de la industria concretera de Colombia

Asociación Colombiana de Productores de Agregados Pétreos (ASOGRAVAS): Fue creada en 1986 como una entidad sin ánimo de lucro para ser vocera del gremio minero ante las autoridades administrativas, jurisdiccionales y el Congreso de la Republica También defiende los derechos e intereses legítimos ante personas de derecho privado.

Cámara Colombiana de la Infraestructura: Es una asociación del gremio que propone el desarrollo socioeconómico del país a través de la infraestructura moderna y eficiente que defiende la institucionalidad, los principios éticos y la transparencia. Además, busca el equilibrio en las relaciones contractuales, propende por el fortalecimiento de las empresas que intervienen en la cadena de valor y su recurso humano.

Sector objetivo

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Las obras de mejoramiento en la modalidad de habitabilidad corresponden a aquellas que que se definen en la Resolución 060 de 2017° en su artículo 2.- *"Definiciones. - Habitabilidad Corresponde a aquellas obras tendientes a mejorar las condiciones básicas de la vivienda de los hogares más vulnerables, a través de reparaciones o mejoras locativas que no requieren la obtención de permisos o licencias por las autoridades competentes. Estas reparaciones o mejoras locativas están asociados, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas o sanitarias, cubiertas, y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda de interés social, con el objetivo de alcanzar progresivamente las condiciones básicas de una viviendo. "*

El mejoramiento de vivienda es entendido desde las políticas habitacionales como una· modalidad de intervención pública dirigida a subsanar carencias de los hogares que requieren satisfacer niveles o umbrales de necesidades de la vivienda. De este modo, el programa de mejoramiento está dirigido a disminuir el déficit habitacional cualitativo que representa el mayor porcentaje de afectación de calidad de vida en los territorios en donde intervienen la Secretaria Distrital del Hábitat.

Esta visión se refuerza con la perspectiva provista por Martin-Motta (2013),que el mejoramiento del hábitat es entendido desde las políticas habitacionales como una modalidad de intervención pública dirigida a subsanar carencias de los hogares que requieren satisfacer niveles o umbrales de necesidades de la vivienda progresiva en la que habitan (Brakarz, Green y rojas: 2002; lmparato y Ruster, 2003; Fernández Wagner, 2007; Motta, 2011). De este modo los programas de mejoramiento están dirigidos a disminuir el déficit habitacional cualitativo que representa el mayor porcentaje de viviendas afectadas en Latinoamérica"

El tipo de obra corresponde a la actividad de mejoramiento de vivienda, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.10 establece que son Reparaciones locativas: "Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus (características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas, sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de: Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Dado lo anterior y con el objetivo de realizar obras de mejoramiento a las viviendas del Distrito de Santiago de Cali, con el fin de beneficiar a aquellos hogares que carecen de recursos para intervenir y reformar sus residencias. Donde a través del Fondo Especial de Vivienda, otorga un subsidio para financiar proyectos de mejora habitacional. Lo anterior, contribuye en la calidad de vida de los beneficiarios y familias que habitan en zonas priorizadas.
En este sentido, los esfuerzos por garantizar la mejoría de las condiciones de habitualidad de los residentes en la ciudad son cada vez mayores y se encaminan en la mejoría de la calidad de vida de los beneficiados

5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

El marco regulatorio y normativo constituye un conjunto de leyes, decretos, resoluciones normas y reglamentos que proveen un marco de actuación y reglas de juego para el desarrollo del proyecto.

Entidades regulatorias
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Define políticas y normas para el sector de vivienda y construcción, y participa en la vigilancia y control del cumplimiento de las mismas.
Unidades Sectoriales de Normalización: Entidades encargadas de desarrollar normas técnicas colombianas (NTC) en diferentes áreas, incluyendo la construcción.
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura (CPNAA) y las **Sociedades Colombianas de Ingenieros y Arquitectos:** participan en la regulación y control de la actividad constructora, velando por el cumplimiento de estándares de calidad y seguridad.
Secretaria de Vivienda Social y Hábitat: supervisa los proyectos de vivienda, realizando inspecciones durante la construcción y antes de la entrega.
Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA: Consolidación del sistema nacional de información de viviendas y ejecución de políticas del gobierno Nacional en materia de vivienda urbana
Curadurías urbanas: Verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y edificaciones vigentes en el municipio o distrito otorgando licencias de construcción y urbanización
Fondo Nacional del Ahorro FNA: Administración de las cesantías y contribución del problema de vivienda y educación de los afiliados

Leyes y decretos

Nombre	Objetivo
Ley 400 de 1997 (Ley sobre Construcciones Sismo Resistentes)	Esta ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, especialmente aquellas que pueden verse afectadas por fuerzas sísmicas.
Ley 1796 de 2016	Enfocada en la seguridad de las viviendas, esta ley busca garantizar la calidad y la resistencia de las construcciones.
Ley 80 de 1993	Dispone las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales.
Ley 1150 de 2007	Medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Público
Ley 1474 de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción· de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
Decreto 1077 de 2015	Regula el régimen de construcciones sismo-resistentes, incluyendo la responsabilidad de los profesionales y las condiciones para la expedición de licencias.
Decreto 1052 de 1998	Regula el procedimiento para la obtención de licencias de construcción, incluyendo los requisitos y modalidades.
Decreto 1469 de 2010	Establece las modalidades de la licencia de construcción, como obra nueva, ampliación, modificación y demolición.
El artículo 100 de la Ley 21 de 1992	en Colombia, establece que los contratos de obra pública celebrados entre personas naturales o jurídicas y entidades territoriales o entidades descentralizadas del orden departamental y municipal, están excluidos del Impuesto sobre las Ventas (IVA).
Articulo 107 y 115 del Estatuto tributario	Los pagros por estampillas se tratan como una deducción común y corriente y no como un impuesto
Precios artificialmente bajos	Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en procesos de contratación

Normas técnicas

Nombre	Objetivo
Norma Sismo Resistente (NSR-10)	Es la norma principal en Colombia, establece los requisitos para el diseño y construcción sismorresistente de edificaciones, protegiendo a la población ante eventos sísmicos.
NTC 1500	Regula la seguridad en instalaciones eléctricas.
NTC 318	Especifica requisitos para la construcción de muros de mampostería.
Reglamento de Construcción Sostenible	Establece lineamientos para la construcción de edificaciones con criterios de eficiencia energética, uso responsable de recursos y bajo impacto ambiental.
Código de Construcción de Colombia	Unifica diferentes normativas y reglamentos relacionados con la construcción.
Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS)	Establece los requisitos para las instalaciones sanitarias, redes de acueducto y alcantarillado, garantizando la calidad del agua y el adecuado manejo de aguas residuales.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)	Define las condiciones técnicas y de seguridad para las instalaciones eléctricas en edificaciones, buscando prevenir accidentes y garantizar un suministro eléctrico seguro.

5.4. ACUERDOS COMERCIALES

Se realizo la revisión y análisis según las indicaciones realizadas en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia de Contratación Publica – Colombia Compra Eficiente Versión M-MACPC – 14 así

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Acuerdo		Entidad Estatal incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Alianza Pacífico	Chile	Si	No	No	No
	Perú	Si	No	No	No
Chile		Si	No	No	No
Corea		No	No	No	No
Costa Rica		Si	No	No	No
Estados AELC		Si	No	No	No
Estados Unidos		No	No	No	No
México		No	No	No	No
Triángulo Norte	El Salvador	Si	Si	No	Si
	Guatemala	Si	Si	No	Si
	Honduras	No	No	No	No
Unión Europea		Si	No	No	No
Comunidad Andina		Si	Si	No	Si

Fuente: Manual para el manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de contratación

5.5. DOCUMENTOS TIPO

De acuerdo a la información correspondiente de Colombia Compra Eficiente y la guía, el presente proceso no evidencia documentos tipo, de acuerdo con el bien o servicio a contratar es por esto que, No Aplica.

5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

No aplica, el presente proceso no se encuentra inmerso en acuerdo marco de precios vigentes por Colombia Compra Eficiente. Por lo tanto, se adelanta mediante un proceso competitivo

5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

Revisada la guía de compras publicas con enfoque de criterios ambientales sostenibles, MAJA 01.04.01.P001.G001, la contratación de objetivo de estudio es susceptible de la aplicación de estos criterios donde se encuentra enfocado en la categoría de infraestructura física en la sección “servicios de mantenimiento preventivo o correctivo de infraestructuras físicas” La contratación objetivo de estudio no es susceptible de aplicación

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL

Revisada la guía de compras públicas con enfoque de criterios de inclusión social MAJA01.04.01.P001.G002, la contratación objeto de estudio es susceptible de aplicación.
Se recomienda solicitar población vulnerable con discapacidad o diversidad funcional.
El proponente que acredite el número mínimo de personas con discapacidad de acuerdo con el número total de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Decreto 392 de 2018).

5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN

Revisada la guía de compras públicas con enfoque de criterios de innovación MAJA01.04.01.P001G003, la contratación objeto de estudio no es susceptible de aplicación.

5.10. INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 32 de la Ley 1450 de 2011, por los artículos 2.2.1.2.4.2.2. y 2.2.1.2.4.2.3. del Decreto 1082 de 2015, adicionado el artículo 3 de la Ley 2040 de 2020 y modificado por el artículo 34 de la Ley 2069 de 2020 y el Decreto 1860 de 2021 por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015 y se reglamentan los artículos 30,31,32 y 35 de la Ley 2069 de 2020, reglamentada por el Decreto 1860 de 2021 y teniendo en cuenta que el presente Proceso de Contratación es inferior a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US $125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determinó el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la presente convocatoria NO SE RECOMIENDA LIMITARLA A MIPYMES

5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO

No aplica

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

El análisis del comportamiento del gasto histórico, en el contexto de un análisis del sector dentro de un proceso de contratación, se refiere a la evaluación detallada de la necesidad o la demanda real de un bien, obra o servicio en el mercado o sector específico que está siendo considerado

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

para la contratación pública.

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación que han adquirido bienes, obras o servicios similares con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.
La información del comportamiento del gasto permite a Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado "ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA EJECUCCIÒN DE OBRAS CIVILES A FAVOR DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIOS BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, OTORGADOS POR EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI.", conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

La siguiente información orienta la verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros.

6.1. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

La Entidad Estatal debe analizar el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio a contratar del Distrito de Santiago de Cali:

Se describe a continuación los contratos adelantados por el Distrito de Santiago de Cali relacionado "ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA EJECUCCIÒN DE OBRAS CIVILES A FAVOR DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIOS BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, OTORGADOS POR EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI."

