Contenido

ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO 3
1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO – SECTORES ECONÓMICOS 3
1.1. Sector secundario o industrial: 3
2. ASPECTO ECONÓMICO DEL SECTOR 4
2.1. Clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y 4
2.2. Clasificación CIIU 5
2.3. ASPECTOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 5
2.4. Agremiaciones y asociaciones del sector de la construcción 9
2.5. Contexto sectorial de la Construcción de Vivienda 2025 10
2.6. Balance venta de Vivienda en Colombia vigencia 2024 11
2.7. Dinámica de creación de empresas en Colombia – Confecámaras 13
3. INDICADORES ECONÓMICOS 21
3.1. Producto interno bruto (PIB) 21
3.2. Valor agregado por actividad económica “CONSTRUCCION” 23
3.3. Estadística por tema Sector Construcción (DANE) 24
3.4. Índice De Costos De La Construcción De Edificaciones (ICOCED) 24
3.5. Índice De Costos De La Construcción De Obras Civiles (ICOCIV) 25
3.6. Pobreza monetaria 26
3.7. Déficit Habitacional (DANE) 27
3.8. Salario mínimo vigente 2026 29
3.9. Jornada Laboral 2026 30
4. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO DEL SECTOR 30
5. CONTEXTO DE LA NECESIDAD DE LA ENTIDAD 31
5.1. Objeto Contractual 31
5.2. Justificación de la Necesidad (Estudios Previos) 31
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN (EP) 39
6.1. Acuerdo marco de precios o instrumento de agregación de demanda para adquisición en tienda virtual del estado colombiano 39
6.2. Documentos Tipo 39
6.3. Modalidad De Contratación Y Fundamentos Jurídicos Que La Soportan “EP” 40

7. COMPORTAMIENTO GASTO HISTORICO SECTOR CONSTRUCCIÓN MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL 41
7.1. HISTÓRICO DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES 41
7.2. HISTÓRICO DE CONTRATACIÓN DE CORVIVIENDA 42
8. ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR 43
8.1. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL 43
8.2. Índice de liquidez: 48
• Representación Gráfica: 48
8.3. Índice de endeudamiento: 48
• Representación Gráfica: 49
8.4. Razón de cobertura de intereses: 49
Representación Gráfica 49
8.5. Rentabilidad sobre patrimonio: 50
Representación Gráfica 50
(mayor o igual a) >= 0,08 50
8.6. Rentabilidad sobre activo: 51
Representación Gráfica 51
(mayor o igual a) >= 0,04 51
8.7. Consolidado de indicadores 52
8.8. Capital de trabajo 52
9. Procedimiento para determinar indicadores financieros de los proponentes plurales 53
9.1. Capital de trabajo 54
9.2. Ponderación de los componentes de los indicadores 54
10. Análisis De La Demanda y la Oferta 55
11. Análisis De La Demanda: 56
11.1. Análisis Código 7210 - 7215 56
12. Análisis De La Oferta: 60
12.1. Análisis del código 7210 - 7215 60
13. LIMITACIÓN DE LA CONCOVATORIA A MIPYMES 64
14. Estudio De Mercado 65
15. Presupuesto Oficial 66
16. Plazo De Ejecución 68
17. Lugar De Ejecución 68

ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO
(Artículo **2.2.1.1.1.6.1.** del Decreto 1085 de 2015)

De conformidad con lo establecido en el artículo **2.2.1.1.1.6.1** del Decreto 1082 de 2015, el cual indica "(…) La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso (…)", esta entidad realizará el estudio del sector económico atendiendo a lo establecido en los manuales y guías de Colombia Compra Eficiente para la elaboración de estos.

En el presente Estudio del Sector, estará conformado de la siguiente forma:

1. Aspectos generales del mercado
2. Comportamiento de Gasto Histórico
3. Estudio de la Oferta y la Demanda
4. Estudio del mercado
5. Aspectos jurídicos, financieros, organizacionales y análisis de riesgos

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO – SECTORES ECONÓMICOS

Los sectores económicos clasifican la actividad productiva de un Estado o territorio en base a sus distintas etapas. En otras palabras, un sector económico representa un segmento específico del circuito de producción, que tradicionalmente puede ser primario, secundario y terciario, dependiendo de qué lugar ocupe en la cadena de producción general.

Es decir que todo circuito productivo se descompone en sectores económicos, dentro de los cuales es posible hallar muy diversas actividades, que tienen características en común. Por ejemplo, la actividad inicial de todo proceso productivo es el acopio de materia prima, por lo cual es el sector primario el que se encarga de ello, ya se trate de minerales, sustancias orgánicas, alimentos, etc.

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

SECTOR PRIMARIO AGROPECUARIO	Actividades propias del sector Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Actividades propias del sector de la Minería, Construcción, Industria manufacturera, Eléctrico, gas y vapor
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	Actividades propias del sector Transportes, Comunicaciones, comercio, restaurantes y hoteles y Sector Financiero

1.1. 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



De acuerdo con los sectores económicos anteriormente indicados, el objeto a contratar corresponde a: **"CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LOS GRUPOS POBLACIONALES PRIORIZADOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA "MI CASA AVANZA" Y "TERRITORIO PROPIO"** el cual se encuentra ubicado en el Sector Secundario o Industrial, actividad de Construcción

2. ASPECTO ECONÓMICO DEL SECTOR

2.1. Clasificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios y servicios de naciones unidad, "UNSPSC"

Este sistema de clasificación permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, V.14.080, traducida al español.



ITEM	CÓDIGO UNSPSC	NOMBRE
1	72101500	Servicios de apoyo para la construcción
2	72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
3	72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura
4	72151100	Servicios de construcción de plomería
5	72151900	Servicios de albañilería y mampostería
6	80101600	Gerencia de proyectos
7	81101500	Ingeniería civil

2.2. Clasificación CIIU

Es una clasificación por tipos de actividad económica y no una clasificación de bienes y servicios. La actividad realizada por una unidad es el tipo de producción a que se dedica, y ese será el criterio por medio del cual se agrupará con otras unidades para formar industrias. Una industria se define como el conjunto de todas las unidades de producción que se dedican primordialmente a un mismo tipo o tipos similares de actividades económicas productivas.

- 7112: Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría
- 4290: Construcción de otras obras de ingeniería civil
- 4112: Construcción de edificios no residenciales

2.3. ASPECTOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN, es mucho más que las empresas constructoras o de ingeniería, la industria de la construcción agrupa solo a quienes producen las obras, mientras que el sector considera también a quienes colaboran en las actividades.

La industria de la construcción engloba a todas las empresas cuyo producto corresponde a todo o parte de la construcción de edificaciones, obras industriales y obras civiles.

El sector de la construcción, en cambio, comprende a cualquier persona natural o jurídica cuyo objeto sea construir o colaborar en la construcción de cualquier obra en que realicen actividades empresariales pertenecientes a la industria de la construcción.

El objeto a contratar pertenece al sector de la construcción, actividad económica de gran importancia en el valor agregado nacional. La relevancia no solo se demuestra por los empleos de genera, sino también por la capacidad de dinamizar la economía, gracias al encadenamiento productivo con que cuenta al interactuar con otros sectores y subsectores.

Colombia es uno de los países de Latinoamérica que registra una de las inflaciones más altas, a pesar de que, desde marzo de 2023 el IPC ha venido descendiendo, no lo ha hecho a la velocidad que el país espera.



Múltiples factores influyen en los costos y la planificación de los proyectos. Por ejemplo, para una buena gestión presupuestaria en la construcción, hay que comprender el entorno como todos los procesos de la obra.

En el panorama actual de la construcción, la gestión del presupuesto se ha vuelto cada vez más compleja. Factores económicos, tecnológicos, ambientales y la relación con las comunidades influyen significativamente en los costos y la planificación de los proyectos. La figura 1 muestra los principales factores que pueden impactar en la gestión presupuestaria de una obra de construcción.

Figura 1: Principales factores que influyen en la gestión presupuestaria de una obra de construcción



Fuente: elaboración propia.

Feche de consulta 17/06/2025
https://www.claseejecutiva.com.co/blog/articulos/sector-de-la-construccion-es-mucho-mas-que-las-empresas-constructoras/

El sector de la construcción debe seguir evolucionando atendiendo los cambios globales y sobre todo los de orden ambiental, por eso este sector debe incluir nuevos materiales en el manejo sus inventarios.

Los nuevos materiales están cambiando la forma de construir. En los últimos años, se están creando materiales sintéticos innovadores, materiales de construcción más ligeros, resistentes y respetuosos con el medio ambiente que los materiales tradicionales. Estos avances hacen que la construcción sea más fácil, eficiente y respetuosa con el medio ambiente. En este artículo te mostramos un completo análisis de los 16 materiales de construcción más novedosos del sector.

Obviamente, la elección de buenos materiales de construcción es primordial para que la obra se realice con éxito, sin embargo, a día de hoy, ésta no es la principal causa de las rectificaciones y consecuentemente, los retrasos que se producen en obras. Según nuestra última encuesta a más de 2500 profesionales del sector, las rectificaciones en obra pueden suponer más de 11% de los costes del proyecto, en nuestro informe te mostramos las principales causas y cómo mitigar su impacto

Cuando el cemento se agrieta, es un problema mucho más grave de lo que mucha gente cree. No se trata sólo de estética, aunque eso es ciertamente importante. No, este problema es estructural: el agua penetrará en la grieta y empezará a socavar la integridad del hormigón. En un entorno con temperaturas inestables, este problema se agrava por el efecto de la congelación y descongelación. El agua de la grieta se expande durante los inviernos helados, separando un poco más cada lado de la grieta. Y luego, cuando el hielo se descongele en primavera, el agua se filtrará más profundamente en el cemento, profundizando la grieta y socavando la integridad estructural del edificio.

Pero, ¿y si el hormigón pudiera curarse a sí mismo? ¿O el asfalto, o incluso el metal? Sería posible ahorrar miles de millones de euros sólo en reparaciones y trabajos de restauración, por no hablar de la reducción del daño al medio ambiente que supone sustituir los materiales dañados.

Algunos materiales de construcción modernos encontrarán su lugar, quizás, en pequeños nichos, pero existen una serie de materiales de construcción innovadores que tienen potencial para llegar a ser ampliamente utilizados. Los

edificios con estructuras tradicionales de ladrillo y hormigón pasarán gradualmente a ser cosa del pasado, porque las necesidades de la humanidad son obvias: necesitamos edificios ecológicos, enérgicamente eficientes, duraderos y ligeros, que tengan un aspecto agradable y sean muy funcionales al mismo tiempo.

En el siguiente análisis hemos recopilado los nuevos materiales más interesantes e innovadores de la construcción que ya se utilizan y algunos que son conceptos prometedores que se están probando en proyectos piloto. Algunos materiales de construcción no son necesariamente nuevos, es decir, la tecnología se desarrolló y probó hace mucho tiempo, pero todavía se utiliza de forma selectiva y no está muy extendida. Estos materiales de construcción se utilizan tanto como acabados decorativos como materiales básicos en las estructuras de los edificios.

Aquí tienes el listado completo de los 16 nuevos materiales para la construcción. Si te interesa uno en especial, no dudes en hacer clic para ver más detalles o sigue leyendo para verlos todos.

- ✓ Madera Transparente
- ✓ Fibra de carbono
- ✓ Baldosas SensiTiles
- ✓ Hormigón autorreparable
- ✓ Aerogel
- ✓ Richlite
- ✓ Granito líquido
- ✓ Hormigón flexible y maleable
- ✓ Aluminio transparente
- ✓ Madera maciza
- ✓ Hidrocerámica
- ✓ CABKOMA
- ✓ Flexicomb
- ✓ Pintura Ultra-White
- ✓ Forro Bio-Coal
- ✓ Cáñamo

Fuente de información:
https://www.planradar.com/es/nuevos-materiales-construccion/

Por otro lado, tenemos a otras actividades que son base fundamental de la INDUSTRIA PARA LA CONSTRUCCION, ya que es una cadena que esta constituid por cuatro grandes eslabones

A. Minerales: Esta constituida por las empresas dedicadas a la explotación de minas y canteras para la transformación de productos minerales que serán utilizados directa o indirectamente por el sector de la construcción.

B. Materiales y elementos: Constituido por empresas manufactureras dedicadas a la producción de productos en sectores tales como pintura, plásticos, vidrios, arcillas, hormigón, cemento y yeso, hierro y de acero, productos metálicos para uso estructural, quienes brindan proveeduría de insumos, piezas y componentes al sector de la construcción.

C. Construcción: Conformado por firmas constructoras encargadas de diseño y construcción de edificaciones para diferentes usos, tales como vivienda, comercial, industrial, institucional, así como obras de infraestructura, entre otros.

D. Comercialización: Firmas constructoras encargadas de la comercialización de edificaciones para diferentes usos, tales como vivienda, comercial, industrial, institucional, así como obras de infraestructura, entre otros.

2.4. Agremiaciones y asociaciones del sector de la construcción

Gremio o Asociación	Enlace
Sociedad Colombiana de Ingenieros	www.sci.org.co
Sociedad Colombiana de Ingenieros Agrícolas	www.sac.org.co
Sociedad Colombiana de Ingenieros Pesqueros	www.protic.org
Asociación Colombiana de Ingenieros Eléctricos y Mecánicos	www.aciem.org
Asociación Colombiana de Ingenieros de Sistemas	www.acis.org.co
Asociación Colombiana de Ingeniería Sanitaria y Ambiental	www.acodal.org.co
Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería	www.acofi.edu.co
Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica	www.asosismica.org.co
Asociación de Profesionales de la Ingeniería y la Construcción – SOTECC	www.sotecc.org.co
Cámara Colombiana de la Infraestructura, CCI	www.infraestructura.org.co
Asociación Colombiana de Ingeniería Sanitaria y Ambiental, ACODAL	www.acodal.org.co
Cámara Colombiana de la Construcción, CAMACOL	www.camacol.co
Asociación Colombiana de acondicionamiento del aire y de la refrigeración, ACAIRE	www.acaire.org
Cámara de Fedemetal de la ANDI	www.metalmecanica.com
Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural, ACIES	www.acies.org.co
Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, AIS	www.ais.org.co
Asociación Colombiana de Ingenieros de Sistemas, ACIS	www.acis.org.co
Asociación Colombiana de Ingenieros Especialistas en Voladuras en Obras Civiles y Militares, ACIEV	
Asociación Colombiana de Túneles y Obras Subterráneas, ACTOS	www.acis.org.co
Asociación Colombiana del Agua Subterránea, ACOAGUA	
Sociedad Colombiana de Geotecnia, SCG	www.scg.org.co
Corporación para la Investigación y Desarrollo de Asfaltos en el Sector Transporte e Industrial, CORASFALTOS	www.corasfaltos.com
Sociedad Colombiana de la Ciencia del Suelo, SCCS	www.sociedadcolombianadelacienciadelsuelo.org
Sociedad Colombiana de Topógrafos, SCT	www.sct.org.co
Asociación de Ingenieros Forestales, ACIF	www.acif.org.co
Cámara de Fedemetal	www.andi.com.co/cf
Asociación Colombiana de Patólogos de la Construcción, ASCOLPAT	www.prousta.com
Consejo Colombiano de Eficiencia Energética, CCE	www.ccee.org.co
Asociación de Ingenieros Ferroviarios de Colombia, AIFC	
Federación Colombiana de Fabricantes de Estructuras Metálicas, FEDESTRUCTURAS	
Asociación Colombiana de Estudiantes de Ingeniería Civil, ANEIC	
Asociación Colombiana de Estudiantes de Ingeniería Industrial, Administrativa y de Producción,ANEIAP	
Asociación de Egresados de la Escuela Colombiana de Ingeniería, AECI	
Asociación de Egresados de la Universidad de los Andes, UNIANDINOS	

Gremio o Asociación	Enlace
Asociación de Ingenieros Civiles de la Universidad Nacional, AICUN	
Asociación de Ingenieros Tomistas, AIDUSTA	
Asociación Nacional de Ingenieros Javerianos, AIJ	
Asociación de Profesionales Egresados de la Universidad Militar Nueva Granada, UNIGRANADINOS	
Asociación de Ingenieros Mecánicos de la Universidad Nacional de Colombia, AIMUN	
Grupo de Ingenieros Militares Francisco José de Caldas,	
Asociación de Ingenieros Civiles de la Universidad Católica de Colombia, AICUC	
Asociación de Ingenieros Grancolombianos	
Asociación de Ingenieros Lasallistas	

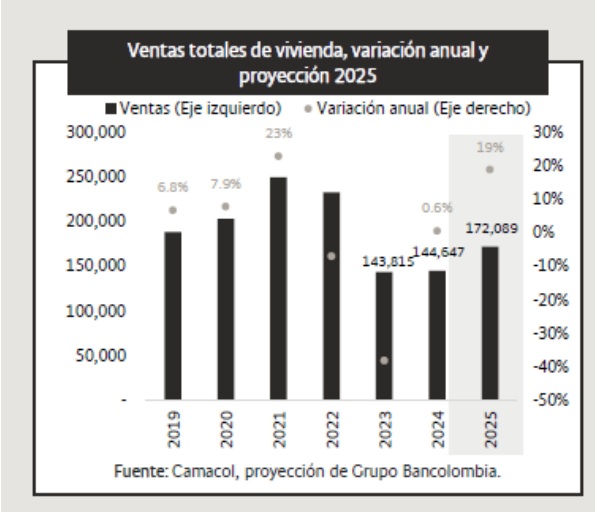
Fuente de información:
https://www.copnia.gov.co/transparencia/directorio-de-gremios-y-asociaciones

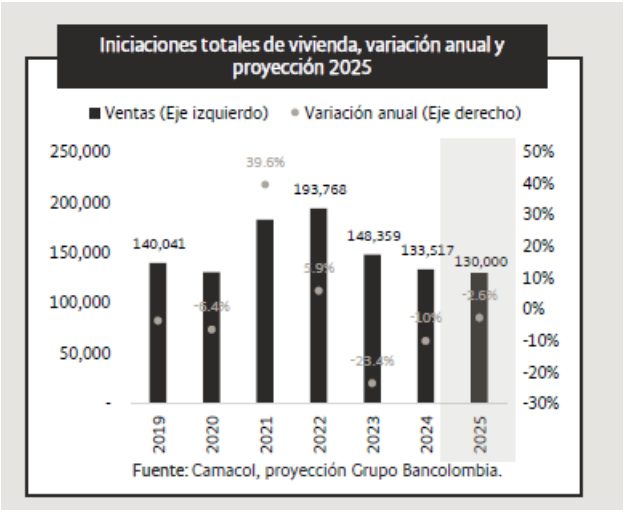
2.5. Contexto sectorial de la Construcción de Vivienda 2025

El sector de la construcción en Colombia ha sido históricamente un pilar clave de la economía, no solo por su impacto en el empleo, sino también por su capacidad de dinamizar más de 30 subsectores productivos. Su influencia trasciende la actividad edificadora, impulsando la industria manufacturera, el comercio de insumos y el sistema financiero. No obstante, en los últimos años ha enfrentado un entorno desafiante, caracterizado por el alza en las tasas de interés, el mayor peso de la carga financiera sobre los hogares, la reducción de subsidios a la vivienda social y una desaceleración económica que ha afectado la confianza de compradores y constructores.

El cierre de 2024 deja un balance mixto. Aunque las ventas de vivienda crecieron 0,6 %, con 144.647 unidades comercializadas (en línea con nuestra proyección de 145.000 unidades), las iniciaciones de nuevos proyectos continuaron en terreno negativo, con una caída del 10 %, afectando especialmente el segmento VIS. Esto ha generado una desconexión en el mercado, dado que la demanda muestra señales de recuperación, pero la oferta sigue limitada por los costos y las barreras regulatorias que ralentizan la ejecución de obras.

Un factor clave en esta dinámica ha sido la reconfiguración de los subsidios a la vivienda, especialmente el programa Mi Casa Ya, que enfrentó fuertes restricciones en 2024 . La Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024 anunció la suspensión de nuevas postulaciones y la limitación en la cobertura de tasas de interés por agotamiento de cupos, reduciendo el acceso a vivienda para miles de familias. En un contexto donde los precios continúan al alza, la ausencia de subsidios ha profundizado la desaceleración del segmento VIS, tradicionalmente el más dinámico del sector.





Para 2025, las perspectivas son más optimistas en comparación con los últimos dos años, impulsadas por una mejor dinámica de la demanda. Esperamos un crecimiento del 19 % en las ventas de vivienda nueva, alcanzando aproximadamente 172.000 unidades. Este repunte responde, en parte, a la reducción gradual de las tasas de interés, que mejora las condiciones de financiamiento para los compradores. Además, el posible aumento de la relación préstamo valor (loan to value) en vivienda no VIS, del 30 % al 40 %, podría facilitar el acceso al crédito y mejorar la capacidad de compra. Sin embargo, a pesar de este crecimiento, las ventas siguen por debajo del potencial del sector, lo que refleja la persistencia de restricciones y la lenta recuperación de la confianza.