Entidad	Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali
Vigencia	2024
Número de proceso	4244.0.12.043-2024
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6252005&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Modalidad de selección	Licitación pública (Obra pública)
Cantidad de oferentes	2
Objeto contractual	Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de ajuste la

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	construcción de obras civiles para mejoramiento de viviendas consistentes en la adecuación y/o mejoramiento de baños, cocinas, cubiertas, pisos y otros espacios que constituyan obras de mejoramiento para habitabilidad a los beneficiarios de los subsidios de mejoramiento de vivienda de acuerdo a la resolución no 4244.09.10.078 del 07 de julio de 2023
Valor del contrato	1.000.350.000 COP
Proveedor	HENRY ARCE ARAGON
Plazo del contrato	3 MESES
Forma de pago	El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera: Un 20% primer pago de ejecución Hasta un 70% en actas parciales de avance de obra Un último 10% recibo y entrega a satisfacción
Experiencia exigida	La acreditación de la experiencia se deberá demostrar mediante la presentación contratos y/o cualquier otro documento soporte relacionado en el numeral 4.2.4., cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial y cuyo, objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de: MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE VIVIENDAS, EN EL SECTOR PÚBLICO y/o PRIVADO los cuales deben estar ejecutados en calidad de contratista con entidades públicas y/o privadas, y deberán estar inscritos en el RUP. 1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE. Que al menos un contrato cuyo objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE VIVIENDAS, Et, El. SECTOR PÚBLICO y/o PRIVADO EN ESTRATOS 0, 1 Y 2, tenga a ejecución de por lo menos ochenta y un (81) viviendas
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares
Garantías exigidas	Cumplimiento 20%, Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales 8%, Estabilidad y calidad de la obra. 20%, Garantía de Responsabilidad Civil 200 SMMLV
Criterios de evaluación	El puntaje máximo que se otorgará será de cien (100) puntos, discriminados de la siguiente manera

CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO
Oferta económica	**59,5 PUNTOS**
Factor de calidad – Sistema de control de calidad	**29 PUNTOS**
Apoyo a la industria nacional	**10 PUNTOS**
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	**0,25 PUNTOS**
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	**0,25 PUNTOS**
Total	**100 PUNTOS**

Fuente: SECOP II

Entidad	Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali
Vigencia	2023
Número de proceso	FEV-LP-001-2023
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4890671&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	1

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Objeto contractual	ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS CONSISTENTES EN LA ADECUACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE BAÑOS, COCINAS, CUBIERTAS, PISOS Y OTROS ESPACIOS QUE CONSTITUYAN OBRAS DE MEJORAMIENTO PARA HABITABILIDAD A LOS BENEFICIARIOS DE LOS SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN No 4244.09.10.078 DEL 07 DE JULIO DE 2023, UBICADOS EN EL DISTRITO ESPECIAL.
Valor del contrato	2.424.400.000 COP
Proveedor	AC&G
Plazo del contrato	100 días
Forma de pago	El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera: Un 20% primer pago de ejecución Hasta un 70% en actas parciales de avance de obra Un último 10% recibo y entrega a satisfacción
Experiencia exigida	La acreditación de la experiencia se deberá demostrar mediante la presentación de máximo dos (2) contratos y/o cualquier otro documento soporte relacionado en el numeral 4.2.4., cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial y cuyo, objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de: MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE VIVIENDAS EN EL SECTOR PÚBLICO y/o PRIVADO los cuales deben estar ejecutados en calidad de contratista con entidades públicas y/o privadas, y deberán estar inscritos en el RUP.
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares
Garantías exigidas	Cumplimiento 20%, Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales 8%, Estabilidad y calidad de la obra. 20%, Garantía de Responsabilidad Civil 200 SMMLV
Criterios de evaluación	El puntaje máximo que se otorgará será de cien (100) puntos, discriminados de la siguiente manera

CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO
Oferta económica	**59,5 PUNTOS**
Factor de calidad – Cuadrilla adicional	**29 PUNTOS**
Apoyo a la industria nacional	**10 PUNTOS**
Vinculación de personas con discapacidad	**1 PUNTO**
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	**0,25 PUNTOS**
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	**0,25 PUNTOS**
Total	**100 PUNTOS**

Fuente: SECOP II

Entidad	Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali
Vigencia	2025
Número de proceso	4244.0.12.1.010-2025

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7981336&isFromPublicArea=True&isModal=False
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de ajuste la construcción de obras civiles para mejoramiento de viviendas consistentes en la adecuación y/o mejoramiento vivienda ubicados en el distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali
Valor del contrato	1.985.047.796 COP
Proveedor	HENRY ARCE ARAGON
Plazo del contrato	5 MESES
Forma de pago	El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera: ● Un 10% primer pago de ejecución ● Hasta un 80% en actas parciales de avance de obra ● Un último 10% recibo y entrega a satisfacción
Experiencia exigida	La acreditación de la experiencia se deberá demostrar mediante la presentación de máximo cinco (5) contratos y/o cualquier otro documento soporte relacionado en el presente numeral, cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial y cuyo, objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de: MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE VIVIENDAS, EN EL SECTOR PÚBLICO Y/O PRIVADO EN ESTRATOS 0 ó 1 ó 2, los cuales deben estar ejecutados en calidad de contratista con entidades públicas y/o privadas, y deberán estar inscritos en el RUP.
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares
Garantías exigidas	

RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA
Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis meses más
Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales.	8% del valor del contrato	Por la duración del contrato y tres años más
Estabilidad y calidad de la obra. Artículo 2.2.1.2.3.1.14. Decreto 1082 de 2015)	Estabilidad y calidad de la obra	20% del valor del contrato	Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal recibe a satisfacción la obra. por dos (2) años más
Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual. Artículo 2.2.1.2.3.1.17. Decreto 1082 de 2015)	Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales vigentes.	200 SMMLV	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato

Criterios de evaluación	El puntaje máximo que se otorgará será de cien (100) puntos, discriminados de la siguiente manera

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO
Oferta económica	**59,5 PUNTOS**
Factor de calidad – Cuadrilla adicional	**29 PUNTOS**
Apoyo a la industria nacional	**10 PUNTOS**
Vinculación de personas con discapacidad	**1 PUNTO**
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	**0,25 PUNTOS**
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	**0,25 PUNTOS**
Total	**100 PUNTOS**

Fuente: SECOP II

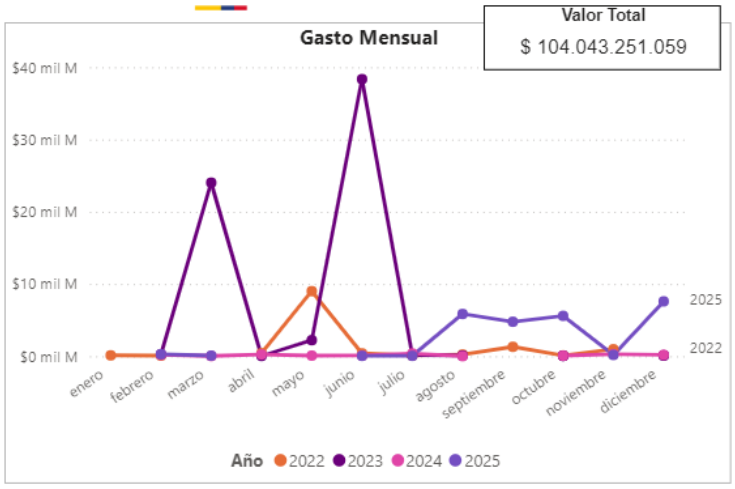
6.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL DISTRITO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

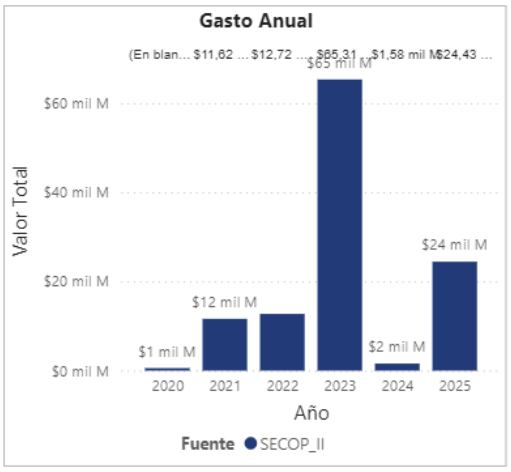
Con el fin de contribuir al fortalecimiento de la capacidad de contratación Estatal en Colombia, la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia compra Eficiente, desarrollo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) para la Compra Publica, que estudiara los aspectos relevantes de la oferta requerida para el presente proceso

A continuación, se realizará el análisis correspondiente a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, donde se podrá observar cómo ha sido el comportamiento de los contratos a nivel del distrito, cuáles han sido sus oferentes y la participación, entre otros, Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación.

Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2022) hasta (31/12/2025) identificado con el código UNSPSC (72101500 Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones)

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.





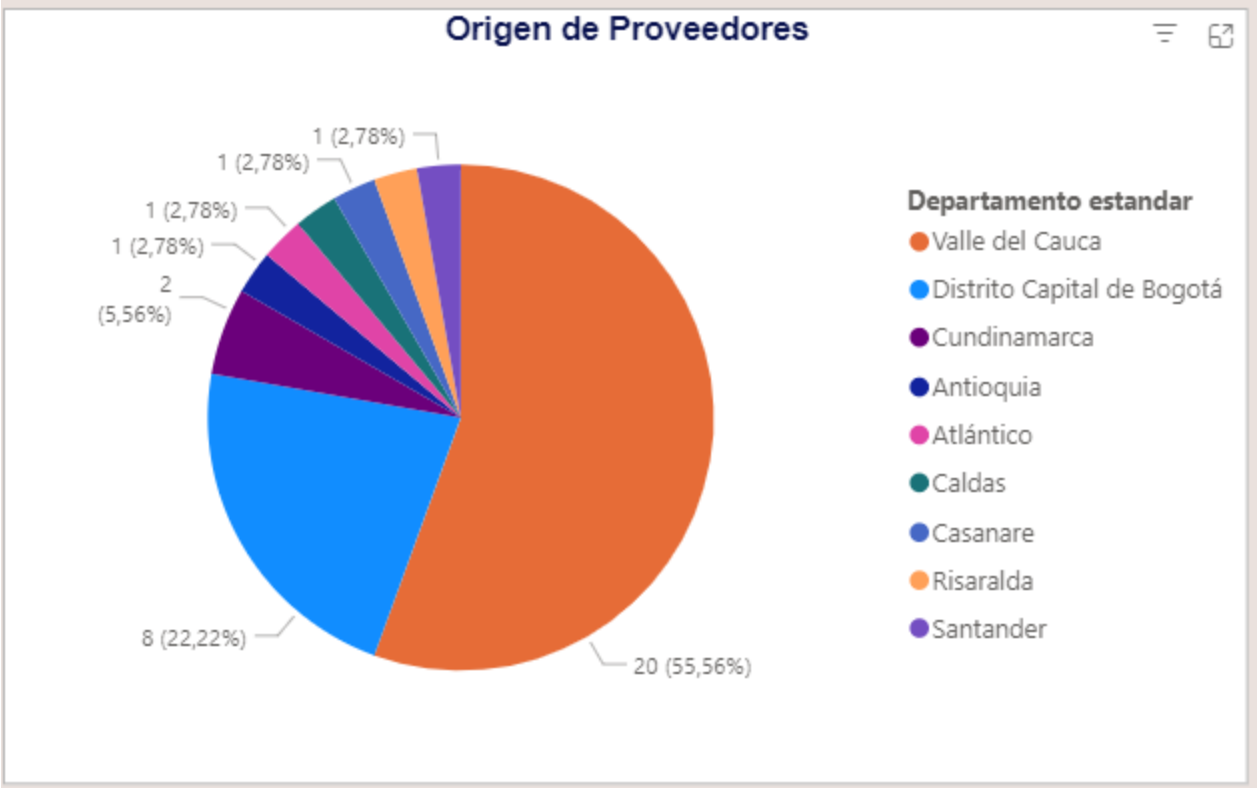
Las gráficas anteriores nos muestran que durante los últimos cuatro años se realizaron aproximadamente un total de 82 contratos a nivel distrital con una inversión de $104.043.251.059 mas de cien mil millones de pesos

Durante estos cuatro años la mayor inversión se registró en el año 2023 con una inversión aproximada de sesenta y cinco mil millones de pesos con veintidós contratos, y el 2024 el año de menos inversión con aproximadamente un mil millones de pesos de pesos y con diez y nueve contratos.



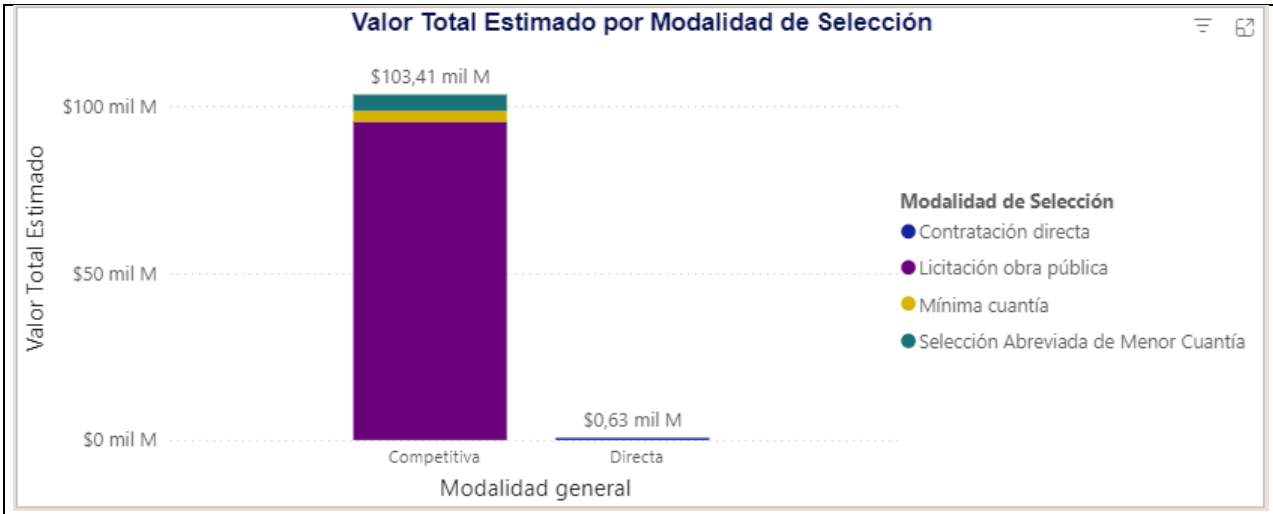
Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Los principales proveedores en términos del valor estimado por proveedor son UT ECOPARQUES seguido de UNION TEMPORAL ADECUACION EDUCATICA LIDO 2023 y CONSORCIO PSE CIVIL



Los proveedores en su mayoría están ubicados en Colombia; es así como se puede evidenciar que los principales departamentos donde están ubicados son, en Valle del Cauca con el 55,56%, distrito Capital de Bogotá con 22,22% y Cundinamarca con el 5,56%

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



El valor estimado por modalidad de selección a nivel distrital fue por la Licitación de Obra pública, seguidos por los de mínima cuantía y Selección abreviada de menor cuantía

6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La Entidad Estatal debe analizar el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio a contratar de otras entidades estatales:

Se describe a continuación los contratos adelantados por las otras entidades relacionado con, "ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA EJECUCCIÒN DE OBRAS CIVILES A FAVOR DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIOS BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, OTORGADOS POR EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI."

Procesos de contratación de otras entidades estatales:

Entidad	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Vigencia	2017
Número de proceso	SDHT-LP-002-2017
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.210312&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	7
Objeto contractual	CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE LAS INTERVENCIONES DE MEJORAMIENTO EN LAS ÁREAS PRIORIZADAS POR LA SECRETARÍA EN EL MARCO DEL PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL 2016-2020 "BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS".

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Valor del contrato	6.136.688.258 COP
Proveedor	CONSORCIO PARQUES 2017
Plazo del contrato	165 DIAS
Forma de pago	La Secretaría Distrital del Hábitat efectuará los pagos los pagos en pesos colombianos así: El noventa (90%) por ciento del valor del contrato en actas parciales mensuales, previa certificación de cumplimiento del interventor y presentación de la factura, y en la cual se amortizará el porcentaje correspondiente al anticipo entregado. Para los ítems presentados en el presupuesto de obra por precios unitarios, el contratista facturará mensualmente la obra ejecutada en el respectivo periodo, soportada en las actas mensuales de recibo parcial de obra ejecutada, revisada, aceptada y recibida a satisfacción por parte de la interventoría, el contratista podrá facturar la obra ejecutada hasta alcanzar el noventa (90%) del valor de las obras unitarios. El diez (10%) por ciento restantes, previa suscripción del acta de liquidación y recibo a satisfacción por parte de la SDHT.
Experiencia exigida	La experiencia se verificará con máximo 5 contratos de obra que se encuentren iniciados, ejecutados y terminados durante los últimos 15 años anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección celebrados con entidades públicas o privadas y cuya suma de valores expresados en SMMLV sea superior al 100% del presupuesto oficial expresado igualmente en SMMLV.
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares
Garantías exigidas	

AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSION DEL ANTICIPO	100% del valor del anticipo	Duración hasta la amortización del anticipo.	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del mal manejo del anticipo entregado.
CUMPLIMIENTO	20 % del valor del contrato	Hasta la liquidación del contrato	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial del contrato imputable al contratista de las obligaciones emanadas del contrato suscrito.
CALIDAD DEL SERVICIO	20% del valor del contrato	Duración del contrato y (6) seis meses más	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista de acuerdo con las especificaciones técnicas del contrato.
CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES	20 % del valor del contrato	Duración del contrato y (1) año más	Cubrir a la entidad frente a los perjuicios imputables al contratista garantizado, (i) derivados de la mala calidad o deficiencia técnicas de los bienes o equipos por él suministrados, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o (ii) por el cumplimiento de los parámetros o normas técnicas establecidas para el respectivo bien o equipo.
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	5 % del valor del contrato	Duración del contrato y (3) tres años más	Este amparo debe cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	<table><tr><td>ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA</td><td>20 % del valor del contrato</td><td>Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a la liquidación del contrato.</td><td>Éste amparo cubre a la entidad estatal de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido por la obra entregada a satisfacción.</td></tr></table><table><tr><th>TIPO DE GARANTÍA</th><th>PORCENTAJE</th><th>VIGENCIA</th><th>JUSTIFICACIÓN</th></tr><tr><td>SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Duración del contrato</td><td>Proteger a la Entidad de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista.</td></tr></table>
Criterios de evaluación	La Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, tendrá en cuenta para la selección objetiva de la oferta la ponderación del factor económico y técnico de acuerdo con los porcentajes indicados a continuación:<table><tr><th>CRITERIOS</th><th>PUNTAJE</th></tr><tr><td>Calidad</td><td>300 puntos</td></tr><tr><td>Propuesta económica</td><td>600 puntos</td></tr><tr><td>Incentivo a la industria nacional</td><td>100 puntos</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1000 puntos</td></tr></table>

Fuente: SECOP II

Entidad	Secretaria distrital del Hábitat
Vigencia	2017
Número de proceso	SDHT-LP-003-2017
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.221424&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	2
Objeto contractual	CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE HABITABILIDAD DE LOS PROYECTOS ESTRUCTURADOS EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Valor del contrato	6.071.943 COP
Proveedor	CONSORCIO HABITABILIDAD
Plazo del contrato	165 DIAS
Forma de pago	La Secretaría Distrital del Hábitat efectuará los pagos los pagos en pesos colombianos así: El noventa (90%) por ciento del valor del contrato en actas parciales mensuales, previa certificación de cumplimiento del interventor y presentación de la factura, y en la cual se amortizará el porcentaje correspondiente al anticipo entregado. Para los ítems presentados en el presupuesto de obra por precios unitarios, el contratista facturará mensualmente la obra ejecutada en el respectivo periodo, soportada en las actas mensuales de recibo parcial de obra ejecutada, revisada, aceptada y recibida a satisfacción por parte de la interventoría, el contratista podrá facturar la obra ejecutada hasta alcanzar el noventa (90%) del valor de las obras unitarios. El diez (10%) por ciento

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

<table>
<tr><td></td><td>restantes, previa suscripción del acta de liquidación y recibo a satisfacción por parte de la SDHT.</td></tr>
<tr><td>Experiencia exigida</td><td>La experiencia se verificará con máximo 5 contratos de obra que se encuentren iniciados, ejecutados y terminados durante los últimos 15 años anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección celebrados con entidades públicas o privadas y cuya suma de valores expresados en SMMLV sea superior al 100% del presupuesto oficial expresado igualmente en SMMLV.</td></tr>
<tr><td>Códigos UNSPSC</td><td>72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares</td></tr>
<tr><td>Garantías exigidas</td><td>
<table>
<tr><th>AMPARO</th><th>PORCENTAJE</th><th>VIGENCIA</th><th>JUSTIFICACIÓN</th></tr>
<tr><td>BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSION DEL ANTICIPO</td><td>100% del valor del anticipo</td><td>Duración hasta la amortización del anticipo.</td><td>Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del mal manejo del anticipo entregado.</td></tr>
<tr><td>CUMPLIMIENTO</td><td>20 % del valor del contrato</td><td>Hasta la liquidación del contrato</td><td>Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial del contrato imputable al contratista de las obligaciones emanadas del contrato suscrito.</td></tr>
<tr><td>CALIDAD DEL SERVICIO</td><td>20% del valor del contrato</td><td>Duración del contrato y (6) seis meses más</td><td>Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista de acuerdo con las especificaciones técnicas del contrato.</td></tr>
<tr><td>CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES</td><td>20 % del valor del contrato</td><td>Duración del contrato y (1) año más</td><td>Cubrir a la entidad frente a los perjuicios imputables al contratista garantizado, (i) derivados de la mala calidad o deficiencia técnicas de los bienes o equipos por él suministrados, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o (ii) por el cumplimiento de los parámetros o normas técnicas establecidas para el respectivo bien o equipo.</td></tr>
<tr><td>PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES</td><td>5 % del valor del contrato</td><td>Duración del contrato y (3) tres años más</td><td>Este amparo debe cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.</td></tr>
<tr><td>ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA</td><td>20 % del valor del contrato</td><td>Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a la liquidación del contrato.</td><td>Éste amparo cubre a la entidad estatal de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido por la obra entregada a satisfacción.</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>TIPO DE GARANTÍA</th><th>PORCENTAJE</th><th>VIGENCIA</th><th>JUSTIFICACIÓN</th></tr>
<tr><td>SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Duración del contrato</td><td>Proteger a la Entidad de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Criterios de evaluación	La Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, tendrá en cuenta para la selección objetiva de la oferta la ponderación del factor económico y técnico de acuerdo con los porcentajes indicados a continuación:

CRITERIOS	PUNTAJE
Calidad	300 puntos
Propuesta económica	600 puntos
Incentivo a la industria nacional	100 puntos
TOTAL	**1000 puntos**