Por el lado de la oferta, las iniciaciones de proyectos seguirán en terreno negativo en 2025 , aunque con una contracción más moderada de 2,6 %, lo que sugiere una recuperación gradual. Esta menor caída responde a la estabilización en los costos de materiales de construcción, que han funcionado como un amortiguador frente al aumento en los costos laborales, y a una mejora en la disponibilidad de insumos. No obstante, el sector sigue enfrentando desafíos clave, como los tiempos prolongados en los trámites regulatorios y la incertidumbre sobre la continuidad de los subsidios VIS.

Para revitalizar el mercado de la vivienda y mitigar los efectos negativos actuales, es clave que el Gobierno Nacional implemente medidas efectivas que impulsen tanto la demanda como la oferta. La reactivación del programa Mi Casa Ya o el diseño de nuevos esquemas de subsidios serán determinantes para fortalecer el acceso a la vivienda VIS y mejorar la sostenibilidad del sector.

2.6. Balance venta de Vivienda en Colombia vigencia 2024

El balance de las ventas de vivienda en 2024 en las principales regiones del país fue negativo, reflejando las dificultades del sector en un contexto de incertidumbre económica y restricciones en los subsidios. Estas condiciones afectaron tanto la confianza de los compradores como la capacidad de los desarrolladores para iniciar nuevos proyectos. Sin embargo, las dinámicas variaron entre regiones, lo que indica que la recuperación en 2025 dependerá de factores locales como la disponibilidad de subsidios por parte de los entes territoriales, la estabilidad en los costos de construcción y la mejora en las condiciones de financiamiento.

En Antioquia, las ventas cayeron 17,5%, con 15.656 unidades comercializadas, lo que redujo su participación en el mercado del 13% al 10,8%. Esta caída se atribuye a la desaceleración en el segmento VIS, el más afectado por la disminución en la asignación de subsidios y el encarecimiento del crédito hipotecario. No obstante, las perspectivas

para 2025 son más alentadoras, dado que la vivienda no VIS representa el 58% de las ventas en esta región. Esto sugiere que la recuperación podría estar impulsada por el segmento medio y alto, donde los compradores dependen menos de subsidios y pueden beneficiarse de una eventual reducción en las tasas de interés y del incremento en la relación préstamo-valor (loan-to-value), lo que reduciría el ahorro inicial necesario para la compra de vivienda.

En Bogotá y Cundinamarca, las ventas de vivienda registraron una caída de 6%, reduciendo su participación en el mercado nacional del 40% al 37%. La alta dependencia del segmento VIS, que concentra el 72% de las ventas, hace que esta región sea particularmente vulnerable a las restricciones en los subsidios nacionales. Sin embargo, un punto positivo es la estrategia de la Alcaldía de Bogotá, que ha destinado recursos para fortalecer el acceso a vivienda a través de diferentes programas de subsidios en 2025. Según la Secretaría de Hábitat, los cupos para estos programas incluyen 16.000 subsidios en la modalidad de adquisición.

En contraste con Antioquia y Bogotá, Valle del Cauca mostró un desempeño positivo, con un crecimiento de 4% en las ventas, aumentando su participación en el mercado del 8% al 8,5%.Este comportamiento puede estar asociado a una mayor estabilidad en los precios de los insumos, una mejor oferta de financiamiento en la región y estrategias comerciales que facilitaron la compra de vivienda. No obstante, el 84% de las ventas en esta región corresponden a vivienda VIS, por lo que la continuidad de su crecimiento en 2025 dependerá en gran medida de la disponibilidad de subsidios y de condiciones de financiamiento favorables.

El panorama de 2025 estará determinado por la evolución de los subsidios, las tasas de interés y la confianza del consumidor. En Antioquia, el segmento no VIS se perfila como la principal oportunidad de recuperación, especialmente si las tasas de interés continúan disminuyendo. En Bogotá y Cundinamarca, la alta dependencia del segmento VIS sigue siendo un factor de riesgo, pero los programas de subsidios distritales pueden ayudar a compensar. En Valle del Cauca, la continuidad del crecimiento dependerá de la asignación de subsidios y del acceso a financiamiento.

https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/especiales/informes-sectoriales/sector-construccion

Ventas, iniciaciones y renuncias por regiones en 2024

Región	Ventas			Iniciaciones			Renuncias		
	Total	Var. %	Cont. pp	Total	Var. %	Cont. pp	Total	Var. %	Cont. pp
Antioquia	15,656	-17.5%	-2.3	15,443	-27.4%	-3.9	2,798	-1.6%	-0.1
Atlántico	12,884	24.8%	1.8	9,964	-33%	-3.3	3,674	-9.2%	-0.9
Bogotá y Cundinamarca	54,195	-6.4%	-2.6	51,467	-9.6%	-3.7	11,668	-17.7%	-6.1
Bolívar	8,168	5.9%	0.3	5,011	-19.8%	-0.8	3,064	2.8%	0.2
Boyacá	1,882	16.5%	0.2	2,244	-22.8%	-0.4	215	20.8%	0.1
Caldas	2,463	18.6%	0.3	2,148	88.4%	0.7	497	-74.2%	-3.5
Huila	2,475	1.9%	0.0	1,301	-39.5%	-0.6	818	-24.8%	-0.7
Nariño	733	84.2%	0.2	474	-41.8%	-0.2	99	-26.7%	-0.1
Norte de Santander	2,634	27.1%	0.4	2,491	101.9%	0.8	801	-41.8%	-1.4
Risaralda	4,022	24.7%	0.6	3,087	-1.4%	0.0	771	-50.2%	-1.9
Santander	5,069	-1.6%	-0.1	2,210	-41.6%	-1.1	1,225	-46.0%	-2.5
Tolima	6,333	11.8%	0.5	6,273	67.2%	1.7	2,251	-35.5%	-3.0
Valle del Cauca	12,340	3.8%	0.3	20,953	18.6%	2.2	2,506	45.4%	1.9
Cesar	2,234	47.4%	0.5	1,087	-18.7%	-0.2	397	-0.5%	0.0
Meta	2,261	-19.7%	-0.4	2,919	32.4%	0.5	957	61.4%	0.9
Córdoba y Sucre	2,013	58.3%	0.5	1,007	72.4%	0.3	363	0.8%	0.0
Magdalena	5,439	-2.1%	-0.1	3,579	-0.5%	0.0	1,340	10.7%	0.3
Quindío	1,899	0.6%	0.0	1,288	-1.8%	0.0	357	-43.2%	-0.7
Cauca	1,947	45%	0.4	571	-83.4%	-1.9	198	-20.8%	-0.1
Total	144,647	0.6%			-10%			-17.5%	

Fuente: Camacol, elaborado por Grupo Bancolombia.

El programa Mi Casa Ya, uno de los principales mecanismos para fomentar el acceso a la vivienda de interés social en Colombia, enfrenta serias restricciones para 2025 debido al agotamiento de cupos para la cobertura de tasas de interés y la suspensión de nuevas postulaciones, según lo anunció la Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024. Esta situación ha reducido significativamente las oportunidades de acceso a vivienda para miles de hogares, en un

contexto donde los costos de construcción y los precios de las viviendas han seguido en aumento. La falta de subsidios, que han sido tradicionalmente esenciales para complementar la capacidad adquisitiva de los compradores, ha desacelerado la comercialización en el segmento VIS, clave para la sostenibilidad del sector.



2.7. Dinámica de creación de empresas en Colombia – Confecámaras

La Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecámaras) presenta el informe sobre la dinámica de creación de empresas en el país para el primer semestre de 2024. La fuente de las estadísticas reportadas en este informe es el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de las cámaras de comercio, el cual recoge información registral de las empresas y permite hacer seguimiento a algunas características de la demografía empresarial del país.

Durante el primer semestre de 2024 se registraron 174.937 empresas, cifra ligeramente menor que representa una reducción de 0,4% con respecto al mismo período de 2023, donde nacieron 175.584 empresas. Del total de empresas registradas en 2024, el 74% corresponden a personas naturales y el 26% a sociedades. La creación personas naturales disminuyó para el primer semestre de 2024 con respecto al primer semestre de 2023. Las personas naturales pasaron de 133.206 a 129.549, lo que representa una variación de -2,7%. Las sociedades por su parte aumentaron en 7,1%, al pasar de 42.378 en 2023 a 45.388 en el primer semestre de 2024.

Esto constituye una señal muy positiva para el fortalecimiento del tejido empresarial nacional, puesto que las sociedades tienen una tasa de supervivencia en cinco años del 44% en comparación con la tasa de las personas naturales que es del 30%. Este dato refleja la mayor capacidad de las empresas para superar los desafíos y mantenerse en el mercado a largo plazo. Adicionalmente, la tasa de movilidad de las sociedades (18%) supera significativamente la de las personas naturales (0,7%), lo que indica que las sociedades tienen una mayor probabilidad de aumentar su tamaño.

Es importante resaltar que la constitución de sociedades suele obedecer a la concreción de emprendimientos por oportunidad, los cuales cuentan con factores diferenciadores, como la visión estratégica con la que se crean o el valor agregado identificado, que benefician su permanencia en el mercado.

El sector de servicios presentó la mayor contribución en la creación de empresas para el primer semestre de 2024,

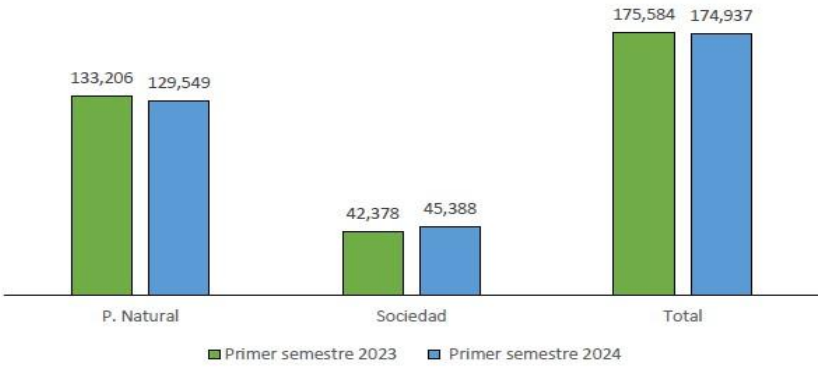
con un aumento del 2% en el número de empresas. Dentro de este sector, se destacan las actividades económicas de alojamientos y servicios de comida y actividades profesionales, científicas y técnicas con aumentos del 4,7% y 7,9% respectivamente. Por el contrario, el sector de comercio fue el que más contribuyó en la reducción de la creación de empresas con una disminución del 3,5% en el número de empresas creadas.

Durante el primer semestre de 2024, el 45,9% de las empresas nuevas crearon al menos un empleo. De las nuevas empresas que generaron empleo, el 33,5% de ellas pertenecen al subsector de comercio al por mayor y al por menor, 17,0% a alojamiento y servicios de comida, 11,3% a industrias manufactureras, 6,7% a actividades profesionales, científicas y técnicas y 6,3% a construcción.

La Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecámaras) presenta el informe de dinámica de creación de empresas para el primer semestre de 2024, analizando el comportamiento de la constitución de sociedades y matrícula de personas naturales. Según los registros del RUES de las cámaras de comercio del país, en la primera mitad de 2024 se crearon 174.937 nuevas empresas, un 0,4% menos que en 2023 cuando se establecieron 175.584 compañías en el mismo periodo. Del total de nuevas empresas, el 74% fueron creadas por personas naturales y el 26%, por sociedades. En comparación con 2023, las matrículas de nuevas de sociedades aumentaron un 7,1%, mientras que las de personas naturales disminuyeron en un 2,7%.

Este resultado refleja un panorama alentador para el tejido empresarial colombiano, evidenciando la fortaleza y el dinamismo de las empresas como motor del desarrollo económico del país. Estudios de Confecámaras han encontrado que las sociedades en Colombia tienen una tasa de supervivencia del 44% a los cinco años, mientras que las personas naturales solo alcanzan el 30%. Esto revela la mayor capacidad de las empresas para enfrentar obstáculos y perdurar en el tiempo. Asimismo, las sociedades también presentan una tasa de movilidad del 18%, considerablemente superior al 0,7% de las personas naturales, es decir, que las empresas tienen una mayor probabilidad de crecer, expandirse o diversificar sus operaciones.

Gráfico 1. Creación de empresas según organización jurídica

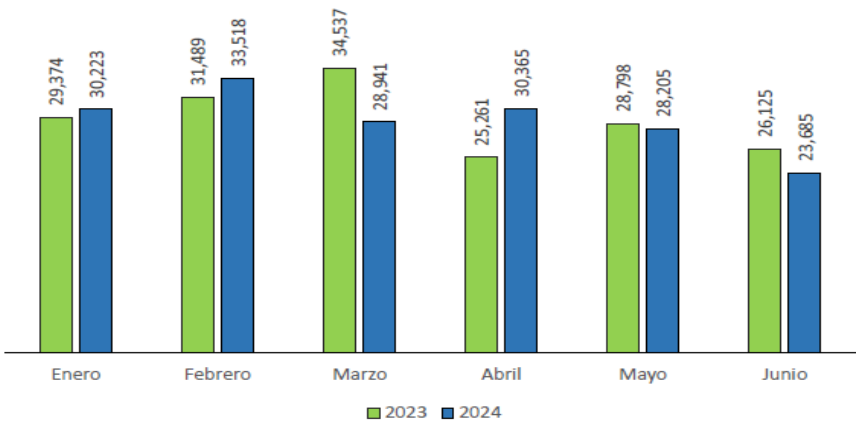


Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2024/07/2024-1-dinamica-de-creacion-de-empresas.pdf

En 2024, la creación de empresas alcanzó su mayor repunte en febrero y su punto más bajo al cierre del semestre. Desde abril, se observó una tendencia a la baja en la creación de empresas como se evidencia a continuación.

Gráfico 2. Creación de empresas por mes



Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2024/07/2024-1-dinamica-de-creacion-de-empresas.pdf

- Creación de empresas por tamaño:

  Al comparar la evolución de la creación de empresas entre 2023 y 2024, considerando su tamaño en función del valor de sus activos, se evidenció una reducción del 0,4% en la creación de microempresas y una disminución del 25% en las empresas medianas. En contraste, la creación de pequeñas y grandes empresas aumentó en 1,4% y 100% respectivamente.

Tabla 1. Creación de empresas por tamaño

Tamaño	2023-1	2024-1	Variación %	Contribución
Microempresa	175.066	174.416	-0,4%	-0,4%
Pequeña	487	494	1,4%	0,0%
Mediana	28	21	-25,0%	0,0%
Grande	3	6	100,0%	0,0%
Total	**175.584**	**174.937**	**-0,4%**	**-0,4%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2024/07/2024-1-dinamica-de-creacion-de-empresas.pdf

- Creación de empresas por organización jurídica

Durante el primer semestre de 2024, se constituyeron 45.388 empresas como sociedades, representando un aumento del 7,1% en comparación con las 42.378 empresas creadas en el primer semestre de 2023. De las sociedades creadas en 2024, 44.955 eran microempresas, 416 pequeñas, 12 medianas y 5 grandes. Cabe destacar que, en el mismo período de 2023, solo se creó una sociedad grande.

La solidez del tejido empresarial nacional se ve reforzada por este indicador positivo. Es preciso recordar que las empresas sociedades presentan una tasa de supervivencia del 44% a los cinco años, superando significativamente el 30% alcanzado por las personas naturales y que, a su vez, las sociedades exhiben una tasa de movilidad del 18%, considerablemente superior al 0,7% de las personas naturales.

Tabla 2. Nuevas sociedades por tamaño

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	41.943	44.955	7,2%	7,1%
Pequeña	417	416	-0,2%	0,0%
Mediana	17	12	-29,4%	0,0%
Grande	1	5	400,0%	0,0%
Total	**42.378**	**45.388**	**7,1%**	**7,1%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

El crecimiento del 7,1% en el primer semestre de 2024 supera significativamente los incrementos observados en los primeros semestres de 2022 y 2023, que fueron del 1,3% y 0,3%, respectivamente. Este notable aumento para 2024 resalta la importancia de esta variación positiva para el país.

La variación positiva en el número de sociedades es liderada principalmente por el sector servicios, donde se registró un aumento del 9,7% en la creación de nuevas empresas. Esta tendencia positiva se extiende a otros sectores como la construcción y el comercio, que también experimentaron un incremento en la constitución de nuevas sociedades. En contraste, el sector de extracción fue el único que mostró una disminución en el número de nuevas sociedades creadas.

Por otro lado, en el primer semestre de 2024 se crearon 129.549 empresas constituidas como personas naturales, lo que representa una disminución del 2,7% en comparación con las 133.206 creadas en el mismo periodo de 2023. De las empresas constituidas como personas naturales en 2024, 129.461 son microempresas, 78 pequeñas, 9 medianas y 1 grande.

Tabla 3. Nuevas empresas de personas naturales por tamaño

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	133.123	129.461	-2,8%	-2,7%
Pequeña	70	78	11,4%	0,0%
Mediana	11	9	-18,2%	0,0%
Grande	2	1	-50,0%	0,0%
Total	**133.206**	**129.549**	**-2,7%**	**-2,7%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2024/07/2024-1-dinamica-de-creacion-de-empresas.pdf

- Creación de empresas por sectores económicos

Tabla 4. Empresas creadas por sector económico

Sector económico	2023	2024	Variación %	Contribución
Servicios	74.383	75.835	2,0%	0,8%
Construcción	7.267	7.581	4,3%	0,2%
Industria	17.326	17.371	0,3%	0,0%
Resto	4.419	4.431	0,3%	0,0%
Extracción	488	471	-3,5%	0,0%
Agricultura	3.070	2.939	-4,3%	-0,1%
Comercio	68.537	66.142	-3,5%	-1,4%
Total	**175.490**	**174.770**	**-0,4%**	**-0,4%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.
Nota: Debido a que algunas empresas no proporcionan la clasificación bajo la tipología CIIU en el momento del registro, no es posible asignarlas a un sector económico específico. Por esta razón, se excluyen de los cálculos interanuales.

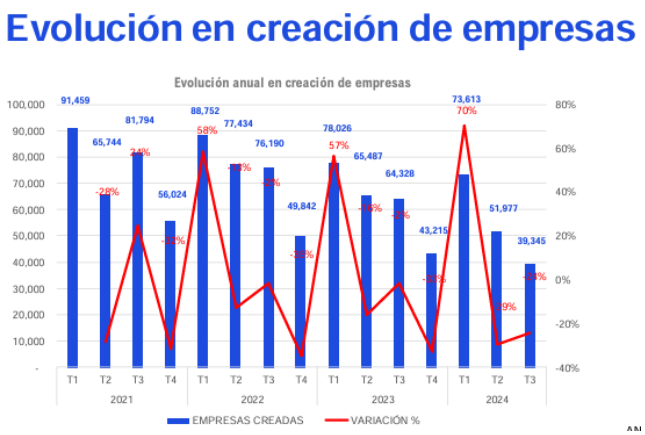
https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2024/07/2024-1-dinamica-de-creacion-de-empresas.pdf

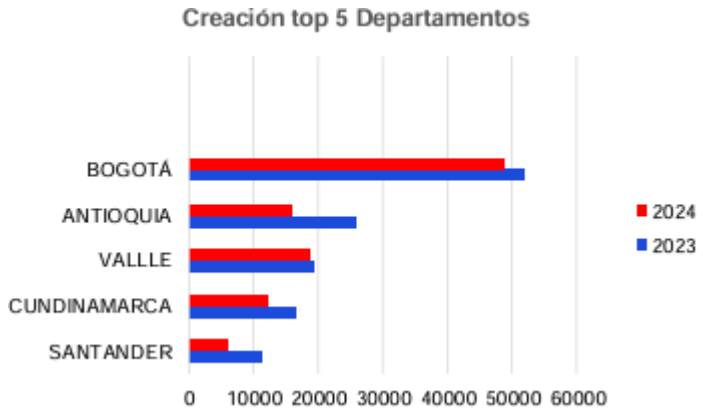
Ahora desde el punto de vista de disoluciones o liquidaciones de empresas realizadas en Colombia en el transcurso de 2024

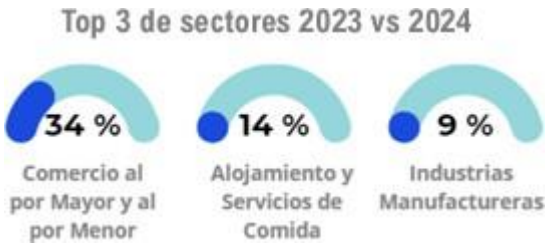
- Evolución de la creación de empresas

El tercer trimestre de 2024, Colombia registró un descenso en la creación de nuevas empresas, con 39.345 agentes económicos, una baja del 61% respecto al mismo periodo del 2023.

Al analizar la creación empresarial por departamentos, se detecta una significativa contracción, dejando su huella de manera notable en los centros económicos más importantes del país. Bogotá, como epicentro económico, registró una disminución del 6% en la creación de empresas. En tanto, Antioquia y Cundinamarca también experimentaron reducciones del 17% y 16%, respectivamente, 80% 60% 40% 51,977 39,345 -24%-29% T2 2024 T3 20% 0%-20%-40% Top 3 de sectores 2023 vs 2024 Creación top 5 Departamentos BOGOTÁ ANTIOQUIA VALLLE CUNDINAMARCA SANTANDER 2024 2023 0 10000 20000 30000 40000 50000 60000 destacando su relevancia en la economía nacional.







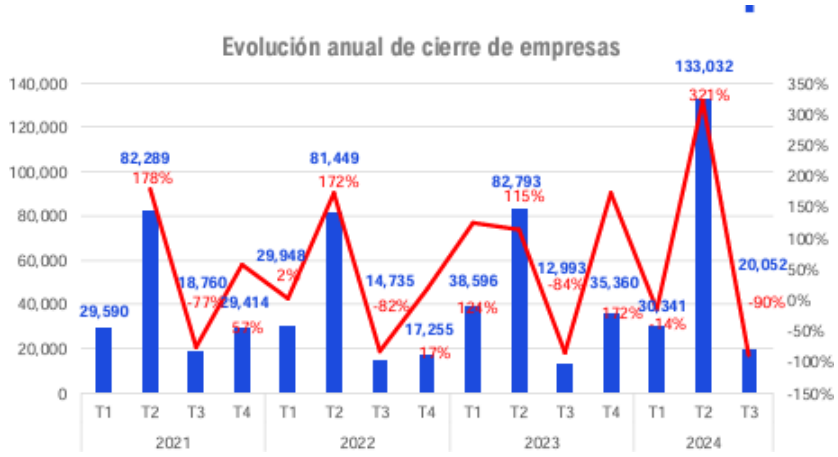
- Evolución de la disolución empresarial

En el tercer trimestre de 2024, los cierres de empresas aumentaron en un 35%, respecto al mismo periodo del año anterior, lo que sugiere que las empresas siguen enfrentando desafíos importantes para mantenerse a flote.

Algunos departamentos presentan aumentos significativos, mientras que otros muestran disminuciones notables, destacando la necesidad de analizar los factores regionales específicos que afectan a las empresas en Colombia.

Cierres por departamento (Enero - Septiembre)			
TAMAÑO	2023	2024	VARIACIÓN
GRANDE	34	41	21%
MEDIANA	126	159	26%
PEQUEÑA	887	1.091	23%
MICRO	128.066	167.266	31%
SIN DEFINIR	1.564	512	-67%

La mayoría de los sectores han registrado incremento en cierre de empresas para el tercer semestre de 2024en comparación con el mismo periodo del 2023.

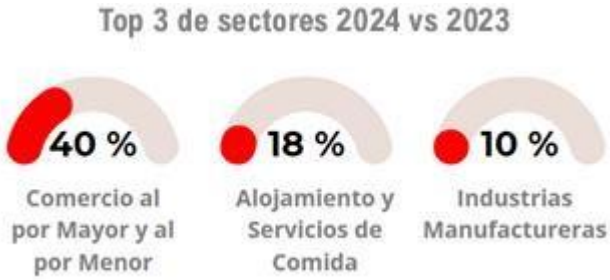


Disoluciones por top 5 departamentos

Cierres por departamento (Enero - Septiembre)				
DEPARTAMENTO	2023	2024	% Variación 2023 - 2024	# Variación 2023 - 2024
BOGOTA	40.699	58.353	43%	17.654
ANTIOQUIA	17.890	23.358	31%	5.468
VALLE	15.832	22.252	41%	6.420
CUNDINAMARCA	8.140	11.592	42%	3.452
NORTE SANTANDER	6.366	8.474	33%	2.112

Entre enero y septiembre, los cierres de grandes empresas aumentaron un 21%, de 34 en 2023 a 41 en 2024. Este incremento es preocupante debido a su impacto significativo en la economía y el empleo, ya que las grandes empresas son motores clave y su cierre afecta diversos sectores productivos.

- Evolución de empresas no operativas



Los datos previos muestran una tendencia preocupante, en el aumento de las empresas no operativas, especialmente a partir del 2027, mientras que en años anteriores la cantidad de empresas en esta situación era

relativamente baja, con menos de 15.000 en 2010, vemos un incremento acelerado desde 2016, que culmina en 2021 con mas de 177.000 empresas no operativas

Conclusiones:

- Acumulado a agosto de 2024, las cifras denotan un deterioro significativo en la construcción de tejido empresarial colombiano, al reflejar un número importante en la caída de creación de empresas y cierres de las mismas.

AÑO DECRETADO NO OPERATIVO	CANTIDAD EMPRESAS	CANTIDAD AÑO ANTERIOR	% Variación	# Variación
2024	177.214	166.893	-6%	-10.321
2023	166.893	130.476	-22%	-36.417
2022	130.476	88.662	-32%	-41.814
2021	88.662	80.900	-9%	-7.762
2020	80.900	48.006	-41%	-32.894
2019	48.006	53.416	11%	5.410
2018	53.416	15.097	-72%	-38.319
2017	15.097	18.334	21%	3.237
2016	18.334	23.071	26%	4.737
2015	23.071	20.582	-11%	-2.489
2014	20.582	14.998	-27%	-5.584
2013	14.998	10.251	-32%	-4.747



- Este no ha sido un buen año para las pequeñas empresas, ya que han sido las más afectadas en el cierre, creación y disolución de sociedades. Igualmente, al ver la evolución financiera de los ingresos operacionales y resultados netos no logran tener tendencia positiva en sus resultados.

- El aumento de disoluciones empresariales y la disminución en la creación de nuevas empresas pueden desincentivar a los emprendedores debido a la percepción de un entorno económico desfavorable. Se recomienda, la implementación de políticas que faciliten el acceso al crédito y proporcionen incentivos fiscales puede revitalizar el espíritu empresarial, ofreciendo un entorno más propicio para la creación y sostenibilidad de nuevas empresas. Esto es crucial para fomentar la innovación y el crecimiento económico en Colombia.

- La estabilidad en los procesos concursales sugiere una mejora económica o adaptación empresarial, influenciada por tasas de interés más bajas e inflación reducida. • En resumen, los datos presentados previamente resaltan la importancia de una gestión financiera robusta y adaptable frente a un contexto económico global y local desafiante.

- Para mayor detalle de esta información, puedes solicitar nuestros productos: Informe de Dinámica empresarial 2024, el ranking de las 10.000 empresas más grandes del 2024 o solicitar una base de datos a la medida de cada necesidad.

https://eventoscicloderiesgo.com/wp-content/uploads/2024/11/Dinamica_Empresarial_Colombia_-corte-septiembre.pdf

3. INDICADORES ECONÓMICOS

Las variables macroeconómicas que afectan directamente los costos para la contratación:



Fuente de consulta
https://www.dane.gov.co/index.php/indicadores-economicos

3.1. Producto interno bruto (PIB)

Es un indicador económico que mide el valor de los bienes y servicios que se producen en un país durante un período de tiempo determinado.

DANE

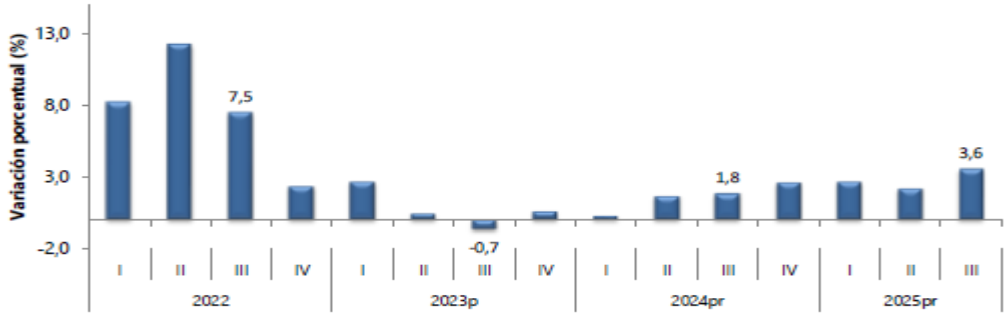
Boletín técnico

Bogotá D.C. 18 de noviembre de 2025

Producto Interno Bruto (PIB)

III trimestre 2025 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
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 tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). 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).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

3.2. Valor agregado por actividad económica "CONSTRUCCION"

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,3%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 13,1%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,4%.

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

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 3,5%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 0,2%.

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-8,3	-8,1	-0,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	13,1	9,0	3,5
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,4	-3,5	0,2
Construcción	**-1,5**	**-2,7**	**1,1**

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

3.3. Estadística por tema Sector Construcción (DANE)



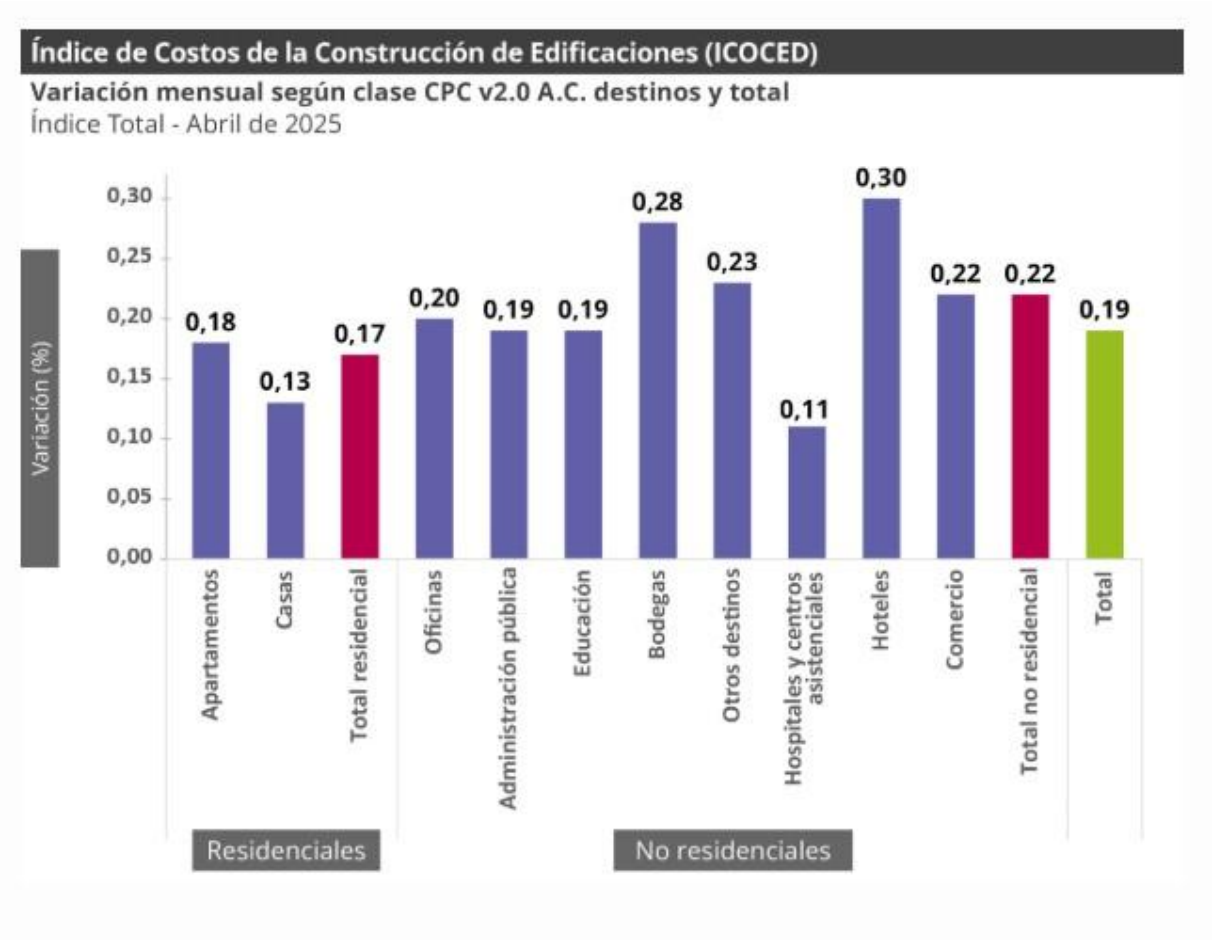
Fuente
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion

3.4. Índice De Costos De La Construcción De Edificaciones (ICOCED)

En abril de 2025, la variación mensual del ICOCED fue 0,19%, en comparación con marzo de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (0,22%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (0,17%)

Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,19%): Hoteles (0,30%), Bodegas (0,28%), Otros destinos (0,23%), Comercio (0,22%) y Oficinas (0,20%).

Por otra parte, los destinos: Apartamentos (0,18%), Casas (0,13%) y Hospitales y centros asistenciales (0,11%) se ubicaron por debajo del promedio nacional. Por último, los destinos Administración pública y Educación (0,19% cada uno), presentaron la misma variación que el total nacional.

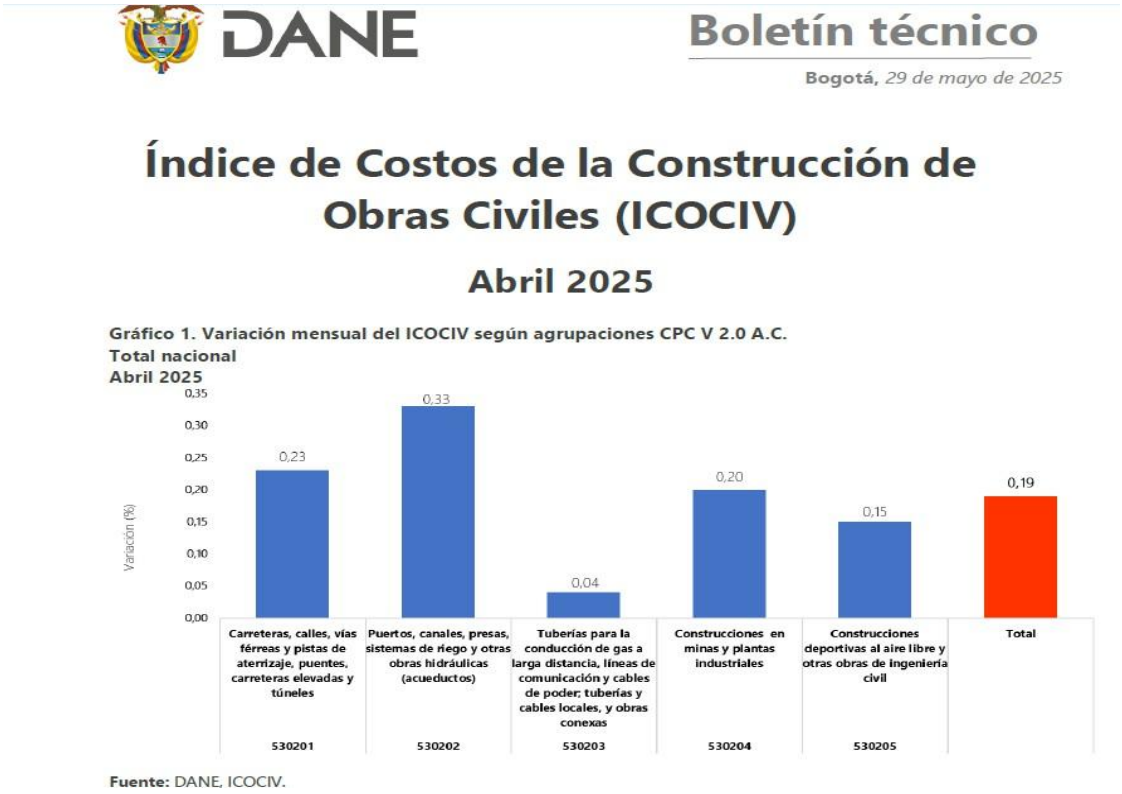


Fuente:
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-edificaciones-icoced

3.5. Índice De Costos De La Construcción De Obras Civiles (ICOCIV)

En abril de 2025, la variación mensual del ICOCIV fue 0,19%, en comparación con marzo de 2025. Tres de las cinco agrupaciones de subclases CPC relacionadas con la construcción de obras civiles, se ubicaron por encima del promedio nacional (0,19%): Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (0,33%), Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,23%) y Construcciones en minas y plantas industriales (0,20%).

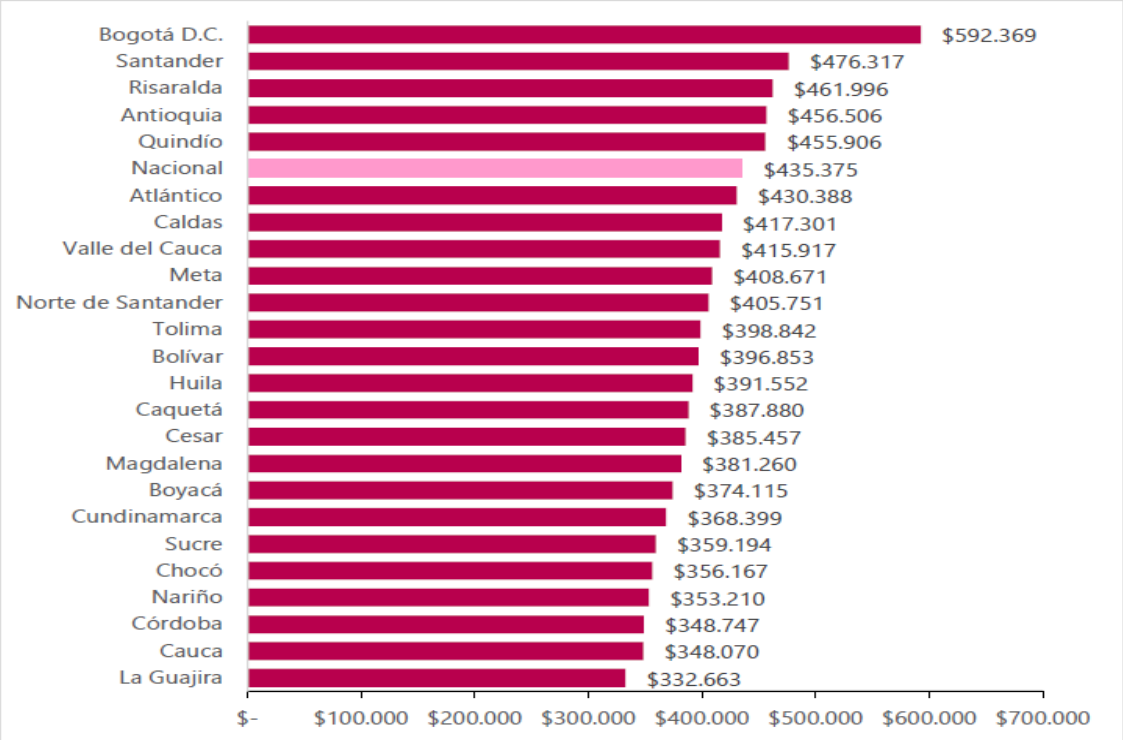
Por otra parte, las agrupaciones: Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (015%) y Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas (0,04%), se ubicaron por debajo del promedio nacional. (Tabla 1 – Anexo 2).



3.6. Pobreza monetaria

En 2023, los departamentos que experimentaron mayor pobreza monetaria fueron Chocó con 67,7%, seguido de La Guajira con 65,3%. Por su parte, Cundinamarca y Caldas con 21,5% y 22,3% respectivamente, fueron los departamentos con menor pobreza monetaria.

Gráfico 3. Comportamiento de la línea de pobreza (pesos corrientes)
Total nacional y departamentos
Año 2023



Fuente: DANE - líneas base ENPH 2016-2017, actualizadas con el deflactor especial de las líneas de pobreza.

3.7. Déficit Habitacional (DANE)

El déficit habitacional está compuesto por dos tipos o formas: el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo. Cada uno de ellos tiene un grupo de componentes que permite identificar deficiencias de carácter estructural y no estructural de las viviendas. Los componentes de cada tipo tienen diferentes criterios de cálculo, dependiendo del dominio geográfico en el que se encuentran los hogares, ya sea en las cabeceras, los centros poblados o el área rural dispersa.

A través del **déficit cuantitativo**, se identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, para las cuales, según la metodología 2020, "se hace necesario adicionar nuevas viviendas al stock total de viviendas del país de tal forma que exista una relación uno a uno entre la cantidad de viviendas adecuadas y los hogares que requieren alojamiento". Las deficiencias estructurales y de espacio que se identifican con este indicador, no se pueden mejorar para lograr salir de la condición de déficit.