Fuente: SECOP II

Entidad	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Vigencia	2018
Número de proceso	SDHT-LP-006-2018
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.487648&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	3
Objeto contractual	REALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO EN LA INTERVENCIÓN INTEGRAL CIUDAD BOLÍVAR BORDE RURAL TERRITORIO CON OPORTUNIDAD CIUDAD BOLÍVAR - CABLE.
Valor del contrato	1.995.258.721 COP
Proveedor	CONSORCIO INFRARURAL 2018
Plazo del contrato	120 días
Forma de pago	La secretaria Distrital del Hábitat- SDHT pagará a EL CONTRATISTA, en pagos mensuales sucesivos, si a ello hubiere lugar, conforme al avance de obra y de los trabajos del contratista hasta completar una ejecución de obra equivalente al NOVENTA POR CIENTO (90%) del valor del contrato, según actas parciales de obra según periodicidad pactada. Cada uno de los pagos está sujeto a la autorización y aprobación escrita de LA INTERVENTORÍA, realizando las amortizaciones correspondientes. De cada acta parcial mensual se amortizará el 30% del valor del acta parcial del periodo correspondiente, hasta culminar la amortización del 100% de los recursos girados por este concepto. La Secretaria Distrital del Hábitat- SDHT pagará a EL CONTRATISTA, el diez por ciento (10%) del contrato, a la suscripción del Acta de Liquidación del Contrato, previo cumplimiento de los requisitos y documentos establecidos para la liquidación del contrato.
Experiencia exigida	La experiencia deberá acreditarse con máximo CUATRO (4) contratos de obra que se encuentren debidamente liquidados y/o terminados, registrados, verificados y certificados por la Cámara de Comercio en el RUP, cada uno de los anteriores clasificados en alguno de los códigos UNSPSC que se relacionan más adelante, y que se hayan ejecutado durante los últimos QUINCE (15) años anteriores a la fecha del cierre del presente proceso de selección, celebrados con entidades públicas o privadas y cuya suma de valores expresados en SMMLV sea igual o superior a DOS (2) veces el presupuesto oficial estimado. (El rango de tiempo establecido les permite a los interesados la participación, en el

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

<table>
<tr><td></td><td>entendido en que en los últimos 15 años la contratación y ejecución a nivel nacional de proyectos de infraestructura ha mantenido nivel de ejecución y para la Entidad se hace necesario contar con oferentes que demuestren experiencia relativamente cercana a la ejecución, en el entendido que marco normativo para este tipo de intervenciones está dado por el POT (Decreto 190 de 2004), lo anterior teniendo en cuenta que la aplicación del mismo se extiende a los últimos 15 años).</td></tr>
<tr><td>Códigos UNSPSC</td><td>72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares</td></tr>
<tr><td>Garantías exigidas</td><td>
<table>
<tr><th>AMPARO</th><th>PORCENTAJE</th><th>VIGENCIA</th><th>JUSTIFICACIÓN</th></tr>
<tr><td>BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO</td><td>100% del valor del anticipo</td><td>Duración del contrato y (6) seis meses más.</td><td>Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del mal manejo del anticipo entregado.</td></tr>
<tr><td>CUMPLIMIENTO</td><td>20% del valor del contrato</td><td>Duración del contrato y (6) seis meses más.</td><td>Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial del contrato imputable al contratista de las obligaciones emanadas del contrato suscrito.</td></tr>
<tr><td>PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES</td><td>5% del valor del contrato</td><td>Duración del contrato y (3) tres años más</td><td>Este amparo debe cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.</td></tr>
<tr><td>ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA</td><td>20% del valor del contrato</td><td>Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a 5 años contados a partir de la fecha de recibo a satisfacción de la obra.</td><td>Éste amparo cubre a la entidad estatal de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido por la obra entregada a satisfacción.</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>TIPO DE GARANTÍA</th><th>PORCENTAJE</th><th>VIGENCIA</th><th>JUSTIFICACIÓN</th></tr>
<tr><td>SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL</td><td>Quinientos (500) SMMLV</td><td>Duración del contrato</td><td>Proteger a la Entidad de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Criterios de evaluación	<table><tr><th>FACTOR</th><th>PUNTAJE</th></tr><tr><td>Calidad</td><td>300</td></tr><tr><td>Vinculación de trabajadores con discapacidad en su planta de personal</td><td>10</td></tr><tr><td>Apoyo a la industria nacional</td><td>90</td></tr><tr><td>Propuesta económica</td><td>600</td></tr><tr><td>**TOTAL**</td><td>**1000**</td></tr></table>

Fuente: SECOP II

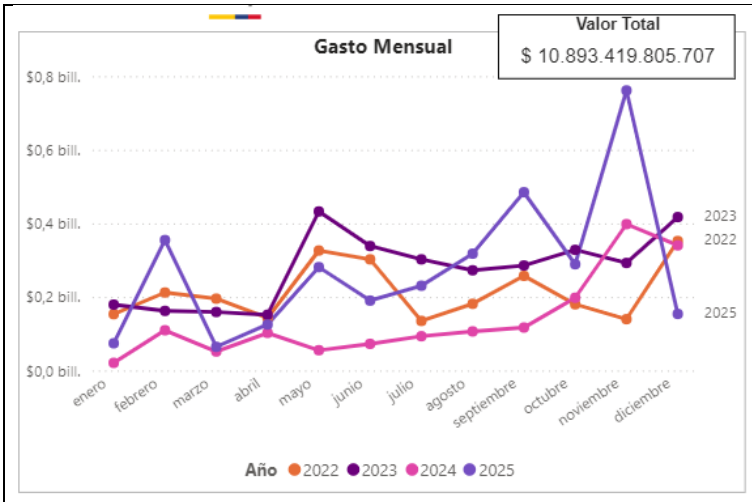
6.4. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

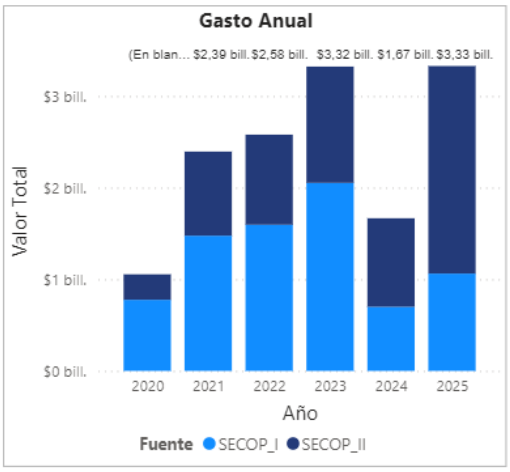
Con el fin de contribuir al fortalecimiento de la capacidad de contratación Estatal en Colombia, la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia compra Eficiente, desarrollo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) para la Compra Publica, que estudiara los aspectos relevantes de la oferta requerida para el presente proceso

A continuación, se realizará el análisis correspondiente a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, donde se podrá observar cómo ha sido el comportamiento de los contratos a nivel estatal, cuáles han sido sus oferentes y la participación, entre otros, Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación.

Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2022) hasta (31/12/2025) identificado con el código UNSPSC (72101500 Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones)

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.





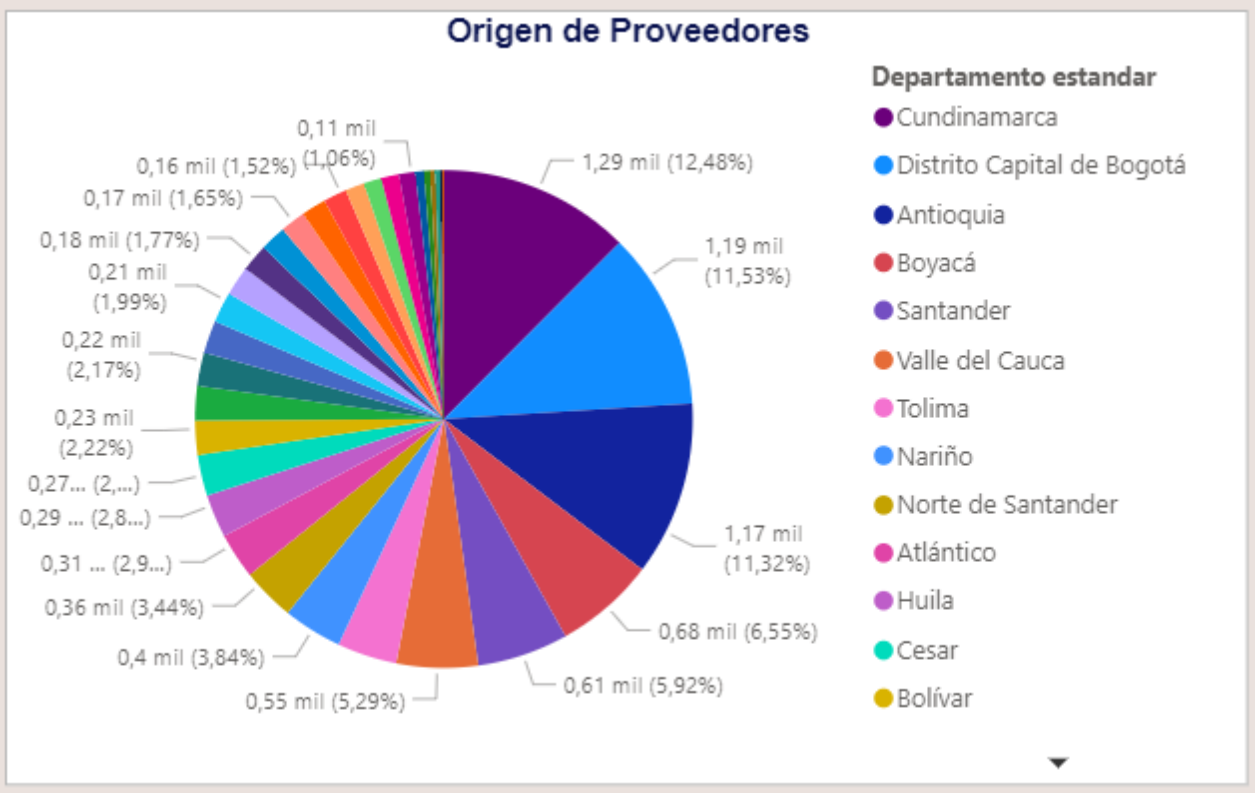
Las gráficas anteriores nos muestran que durante los últimos cuatro años se realizaron aproximadamente un total de 27.347 contratos a nivel estatal con una inversión de $10.893.419.805.707 más de 10 billones de pesos

Durante estos cuatro años la mayor inversión se registró en el año 2025 con una inversión aproximada de tres billones de pesos y aproximadamente siete mil trecientos contratos y el 2024 el año de menos inversión con aproximadamente más de un billón de pesos y con cuatro mil novecientos contratos.



Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Los principales proveedores en términos del valor estimado por proveedor son CVC, INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE CUNDINAMARCA, CONSORCIO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CABUYARO



Los proveedores en su mayoría están ubicados en Colombia; es así como se puede evidenciar que los principales departamentos donde están ubicados son, en Cundinamarca con el 12,48%, distrito Capital de Bogotá con 11,53% y Antioquia con el 11,32% el Valle del cauca se ubica en el sexto puesto con 5,29%

6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES

No Aplica

6.6. ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Con la información obtenida de la revisión de los procesos de contratación similares adelantados por el Distrito de Santiago de Cali, por otras Entidades Estatales y por otras organizaciones, se

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

puede evidenciar lo siguiente:

- Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, las modalidades de selección utilizadas para contratar el bien o servicio objeto del Proceso son variadas, aunque la que más predomina es la licitación de obra pública y selección abreviada de menor cuantía.

- Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, el plazo del contrato establecido para contratar el bien o servicio varía de acuerdo a las necesidades de las entidades dependiendo de la complejidad, especificaciones del objeto y actividades a ejecutar

- Presupuesto: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se identifica que el presupuesto vario de acuerdo con los requisitos que demanda la entidad

- Condiciones de pago: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 y 6.5 se identifica que las condiciones de pago que más predomina es mediante cuotas parciales

- Experiencia exigida al proveedor en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se identifica que se requiere que el proveedor evidencie una experiencia que esté relacionada con el alcance del objeto del contrato y/o actividades específicas a ejecutar en estos

- Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, los códigos requeridos para contratar el bien o servicio objeto del Proceso de Contratación

Código	Descripción
72101500	Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones
72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares

- Garantías exigidas en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se identifica que algunos casos las entidades al llevar a cabo el proceso exigían
  - Cumplimiento del contrato: Entre el 10% y 20% del valor del contrato

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- Pago de salarios prestaciones e indemnizaciones entre el 5% y 20% del valor del contrato
- Estabilidad y calidad de la obra: entre el 20% y 30% del valor del contrato
- Responsabilidad civil extracontractual: por 200 SMMLV y el 5% del valor del contrato

- Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se sugiere que se ejecute el objeto del contrato con personal idóneo, capacitado y con experiencia en trabajos de similar objeto y se recomienda que acrediten su idoneidad con certificados por parte de una entidad calificada

- Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se puede evidencia que en el 100% de los procesos de contratación consultado se establecieron los siguientes puntajes en los criterios de evaluación: Oferta económica, Factor de calidad, Apoyo a la industria nacional, Vinculación de personas con discapacidad

6.7. OTRAS CONSULTAS

No Aplica

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por el Fondo especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con "ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA EJECUCCIÒN DE OBRAS CIVILES A FAVOR DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIOS BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, OTORGADOS POR EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI."

7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO

El estudio de oferta busca determinar potenciales empresas en capacidad de ejecutar el objeto del actual contrato. Las empresas identificadas se consultan a partir de las siguientes fuentes de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

información

Superintendencia de Sociedades (Base de datos de información empresarial), mediante la identificación correspondiente del Código CIIU del subsector económico, identificado previamente (F4290 Construcción de obras de ingeniería civil y F 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería Civil).
Buscador de procesos SECOP. Se realiza la consulta de empresas en la plataforma SECOP I y SECOP II, mediante la identificación de empresas contratistas y participantes en procesos relacionados con consultorías/ interventorías en obras de ingeniería
Registro de Proveedores SECOP II (Códigos UNSPSC 72101500 Servicios de apoyo para la construcción).

Se utilizó el directorio de empresas colombianas suministrada por la plataforma de datos Abiertos, donde se filtró por Actividades Económicas con los códigos CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) referentes al proyecto en estudio:
F4290 Construcción de obras de ingeniería
F4390 Otras actividad e especializadas para construcción de edificios y obras de ingeniería civil

Tabla 7. Proveedores identificados para el servicio requerido

Variable	Proveedor 1	Proveedor 2	Proveedor 3
Identificación	900348808	890904041	890311243
Razón Social	4g4 INGENIERIA SAS	ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES SAS	SAINC INGENIERIEROS CONSTRUCTORES
Tipo de organización	MEDIANA EMPRESA	GRANDE	MEDIANA EMPRESA
Ciudad	Bogotá	Medellín	Cali
Código CIIU	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4220 Construcción de proyectos de servicios públicos 4112COnstruccion de edificaciones no residenciales 7112 Actividades de ingeniería y otras actividades conexas consultorías técnicas	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4112 Construcción de edificaciones no residenciales 7111 Actividades de arquitectura 4111 Construcción de edificios	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4210 Construcción carreteras y vías de ferrocarril 4112 Construcción de edificaciones no residenciales 4220 Construcción de proyectos de servicios públicos
Indicadores financieros	Índice de liquidez 8,01 Índice de	Índice de liquidez 2,97 Índice de endeudamiento 96%	Índice de liquidez 11,32 Índice de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	endeudamiento 0,63 Razón de cobertura de interés 8,65	Razón de cobertura de interés 0,67	endeudamiento 0,98 Razón de cobertura de interés -1,47
Indicadores Organizacionales	Rentabilidad del patrimonio 0,27 Rentabilidad del activo 0,10	Rentabilidad del patrimonio 41% Rentabilidad del activo 0,2	Rentabilidad del patrimonio -3,83 Rentabilidad del activo -0,04

Para el año 2023 SuperSociedades saco el directorio de las 10.000 empresas mas grandes de Colombia. Se realizo la filtración con los códigos CIIU correspondientes lo que arrojo la siguiente información

NIT	NOMBRE	CIUDAD	CIIU
890209174	ISMOCOL SA	BOGOTA	4290
890312765	MORELCO SAS	BOGOTA	4290
890930545	MINCIVIL S.A.	BOGOTA	4290
811012172	CONCESION TUNEL ABURRA ORIENTE S.A.	MEDELLIN	4290
900373092	YUMA CONCESIONARIA SA EN REORGANIZACION	BOGOTA	4290
900356846	ORTIZ CONSTRUCCIÓNES Y PROYECTOS SA SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA	4290
890903035	TERMOTECNICA COINDUSTRIAL SAS	BOGOTA	4290
900521357	JMV CONSTRUKTORA S.A.S.	BOGOTA	4290
830094920	KMA CONSTRUCCIÓNES SAS	CARTAGENA	4290
900961809	VINCI CONSTRUCTION TERRASSEMENT GRANDS PROJETS SUCUR-SAL COLOMBIA	BOGOTA	4290
830007691	SOLETANCHE BACHY COLOMBIA SAS	BOGOTA	4390
800141734	METALPAR SAS	PALERMO	4390

Adicionalmente de acuerdo con la base de datos de empresas del sector suministro por la plataforma datos abiertos, se ilustra a continuación la participación empresarial MiPymes por región

7.2. CONSULTA DE PROVEEDORES DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

A continuación, se presenta la información acerca de los proveedores mediante el modelo de abastecimiento estratégico

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



En la gráfica anterior, se observa la cantidad de contratos que han suscrito los principales proveedores con el código UNSPSC 72101500, Los principales proveedores en términos del valor estimado por proveedor son CVC, INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE CUNDINAMARCA, CONSORCIO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CABUYARO

7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

Para el presente análisis del sector, se identifica MiPymes del país que pueden llegar a satisfacer las necesidades del Organismo, teniendo presente que para limitación del proceso se debe de cumplir los siguientes requisitos

1. Valor de contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de estados Unidos (US $125.000), liquidados con la tasa de cambio determinada por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo
2. Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) MiPymes colombianas para limitar la convocatoria a MiPymes colombianas, estas solicitudes deben de recibirse por lo menos un (1) día antes de la expedición del acto administrativo.

De conformidad con la ley 590 de 2000, se muestra a continuación la clasificación de las MiPymes de acuerdo con la cantidad de personal contratado y el monto de sus activos totales:

Clasificación de las empresa conforme a la Ley 590 de 2000

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Clasificación	Criterio personal	Activos
Microempresa	Personal no superior a 10 trabajadores	Activos totales inferiores a 501 salarios mínimos mensuales legales vigentes
Pequeña Empresa	Personal entre 11 y 50 trabajadores	Activos totales mayores a 501 e inferiores a 5.001 salarios mínimos mensuales legales vigentes
Mediana	Personal entre 51 y 200 trabajadores	Activos totales de 5.001 y inferiores a 15.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes

Derivado de lo anterior se incluye a continuación las empresa MiPymes del sector cuyo objeto social cumple con los parámetros para la realización de las obras de mantenimiento y adecuaciones a contratar, mediante la clasificación de Actividades económicas con código CIIU Actividades Económicas con los códigos CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) referentes al proyecto en estudio:
F4290 Construcción de obras de ingeniería
F4390 Otras actividades y especializadas para construcción de edificios y obras de ingeniería civil

Variable	Proveedor 1	Proveedor 2	Proveedor 3
Identificación	900545031	900060622	830061194
Razón Social	AAC CONSTRUCCIONES Y APLICACIONES SAS EN REORGANIZACION	ALDANA CAPITAL & CIA SAS	ANPATEC SAS
Tipo de organización	MICROEMPRESA	MICROEMPRESA	MICROEMPRESA
Ciudad	CALI	BARRANQUILLA	BOGOTA
Código CIIU	4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil 7112 Actividades de ingeniería y otras actividades conexas	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4111 Construcción de edificios 4210 Construcción de carreteras y vías ferrocarril	2029 Fabricacion de otros productos químicos n.c.p 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	consultorías técnicas		ingeniería civil 7111 actividades de arquitectura
Indicadores financieros	Índice de liquidez 1,27 Índice de endeudamiento 68% Razón de cobertura de interés 0,38	Índice de liquidez 5,45 Índice de endeudamiento 66% Razón de cobertura de interés 0,04	Índice de liquidez 28,53 Índice de endeudamiento 0,03 Razón de cobertura de interés INDETERMINADO
Indicadores Organizacionales	Rentabilidad del patrimonio 0% Rentabilidad del activo 0%	Rentabilidad del patrimonio 0% Rentabilidad del activo 0%	Rentabilidad del patrimonio -0,05 Rentabilidad del activo -0,05

Además de esto de acuerdo con la base de datos de empresas del sector, suministrada por la plataforma datos abiertos del 2023 se ilustra a continuación los departamentos donde se encuentran las MiPymes con código CIIU F4290 Construcción de obras de ingeniería y F4390 Otras actividades y especializadas para construcción de edificios y obras de ingeniería civil

DEPARTAMENTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
AMAZONAS	912	0,09%
ANTIOQUIA	134783	13,69%
ARAUCA	4012	0,41%
ATLANTICO	63201	6,42%
BOGOTA	318721	32,36%
BOLIVAR	36559	3,71%
BOYACA	19551	1,99%
CALDAS	13153	1,34%
CAQUETA	4698	0,48%
CASANARE	9350	0,95%
CAUCA	11327	1,15%
CESAR	15537	1,58%
CHOCO	5584	0,57%
CORDOBA	14908	1,51%
CUNDINAMARCA	48395	4,91%

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	GUAINIA	428	0,04%
	GUAJIRA	8403	0,85%
	GUAVIARE	1599	0,16%
	HUILA	15802	1,60%
	MAGDALENA	16760	1,70%
	META	20683	2,10%
	NARIÑO	15293	1,55%
	NORTE DE SANTAN-DER	20148	2,05%
	PUTUMAYO	5019	0,51%
	QUINDIO	8423	0,86%
	RISARALDA	16036	1,63%
	SAN ANDRES	2024	0,21%
	SANTANDER	40740	4,14%
	SUCRE	10005	1,02%
	TOLIMA	17813	1,81%
	VALLE	84040	8,53%
	VAUPES	289	0,03%
	VICHADA	696	0,07%
	Total general	984892	100%

7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE

PERSONAL INCLUSION SOCIAL

El Distrito de Santiago de Cali Entidad de Santiago de Cali Entidad mediante Decreto No.4112.010.20.0145 del 19 de marzo 2019 y MAJA 01.04.01 .0PP1 .G002 - Guía de compras públicas con enfoque de inclusión social, viene promoviendo la inclusión social en la contratación pública de la administración central, a través de la vinculación de población en condiciones de vulnerabilidad, y de la política pública de compras públicas sostenibles y responsables, mediante el otorgamiento de puntaje en criterios que le apunten al cuidado del medio y la vinculación laboral de población en condiciones de vulnerabilidad, teniendo como fin generar condiciones de igualdad material entre los miembros de una comunidad de allí que, el poder de la compra pública del Distrito debe servir no solo para abastecerse de bienes, obras o servicios, sino también para alcanzar metas sociales, logrando la maximización de los beneficios de la inversión de los recursos públicos bajo los conceptos de sostenibilidad y responsabilidad social.

En virtud de lo anterior y del compromiso de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat fin de fomentar la inclusión social, se adoptan medidas para favorecer a determinadas personas o

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

grupos, con el fin de promover la reducción a las desigualdades de tipo social, cultural o económico.