Componente	Total nacional	Cabeceras	Centros poblados y rural disperso
Hogares en déficit cualitativo	3.977	2.196	1.781
Hacinamiento mitigable	1.866	1.318	548
Material de pisos	488	111	377
Cocina	528	400	128
Agua para cocinar	1.210	214	996
Alcantarillado	1.260	781	479
Energía	143	11	132
Recolección de basuras	497	163	333

Por su parte, **el déficit cualitativo** identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramientos o ajustes y lograr así las condiciones adecuadas de habitabilidad.

En la medida en que se pueden encontrar hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, así como deficiencias no estructurales, la metodología 2020 está diseñada de tal manera que los cálculos del déficit cuantitativo y el déficit cualitativo sean excluyentes. Eso significa que si se identifica un hogar en déficit cuantitativo, no se contabiliza en el déficit cualitativo.

De acuerdo con los resultados de la ECV 2021, el total de hogares que habitaban en viviendas distintas de tradicional indígena era de 16.908 miles, que corresponde al 99,1% de los hogares del país. De esos hogares, 5.240 miles se encontraban en déficit habitacional, lo que representa el 31,0% de los hogares a nivel nacional, dato inferior al registrado en 2020 que fue de 31,4%.

Por tipo de déficit, se observa que para el total nacional en 2021 el 7,5% de los hogares se encontraba en déficit cuantitativo y el 23,5% en déficit cualitativo, mientras que en 2020 las proporciones respectivas fueron 8,0% y 23,4%.

Los resultados por área muestran que en las cabeceras el 20,4% de los hogares se encontraba en déficit habitacional en 2021, mientras que en los centros poblados y rural disperso la proporción fue 68,2% de los hogares.

Al revisar los resultados por tipo de déficit y área, se encontró que la proporción de hogares en déficit cuantitativo en centros poblados y rural disperso (20,7%) fue 5,6 veces superior que en cabecera (3,7%). Por su parte, el porcentaje de hogares en déficit cualitativo en centros poblados y rural disperso (47,5%) supera al de cabecera (16,7%) en 2,8 veces.

Gráfico 1. Porcentaje de hogares en déficit habitacional según tipo
Total nacional y área
2019, 2020, 2021



Para el presente proceso de contratación se hace énfasis en el **DEFICIT CUALITATIVO**: A través del déficit cualitativo se identifican aquellos hogares que habitan en viviendas con deficiencias que no son de carácter estructural, para las cuales es posible realizar ajustes o algún tipo de intervención para dar solución a ese tipo de problemas. Dentro de los componentes de este indicador están el hacinamiento mitigable, el material de los pisos de la vivienda, el lugar en el que se preparan los alimentos y el acceso a fuentes de agua para cocinar y a servicios de alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras. Este indicador permite hacer seguimiento a los programas de mejoramiento de las viviendas por parte del Gobierno nacional y las autoridades locales.

En 2021 para el total nacional se encontraron 3.977 miles de hogares en déficit cualitativo, que corresponden al 23,5% del total de hogares que habitan en viviendas distintas de tradicional indígena (16.908 miles).

El análisis de los componentes del déficit cualitativo por área, revela que existe una mayor cantidad de hogares con

hacinamiento mitigable en cabeceras (1.318 miles), mientras que en los centros poblados y rural disperso el componente relacionado con las fuentes de agua para preparar alimentos es el que presenta una mayor cantidad de hogares con este tipo de deficiencia cualitativa o de carácter no estructural (996 miles).

Los departamentos que tuvieron mayor proporción de hogares que habitan en viviendas con al menos una deficiencia de tipo no estructural o cualitativa son San Andrés (82,9%), Vichada (58,3%), Sucre (55,4%) y La Guajira (48,9%). Para los anteriores departamentos, este tipo de deficiencias de carácter no estructural se observa principalmente en hogares de las cabeceras. En la tabla 5 se presenta la cantidad y el porcentaje de hogares por departamento en déficit cualitativo.

Tabla 4. Hogares en déficit cualitativo según componente (miles)
Total nacional y área
2021

Componente	Total nacional	Cabeceras	Centros poblados y rural disperso
Hogares en déficit cualitativo	3.977	2.196	1.781
Hacinamiento mitigable	1.866	1.318	548
Material de pisos	488	111	377
Cocina	528	400	128
Agua para cocinar	1.210	214	996
Alcantarillado	1.260	781	479
Energía	143	11	132
Recolección de basuras	497	163	333

3.8. Salario mínimo vigente 2026

El Decreto 1469 del 29 de diciembre de 2025 fija el Salario Mínimo Legal Mensual para 2026 en $1.750.905, a partir del 1° de enero, lo que representa un aumento del 23% frente a 2025



3.9. Jornada Laboral 2026

Como lo estipulo el gobierno nacional que desde el 16 de julio de 2021 empieza la aplicación de la ley 2101 de 2021, por medio de la cual se reduce la jornada laboral semanal de manera gradual, sin disminuir el salario, ni afectar los derechos adquiridos y garantía de los trabajadores; es decir se podrá laboral hasta 47 horas semanales.

La ley modifico el artículo 161 del código sustantivo del trabajo y establece la duración máxima de la jornada ordinaria de trabajo de 42 horas a la semana.

El cambio será de forma gradual así:

Valor mínimo de la hora ordinaria de trabajo 2025				
Fechas	**Salario mínimo**	**Jornada máxima semanal**	**Horas trabajadas al mes**	**Valor hora ordinaria**
Del 1 de enero al 14 de julio	$1.423.500	46 horas	230	$6.189
Del 15 de julio al 31 de diciembre	$1.423.500	44 horas	220	$6.470

- Desde 16 de julio de 2023, una (1) hora
- Desde 16 de julio de 2024, será de 46 horas
- Desde 16 de julio de 2025, será de 44 horas
- Desde 16 de julio de 2026, será de 42 horas

4. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO DEL SECTOR

- **Ley 400 de 1997:** "Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes"
- **Decreto 2190 de 2009:** "Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 1151 de 2007 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas"
- **Decreto 3670 de 2009:** "Por el cual se modifica el Decreto 2190 del 12 de junio de 2009"
- **Decreto 1077 de 2015** "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."
- **Decreto 1082 de 2015:** "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"
- **Ley 2079 de 2021: "**Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat"
- **Ley 2332 de 2022: "**Por la cual se establecen medidas tendientes a la reducción gradual de la producción y consumo de ciertos productos plásticos de un solo uso y se dictan otras disposiciones"
- **Decreto 413 de 2025** "Por el cual se modifican algunas disposiciones del Capítulo 1 y del Capítulo 7 del Título 1, así como se modifican disposiciones de la subsección 4, sección 1, Capítulo 1 del Título 10 de la Parte 1 Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relativo al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de Vivienda".

5. CONTEXTO DE LA NECESIDAD DE LA ENTIDAD

5.1. Objeto Contractual

"CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LOS GRUPOS POBLACIONALES PRIORIZADOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA "MI CASA AVANZA" Y "TERRITORIO PROPIO"

5.2. Justificación de la Necesidad (Estudios Previos)

La Constitución Política de Colombia en su artículo 209 manifiesta que: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones."

Que, el artículo 51 ibidem señala que *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."*

Que, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, es un establecimiento público del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, creado por el Honorable Consejo Distrital mediante Acuerdo No. 37 del 19 de junio de 1991, reglamentado por el Decreto 822 del 15 de noviembre de 1991 y a su vez modificado por el Decreto 717 del 23 de junio de 1992, en ejercicio de facultades conferidas mediante Acuerdo Nº 24 del 10 de junio de 1992.

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA", es una Entidad que contribuye a la comunidad, a partir de la gestión del derecho a la propiedad y la solución de vivienda digna para la población del Distrito de Cartagena de Indias, en procura de aunar esfuerzos para desarrollar proyectos que brinden una mejor calidad de vida adecuada a los habitantes del Distrito que carecen de recursos para adquirir su vivienda o mejorar la que poseen.

El Déficit Habitacional está compuesto por el Déficit de Vivienda Cuantitativo y el Déficit de Vivienda Cualitativo. El indicador de Déficit Cuantitativo identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, esto es, para los cuales es necesario adicionar nuevas viviendas al stock total de viviendas del país de tal forma que exista una relación uno a uno entre la cantidad de viviendas adecuadas y los hogares que requieren alojamiento. Este concepto reconoce que las deficiencias estructurales y de espacio de las viviendas en las que habitan estos hogares no son susceptibles de ser mejoradas para superar la condición de déficit.

Por otro lado, el Déficit Cualitativo identifica a los hogares que habitan en viviendas que requieren mejoramientos o ajustes para cumplir con condiciones de habitabilidad adecuadas. Este concepto reconoce que las deficiencias que tienen las viviendas en las que habitan estos hogares son susceptibles de ser corregidas mediante mejoramientos de vivienda. Por lo anterior, para los hogares que habitan en viviendas que se consideran en déficit cualitativo no es necesario adicionar nuevas viviendas para garantizar que se encuentren en condiciones adecuadas de habitabilidad, sino realizar intervenciones que corrijan las deficiencias que se identifican mediante los componentes del déficit cualitativo.

Que, de acuerdo con el Boletín Técnico publicado por el DANE en 2022, conforme a la Encuesta Nacional de Calidad de Vida

(EVC) 2021, se identifican aquellos hogares que habitan en viviendas con deficiencias que no son de carácter estructural. Dentro de los componentes de este indicador están el hacinamiento mitigable, el material de los pisos de la vivienda, el lugar en el que se preparan los alimentos y el acceso a fuentes de agua para cocinar y a servicios de alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras.

En boletín técnico del Sistema Estadístico Nacional -SEN, denominado *"La información del DANE en la toma de decisiones regionales*[1]*"* del año 2020, el cual se centra en evidenciar las características y condiciones específicas de la población que deben ser tenidas en cuenta para la definición de estrategias de desarrollo locales, respecto a las conformación de las viviendas en el Departamento de Bolívar, especialmente en el Distrito de Cartagena de Indias y las carencias o existencia de decit habitacional, lo cual arroja un mayor porcentaje de déficit habitacional en el Área de Centros poblados y Rural disperso.

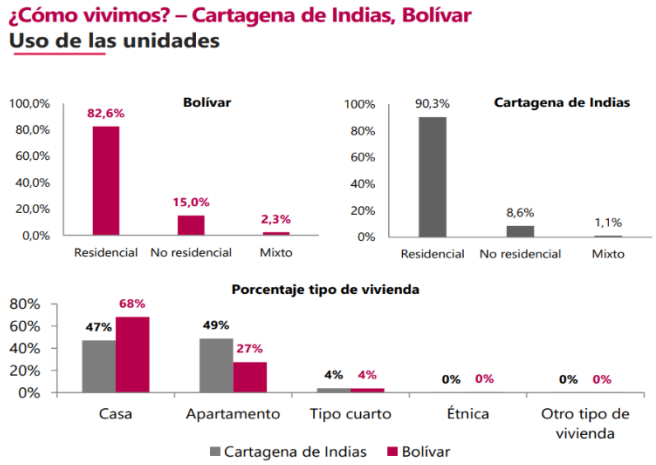


Figura 1. Uso de unidades unifamiliares
Fuente: DANE

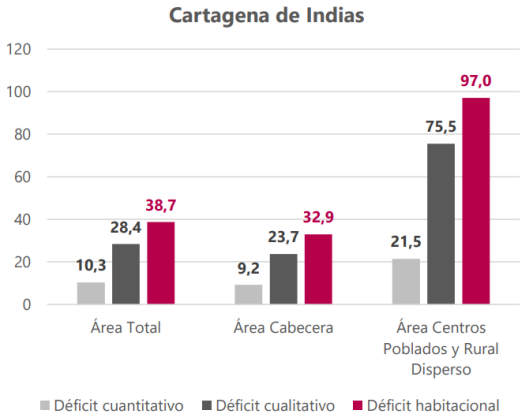
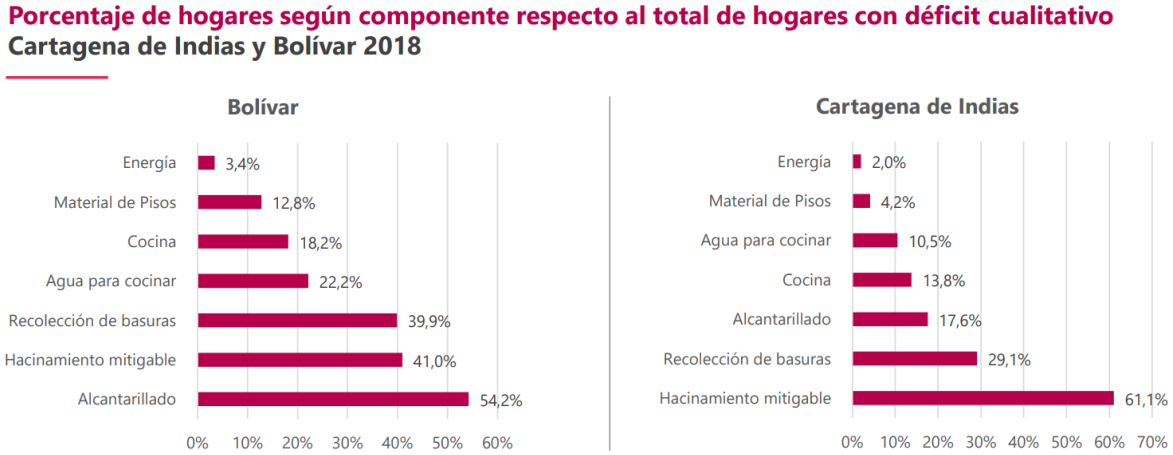


Figura 2. Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) según clase geográfica
Fuente: DANE



[1] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/planes-departamentos-ciudades/201217-InfoDane-Cartagena-Bolivar.pdf

Figura 3. Porcentaje de hogares según componente respecto al total de hogares con déficit cualitativo
Fuente: DANE

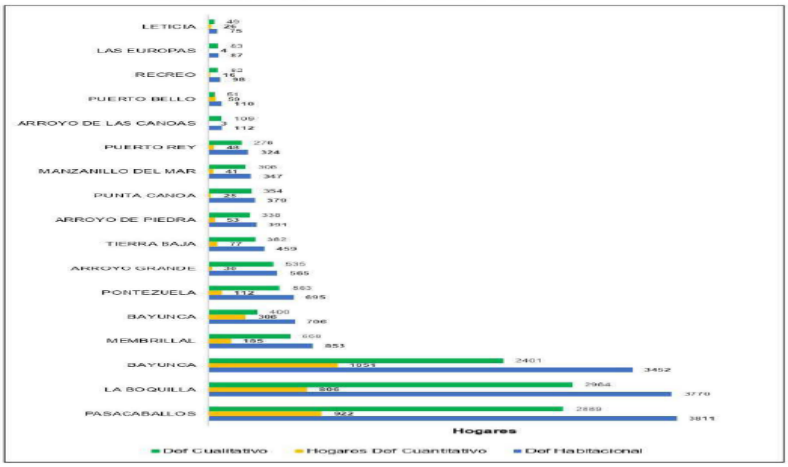
En Bolívar, el 54,2% de los hogares con déficit cualitativo de vivienda habitan en viviendas con deficiencias de alcantarillado. Por su parte, en Cartagena de Indias este porcentaje es el 61,1% para hogares en viviendas con hacinamiento mitigable.

Así mismo, de acuerdo con Informe Técnico de Asobancaria[2] en el cual se detallada el potencial de la política de mejoramiento de vivienda en Colombia, resaltando de forma en enfática que en el país el déficit habitacional afecta a aproximadamente 5,28 millones de hogares, tanto en áreas rurales como urbanas. Esta problemática refleja la precariedad de las viviendas ya sea por las deficiencias en su construcción, la insuficiencia del espacio para albergar a diversas familias o la falta de acceso a servicios básicos como acueducto y electricidad. En zonas rurales esta situación se agrava debido al crecimiento desordenado, especialmente donde las autoridades locales no han logrado desarrollar la infraestructura necesaria para garantizar la prestación de servicios públicos.

Que, en las zonas rurales, la vivienda se ha desarrollado de manera espontánea y sin el uso de técnicas de construcción y diseño adecuadas, lo que ha llevado a la degradación prematura de las estructuras con el paso del tiempo2. Además, estos lugares suelen ser demasiado pequeños para el tamaño de las familias que los habitan, lo que representa un riesgo para sus ocupantes

Que, en Estudio Sectorial, "Diagnóstico de Necesidades Habitaciones e Incidencia de Subsidios de Vivienda en el Distrito de Cartagena", publicado por CORVIVIENDA en diciembre de 2022, como producto de la línea de investigación Política Pública y Sistema Nacional de Vivienda, del Observatorio de vivienda del Distrito de Cartagena, se identificaron hogares y déficit habitacional en la Rural (corregimientos), así:

Figura 21. Déficit habitacional en Corregimientos



[2] https://www.asobancaria.com/wp-content/uploads/2023/10/1397-BE.pdf

Figura 4. Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) en corregimientos del Cartagena de Indias. (ZONA RURAL)
Fuente: CORVIVIENDA

Que, CORVIVIENDA mediante Acuerdo No. 003 de 2015 *"Por medio del cual se Reglamenta la asignación de Subsidios de Vivienda de Interés Social del Distrito de Cartagena de Indias, se adaptan los procesos para postulación y adjudicación y se establecen las modalidades de asignación del subsidio local",* modificado por el Acuerdo No. 001 del 2024, establece las calases, modalidades y tipos de Subsidio Distrital de Vivienda, así:

a) Subsidio de Vivienda Nueva y/o Construcción en Sitio Propio
b) Subsidio de Mejoramiento en sus tres modalidades
c) Subsidio de Titulación en sus cuatro modalidades

Que, dentro del acuerdo se contemplaron tres modalidades para el subsidio de mejoramiento de vivienda: a) **Subsidio de Mejoramiento de Saneamiento Básico**; b) Subsidio de Mejoramiento de Reforzamiento Estructural; c) **Subsidio de Mejoramiento de Condiciones de Habitabilidad**

a) **Subsidio de Mejoramiento de Saneamiento Básico:** Se refiere a 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, para las cuales no se requerirán licencias de construcción en los términos del artículo 10 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El mejoramiento locativo está asociado a las siguientes acciones:

    1. Habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, cubiertas parciales.
    2. Sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas
    3. Sustitución de pisos en tierra o en materiales precarios
    4. Carencia o vetustez de redes eléctricas, de acueducto, de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado

b) **Subsidio de Mejoramiento de Reforzamiento Estructural:** Se refiere al proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las deficiencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o en proceso de legalización, o a una edificación; para los cuales es necesario la consecución de permisos o licencias previas ante las autoridades competentes. Dichas mejoras pueden consistir en:

    1. Estructura principal y Vigas de coronamiento o mampostería estructural según el caso
    2. Cubiertas Totales

c) **Subsidio de Mejoramiento de Condiciones de Habitabilidad**: Se refiere al proceso por el cual, a partir de una vivienda existente se realiza una reconstrucción en razón del estado de criticidad de los elementos estructurales definidos en el literal anterior o por estar construida en materiales provisionales, cuya ejecución puede o no, exigir la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes.

1. Ampliación o Modificación de espacios habitacionales por Hacinamiento crítico, cuando la relación de personas por cuarto es superior a tres (incluyendo sala, comedor y dormitorios).
2. Saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda de interés social.
3. Mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura en general.
4. Adecuación o Modificación de Terrazas y Patios

Así mismo, se indican las cuantías máximas a asignar para los subsidios de mejoramiento en las modalidades anteriormente mencionadas, se tiene que, para el subsidio de Saneamiento básico el monto de asignación será de máximo **15 SMLMV**; reforzamiento estructural, hasta **20 SMLMV**; y para condiciones de habitabilidad un máximo de **20 SMLMV.**

Que, dentro del Plan de Desarrollo Distrital "Cartagena Ciudad de Derechos 2024-2027", se encuentra la LINEA ESTRATÉGICA 2: VIDA DIGNA a través de la cual se busca garantizar los derechos básicos fundamentales a toda la población cartagenera para el mejoramiento de la calidad de vida, el fomento del desarrollo humano mediante acciones y estrategias que garanticen la reducción de la pobreza multidimensional, se halla el Programa "Mi Casa Avanza", e destinado a mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias en las zonas urbanas y rurales del Distrito de Cartagena de Indias.

El Programa "Mi Casa Avanza", busca el mejoramiento de las unidades habitacionales y la implementación del saneamiento básico, dignificando la vida de las familias vulnerables de la ciudad.

El objetivo principal de este programa es contribuir a la disminución del Déficit cualitativo de vivienda a través de la asignación de subsidios de mejoramiento de vivienda, destinados a superar una o varias de las carencias básicas de la unidad habitacional.

Así las cosas, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena, formuló Proyectos de Inversión denominados **"Mejoramiento de Viviendas para la Población Priorizada del Programa "Mi Casa Avanza" del Distrito de Cartagena de Indias"**, identificado con código **BPIN 2024130010013**, y **Mejoramiento de viviendas para los cabildos indígenas del Programa "Territorio Propio" del Distrito de Cartagena de Indias** con código **BPIN 2024130010265**, los cuales pretenden beneficiar a través del presente proceso de selección a doscientas dos **(202)** familias asentadas en el área urbana y rural del Distrito de Cartagena de Indias.

Que, los proyectos de inversión se encuentran alineados con los Programas establecidos en el Plan de desarrollo Nacional y Sectorial, como se indica a continuación:

- **Plan de Desarrollo Nacional (2022-2026) "Colombia Potencia Mundial de la Vida"**
- Programa: Acceso a soluciones de vivienda

- **Plan de Desarrollo Departamental o Sectorial (2024-2027)" Bolívar Me Enamora"**
- Estrategia: Bolívar me Enamora con Justicia Social, Cierre de Brechas y Calidad de Vida para todos
- Programa: Acceso a soluciones de vivienda

- **Plan de Desarrollo Distrital o Municipal (2024-2027) "Cartagena, Ciudad de Derechos"**
- Línea estratégica: Vida Digna
- Componente Impulsor de avance: Vivienda Digna y Hábitat
- Programa: Mi Casa Avanza

Conforme a lo señalado en el Plan de Desarrollo Distrital, para coadyuvar al cumplimiento de las metas pactadas dentro del cuatrienio, en la actual vigencia 2026 el presente proceso se encuentra representado en impacto de metas, así:

Indicador de producto	Línea Base	Meta 2024-2027	Hogares beneficiados con la presente contratación para la vigencia 2026
Hogares beneficiados con mejoramiento de vivienda urbana	Déficit cualitativo: 73.985 hogares FUENTE: DANE 2028	Intervenir 3.657 viviendas de población en extrema pobreza, sin acceso a fuente de agua mejorada para el año 2023	**214** hogares beneficiados a través de asignación de subsidio de mejoramiento de vivienda

Para la escogencia de los beneficiarios del subsidio de mejoramiento de vivienda, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital de Cartagena, adelantó dos convocatorias, de la siguiente manera:

Una convocatoria pública a través de la Resolución No. 099 del 09 de abril de 2025, *"Por medio de la cual se establecen las condiciones para surtir la postulación y posterior asignación de 160 subsidios de mejoramiento de vivienda, en las modalidades de saneamiento básico y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en forma concurrente a hogares residentes de los corregimientos de Tierra Baja, Puerto Rey y la vereda El Zapatero del Distrito de Cartagena de Indias"* en la que se establecieron las condiciones la postulación al subsidio de mejoramiento de vivienda de forma concurrente, así:

> *"(…) Que, Corvivienda ha dispuesto, en beneficio de las comunidades objetivo, ofertar a los corregimientos de **Tierra Baja, Puerto Rey y El Zapatero, CIENTO SESENTA (160**) subsidios de mejoramiento de vivienda en las modalidades de Saneamiento Básico y Mejoramiento de las Condiciones de Habitabilidad en forma concurrente, por valor de hasta **CATORCE (14) SMLMV** para aplicar a los hogares favorecidos, previo cumplimiento de los requisitos estipulados en la presente resolución*
>
> *Que, las modalidades de subsidios a ofertar, no son excluyentes la una de la otra, antes por el contrario, su ofrecimiento y aplicación de forma concurrente permite atender en mayor medida las necesidades habitacionales de cada hogar, respondiendo así al resultado de la caracterización que se realice a cada hogar a fin de advertir los diferentes componentes de la vivienda que requieren ser intervenidos lo cual, contribuirá significativamente a la disminución del déficit cualitativo de vivienda en la ciudad (…)"*

Que, en la Resolución citada se indica en su artículo décimo cuarto:

> *"(…) **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Etapa de ejecución.** La ejecución de las obras para la efectiva aplicación de los **CIENTO SESENTA (160)** subsidios de mejoramiento de vivienda en la modalidad de Saneamiento Básico y mejoramiento de las Condiciones de Habitabilidad en forma CONCURRENTE a los corregimientos de Tierra Baja, Puerto Rey y la vereda El Zapatero, EN EL Distrito de Cartagena de Indias, estará a cargo del contratista que resulte seleccionado por Corvivienda dentro del proceso de contratación que se adelante para tales efectos. Dichas intervenciones se ajustarán a las especificaciones técnicas establecidas en los documentos del respectivo proceso de selección y las mismas deberán desarrollarse dentro de la oportunidad y con la calidad que a aquel le sea exigida (…)"*

Que, mediante Resolución No. 144 del 29 de mayo de 2025, *"Por medio de la cual se asignan ciento sesenta (160) subsidios de mejoramiento de vivienda, en las modalidades de saneamiento básico y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en forma concurrente a hogares residentes de los corregimientos de Tierra Baja, Puerto Rey y la vereda El Zapatero del Distrito de Cartagena de Indias",* se realizó la asignación de los subsidios ofertados.

Que, atendiendo a la disponibilidad presupuestal existente para suplir la necesidad, se adelanta el proceso de selección para atender los mejoramientos asignados en la vereda del zapatero, así:

ZONA	CORREGIMIENTO / BARRIO / SECTOR	CANTIDAD DE MEJORAMIENTOS	VR SMLMV 2026	$ 1.750.905,00
RURAL	VEREDA DE EL ZAPATERO	28	14 SMLMV	$ 24.512.670,00

El FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL, a través del Acuerdo No. 001 del 06 de junio de 2025 *"Por medio del cual se reglamenta el Decreto Distrital No. 0699 DE 2025, que reglamenta el Acuerdo No. 037 DE 1991 estableciendo los lineamientos para la postulación, asignación y pago de Subsidio Distrital de Vivienda (SDV) en el Distrito de Cartagena", se establecen condiciones especiales de entrega o giro del SDV y se dictan otras disposiciones",* en su artículo 95, ordena la derogatoria de las disposiciones contrarias, es decir, el Acuerdo 003 DE 2015 *"Por medio del cual se Reglamenta la asignación de Subsidios de Vivienda de Interés Social del Distrito de Cartagena de Indias, se adaptan los procesos para postulación y adjudicación y se establecen las modalidades de asignación del subsidio local".*

En este sentido, a partir del 06 de junio de 2025, entraron en vigor las modalidades de asignación y pago de subsidio Distrital de Vivienda reglamentadas a través del Acuerdo 001 de 2025.

Que, conforme a las modalidades de Subsidio de Mejoramiento de Vivienda consignados en el Acuerdo 001 de 2025, se tienen:

- ✓ Subsidio de Mejoramiento de Saneamiento Locativo
- ✓ Subsidio de Mejoramiento de Reforzamiento Estructural
- ✓ Subsidio de Mejoramiento de Condiciones de Habitabilidad

El artículo 52, definiendo el mejoramiento de Saneamiento Locativo como:

> (…) **Saneamiento Locativo:** Esta orientado a atender viviendas que solo requieren mejoras locativas y que no requieren licenciamiento. Se incluye cualquier intervención que tenga como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad, corrigiendo deficiencias constructivas y de materiales en pisos, paredes, acabado, cerramientos, mobiliario (sanitario y cocina) y en redes eléctricas, gas y/o hidrosanitarias, sin afectar la estructura portante, ni las características funcionales, formales y/o volumétricas de la vivienda. Además, se incluyen las adecuaciones que permitan el uso pleno de los espacios a personas con necesidades especiales de accesibilidad (…)"

Que, en artículo 53 del acuerdo citado se indica que el valor del Subsidio de Mejoramiento en la modalidad de Saneamiento Locativo será de hasta **dieciocho (18**) Salarios minios legales mensuales vigentes.

Que, el FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL, adelantó oferta dirigida a población víctima del conflicto, a través de Resolución No. 334 del 31 de julio de 2025, *"Por medio de la cual se establecen las condiciones para surtir la postulación y posterior asignación de 150 subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de saneamiento locativo a hogares víctimas del conflicto armado residentes en sectores urbanos y rurales del Distrito de Cartagena de Indias",* en la cual se establecieron 100 cupos para asignación de subsidios en zona urbana y 50 cupos para zona rural.

Que, en la Resolución citada se indica en su artículo segundo:

> *"(…)* ***ARTÍCULO SEGUNDO. Clase y valor de subsidio a ofertar.*** *Para los hogares residentes en Ciudad del Bicentenario; Villas de Aranjuez; Colombiatón; Pozón; Refugio la Carolina; Manzanillo del Mar; La Boquilla y Puerto Rey, ubicados en el Distrito de Cartagena de Indias, que cumplan con los requisitos establecidos en el presente acto administrativo, CORVIVIENDA asignará un subsidio de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, cuyo valor será de* ***DOCE (12) SMLMV*** *para la zona urbana y de* ***CATORCE (14) SMLMV*** *para la zona*

rural. (…)"

Que, mediante Resolución No. 482 del 29 de agosto de 2025 *"Por medio de la cual se asignan ciento nueve (109) subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a hogares víctimas del conflicto armado residentes en sectores urbanos y rurales del Distrito de Cartagena de Indias",* la entidad resolvió en artículo primero:

> *(…)* ***ARTÍCULO PRIMERO****. ASIGNAR CIENTO NUEVE (109) subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a igual número de jefes de hogares víctimas del conflicto armado residentes en sectores urbanos y rurales del Distrito de Cartagena de Indias (…)"*

Que, de igual manera, mediante Resolución No. 585 del 26 de noviembre de 2025 "*Por medio del cual se asignan cuarenta y un (41) subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a hogares víctimas del conflicto armado residentes en sectores urbanos y rurales del Distrito de Cartagena de Indias",* la entidad resolvió en su artículo primero:

> *"(…)* ***ARTÍCULO PRIMERO: ASIGNAR CUARENTA Y UN (41)*** *subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a igual numero de jefes de hogares víctimas del conflicto armado residentes en sectores urbanos del Distrito de Cartagena de Indias, los cuales se encuentran relacionados y discriminados a continuación según los cabildos a los que pertenecen (…)"*

Que, conforme a la asignación de subsidios realizada por la entidad, los mismos se encuentran ubicados en los siguientes barrios y/o corregimientos:

ZONA	CORREGIMIENTO / BARRIO / SECTOR	CANTIDAD DE MEJORAMIENTOS	CANTIDAD POR ZONA	VALOR SMMLV 2026	$ 1.750.905,00
URBANO	BICENTENARIO	35	134	12 SMMLV	$ 21.010.860,00
	VILLAS DE ARANJUEZ	39			
	COLOMBIATON	23			
	EL POZÓN	14			
	LA CAROLINA	23			
RURAL	LA BOQUILLA	4	16	14 SMMLV	$ 24.512.670,00
	MANZANILLO	9			
	PUERTO REY	3			

Que, para adelantar la oferta correspondiente al proyecto de inversión **Mejoramiento de viviendas para los cabildos indígenas del Programa "Territorio Propio" del Distrito de Cartagena de Indias** con código **BPIN 2024130010265,** se adelantó convocatoria a través de la Resolución No. 336 del 01 de agosto de 2025 *"Por medio de la cual se establecen las condiciones para surtir la postulación y posterior asignación de 100 subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de saneamiento locativo a hogares pertenecientes a comunidades indígenas del Distrito de Cartagena de Indias."*

Que, en la Resolución citada se indica en su artículo segundo:

> ***(…) ARTÍCULO SEGUNDO.*** *Clase y valor de subsidio a ofertar. Para los hogares pertenecientes a los cabildos indígenas Kainzhazb Zhanu Zhandero; Menor Zenu (Caizeba); Zenú De Kainzerupab; Taiku Makiasi; Kankuamo y Zenu Caizem, ubicados en el Distrito de Cartagena de Indias, que cumplan con los requisitos establecidos en el presente acto administrativo, CORVIVIENDA asignará un subsidio de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, cuyo valor será de* ***DOCE (12) SMLMV*** *para los hogares que se encuentren ubicados en zona urbana y de*

CATORCE (14) SMLMV *para los hogares que se ubiquen en zona rural (…)"*

Que, como resultado de dicha convocatoria, El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital – Corvivienda, asignó 86 subsidios mediante Resolución No 471 del 29 de agosto de 2025 *"Por medio de la cual se asignan ochenta y seis (86) subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a hogares pertenecientes a comunidades indígenas del Distrito de Cartagena de Indias".*

Que, atendiendo a la disponibilidad presupuestal existente para suplir la necesidad, en el presente proceso de selección para se atenderán veinticuatro (24) mejoramientos de vivienda ubicados en zona urbana, por medio del cual se benefician a ciudadanos pertenecientes a cabildos indígenas, así:

ZONA	CORREGIMIENTO / BARRIO / SECTOR	CANTIDAD	VR SMLMV 2026	$ 1.750.905,00
URBANO	EL POZÓN	**24**	**12 SMMLV**	**$ 21.010.860,00**
	JOSE DE SUCRE			
	NEQUEN			
	VILLA CORELCA			
	VILLA BARRAZA			
	ARROZ BARATO			
	POLICARPA			
	SAN PEDRO MARTIR			
	NUEVO HORIZONTE			
	OLAYA			

Que, en este sentido, se justifica la necesidad de adelantar proceso de selección estructurado para **"CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LOS GRUPOS POBLACIONALES PRIORIZADOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA "MI CASA AVANZA" Y "TERRITORIO PROPIO"**

6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN (EP)

6.1. Acuerdo marco de precios o instrumento de agregación de demanda para adquisición en tienda virtual del estado colombiano

¿Existe Acuerdo Marco de Precios o Instrumento de agregación de Demanda para la adquisición del bien o servicio del objeto del contrato?:
SI _____NO__X___

6.2. Documentos Tipo

De acuerdo al parágrafo 7 de la Ley 1150 de 2007, la Ley 2022 de 2020, los artículos 2.2.1.2.6.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015 y a las correspondientes Resoluciones expedidas por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, mediante las cuales se han adoptado para uso obligatorio documentos tipo, es necesario que se defina lo siguiente:

a) ¿El objeto de su proceso aplica para un documento tipo de uso obligatorio?:
SI___NO__X_

b) En caso afirmativo, indique ¿cuál documento tipo aplica?: **N/A**

6.3. Modalidad De Contratación Y Fundamentos Jurídicos Que La Soportan "EP"

La Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", consagra en su artículo 2°, las siguientes modalidades de selección para escogencia del contratista: Licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa.

Teniendo en cuenta la naturaleza, características y cuantía del objeto a contratar y con el propósito de seleccionar al contratista, resulta procedente adelantar el proceso de **LICITACIÓN PÚBLICA** regulado por la ley 1150 de 2007 artículo 2º numeral 1º y el artículo 2.2.1.2.1.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015.

En este sentido, **el numeral 1 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007,** dispone:

> **"ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:
>
> (…) **1. Licitación pública**. La escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo. Cuando la entidad estatal así lo determine, la oferta en un proceso de la licitación pública podrá ser presentada total o parcialmente de manera dinámica mediante subasta inversa, en las condiciones que fije el reglamento".

De igual manera, atendiendo a las necesidades de la entidad se requiere implementar dentro de los factores de escogencia requisitos ponderables que permitan seleccionar el contratista que ofrezca mejores condiciones de calidad, como lo indica el Decreto 1082 en su artículo **2.2.1.1.2.2.2,** así:

> "(…) **ARTÍCULO 2.2.1.1.2.2.2. Ofrecimiento más favorable.** La Entidad Estatal debe determinar la oferta más favorable teniendo en cuenta las normas aplicables a cada modalidad de selección del contratista.
>
> En la licitación y la selección abreviada de menor cuantía, la Entidad Estatal debe determinar la oferta más favorable teniendo en cuenta: (a) la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes o fórmulas; o (b) la ponderación de los elementos de calidad y precio que representen la mejor relación de costo-beneficio. Si la Entidad Estatal decide determinar la oferta de acuerdo con el literal (b) anterior debe señalar en los pliegos de condiciones:
>
> 1. Las condiciones técnicas y económicas mínimas de la oferta.
>
> 2. Las condiciones técnicas adicionales que representan ventajas de calidad o de funcionamiento, tales como el uso de tecnología o materiales que generen mayor eficiencia, rendimiento o duración del bien, obra o servicio.
>
> 3. Las condiciones económicas adicionales que representen ventajas en términos de economía, eficiencia y eficacia, que puedan ser valoradas en dinero, como por ejemplo la forma de pago, descuentos por adjudicación de varios lotes, descuentos por variaciones en programas de entregas, mayor garantía del bien o servicio respecto de la mínima requerida, impacto económico sobre las condiciones existentes de la Entidad Estatal relacionadas con el objeto a contratar, mayor asunción de los Riesgos, servicios o bienes adicionales y que representen un mayor grado de satisfacción para la entidad, entre otras.
>
> 4. El valor en dinero que la Entidad Estatal asigna a cada ofrecimiento técnico o económico adicional, para permitir la ponderación de las ofertas presentadas.

La Entidad Estatal debe calcular la relación costo-beneficio de cada oferta restando del precio total ofrecido los valores monetarios asignados a cada una de las condiciones técnicas y económicas adicionales ofrecidas. La mejor relación costo-beneficio para la Entidad Estatal es la de la oferta que una vez aplicada la metodología anterior tenga el resultado más bajo.

La Entidad Estatal debe adjudicar al oferente que presentó la oferta con la mejor relación costo-beneficio y suscribir el contrato por el precio total ofrecido (…)"

Con fundamento en lo anterior, es de precisar que la menor cuantía para el FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA, para la presente vigencia es de **$490.253.400,00** por lo tanto, en armonía con las normas vigentes en materia de Contratación resulta procedente la realización de la selección del contratista mediante el procedimiento de LICITACIÓN PÚBLICA, dado que el valor estimado para la presente contratación supera el valor de la menor cuantía para la entidad

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital "CORVIVIENDA" adelantará el presente proceso de contratación bajo la modalidad de Licitación Pública el cual tendrá por objeto

"CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS, DE ACUERDO CON LOS GRUPOS POBLACIONALES PRIORIZADOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA "MI CASA AVANZA" Y "TERRITORIO PROPIO"

7. COMPORTAMIENTO GASTO HISTORICO SECTOR CONSTRUCCIÓN MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL

7.1. HISTÓRICO DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES

NOMBRE ENTIDAD Y NIT	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	AÑO	LINK SECOP
ALCALDIA MUNICIPIO DE ARAUCA 800.102.504	Licitación Pública	MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL VIS O PRIORITARIAS VIP CORRESPONDIENTES A LA URBANIZACIÓN PLAYITAS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA - DEPARTAMENTO DE ARAUCA; EN EL MARCO DEL PROGRAMA CASA DIGNA VIDA DIGNA Y EL CONVENIO CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO ADMIN	2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3692824&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA 891.801.268	Licitación Pública	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL DISPERSA PARA POBLACIÓN VULNERABLE QUE HABITA EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA	2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4119464&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
ALCALDÍA MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA 899.999.325	Licitación Pública	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LOS HOGARES FOCALIZADOS POR LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DE LA ALCALDÍA DE MADRID; DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA BAJO LA MODALIDAD DE MONTO AGOTABLE A PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE; EN EL MARCO DEL PROGRAMA MADRID CRECE VIVIENDA DIGNA PARA LOS MÁS VULNERA	2021	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2047084&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

NOMBRE ENTIDAD Y NIT	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	AÑO	LINK SECOP
GOBERNACION DEL VALLE DEL CAUCA - SECRETARIA DE VIVIENDA Y HABITAT 890.399.029-5	Licitación Pública	REALIZAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS LAS OBRAS DE LOS SIGUIENTES PROYECTOS: GRUPO 2: MEJORAMIENTO Y ADECUACION DEL PARQUE PRINCIPAL SIMON BOLIVAR MUNICIPIO DE GINEBRA; DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	2022	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2943707&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT- 899.999.061	Licitación Pública	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. GRUPO 3 2023	2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4311789&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
MUNICIPIO DE MONTERIA 800.096.734	Licitación Pública	MEJORAMIENTO; REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE LAS VIVIENDAS DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA; CÓRDOBA.	2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3491365&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPop

NOMBRE ENTIDAD Y NIT	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	AÑO	LINK SECOP
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA- SECRETARIA DE HABITAT Y VIVIENDA 899.999.114	Licitación Pública	CONSTRUCCIÓN DE 254 MEJORAMIENTOS VIVIENDA RURAL DISPERSA MEDIANTE CONSTRUCCIÓN DE COCINAS (137); HABITACIONES (92) Y PISOS (25) EN LOS MUNICIPIOS DE: CARMEN DE CARUPA; GACHALA; LA PEÑA; MACHETA; MANTA; NIMAIMA; SAN CAYETANO; SUSA; TIBIRITA; UTICA; VERGARA; VILLAPINZÓN; VILLETA; NOCAIMA; SUPATA Y SA	2022	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3219460&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

7.2. HISTÓRICO DE CONTRATACIÓN DE CORVIVIENDA

MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	AÑO	LINK SECOP
Licitación Pública	la EJECUCION DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO DE CARTAGENA; EN EL MARCO DEL PROGRAMA MEJORO MI CASA COMPROMISO DE TODOS.	2021	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2185549&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Licitación Pública	EJECUTAR MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL Y URBANO EN EL MARCO DEL PROGRAMA MEJORO MI CASA; COMPROMISO DE TODOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS; LOTE 2 CORREGIMIENTOS DE BAYUNCA Y PONTEZUELA y LOTE 3 CORREGIMIENTO DE ARROYO DE PIEDRA; ARROYO DE LAS CANOAS Y ARROYO GRANDE.	2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4409630&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Selección Abreviada de Menor Cuantía	EJECUTAR MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN CORREGIMIENTO DE PASACABALLOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA MEJORO MI CASA; COMPROMISO DE TODOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4862967&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	AÑO	LINK SECOP
Licitación Pública	EJECUTAR MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA MEJORO MI CASA; COMPROMISO DE TODOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.	2023	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3687290&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Licitación Pública	CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS A VIVIENDAS UBICADAS EN EL CASCO URBANO Y RURAL DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS EN ZONAS PRIORIZADAS POR EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL. LOTES 1, 2 Y 3 2024.	2024	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6230071&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Licitación Publica	CONTRATAR EL DIAGNÓSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA POR ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS, DESTINADOS A POBLACIÓN ASENTADA EN EL AREA RURAL (CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA) DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	2025	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8417932&isFromPublicArea=True&isModal=False

8. ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR

La capacidad financiera y organizacional para las personas naturales y jurídicas y miembros de consocios y uniones temporales se verificará con base a la información financiera suministrada en la Superintendencia de Sociedades y su herramienta **SIIF** Sistema Integrado de Información Societaria, así como la información reportada en el Registro Único Empresarial y Social – **RUES.**

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento. Estas condiciones muestran la aptitud del proponentepara cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

La capacidad financiera requerida en un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza y al valor del contrato. En consecuencia, la Entidad Estatal debe establecer los requisitos de capacidad financiera con base en su conocimiento del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y de los posibles oferentes.