De igual manera, dando aplicación a lo que prevé el Plan de Desarrollo Distrital, en el que se convierte en una prioridad para la Alcaldía de Santiago de Cali, garantizar estas medidas como forma de promover la democratización de la contratación y lograr así, la inserción al sector productivo de bienes y servicios, de poblaciones especialmente vulnerables y sujetos con protección constitucional.

Así las cosas, se recomienda asignar puntuación al Proponente que acredite el número mínimo de personas con discapacidad de acuerdo con el número total de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2 4.2.6. Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Decreto 392 de 2018), o la modifique, adicione, complemente o sustituya.

7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES

El presente proceso no tiene bienes de uso común, por lo tanto, la Entidad Estatal otorgará el puntaje de que trata el inciso primero del artículo 2 de la Ley 816 de 2003 al proponente que vincule el porcentaje mínimo establecido por la Entidad Estatal de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, que no podrá ser inferior al 40 % del total de empleados y contratistas asociados al cumplimiento del contrato

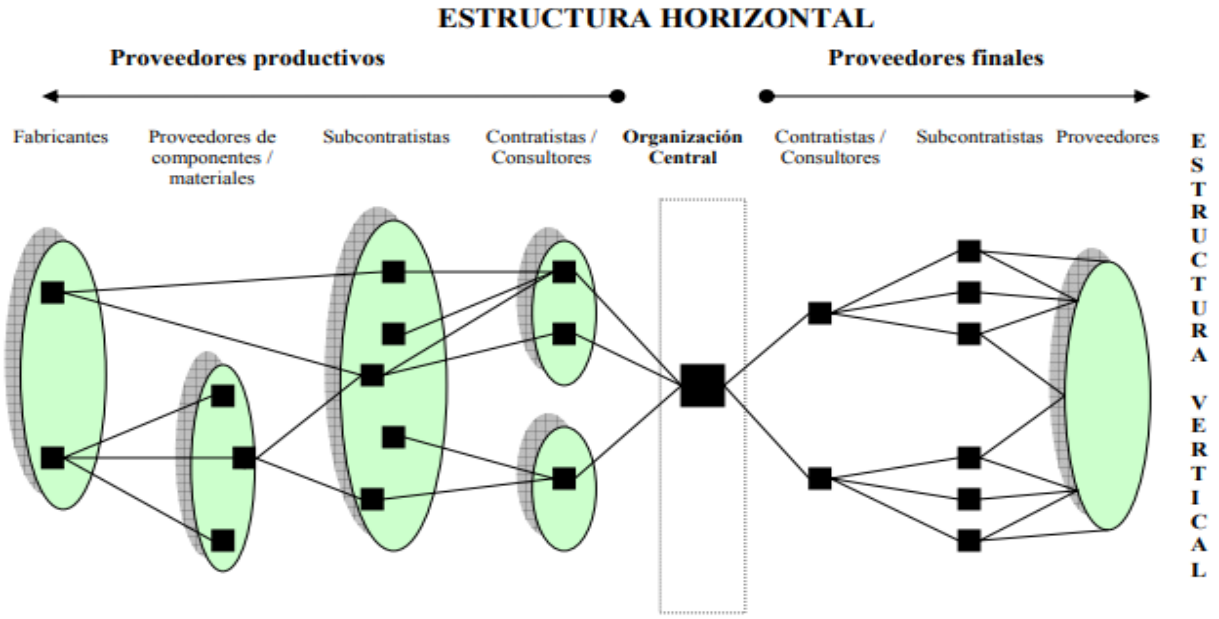
7.6. CADENA DE SUMINISTRO

El sector de la construcción, por su peculiaridad, tiene unas características productivas particulares, lo que hace que en la cadena de suministro se configure para cada proyecto constructivo en particular.
De acuerdo con London y Kenley "The development of a neo-industrial organization methodology for describing & comparing Construction Supply Chains", proponen un método para describir cadenas de suministro en la construcción, considerando estas en términos de las empresas involucradas y de las características y relaciones estructura es
y de comportamientos de estas. El criterio principal para establecer las relaciones y la estructura es la identificación inicial de cada proyecto concreto. Las tres claves del modelo son proyecto, empresas participantes y relaciones entre ellas.

Este modelo tiene una mayor lógica, ya que, en términos de longevidad, riesgo financiero, inicio la cadena de suministro y control potencial de la misma, el cliente es el socio clave de la cadena de suministro en la construcción.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Dadas las características y la cultura de este sector, normalmente la organización central ejerce poco control o gestión global del proyecto. Cada nivel de la cadena controla al inmediatamente anterior. Los problemas de integración entre empresas especialistas en cada nivel son muy comunes, por lo que la gestión del conocimiento será imprescindible para conseguir una buena configuración, coordinación y gestión de la cadena de
suministro de cada proyecto constructivo.



Fuente: CAPO VICEDO, Josep. Gestión del conocimiento en la cadena de suministro de la construcción

Como puede observarse en la figura anterior, se han agrupado los componentes de la estructura horizontal de la cadena de suministro en los que suministran para producir la infraestructura o elemento constructivo (proveedores productivos), la organización central o focal (promotor / propietario) y los proveedores que intervienen una vez terminado el proyecto constructivo (proveedores finales). Desglosándose de la siguiente manera:
El primer eslabón de los proveedores productivos suele estar formado, bien por el contratista principal, bien por consultores o asesores principales. El segundo suelen ser subcontratistas o consultores o asesores secundarios.

Este segundo eslabón suele ser más problemático, ya que en él nos encontramos con un un número de subcontratistas o consultores secundarios que puede ser muy elevado, en función del proyecto constructivo.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

El tercer eslabón está compuesto normalmente por proveedores de productos especializados (materiales de construcción, auxiliares, etc.).

El cuarto eslabón se corresponde a los fabricantes de los productos.

El modelo puede complicarse cuando hay múltiples proveedores para cada una de las empresas de cada uno de los niveles. En cuanto a la estructura vertical, cada eslabón refleja el grado de competencia entre proveedores. La impresión inicial es que el sector está dominado por un gran número de pequeñas empresas, pero es habitual encontrar que un pequeño número de empresas grandes controlan muchos de eslabones de las cadenas de suministro constructivas. Es importante, al analizar la estructura vertical de una cadena de suministro, considerar sólo aquellas empresas que ofrecen mismo producto o servicio.

7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS

La estructura de costros prevista para el siguiente proceso de obra de mejoramiento garantiza la viabilidad financiera del proyecto, la correcta asignación de riesgos y la ejecución eficiente de los recursos públicos, en coherencia con los principios de planeación y economía contractual.

La estructura de costo que se tiene en cuenta incluye:

Mano de obra directa: Oficiales, ayudantes, maestros de obras
Materiales: Materiales de construcción, eléctricos, sanitarios y acabados.
Equipos y herramientas: Maquinaria menor, herramientas manuales y equipos especializado.

Además de esto entre su estructura de costos, se tienen en cuenta elemento contenidos en el concepto de AIU, que es el utilizado como base especial para la liquidación del IVA generado sobre algunos servicios.
Aunque no existe una norma que reglamente esta figura, representa los costos indirectos de ciertas actividades relacionadas con el objeto del contrato, cuya ejecución es determinante para que se garantice el proyecto.
Estos son los elementos del AIU:
(A) Administración: Hace referencia a los costos indirectos necesarios para el desarrollo y funcionamiento permanente del proyecto.
Por ejemplo: Costos de la construcción del edificio, adquisición de tierra, servicios, incluyen sanitarios y alcantarillado pluvial, líneas de agua, de gas y eléctrico, nivelación del sitio, control de erosión y sedimentos, pavimentos de las calles, bordillos, cunetas y aceras entre otros
(I)Imprevistos: Corresponden a un rubro dispuesto para cubrir sobrecostos eventuales en los que pueda incurrir el contratista durante la ejecución de sus obligaciones, los cuales forman parte del riesgo normal del contrato.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Algunos ejemplos son atrasos por el clima, accidentes de trabajo, obras adicionales, derrumbes, alteración de orden público, asonadas etc.
(U) Utilidad: Es el beneficio que el contratista espera recibir tras la ejecución de sus obligaciones contractuales

Para el presente proceso, se determina que el AU aplicable para el presupuesto de obra 36%, siendo el 31 % (A) y 5% (U).

NOTA: El valor del AU debe expresarse en porcentaje (%) debe estar consignado y discriminado en la propuesta económica del proponente.
Cuando el proponente exprese el AU en porcentaje (%) y en pesos, prevalece el valor expresado en porcentaje (%). El porcentaje del AU que presenten los Proponentes NO debe ser superior al porcentaje total del AU establecido por la entidad en (36%).

En consecuencia, el Proponente puede configurar libremente el porcentaje individual de la A y de la U, siempre que la sumatoria de ellos no exceda el porcentaje total definido por la Entidad.
Los componentes internos de la administración (A) deberán ser presentados por el adjudicatario del presente Proceso de Contratación una vez le corresponda radicar la documentación técnica.

7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

A continuación, se define cada uno de los indicadores financieros y organizacionales sugeridos por Colombia Compra Eficiente

Índices de Capacidad Financiera:

Índice de liquidez

Mide la capacidad que se tiene para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de incumplir las obligaciones de corto plazo.

Índice de Endeudamiento

Mide la proporción de los activos que están financiados por terceros. Entre más grande sea el índice implica que mayor parte de los activos están siendo financiados de forma externa, por lo cual es mayor la probabilidad de no poder cumplir con sus pasivos

Razón de cobertura de Intereses

Mide la capacidad de la empresa para cubrir sus gastos en intereses, los cuales pueden comprometer la salud financiera de la empresa. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de incumplir las obligaciones financieras.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Índices de Capacidad Organizacional:

Rentabilidad del patrimonio

Mide la rentabilidad financiera obtenida por la empresa sobre sus fondos propios, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional.

Rentabilidad del activo

Se utiliza para medir la eficiencia de los activos totales independientemente de las fuentes de financiación utilizadas, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

Capacidad residual
Es la actitud de un contratista para cumplir oportuna y cabalmente con el objeto de un contrato de obra, sin que sus otros compromisos contractuales afecten su habilidad de responder con el contrato objeto del Procesos de Contratación

Análisis financiero
Conforme con Colombia Compra eficiente, las Entidades Estatales deben establecer los requisitos habilitantes de forma adecuada y proporcional a la naturaleza y valor del contrato. Es muy importante comprender el alcance de la expresión adecuada y proporcional que busca que haya una relación entre el contrato y la experiencia del proponente y su capacidad jurídica, financiera y organizacional. Es decir, los requisitos habilitantes exigidos deben guardar proporción con el objeto del contrato, su valor, complejidad, plazo, forma de pago y el Riesgo asociado al Proceso de Contratación.

El análisis de la capacidad financiera se realizó tomando la base de datos del Portal de Información Empresarial de la Superintendencia de Sociedades, Secop II, que permite conocer la información financiera de las empresas de donde se toma la relacionada con el sector objeto de estudio, los siguientes códigos son:

- F4290 - Construcción de otras obras de ingeniería civil
- F4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras ele ingeniería civil
- F4330 - Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Lo cual arrojó para este análisis una muestra de 1.321 empresas a nivel nacional.

Pare el análisis de los indicadores financieros se utilizaron herramientas de estadística descriptiva. Se organizaron los datos de cada indicador de menor a mayor con el fin de identificar los datos atípicos a través de la puntuación Z, los cuales son normalizados a través del proceso de Winsorización, con el fin de obtener una muestra menos dispersa, para posteriormente establecer su límite inferior y superior. Se toman intervalos de confianza del 95%.