Se tomará una muestra aleatoria de las empresas que han reportado sus estados financieros como lo dice el Art. 289 del Código de Comercio, la cual dice (…) Envió de balances y estados de cuenta a la superintendencia – Sociedades vigiladas, las sociedades sometidas a vigilancia enviaran a la Superintendencia copias de los balances de fin de ejercicio con el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias y en todo caso del cortado en 31 de diciembre de cada año, elaborados conforme a la ley. Dicho balance será "certificado"

Así las cosas, se tomarán como referencia para que la entidad defina los posibles indicadores que den garantía para que el futuro contratista cumpla con las obligaciones del presente proceso, en ese sentido se toma una muestra de 129 empresas que cumplieron con su obligación de reportar los estados financieros, la muestra tomada corresponde a aquellas empresas que tienen las siguientes actividades económicas.

Fuente de consulta: https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/

8.1. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

Para hallar los indicadores de carácter financiero y organizacional, la entidad tomó una muestra de empresas del sector de servicios de la construcción, reportada ante la Superintendencia de Sociedades y el Registro único Empresarial y Social RUES durante la vigencia 2024, de la siguiente manera:

ITEM	NIT	RAZÓN SOCIAL
1	800.073.584,00	ANTEA COLOMBIA SAS EN REORGANIZACION
2	800.107.832,00	KENT ENERGY COLOMBIA SAS
3	800.113.559,00	TopSuelos Ingenieria SAS
4	800.169.794,00	INGENIERIA, SUMINISTROS, MONTAJES Y CONSTRUCCIONES S.A.S I.S.M.S.A.S.
5	800.241.849,00	CDI SA EN REORGANIZACION EMPRESARIAL
6	802.016.387,00	RATTAN HOLDING S.A.
7	811.015.529,00	SERVICIOS AMBIENTALES Y GEOGRAFICOS S.A
8	811.043.176,00	INTEGRAL INGENIERIA DE SUPERVISION S.A.S.
9	830.083.572,00	HIDROSUELOS SAS
10	830.085.844,00	WOOD ENGINEERING AND CONSULTANCY COLOMBIA S.A.S
11	830.087.219,00	PROFESIONALES CONTABLES EN ASESORIA EMPRESARIAL Y DE INGENIERIA SAS PROASEM SAS
12	830.100.540,00	INGENIERIA CIVIL Y GEODESIA SAS
13	830.507.705,00	RELIABILITY MAINTENANCE SERVICES SAS
14	860.001.074,00	WSP INGENIERÍA S.A.S
15	860.046.927,00	T.EN COLOMBIA S.A.
16	860.048.081,00	MONTINPETROL SA
17	860.072.045,00	HL INGENIEROS S.A. EN REORGANIZACION

ITEM	NIT	RAZÓN SOCIAL
18	892.200.328,00	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS DE SABANAS SAS (DISELECSA SAS)
19	900.018.793,00	INTERTEK INDUSTRY SERVICES COLOMBIA LIMITED
20	900.180.705,00	FEM INGENIERIA SAS
21	900.309.576,00	PETROSEISMIC SERVICES SA
22	900.323.811,00	WORLEY COLOMBIA SAS
23	900.324.784,00	CONSULTEC INTERNATIONAL SUCURSAL COLOMBIA
24	900.346.779,00	A&A CONSULTORIA E INGENIERIA SAS
25	900.388.146,00	G.O.C SUCURSAL COLOMBIA
26	900.396.394,00	PI EPSILON PROYECTOS DE INGENIERIA ESPECIALIZADA SAS
27	900.436.515,00	GESTION INTEGRAL DEL SUELO S.L COLOMBIA
28	900.458.019,00	FREYSSINET TIERRA ARMADA COLOMBIA S.A.S
29	900.491.846,00	AZIMUT ENERGIA SAS
30	900.618.552,00	SOCIEDAD DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS
31	900.791.211,00	COLVALOR PROPIEDADES COLOMBIANAS S.A.S
32	900.799.375,00	NYCE COLOMBIA S.A.S.
33	900.839.160,00	HL INFRAESTRUCTURA SAS
34	900.967.937,00	SERVICIOS DE INTERVENTORIA INTEGRAL S.A.S.
35	901.230.477,00	ACINCO INGENIERIA S.A.S EMPRESA DE BENEFICIO EINTERES COLECTIVO - BIC -
36	901.420.837,00	CCECC FUZHOU SURVEY AND DESIGN INSTITUTE COLOMBIA SUCURSAL
37	901.522.596,00	ASESORIA CONSULTORIA E INTERVENTORIA COLOMBIANA SAS EMPRESA DE BENEFICIO E INTERES COLECTIVO
38	802.015.564,00	DESARROLLOS Y PROYECTOS SAS
39	830.126.461,00	HITOS URBANOS SAS
40	830.501.720,00	DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES SAS
41	830.513.773,00	APPLUS NORCONTROL COLOMBIA LIMITADA
42	860.000.656,00	HMV INGENIEROS LTDA
43	860.002.837,00	OSPINAS & CIA. S.A.
44	860.008.018,00	ESTUDIOS TECNICOS SAS
45	860.031.361,00	CONSULTORIA COLOMBIANA S.A.
46	860.034.335,00	Gomez Cajiao y Asociados SAS
47	860.055.182,00	WSP COLOMBIA SAS
48	860.059.851,00	ACI PROYECTOS SAS
49	860.077.099,00	PAYC S.A.S
50	860.535.490,00	TELVAL SAS
51	890.903.055,00	INTEGRAL S.A.
52	890.910.447,00	Sedic SA

ITEM	NIT	RAZÓN SOCIAL
53	890.922.265,00	HATCH S.A.S.
54	890.937.250,00	UNION ELECTRICA S.A. EN PROCESO DE NEGOCIACIÓN DE EMERGENCIA
55	900.113.435,00	SUMMUM PROJECTS S.A.S
56	900.179.369,00	CONFIPETROL SAS
57	900.504.398,00	3B PROYECTOS SAS
58	900.765.896,00	HMV CONSULTORÍA S.A.S
59	900.869.209,00	OMIA INVERSIONES SAS
60	800.007.208,00	GRUPO POSSO SAS
61	800.010.028,00	DISEÑOS INTERVENTORIAS Y SERVICIOS S.A.S.
62	800.015.774,00	B&C S.A.
63	800.022.797,00	PUCCINI THERAN LIMITADA
64	800.022.961,00	RM SECURITY PRODUCTS LTDA
65	800.028.455,00	VELNEC SA
66	800.032.277,00	ESTUDIOS TECNICOS Y CONSTRUCCIONES SAS
67	800.032.486,00	INPROTEKTO LIMITADA
68	800.053.619,00	CUIPULA S.A
69	800.058.709,00	GRUPO LOPERA INGENIEROS SA
70	800.058.809,00	FCR SAS
71	800.063.546,00	IPI INGENIERIA DE PROCESOS INDUSTRIALES LTDA O IPI LTDA
72	800.066.663,00	VELZEA SAS ESP
73	800.067.737,00	IINSPEQ INGENIERIA LTDA
74	800.078.300,00	CIVALCO SAS
75	800.081.740,00	EPROQMECANIOCA SAS
76	800.085.328,00	GEODESIA POR SATELITE DE COLOMBIA LTDA
77	800.086.501,00	EDL S.A.S.
78	800.091.140,00	EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE SA
79	800.093.483,00	TECNICA INGENIERIA SAS
80	800.093.661,00	GEOAMBIENTAL SAS
81	800.097.991,00	INGENIERIA CONSULTORIA Y PLANEACION INCOPLAN SA
82	800.117.971,00	INEICA LTDA
83	800.141.159,00	INARE SAS
84	800.147.194,00	GEMI SAS
85	800.168.477,00	ARQ SAS
86	800.172.871,00	GEOCOL CONSULTORES S.A.
87	800.179.722,00	NYL ELECTRONICA SA
88	800.181.867,00	ITECO CONSULTORES SAS BIC

ITEM	NIT	RAZÓN SOCIAL
89	800.191.462,00	PROYECTOS Y SERVICIOS SAS
90	800.200.436,00	AB PROYECTOS SA
91	800.204.178,00	ARIANA LTDA. GEOLOGOS CONSULTORES
92	800.217.575,00	ALTAIR INGENIERIA SAS
93	800.217.706,00	CONSTRUCTORA SILMA LIMITADA EN REORGANIZACION
94	800.217.972,00	SERVICIOS EN TELECOMUNICACIONES TELEMATICA, SISTEMAS Y CONTROL DE CORROSION SAS
95	800.217.975,00	SERVICIOS GEOLOGICOS INTEGRADOS SAS SGI SAS
96	800.219.705,00	ROCA + SAS
97	800.220.798,00	ARQUITECTOS E INGENIEROS CIVILES - ARQCIVILES S A S
98	800.221.051,00	HERNANDEZ PANTOJA SAS
99	800.223.144,00	EYR ESPINOSA RESTREPO SAS
100	800.227.395,00	SERVICIOS ELECTRONICOS PARA LA INDUSTRIA SEI LTDA
101	800.237.326,00	EVALTEC S.A.S.
102	800.252.554,00	CONSULTORIA INTERVENTORIA TECNICAS CIVILES SAS
103	800.252.568,00	KAMATI LTDA BIC
104	800.256.897,00	GRUPO EMPRESARIAL DE INFRAESTRUCTURA COLOMBIANO S.A.S.
105	802.001.831,00	iINDUTRONICA DEL CARIBE SAS
106	802.002.629,00	SUPERTEG DEL CARIBE S.A.S.
107	802.009.374,00	ECO PLANET LTDA
108	802.009.745,00	INGENIERIA Y PROYECTOS DE CONSTRUCCION SAS
109	802.010.096,00	PROCELEM INGENIERIA SAS
110	802.019.927,00	SISTELAT SAS
111	802.024.876,00	JET INGENIERIA S.A.S INGENIERIA S.A.S
112	804.002.564,00	MOVIPETROL SAS EN REORGANIZACION
113	804.002.601,00	C.S.I. CONSULTORIAS Y SERVICIOS INTEGRADOS DE INGENIERIA S.A.S.
114	804.007.332,00	CONSULTORIA Y MEDIO AMBIENTE SA
115	804.009.092,00	REVISIONES TECNICAS EN GAS RTG SAS
116	804.010.528,00	PI SAS PROYECTOS DE INGENIERIA SAS
117	804.012.755,00	SITELSA SAS
118	804.013.207,00	GEOTECNOLOGIA SAS
119	804.014.238,00	DISEÑOS ESPECIALES E INGENIERIAS LIMITADA. DESING LTDA
120	804.015.242,00	CONSTRUSUELOS DE COLOMBIA SAS
121	804.016.628,00	CAF PROAMBIENTE LTDA
122	805.009.710,00	CIM COMPAÑIA DE INGENIERIA Y MONTAJES SAS
123	805.017.818,00	Grivan Ingenieria S.A.
124	805.022.607,00	DESARROLLOS ELÉCTRICOS Y CIVILES S.A.S - DEC S.A.S

ITEM	NIT	RAZÓN SOCIAL
125	805.030.943,00	Constructora Palmetto S.A
126	806.004.368,00	GESTORA LAS AMERICAS S.A.S.
127	806.010.696,00	AMERICAN LIGHTING S.A.S.
128	809.000.735,00	DCI INGENIEROS SAS
129	810.002.601,00	MPC Y ASOCIADOS SAS

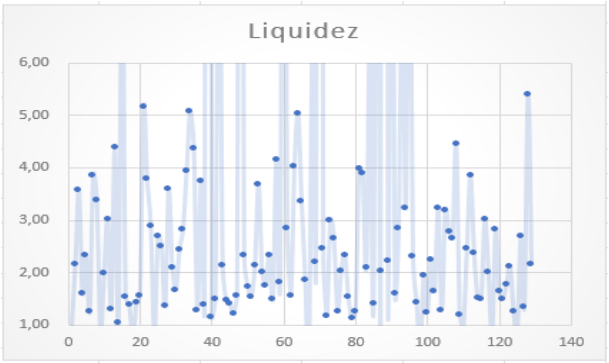
A continuación, se fijan los indicadores del proceso de selección de la siguiente manera:

8.2. Índice de liquidez:

Activo Corriente/Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene el proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo, A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones a corto plazo.

$$\text{Índice de liquidez} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

No. MUESTRA	129
MAXIMO	857,64
MINIMO	0,069
MEDIANA	2,46
MEDIA	11,09
DESVEST	75,72
INTERVALO	9
AMPLITUD INTERVALO	94,01
>=	**3,00**



- **Representación Gráfica:**

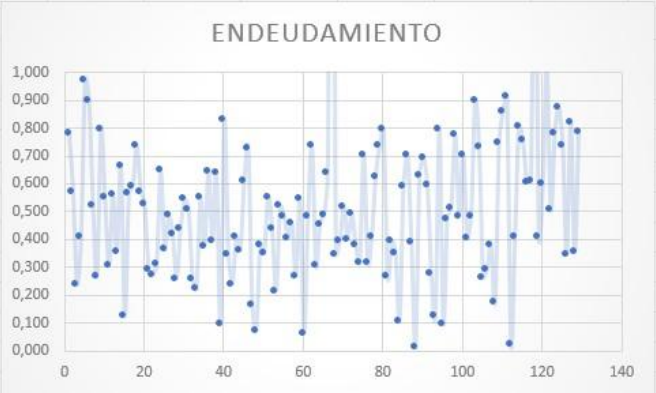
La entidad considero establecer un indicador de liquidez **(mayor o igual a) > = 3**

8.3. Índice de endeudamiento:

Pasivo Total/Activo Total, la cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (Pasivo y Patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no cumplir con sus pasivos.

$$\text{Nivel de Endeudamiento} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$$

No. MUESTRA	129
MAXIMO	1,77
MINIMO	0,00
MEDIANA	0,46
MEDIA	0,50
DESVEST	0,29
INTERVALO	9
AMPLITUD INTERVALO	0,19
<=	0,45



- **Representación Gráfica:**

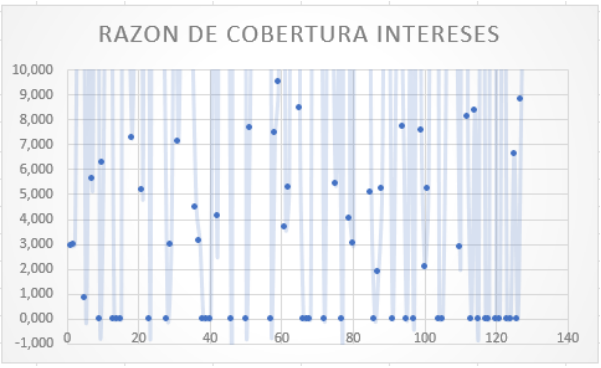
La entidad considero establecer un indicador de endeudamiento **(menor o igual a**) **<= 0,45**

8.4. Razón de cobertura de intereses:

Utilidad Operacional/Gastos de Intereses, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

$$\text{Razón de Cobertura de Intereses} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Gastos de Intereses}}$$

No. MUESTRA	129
MAXIMO	3508,90
MINIMO	2,16
MEDIANA	10,08
MEDIA	0,50
DESVEST	0,29
INTERVALO	9
AMPLITUD INTERVALO	384,90
>=	3,00



Representación Gráfica

Desde la entidad se considera un indicador adecuado para el presente proceso **(mayor o igual) >= 3**

Como lo Indica el "MANUAL PARA DETERMINAR Y VERIFICAR LOS REQUISITOS HABILITANTES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN", de la Agencia Nacional de la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - CCE-EICP-MA-04. MANUAL REQUISITOS HABILITANTES V3 29-09-2023.PDF, la siguiente tabla muestra la interpretación de cada uno de los indicadores de capacidad financiera que debe contener el RUP y su relación con la probabilidad de Riesgo:

INDICADOR	SI EL INDICADOR ES MAYOR, LA PROBABILIDAD DE RIESGO ES	LÍMITE[28]
Índice de liquidez	Menor	Mínimo
Índice de endeudamiento	Mayor	Máximo
Razón de cobertura de intereses	Menor	Mínimo

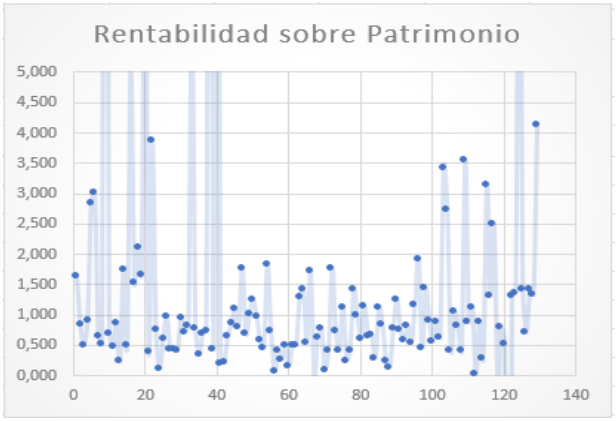
Tabla 2 – Indicadores de capacidad financiera – Probabilidad de Riesgo

8.5. Rentabilidad sobre patrimonio:

Utilidad Operacional/Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, 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 es la capacidad organizacional del proponente.

Representación Gráfica

No. MUESTRA	129
MAXIMO	4,63
MINIMO	3,31
MEDIANA	0,51
MEDIA	0,66
DESVEST	0,86
INTERVALO	9
AMPLITUD INTERVALO	0,87
>=	**0,08**



Desde la entidad se considera un indicador adecuado para el presente proceso una rentabilidad del patrimonio **(mayor o igual a) >= 0,08**

8.6. Rentabilidad sobre activo:

Utilidad operacional/Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, 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 del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

Representación Gráfica

No. MUESTRA	129
MAXIMO	1,10
MINIMO	0,13
MEDIANA	0,25
MEDIA	0,30
DESVEST	0,24
INTERVALO	9
AMPLITUD INTERVALO	0,13
>=	**0,04**



Desde la entidad se considera un indicador adecuado para el presente proceso una Rentabilidad sobre el activo **(mayor o igual a) >= 0,04**

Como lo Indica el "MANUAL PARA DETERMINAR Y VERIFICAR LOS REQUISITOS HABILITANTES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN", de la Agencia Nacional de la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - CCE-EICP-MA-04._MANUAL_REQUISITOS_HABILITANTES_V3_29-09-2023.PDF, la siguiente tabla muestra la interpretación de cada uno de los indicadores de capacidad organizacional que debe contener el RUP y su relación con la probabilidad del Riesgo:

INDICADOR	SI EL INDICADOR ES MAYOR, LA PROBABILIDAD DE RIESGO ES	LÍMITE[30]
Rentabilidad del patrimonio	Menor	Mínimo
Rentabilidad del activo	Menor	Mínimo

8.7. Consolidado de indicadores

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1860 de 2021 en su artículo **2.2.1.2.4.2.18. "Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas",** en el cual se indica "(…) Para el efecto, en función de los criterios de clasificación empresarial, los Documentos del Proceso deberán incorporar requisitos habilitantes diferenciales relacionados con alguno o algunos de los siguientes aspectos: 1. Tiempo de experiencia; 2. Número de contratos para la acreditación de la experiencia; 3. Índices de capacidad financiera; 4. Índices de capacidad organizacional; 5. Valor de la garantía de seriedad de la oferta (…)" la entidad determinó incorporar criterios diferenciales para Mipymes de carácter financiero y organizacional, los cuales se ven reflejados en los indicadores requeridos.