Para determinar los valores de los requisitos habilitantes exigidos para este proceso utilizó el método de intervalo de confianza, el cual nos permite determinar el promedio aritmético de fluctuación de los datos respecto a su punto central o media. El intervalo de confianza nos da como resultado un valor numérico que representa el promedio de diferencia que hay entre los datos y la media. Los indicadores que se recomiendan para
este proceso son los siguientes:

Metodo del intervalo de confianza					
	Índice de Liquidez	**Nivel de endeudamiento**	**Razón de Cobertura de Intereses**	**Rentabilidad del Patrimonio**	**Rentabilidad del Activo**
Tamaño de la muestra	209,00	233,00	141,00	223,00	218,00
Mínimo	0,00	-	-8,31	- 0,24	- 0,13
Máximo	11,01	1,14	16,93	0,60	0,26
Mediana	2,36	0,46	2,85	0,11	0,05
Promedio	3,18	0,48	3,53	0,14	0,06
Desviación estándar	2,36	0,24	4,29	0,16	0,07
Nivel de confianza	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Valor t	1,97	1,97	1,98	1,97	1,97
Límite inferior	3,35	0,47	5,10	0,20	0,15
Límite superior	27,68	0,52	47,33	0,22	0,07

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

FACTOR	MARGEN PARA SOLICITAR
Índice de Liquidez	Mayor o igual (≥) a 3,35
Índice de Endeudamiento	Menor o igual (≤) a 0,52
Razón de Cobertura de Intereses	Mayor o igual (≥) a 5,10
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o igual (≥) al 0,20
Rentabilidad del Activo	Mayor o igual (≥) al 0,15
Capital de Trabajo	50%

NOTA: Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, anexará en la plataforma SECOP II, el formato de Colombia Compra Eficiente para el cálculo del K residual y los anexos correspondientes de Experiencia, Capacidad técnica, Saldos de los Contratos en Ejecución.
NOTA: La evaluación de los proponentes plurales se realizará de acuerdo con los lineamientos de Colombia Compra Eficiente, denominado "1. Ponderación de los componentes de los indicadores", así:
Cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador de acuerdo con su participación en la figura del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura)

$$(ii)\ Indicador = \frac{\left(\sum_{..} Componente\ 1\ del\ indicador_{,} X\ porcentaje\ de\ participación_{,}\right)}{\left(\sum_{..} Componente\ 2\ del\ indicador_{,} X\ porcentaje\ de\ participación_{,}\right)}$$

NOTA: Los proponentes cuyos gastos de interés sean igual a CERO (0) no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. En este caso el proponente CUMPLE el indicador, salvo que su utilidad operacional sea negativa, caso en el cual NOCUMPLE con el indicador de razón de cobertura de intereses.

7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES

No Aplica

8. ESTUDIO DEL MERCADO

Con el fin de establecer un presupuesto acorde con las condiciones reales del mercado y garantizar el uso eficiente de los recursos públicos, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali, a través de la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización, coordina y ejecuta programas en la modalidad de mejoramiento de vivienda, incluidos en el Plan de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Desarrollo Distrital "Cali, Capital Pacífica de Colombia 2023 - 2027, código No. 62, propósito Cali renovada y sostenible, con el código de reto No. 6201 - territorio planificado y conectado, código del programa 6201002, y el área funcional 6201002002.
Que de conformidad con el Indicador de Producto No 2.1, Hogares con mejoramiento de vivienda beneficiados, inmerso en el Programa No. 6201002: Vivienda sostenible, saneamiento básico y servicios públicos antes descrito, se inicia con una línea base de
(1.450) viviendas mejoradas en la zona urbana y rural de Santiago de Cali, teniendo como meta para el cuatrienio, (1.800) viviendas mejoradas.

Es por esto que el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali, mediante la Resolución FEV Nº4244.0.9.10.188 del 22 de julio de 2025, modificada por la Resolución FEV Nº4244.0.9.10.200 del 05 de agosto de 2025 y la Resolución FEV Nº4244.0.9.10.300 del 19 de septiembre de 2025, abrió convocatorias para la postulación al Subsidio distrital de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda, dentro del Marco del Programa Distrital Invertir para Crecer, en las siguientes zonas urbanas de Cali:

COMUNA 6: JORGE ELIECER GAITAN
COMUNA 9: BARRIO OBRERO y SUCRE
COMUNA 10: SAN JUDAS I,, SAN JUDAS II y CRISTOBAL COLÓN
COMUNA 13: BARRIOS CHARCO AZUL, PONDAJE, LOS ROBLES, POBLADO I, POBLADO II, OMAR TORRIJOS, RODRIGO LARA, EL VERGEL Y LOS LAGOS.
COMUNA 14: BARRIO MARROQUÍN I, ALFONSO BONILLA ARAGON, MARROQUIN II, LAS ORQUIDEAS, MANUELA BELTRAN, PROMOCIONES POPULARES Y PUERTAS DEL SOL.
COMUNA 15: BARRIOS EL RETIRO, COMUNEROS I , EL VALLADO, MOJICA Y LAUERANO GÓMEZ.

A continuación, se presenta el consolidado en el siguiente cuadro:

COMUNA	BARRIOS	VIVIENDAS
6	JORGE ELIECER GAITÁN	3
9	SUCRE	25
	BARRIO OBRERO	
10	CRISTOBAL COLÓN	7
	SAN JUDAS TADEO	
13	LOS ROBLES	147
	CHARCO AZUL	
	EL POBLADO I	
	EL POBLADO II	

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	EL PONDAJE	
	EL VERGEL	
	LOS LAGOS	
	MARROQUIN III	
	RODRIGO LARA BONILLA	
14	ALFONSO BONILLA ARAGON	71
	JOSE MANUEL MARROQUIN I ETAPA	
	JOSE MANUEL MARROQUIN II ETAPA	
	LAS ORQUIDEAS	
	MANUELA BELTRAN	
	PROMOCIONES POPULARES B	
	PUERTA DEL SOL	
	VILLA SAN MARCOS	
TOTAL	**22**	**253**

De acuerdo a las postulaciones realizadas por la ciudadanía se determinó por medio de la resolución FEV 4244.09.10.280 del 15 de septiembre de 2025 y resolución FEV 4244.09.10.415 del 07 de noviembre de 2025 la asignación de un total de 253 subsidios de mejoramiento de vivienda por 9,5 SMMLV del año 2025 por un valor máximo de $13.523.250 por subsidio.

Una vez surtido las actividades pertinentes por parte de la entidad, se realizó el debido estudio de mercado para el proceso de obras de mejoramiento, el cual se desarrolló bajo criterios técnicos, económicos y de razonabilidad de precios.

En primer lugar, se efectuaron visitas técnicas previas a los 253 hogares objeto de intervención, lo que permitió identificar de manera directa el estado físico de las viviendas y determinar las actividades constructivas requeridas, tales como mejoramiento de cubiertas, pisos, muros y sanitarias, enchapes, estuco, pintura y demás obras complementarias necesarias para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad. Con base en lo anterior, se elaboró un listado detallado de ítems de obra por cada una de las viviendas, especificando cantidades aproximadas y unidades de medida, conforme a las necesidades priorizadas en cada vivienda. Dichos ítems sirvieron como insumo principal para la estructuración del presupuesto y la estimación del valor del contrato.

Posteriormente, se realizó la consulta de precios de mercado de los materiales, mano de obra y equipos necesarios para la ejecución de las obras, tomando como referencia los precios del decreto No 1.22-1441 que establece el listado de Precios Unitarios de Referencia para la contratación de obras civiles en el departamento del Valle del Cauca.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Así mismo, se tuvo en cuenta el contexto territorial, las condiciones de acceso a los hogares, los costos logísticos, el transporte de materiales y las particularidades propias de la intervención factores que inciden directamente en la formación del precio final.

Como resultado de este análisis, se estableció un presupuesto oficial el cual refleja precios acordes con el mercado, al alcance del objeto contractual, garantizando la viabilidad económica del proceso, la pluralidad de oferentes y el cumplimiento de los principios de economía, planeación y transparencia que rigen la contratación estatal.

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

Para determinar el presupuesto oficial del proceso se trabajó con los precios de referencia del decreto No 1.22-1441 que establece el listado de Precios Unitarios de Referencia para la contratación de obras civiles en el departamento del Valle del Cauca, Conforme a las especificaciones técnicas de la obra, teniendo presente el incremento del Índice de precio al Consumidor IPC para el año 2026 y análisis de precios unitarios (APUS) trabajando con un incremento aproximado de entre el 6% al 8% esto con el fin de prever los incrementos pertinentes que puedan llegar a ocurrir.

El subsidio individual para 253 mejoramientos de vivienda corresponde como monto máximo a 9,5 SMMLV equivalente para el año 2025 por valor de $13.523.250 Incluidos AU. Conforme a la resolución FEV 4244.09.10.280 del 15 de septiembre de 2025 y resolución FEV 4244.09.10.415 del 07 de noviembre de 2025

La entidad realizó visitas previas a los hogares objeto de intervención, mediante las cuales se identificaron y evaluaron las áreas que requieren mejoras, permitiendo establecer de manera precisa las necesidades prioritarias en materia de habitabilidad. A partir de este diagnóstico, fue posible orientar la asignación del presupuesto destinado a los subsidios, garantizando que los recursos se distribuyan de forma eficiente, y que las intervenciones previstas respondan de manera adecuada a las condiciones reales de los hogares, contribuyendo al mejoramiento de su calidad de vida y al cumplimiento de los objetivos del programa.

Es entonces que el contrato de licitación pública tiene un valor de **TRES MIL TRECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($3.342.513.808)** equivalentes a 1.909,02 SMMLV para el año de aceptación de la oferta (2026) este valor incluye A.U (Administración y Utilidad) equivalente a 31 % y 5% respectivamente, para un total de AU del 36%; y todos los demás impuestos, tributos, contribuciones y costos totales directos e indirectos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

del contrato.

Para efectos del precio ofrecido por el proponente, este debe tener en cuenta todos los costos, gastos, impuestos, seguros, pago de salarios prestaciones sociales y demás emolumentos que considere necesarios para la fijación de la propuesta económica.

Para la propuesta económica se anexará el documento (PPO_OFICIAL_253 MEJORAMIENTOS_.PDF) donde el proponente podrá observar los precios que tuvo en cuenta la entidad por medio de los precios de la gobernación, para realizar los mejoramientos incluyendo los AU estimados por la entidad equivalente al 36% discriminados en Administración del 31% y Utilidad del 5%; en el mismo formato encontrará el listado donde podrá encontrar el listado para realizar la oferta económica.

El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera:

- Un 10% primer pago de ejecución
- Hasta un 80% en actas parciales de avance de obra
- Un último 10% recibo y entrega a satisfacción

Un PRIMER PAGO equivalente al DIEZ por ciento (10%) del valor del contrato, cuando el contratista ejecute al menos este porcentaje de la obra, mediante ACTA PARCIAL, previa suscripción de esta, y de aprobación por parte del interventor a cargo.

Un OCHENTA por ciento (80%) siguiente, mediante ACTAS PARCIALES de acuerdo con el AVANCE DE OBRA y presentación de la factura, INFORMES debidamente certificados y recibidos satisfactoriamente por parte del interventor, previo cumplimiento de los requisitos de pago a los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales.