Así las cosas, los indicadores anteriormente determinados corresponden para aquellos proponentes o integrantes de proponentes plurales, que conforme a las reglas establecidas en la norma prueben que ostentan la calidad de Mipyme Nacional.

INDICADORES DEMANDADOS QUIENES TENGAN CALIDAD MIPYME	
INDICADOR	**MARGEN SOLICITADO**
Liquidez	Mayor o Igual a >= 2
Endeudamiento	Menor Igual a <= 0,55
Razón de Cobertura de Intereses	Mayor o Igual a >= 2
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o Igual a >= 0,04
Rentabilidad del Activo	Mayor o Igual a >= 0,02

INDICADORES DEMANDADOS NO TENGAN LA CALIDAD DE MIPYME	
INDICADOR	**MARGEN SOLICITADO**
Liquidez	Mayor o Igual a >= 3
Endeudamiento	Menor Igual a <= 0,45
Razón de Cobertura de Intereses	Mayor o Igual a >= 3
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o Igual a >= 0,08
Rentabilidad del Activo	Mayor o Igual a >= 0,04

8.8. Capital de trabajo

Para el presente Proceso de Contratación los Proponentes acreditarán:

$$CT = AC - PC \geq CTd$$

Donde:

CT = Capital de trabajo
AC = Activo corriente
PC = Pasivo corriente

CTd = Capital de Trabajo demandado para el proceso que presenta propuesta

El capital de trabajo (CT) del oferente deberá ser mayor o igual al capital de trabajo demandado (CTd):

CT ≥ CTd

El capital de trabajo demandado para el proceso que presenta propuesta (CTd) se calcula así:

Presupuesto oficial	Fórmula
≤ 800 SMMLV	CTd = 20% x (PO)
Entre 801 y 1.500 SMMLV	CTd = 30% x (PO)
≥ 1.501	CTd = 40% x (PO)

Donde,

CTd = Capital de trabajo demandado del proceso al cual presenta propuesta
PO = Presupuesto Oficial del proceso al cual presenta propuesta.

Siendo Proponente Plural el indicador debe calcularse así:

$$\text{CTProponente plural} = \sum_{i=1}^{n} \text{CT}_i$$

Donde n es el número de integrantes del Proponente Plural (Unión Temporal o Consorcio).

En los procesos estructurados por lotes o grupos, el capital de trabajo demandado se establecerá con base en el Presupuesto Oficial del lote al cual se presenta la oferta.

9. Procedimiento para determinar indicadores financieros de los proponentes plurales

El proceso para determinar los indicadores financieros se hará conforme como lo indica el "MANUAL PARA DETERMINAR Y VERIFICAR LOS REQUISITOS HABILITANTES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN", de la

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA | Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

MANUAL PARA DETERMINAR Y VERIFICAR LOS REQUISITOS HABILITANTES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Agencia Nacional de la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente –

Fuente: CCE-EICP-MA-04. MANUAL REQUISITOS HABILITANTES V3 29-09-2023.PDF

En un Proceso de Contratación se pueden presentar oferentes plurales por medio de uniones temporales y consorcios. La Entidad Estatal debe determinar y justificar en los Documentos del Proceso la metodología para

calcular los indicadores de los proponentes plurales a partir de la información de cada uno de sus integrantes los indicadores de los proponentes plurales a partir de la información de cada uno de sus integrantes.

En un Proceso de Contratación se presenta un oferente plural conformado por dos integrantes, A y B, quienes tienen una participación del 60 % y del 40 % respectivamente. Para acreditar la capacidad financiera, la Entidad Estatal definió, además de los indicadores contenidos en el numeral 3 del artículo o 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, el de capital de trabajo.

La siguiente tabla presenta la información financiera de cada uno de los integrantes del oferente plural y el cálculo individual de los indicadores. Los valores de las cuentas de los estados financieros y el indicador de capital de trabajo están expresados en millones de pesos colombianos:

CUENTAS	A	B
Activo Corriente	1413	1117
Pasivo Corriente	98	706
Activo Total	1413	1244
Pasivo Total	855	1021
Utilidad Operacional	178	33
Gastos e intereses	59	4,4
Índice de liquidez	14,4	1,58
Capital de trabajo	1315	411
Índice de endeudamiento	61%	82%
Razón de cobertura de intereses	3	7,4

Tabla 12 – Información Financiera – Integrantes

Las Entidades Estatales interesadas en calcular indicadores expresados en valores absolutos, como el capital de trabajo, lo podrán hacer aplicando la siguiente fórmula:

9.1. Capital de trabajo

Para el cálculo del capital de trabajo, se utilizará la Opción 2, "Sumatoria simple", de las formulas propuestas por la Agencia Nacional de Contratación Pública para el cálculo de indicadores en caso de proponentes plurales:

Opción 2: Sumatoria simple

$$Capital\ de\ trabajo = 1.315 + 411 = 1.726$$

9.2. Ponderación de los componentes de los indicadores

Opción 3: Suma de los componentes de los indicadores

En esta opción cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador en la misma proporción. En los indicadores que se calculan por medio de una división, los componentes son el numerador y el denominador de la operación, como se muestra en la siguiente expresión:

$$Indicador = \frac{Numerador_1 + \cdots + Numerador_n}{Denominador_1 + \cdots + Denominador_n} = \frac{\sum_{i=1}^{n} Numerador_i}{\sum_{i=1}^{n} Denominador_i}$$

Donde i representa a una empresa que conforma el oferente plural y n es el número total de empresas integrantes del oferente plural (unión temporal o consorcio).
En esta opción, el indicador es el mismo independientemente de la participación de los integrantes del oferente plural.

$$\text{Índice de liquidez} = \frac{(1.413 + 1.117)}{(98 + 706)} = 3{,}14$$

$$\text{Índice de endeudamiento} = \frac{(855 + 1.021)}{(1.413 + 1.244)} = 70{,}6\%$$

$$\text{Razón de cobertura de intereses} = \frac{(178 + 33)}{(59 + 4{,}4)} = 3{,}32$$

10. Análisis De La Demanda y la Oferta

Para el análisis de la demanda y la oferta se toma como herramienta de análisis el MAE "*Modelo de Abastecimiento Estratégico"*

Con la última fecha de actualización a 30 de diciembre de 2025



11. Análisis De La Demanda:

La demanda es la cantidad de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a comprar a diferentes precios en un periodo de tiempo determinado. La Ley de demanda establece que la cantidad demandada disminuye cuando el precio aumenta. La agencia de contratación pública COLOMBIA COMPRA EFICIENTE ponen a disposición para analizar la demanda se utilizara la herramienta del MODELO ABASTECMIENTO ESTRATEGICO, El Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, busca mejorar la buenas prácticas en la planeación y gestión de los procesos contractuales para que los participantes del Sistema de Compra Pública lo adopten y se destaquen por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de mayor valor por dinero, para el análisis de la oferta de este proceso de contratación se consultara el código de compra

El análisis de la oferta es un proceso el cual permite entender cómo operan los diferentes actores y variables dentro de las dinámicas competitivas del mercado e identificar y evaluar proveedores potenciales para crear un entorno competitivo. Para lograr este fin, la herramienta de visualización para el análisis de la oferta permite dimensionar de forma gráfica los factores existentes como: el gasto histórico en una categoría del gasto de un bienes o servicios, el valor de la contratación, cantidad de contratos, número y nombre de los proveedores, de igual forma permite conocer atributos de los proveedores como origen, modalidad de selección y si son plurales o no, a partir de la información que reposa en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP I, SECOP II y TVEC.

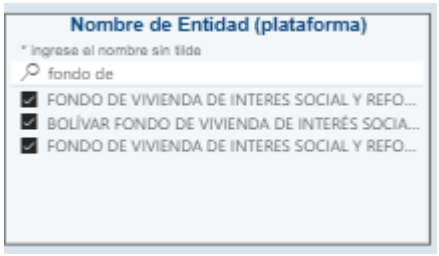
ANÁLISIS DE LA DEMANDA

11.1. Análisis Código 7210 - 7215

- Fecha de consulta



- Entidad consultada



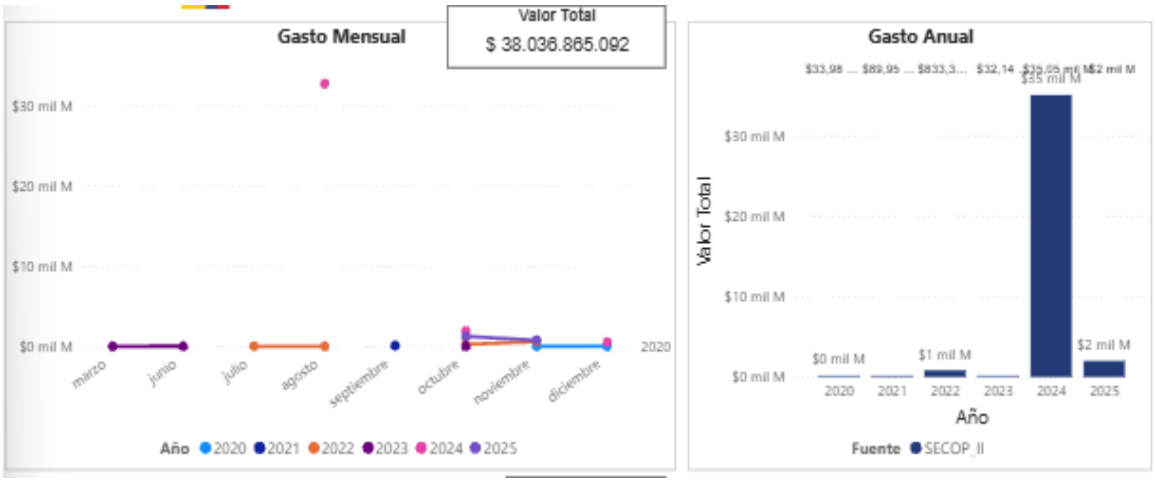
- Códigos de consulta



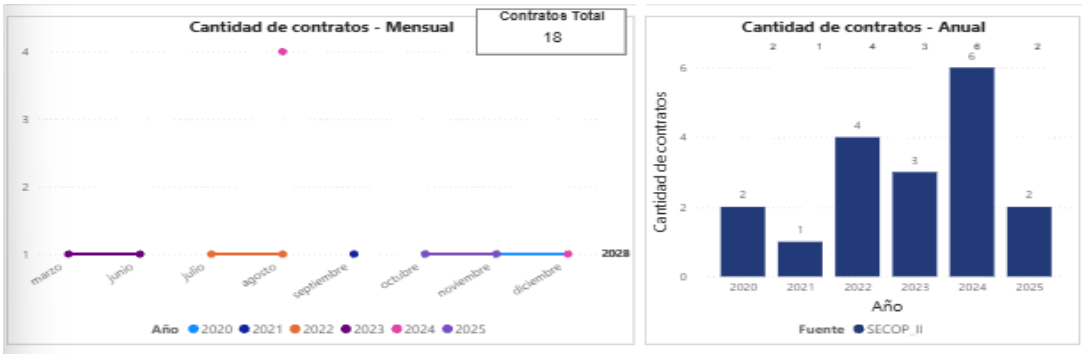
- Plataforma de consulta



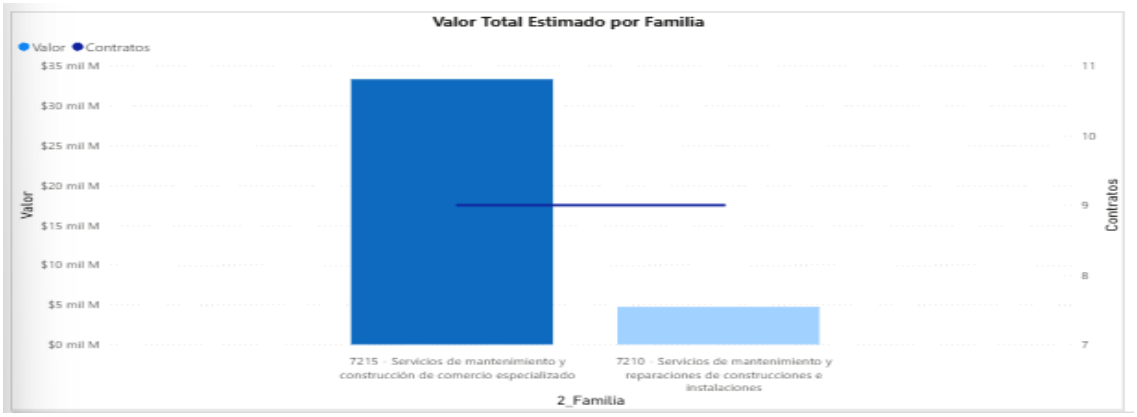
- Gasto promedio mensual y anual desde la entidad



- Cantidad de contratos promedios desde la entidad mensuales y anuales



- Valor Total Estimado Por familia

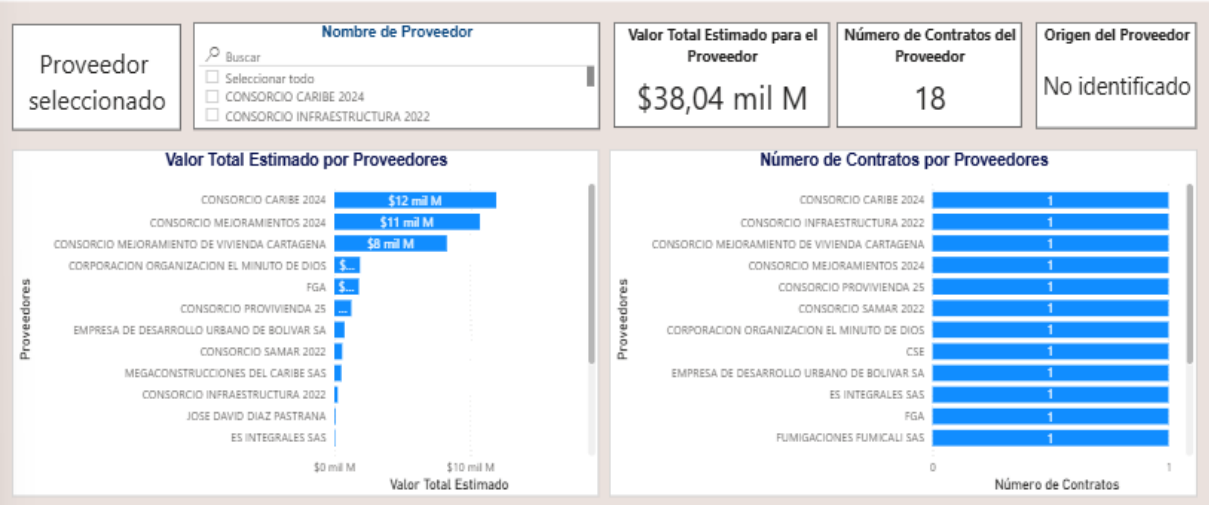


- Comportamiento de la contratación por bienes y servicios UNSPSC

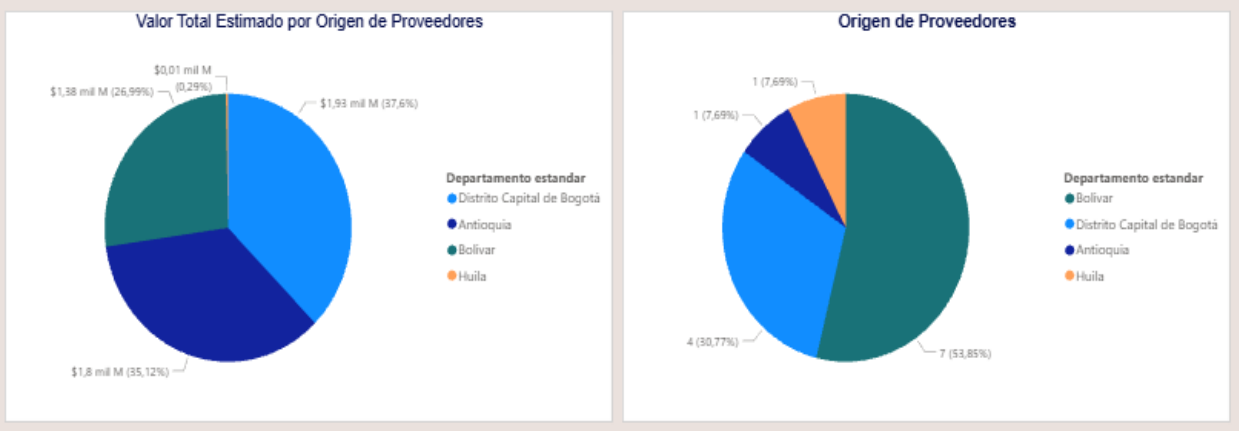
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año		2024			2025	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	%	4	$31.365.223.159	82,46%	1	$1.249.349.010
721519 - Servicios de albañilería y mampostería		3	$30.850.933.841	81,11%	1	$1.249.349.010
721532 - Servicios de recubrimiento, impermeabilización protección contra clima y fuego	%					
721541 - Servicios de mantenimiento y reparación de equipo de sistemas de distribución y acondicionamiento		1	$514.289.318	1,35%		
721512 - Servicios de construcción y mantenimiento de HVAC calefacción y enfriamiento y aire acondicionado	%					
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	%	2	$3.684.000.000	9,69%	1	$748.852.434
721015 - Servicios de apoyo para la construcción		2	$3.684.000.000	9,69%	1	$748.852.434
721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura						
721021 - Control de plagas	%					
Total	%	6	$35.049.223.159	92,15%	2	$1.998.201.444

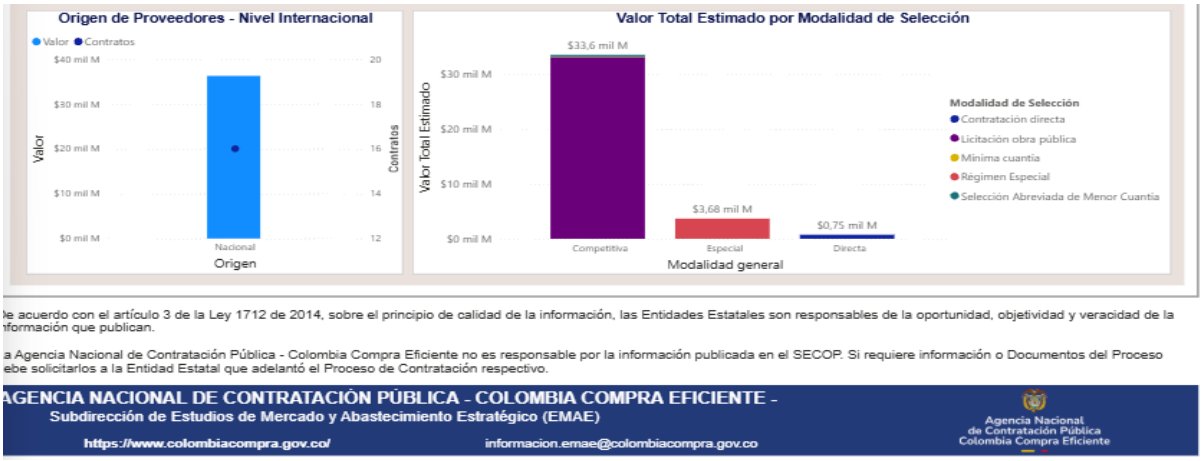
- Principales Proveedores y Cantidad de Contratos Suscritos



- Valor Estimado por Origen de los Proveedore



- Origen de los Principales Proveedores – Internacional y Modalidad de selección



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

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

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

12. Análisis De La Oferta:

La oferta es a cantidad de bienes y servicios que productores ponen a disposición del mercado a un precio determinado, la oferta se relaciona con la demanda que es la cantidad de bienes y servicios que los consumidores quieren, pata analizar la oferta se utilizara la herramienta del MODELO ABASTECMIENTO ESTRATEGICO, El Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, busca mejorar la buenas prácticas en la planeación y gestión de los procesos contractuales para que los participantes del Sistema de Compra Pública lo adopten y se destaquen por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de mayor valor por dinero, para el análisis de la oferta de este proceso de contratación se consultara el código de compra