Dichas ACTAS deberán ir soportadas por las pre-actas, memorias de cálculo e informes, fotografías según ítem elaborado, copia de la bitácora entre otros, cuando sea requerido previamente, y los informes deberán contener el desglose de las actividades realizadas, cantidades de obra (verificadas y avaladas por la interventoría), ejecución presupuestal, avance físico, balance del contrato y memoria fotográfica (con registro de fecha y hora) del antes, durante y después.

Un ÚLTIMO PAGO, correspondiente al DIEZ por ciento 10% se realizará una vez ejecutado el 100% de la obra, mediante ACTA FINAL que indique la terminación de la obra e INFORMES debidamente certificados y aprobadas mediante el acta de recibo de satisfacción por parte del INTERVENTOR de la obra cumplidos todos los requisitos de pago de los aportes al sistema de seguridad, paz y salvos de proveedores y trabajadores vinculados al contrato laboral.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de los recursos del programa anual de caja PAC del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA -FEV- y a los recursos disponibles de la tesorería municipal. Toda demora que se genere por la presentación inadecuada de las facturas o documentos soportes, serán responsabilidad del contratista, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Tributos: Se cobrarán los impuestos legales de orden Nacional, Departamental y Municipal a que haya lugar.

Los impuestos que hayan de causarse o pagarse para la celebración, ejecución y/o liquidación del contrato, corren por cuenta del contratista y no darán lugar a ningún pago adicional a los precios pactados, en caso de que los precios sean tarifas reguladas, estos se causarán conforme la normativa vigente.

Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales, departamentales o municipales, la Administración procederá de conformidad con la normativa tributaria vigente dependiendo del objeto del contrato y la calidad del contribuyente, en caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, efectúa en el momento del pago de factura, una serie de deducciones y retenciones por concepto de tasas del orden distrital, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, esto sin alterar los impuestos de orden nacional, así:

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASI	%
Mayores de $202.781.528 (4.072 UVT)	14,00%	Pro Desarrollo	3,50%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospitales	1,00%
		Pro UniPacifico	0.50%
		Pro cultura	1,00%
		Pro Adulto Mayor	2,00%
		Pro Deporte y recreación	2,00%
		Justicia familiar	2,00%

Nota: Los valores anunciados pueden tener modificaciones en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al realizar el pago por parte del Fondo Especial de Vivienda, de conformidad con los Acuerdos Distritales y Ordenanzas Departamentales, según sea el caso.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Se realizará el Mejoramiento a mínimo 253 viviendas conforme a las necesidades planteadas en la resolución que asigna los subsidios, las actividades consisten en mejoramiento de baño, mejoramiento de cocina, alcantarillado y piso, piso y espacio 3x3, para lo anterior como parte de estos documentos y demás que soporten la presente contratación, dichas especificaciones estarán descritas en el ANEXO 1.

Se tendrá por tanto que los Mejoramientos de Vivienda en la modalidad de saneamiento básico aquí definidos, no corresponden a obras que requieran la intervención estructural o cualquier otro tipo de actividad que pueda requerir licencia constructiva o permiso de cualquier autoridad para su realización, pues su alcance únicamente se limita a mejorar construcciones ya existentes y que su número podrá variar, dependiendo del tipo y valor total de las intervenciones que se requieran, conforme a las condiciones en las que se encuentren las viviendas seleccionadas.

Se entiende por Mejoramiento de Vivienda en la modalidad de saneamiento básico la intervención a realizar en las unidades habitacionales que resulten seleccionadas según el procedimiento de selección que para tales efectos adelante el FEV**,** que viabilice la ejecución de alguna, varias o todas de las siguientes actividades:

- Mejoramiento de pisos: Consiste en la intervención de acabado de piso en concreto.
- Mejoramiento de zona de preparación de alimentos: Comprende la intervención de mesón en concreto con terminación y salpicadero enchapado e instalación de pozuelo, acabados de revoque, estuco y pintura en los muros de la zona de intervención.
- Mejoramiento de baños: Comprende la intervención de enchapado de piso y zona de ducha y cambio de combo sanitario (sanitario y lavamanos), acabados de revoque, estuco y pintura en los muros fuera de la zona de ducha.
- Mejoramiento de alcantarillado: consiste en la intervención del sistema de estructuras y tuberías para recolectar agua y transportar aguas residuales.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se anexa el expediente virtual del presente proceso, el documento Matriz de riesgos estará publicado en la plataforma publica de SECOP II

11. CONCLUSIONES

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Se recomienda desarrollar el siguiente proceso mediante la modalidad de licitación pública (obra pública) de acuerdo con los siguiente:

De acuerdo con lo anterior, la modalidad de selección en consideración a la naturaleza de las obras que se pretenden desarrollar y la cuantía de estas, establecida por el presupuesto oficial asignado, es el de LICITACIÓN PÚBLICA, según lo previsto por la Ley 1150 de 2007.
Después de revisar los procesos que se tomaron como referencia, se puede deducir que las entidades centralizadas y descentralizadas, realizan obras civiles donde predomina la Licitación Pública (obra pública) y menor cuantía, toda vez que los montos de estas suelen ser mayores al umbral de menor cuantía de las entidades estatales. Por lo anterior, la modalidad en mención es la opción más ajustada para la selección del contratista en este caso.

- Producto del proceso de obra pública, se recomienda a la entidad contratar una interventoría, que debido a su complejidad es necesario supervisar la ejecución de la obra desde el ámbito técnico, administrativo, financiera, contable, jurídico y ambiental donde se requiere un conocimiento idóneo para su respectivo control.
- Se recomienda que las garantías a exigirle al futuro contratista seria

RIESGOS	DESCRIPCION	%	VIGENCIA
Cumplimiento (Articulo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis meses mas
Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Articulo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales	8% del valor del contrato	Por la duración del contrato y 3 años
Estabilidad y calidad de la obra Articulo 2.2.1.2.3.1.14 decreto 1082 de 2015)	Estabilidad y calidad de la obra	20% del valor del contrato	Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal reciba a satisfacción de la obra por dos (2) años mas
Garantías de responsabilidad Civil extracontractual Articulo 2.2.1.2.3.1.17 decreto	Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales legales vigentes	200 SMMLV	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al periodo de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

1082 de 2015)			ejecución del contrato

Nota: Articulo 125 DECRETO 1510 de 2013. Suficiencia del seguro de responsabilidad civil extracontractual

Nota: En cuanto a la Póliza de Estabilidad y calidad de la obra donde cubre a la entidad estatal de les perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido por la obra entregada a satisfacción. Donde la suficiencia de la garantía, en relación con el tiempo fue modificada en atención al inciso segundo del artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015, por cuanto se ha observado en la muestra de procesos consultados a nivel distrito de Cali y nacional que en este este tipo de, obras la póliza es modificada su vigencia en 2 años.

Toda vez que las aseguradoras no brindan este amparo con vigencia de 5 años, debido a que las actividades que se ejecutan en desarrollo del objeto a contratar no son susceptibles de asegurarse como si se tratara de una obra pública de infraestructura para la cual se concibió la norma.

- De acuerdo a las características necesarias para cumplir con cabalidad las actividades previstas durante la ejecución del contrato de obra, se puede identificar que, al momento de presentación de las propuestas, además de la presentación del proponente singular es posible que 2 o más empresas idóneas del sector pueden realizar tanto una conformación de un consorcio como de una unión temporal, donde cada parte mantiene su independencia y autonomía para poder ejecutar los requisitos necesarios del contrato.

- Se recomienda implementar en el presente proceso criterios de inclusión social e enfocado en personas con discapacidad conforme a las condiciones técnicas que demanda el proyecto y al ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.6. Puntaje adicional para proponentes con trabajadores con discapacidad decreto 1082 del 2015.

- Llevar a cabo el presente proceso de obra pública permitirá implementar el mejoramiento de 253 viviendas que presentan situaciones precarias y que habitan en condiciones que no garantizan su derecho a una vivienda digna, mejorando las condiciones básicas de la vivienda que habitan como: baños, cocinas, pisos, cubiertas y/o adecuaciones de espacio. Por ende, una vivienda es relevante en la calidad de vida de las personas porque cumple funciones esenciales para su bienestar físico emocional y social. Es más que un espacio físico; es el lugar donde las personas encuentran refugio, seguridad y estabilidad, elementos indispensables para su desarrollo integral.

- El presupuesto oficial del proceso es **TRES MIL TRECIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($3.342.513.808)** incluido AU del (36%) y todos los costos directos e indirectos del contrato.

- El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Un 10% primer pago de ejecución
Hasta un 80% en actas parciales de avance de obra
Un último 10% recibo y entrega a satisfacción

Un PRIMER PAGO equivalente al DIEZ por ciento (10%) del valor del contrato, cuando el contratista ejecute al menos este porcentaje de la obra, mediante ACTA PARCIAL, previa suscripción de esta, y de aprobación por parte del interventor a cargo.

Un OCHENTA por ciento (80%) siguiente, mediante ACTAS PARCIALES de acuerdo con el AVANCE DE OBRA y presentación de la factura, INFORMES debidamente certificados y recibidos satisfactoriamente por parte del interventor, previo cumplimiento de los requisitos de pago a los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales.
Dichas ACTAS deberán ir soportadas por las pre-actas, memorias de cálculo e informes, fotografías según ítem elaborado, copia de la bitácora entre otros, cuando sea requerido previamente, y los informes deberán contener el desglose de las actividades realizadas, cantidades de obra (verificadas y avaladas por la interventoría), ejecución presupuestal, avance físico, balance del contrato y memoria fotográfica (con registro de fecha y hora) del antes, durante y después.
Un ÚLTIMO PAGO, correspondiente al DIEZ por ciento 10% se realizará una vez ejecutado el 100% de la obra, mediante ACTA FINAL que indique la terminación de la obra e INFORMES debidamente certificados y aprobadas mediante el acta de recibo de satisfacción por parte del INTERVENTOR de la obra cumplidos todos los requisitos de pago de los aportes al sistema de seguridad, paz y salvos de proveedores y trabajadores vinculados al contrato laboral.

Los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de los recursos del programa anual de caja PAC del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA -FEV- y a los recursos disponibles de la tesorería municipal. Toda demora que se genere por la presentación inadecuada de las facturas o documentos soportes, serán responsabilidad del contratista, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Tributos: Se cobrarán los impuestos legales de orden Nacional, Departamental y Municipal a que haya lugar.

Los impuestos que hayan de causarse o pagarse para la celebración, ejecución y/o liquidación del contrato, corren por cuenta del contratista y no darán lugar a ningún pago adicional a los precios pactados, en caso de que los precios sean tarifas reguladas, estos se causarán conforme la normativa vigente.

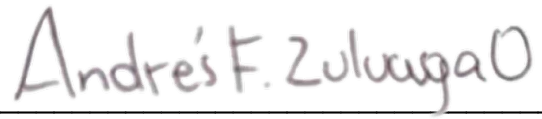
Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales,

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

departamentales o municipales, la Administración procederá de conformidad con la normativa tributaria vigente dependiendo del objeto del contrato y la calidad del contribuyente, en caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

Las anteriores consideraciones, son recomendaciones brindadas desde el análisis del sector, en un punto de vista financiero, sin embargo, las solicitudes del proceso se establecen expresamente en los estudios previos

12. FIRMA RESPONSABLES



Andres Felipe Zuluaga Ocampo

Rol financiero
Equipo Estructurador

Revisó: Julián Hernando Gutiérrez Diaz – Contratista

Anexos: Matriz de riesgo, anexo económico y anexos de k residual

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.