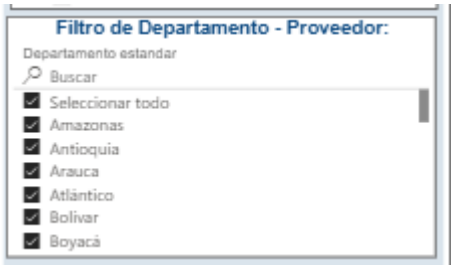
ANÁLISIS DE LA OFERTA

12.1. Análisis del código 7210 - 7215

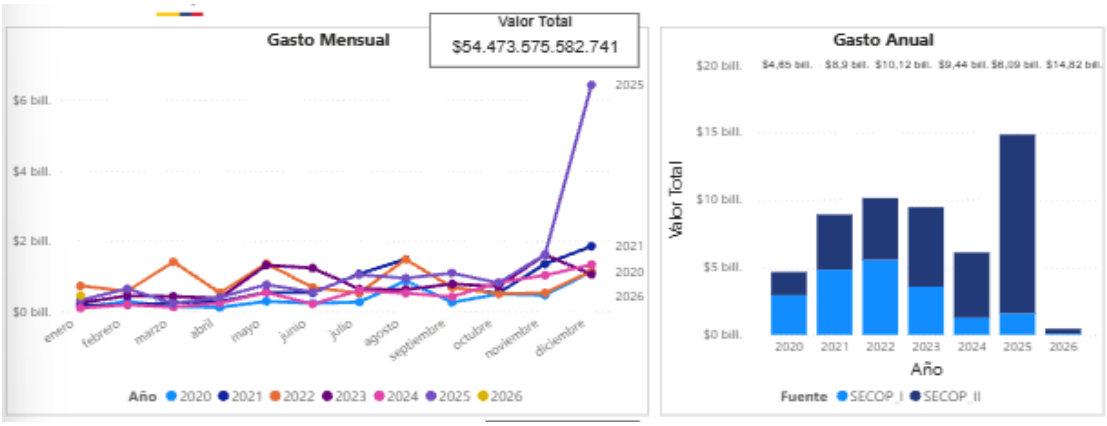
- Rango de fecha de consulta



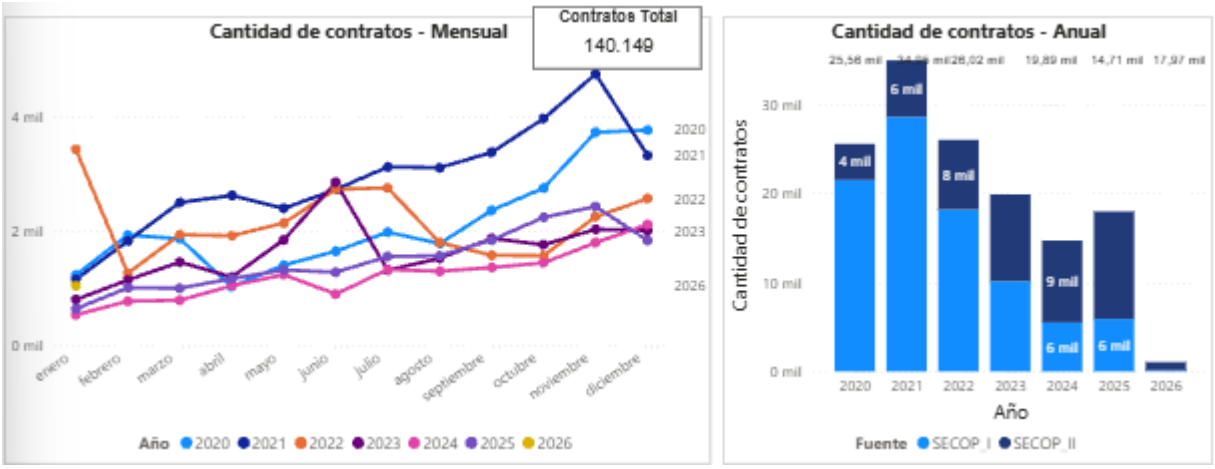
- Departamento de Consulta



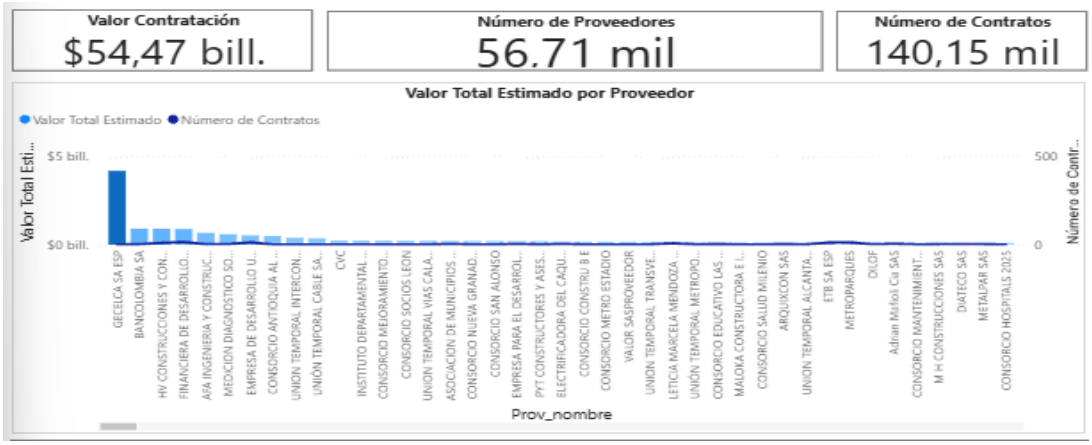
- Gasto promedio mensual y anual de las entidades



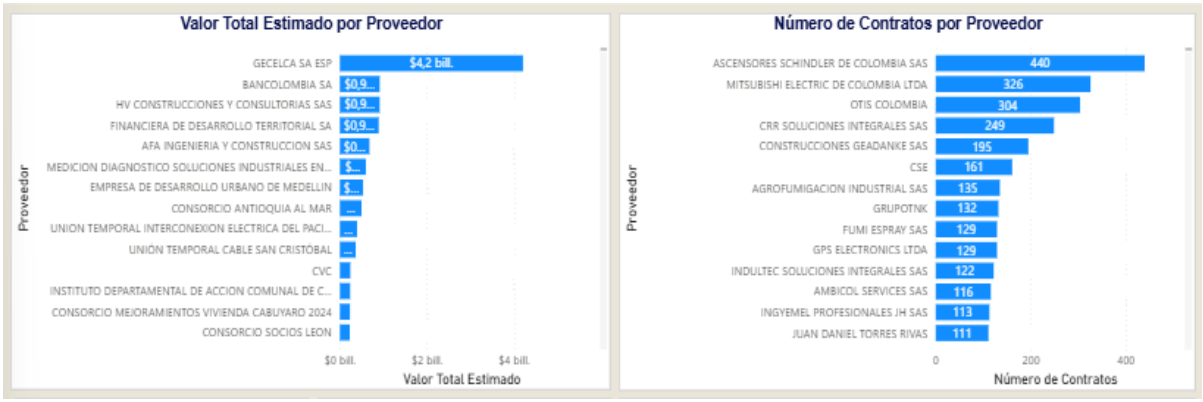
- Cantidad de Contratos Promedios Mensual y Anual de la Entidades



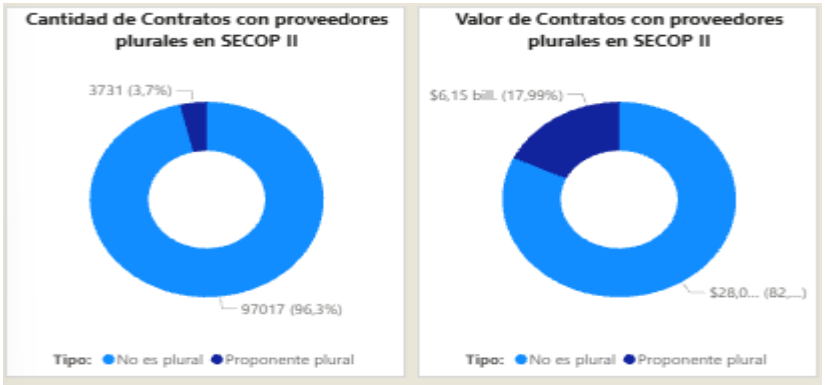
- Valor de la Contratación y Numero de proveedores que pueden satisfacer la demanda



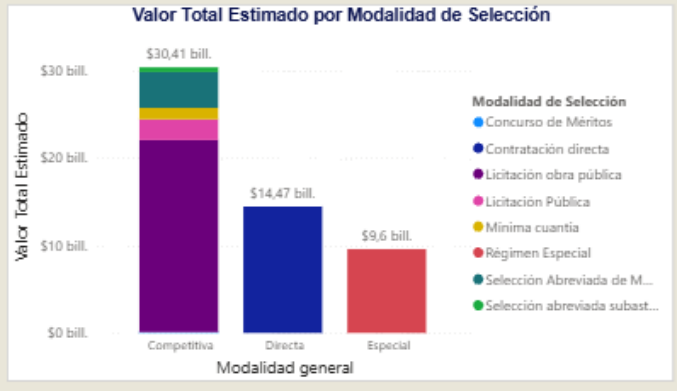
- Valor Estimado por Proveedor y Numero de Contratos



- Cantidad de contratos con Proveedores Plurales en SECOP II



- Valor Estimado por Modalidad de Selección



- Comportamiento de la Contratación por bienes y Servicios UNSPSC

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	20486	$3.538.182.361.505	6,50%	28225	$6.479.698.227.273
721015 - Servicios de apoyo para la construcción	5590	$1.053.629.527.607	1,93%	9178	$2.393.766.396.873
721021 - Control de plagas	838	$15.096.276.432	0,03%	964	$18.020.597.616
721029 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	10323	$822.122.558.154	1,51%	12660	$2.255.539.401.126
721031 - Instalación y reparación de servicios de bandas transportadoras	48	$5.740.430.958	0,01%	62	$19.053.998.733
721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	3687	$1.641.593.568.354	3,01%	5361	$1.793.317.832.925
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	5077	$1.110.265.870.470	2,04%	6727	$2.421.522.337.868
721510 - Servicios de construcción y mantenimiento de calderas y hornos	163	$4.602.505.412	0,01%	168	$7.520.736.209
721511 - Servicios de construcción de plomería	105	$22.604.625.232	0,04%	191	$107.489.796.814
721512 - Servicios de construcción y mantenimiento de HVAC calefacción y enfriamiento y aire acondicionado	322	$27.026.001.022	0,05%	374	$523.026.998.344
721513 - Servicios de pintura e instalación de papel de colgadura	86	$84.488.838.144	0,16%	148	$154.771.332.280
721514 - Servicios de construcción de recubrimientos de muros	52	$7.765.955.431	0,01%	100	$31.845.302.783
721515 - Servicios de sistemas eléctricos	845	$287.634.552.676	0,53%	1123	$417.378.086.496
721516 - Servicios de sistemas especializados de comunicación	182	$37.104.549.571	0,07%	284	$47.030.772.230
Total	25563	$4.648.448.231.975	8,53%	34952	$8.901.220.565.141

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

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

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

13. LIMITACIÓN DE LA CONCOVATORIA A MIPYMES

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

Según el Ministerio de Comercio Industria y Turismo – MINCIT el valor de los umbrales tendrá vigencia del 1 de enero del 2024 hasta el 31 de diciembre de 2025, para los Acuerdos Comerciales suscritos con: (i) Canadá, (ii) Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, (iii) Estados Unidos, (iv) Chile, (v) Costa Rica, (vi) Alianza del Pacífico y (vii) Corea.

Teniendo en cuenta que el umbral de MiPymes para la vigencia 2024-2025 está fijado en la suma equivalente a 125.000 USD equivalentes en pesos colombianos a $532.338.092 y el presente proceso de selección es a dicha cuantía, por lo que el presente proceso de selección **NO** es susceptible de limitar a MiPymes.

Fuente de consulta: www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/files_2020/1-06-2023_umbrales_2022-2023_ajustes_sugeridos_oali_vf_002.pdf

14. Estudio De Mercado

El Articulo 2.2.1.1.2.1.1 Estudios y documentos previos. Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato. Deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección: (…) 4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos."

La decisión de estudio de mercado, lo define **LA GUIA DE ELABORACION DE ESTUDIOS DE SECTOR -GEES** en su capítulo 1.3.4 **ESTUDIO DE MERCADO**, el estudio de mercado permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales pueden consultarse a través de mecanismos como la solicitud de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos. También involucra el análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o precio del contrato.

Para la elaboración del estudio de precios de mercado, se propone alguno se los siguientes mecanismos

1. Revisión de precios por solicitud de cotizaciones:

Requerir a los potenciales proveedores de los bienes o servicios para que remitan la información necesaria para determinar, entro otros aspectos, el valor del servicio o del bien correspondiente. Para estos efectos, se sugiere en la comunicación toda aquella información pertinente del contrato a ejecutar que permita a los potenciales proveedores estructurar una cotización integral y ajustada a las necesidades de la entidad, como, por ejemplo, especificaciones técnicas del bien o servicio a contratar, plazo del contrato, así como toda aquella información relevante que incida en el precio del bien o servicio.

Al recibir las cotizaciones, debe verificarse la ocurrencia de circunstancias que eventualmente puedan distorsionar los precios del mercado, como ofertas especiales de los almacenes de cadena, fenómeno de escasez o abundancia del producto, entro otros aspectos.

2. Revisión de bases de datos especializadas:

Se adelanta cuando las cotizaciones del mercado del bien o servicio a contratar se requiera, y el responsable deberá dejar constancia de las consultas realizadas y de los precios que soportan su estudio. Las bases de datos consultadas deben ser especializadas y representativas en el mercado del bien o servicio a contratar.

3. Revisión de precios históricos:

Para emplear este mecanismo se siguiere verificar la variación de los precios históricos derivados del índice del precio al consumidor en cada año, examinando si se han presentado fenómenos económicos que hayan implicado fluctuaciones importantes en el comercio del bien o servicio. Las características del bien o servicio deben ser las mismas entre una contratación y otra.

La conclusión del estudio de mercado deberá responder claramente cuáles son las dinámicas de precios y; de esta manera, establecer el Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación

Desde la **DIRECCIÓN TECNICA** se realizó un levantamiento de "APUS" en el contexto de la construcción, APU significa Análisis de Precios Unitarios. Es una herramienta que desglosa el costo de cada actividad de una obra, considerando los materiales, mano de obra, equipos, rendimientos y otros factores necesarios para su ejecución por unidad de medida.

En Detalle un APU analiza cada partida o actividad de una obra (por ejemplo, construir un muro, instalar una

ventana, pintar) Para determinar el costo unitario (por metro cuadrado, metro cubico, o la unidad de medida que aplique)

Para determinar un APU hay que tener en cuenta

- **Insumos**: Incluye todos los elementos necesarios para realizar la actividad, como materiales (cemento, ladrillos, pintura), mano de obra (albañiles, carpinteros, etc.), equipos (máquinas, herramientas), y otros costos indirectos como transporte o alquiler de maquinaria

- **Rendimientos**: Se evalúa la productividad de la mano de obra y los equipos, es decir, cuánto pueden producir en un tiempo determinado.

- **Cálculo del costo unitario**: Se suman los costos de todos los insumos, se dividen entre el rendimiento y se obtiene el costo por unidad de medida de la actividad

- **Utilidad**: Además del costo directo, se incluye un porcentaje de utilidad para la empresa constructora

Se anexa levantamiento de APUS – Que se traslada desde la oficina de dirección Técnica

15. Presupuesto Oficial

Para el cálculo del presupuesto oficial se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones:

El valor del proceso de selección obedece al número de mejoramientos de vivienda a realizar, de conformidad con el valor el subsidio asignado tasado en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes para el año 2026 sumando las variables de Administración, Imprevistos, Utilidad (A.I.U) correspondientes al 25% sobre el costo directo e IVA del 19% sobre utilidad.

PROGRAMA MI CASA AVANZA		**SMMLV 2026**	**$ 1.750.905,00**	**Resolución No. 144 del 29 de mayo de 2025, "*Por medio de la cual se asignan ciento sesenta (160) subsidios de mejoramiento de vivienda, en las modalidades de saneamiento básico y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en forma concurrente a hogares residentes de los corregimientos de Tierra Baja, Puerto Rey y la vereda El Zapatero del Distrito de Cartagena de Indias",***				
DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIARIOS Y PRESUPUESTO				**COSTOS INDIRECTOS (25% DE AIU)**			**IVA / UTILIDAD**	**COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO + IVA**
				ADMIN	**IMPREVISTO**	**UTILIDAD**		
ZONA	**BARRIO / SECTOR**	**CANT**	**TOTAL COSTO DIRECTO**	**20%**	**3%**	**2%**	**IVA 19%**	**TOTAL**
RURAL	EL ZAPATERO	28	$686.354.760,00	$137.270.952,00	$20.590.642,80	$13.727.095,20	$2.608.148,09	**$ 860.551.598,09**

PROGRAMA MI CASA AVANZA -VICTIMAS		$1.750.905,00		Resolución No. 482 del 29 de agosto de 2025 *"Por medio de la cual se asignan ciento nueve (109) subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a hogares víctimas del conflicto armado residentes en sectores urbanos y rurales del Distrito de Cartagena de Indias* Resolución No. 585 del 26 de noviembre de 2025 "Por medio del cual se asignan cuarenta y un (41) subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a hogares víctimas del conflicto armado residentes en sectores urbanos y rurales del Distrito de Cartagena de Indias				
DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIARIOS Y PRESUPUESTO				COSTOS INDIRECTOS (25% DE AIU)			IVA / UTILIDAD	COSTO DIRECTO + COSTO INDIRECTO + IVA
				ADMIN	IMPREVISTO	UTILIDAD		
ZONA	BARRIO / SECTOR	CANT	TOTAL COSTO DIRECTO	20%	3%	2%	IVA 19%	TOTAL
URBANO	BICENTENARIO	134	$2.815.455.240,00	$563.091.048,00	$84.463.657,20	$56.309.104,80	$10.698.729,91	**$3.530.017.779,91**
	VILLAS DE ARANJUEZ							
	COLOMBIATON							
	EL POZÓN							
	LA CAROLINA							
RURAL	LA BOQUILLA	16	$ 392.202.720,00	$78.440.544,00	$11.766.081,60	$7.844.054,40	$1.490.370,34	**$491.743.770,34**
	MANZANILLO							
	PUERTO REY							
TOTAL MEJORAMIENTOS		150	TOTAL MEJORAMIENTOS					$4.021.761.550,25

PROGRAMA MI TERRITORIO EN ORDEN		SMMLV 2026	$1.750.905,00	Resolución 471 del 29 de agosto de 2025 *"Por medio de la cual se asignan ochenta y seis (86) subsidios de mejoramiento de vivienda, en la modalidad de Saneamiento Locativo, a hogares pertenecientes a comunidades indígenas del Distrito de Cartagena de Indias".*				
DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIARIOS Y PRESUPUESTO				COSTOS INDIRECTOS (25% DE AIU)			IVA 19%	COSTO TOTAL
				ADMIN	IMPREVISTO	UTILIDAD		
ZONA	BARRIOS	CANT	TOTAL COSTO DIRECTO	20%	3%	2%		
URBANO	EL POZÓN	24	$504.260.640,00	$100.852.128,00	$15.127.819,20	$10.085.212,80	$1.916.190,43	**$632.241.990,43**
	JOSE DE SUCRE							
	NEQUEN							
	VILLA CORELCA							
	VILLA BARRAZA							
	ARROZ BARATO							
	POLICARPA							
	SAN PEDRO MARTIR							
	NUEVO HORIZONTE							
	OLAYA							

Que, el listado maestro de precios unitarios que conforman las necesidades del presente proceso de selección se encuentra dentro de los Anexos y hace parte integral del presente proceso.

El valor estimado del presente proceso de selección es de ($5.514.555.138,77) CINCO MIL QUINIENTOS CATORCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE, incluido todos los impuestos, tasas, contribuciones, estampillas nacionales y municipales a las que haya lugar y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente.

- Monto de subsidio de acuerdo a la Zona

ZONAS	VR SMLMV 2026	$	1.750.905,00
URBANOS	12	$	21.010.860,00
RURAL	14	$	24.512.670,00
INSULAR	15	$	26.263.575,00

16. Plazo De Ejecución

El plazo de ejecución del contrato es de (8) MESES contados a partir de la firma del acta de inicio. En todo caso, el plazo de ejecución del contrato no podrá exceder al 31 de diciembre de 2026.

17. Lugar De Ejecución

El contrato será ejecutado en la zona Urbana y Rural del Distrito de Cartagena de Indias.

Observaciones: Este documento hace parte integral de los estudios Previos

Elaboro: J. Ballesteros Asesor Financiero Externo OAJ