<table>
<tr><td colspan="2">ESTUDIO PREVIO Y DEL SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA</td></tr>
<tr><td colspan="2">MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA</td></tr>
<tr><td colspan="2">DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA</td></tr>
<tr><td colspan="2">FECHA: ENERO 27 DE 2026</td></tr>
<tr><td>BASE LEGAL:</td><td>En cumplimiento de lo establecido en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, se procede a dejar constancia de los Estudios Previos y del sector para celebrar contrato en Modalidad de CONTRATACION DIRECTA, en los siguientes términos:</td></tr>
<tr><td colspan="2">INFORMACION GENERAL</td></tr>
<tr><td>El Proyecto está inscrito en el Banco de Proyectos (INVERSION):</td><td>
<table>
<tr><th>SI</th><th>NO</th><th>NO APLICA</th></tr>
<tr><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">NUMERO DE PROYECTO: 2024760360006</td></tr>
<tr><td colspan="3">NOMBRE DEL PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA EN EL MUNICIPIO DE ANDALUCÍA</td></tr>
<tr><td colspan="3">FECHA: 24 DE JUNIO DE 2024</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Los Bienes, Obras o Servicios están incluidas en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA):</td><td>
<table>
<tr><th>SI</th><th>NO</th></tr>
<tr><td>X</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>El proyecto cuenta con autorizaciones, permisos y licencias (si es del caso):</td><td>
<table>
<tr><th>SI</th><th>NO</th><th>NO APLICA</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td rowspan="4">X</td></tr>
<tr><td colspan="2">NOMBRE:</td></tr>
<tr><td colspan="2">EXPEDIDO POR:</td></tr>
<tr><td colspan="2">FECHA:</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Clase de Inversión</td><td>
<table>
<tr><th>INVERSIÓN</th><th>FUNCIONAMIENTO</th></tr>
<tr><td>X</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">CONSTANCIA DEL ANÁLISIS REALIZADO, PARA CONOCER EL SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN. (ART. 2.2.1.1.1.6.1 D. 1082/2015)</td></tr>
<tr><td colspan="2">DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD:</td></tr>
</table>

La Administración Municipal de Andalucía (V), está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Municipio y se desarrolla con fundamentos en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad; y lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.

Dando cumplimiento a lo determinado en el artículo 2.2.1.2.1.2.1 del Decreto 1082 de 2015 "Por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", y el Manual de Colombia Compra Eficiente", se procede a realizar el estudio y documentos que debe contener el contrato a suscribir.

Se debe señalar igualmente que la ley 715 del año 2001, en su artículo 76 establece las Competencias del municipio en otros sectores. Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal.

El Estado colombiano reconoce constitucionalmente el derecho a una vivienda digna; no obstante, la realidad evidencia la existencia de una brecha significativa entre la oferta y la demanda, en especial en los sectores más vulnerables de la población. Esta situación genera consecuencias sociales, económicas y urbanas que hacen necesaria la adopción de medidas urgentes y coordinadas entre las entidades públicas y los actores privados.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Carta Política. De igual forma, el artículo 51 consagra el derecho a una vivienda digna como pilar fundamental del Estado social de derecho colombiano, derecho que ha sido desarrollado a través de normas como la Ley 388 de 1997, cuyo objeto es garantizar a todos los ciudadanos el acceso a una vivienda adecuada.

En el mismo sentido, el artículo 311 de la Constitución Nacional señala al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, a la cual le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, mejorar las condiciones sociales y culturales de sus habitantes, y cumplir con las demás funciones asignadas por la Constitución y la ley.

Dentro de este marco, la Ley 546 de 1999 reconoce la importancia de la planificación territorial como instrumento para garantizar el acceso a la vivienda. En su artículo 26, establece la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario dentro de los planes de ordenamiento territorial, y en su artículo 29 otorga a las entidades estatales la capacidad de ejecutar dichos planes de manera eficiente y flexible.

De manera complementaria, la Ley 3 de 1991 crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SNVIS), el cual constituye el pilar fundamental para garantizar el derecho a una vivienda digna en Colombia, al establecer el marco legal y promover la coordinación interinstitucional entre las entidades competentes en materia de vivienda. Esta ley introduce además los conceptos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Subsidio Familiar de Vivienda, instrumentos orientados a facilitar el acceso habitacional de los hogares colombianos.

Posteriormente, las Leyes 418 de 1997 y 548 de 1999 fortalecen el SNVIS al ampliar el universo de beneficiarios de los subsidios de vivienda, incluyendo a más estratos socioeconómicos y diversas modalidades habitacionales. Estas disposiciones robustecen las funciones del sistema y consolidan mecanismos más eficientes para la gestión de los recursos destinados al sector.

Años más tarde, la Ley 1537 de 2012 establece mecanismos para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda digna, con especial énfasis en los sectores de menores ingresos. Esta ley define las funciones y responsabilidades de las entidades públicas y privadas involucradas en el sector vivienda, fomenta un desarrollo urbano ordenado y promueve la creación de instrumentos financieros que faciliten a las familias el acceso a créditos hipotecarios. Esta normativa fue posteriormente unificada en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, que consolida los lineamientos aplicables al sector vivienda y define los requisitos que deben cumplir los beneficiarios, así como los procedimientos para la solicitud, otorgamiento y seguimiento de subsidios.

No obstante, es importante resaltar que la crisis habitacional en Colombia es el resultado de un complejo entramado de factores como la desigualdad, el crecimiento demográfico y la falta de planificación urbana. El déficit de vivienda, tanto en cantidad como en calidad, tiene graves consecuencias sociales, económicas y ambientales, exponiendo a la población a condiciones de vulnerabilidad y riesgo. Es imperativo que el Estado, junto con los actores privados y la sociedad civil, impulse políticas públicas efectivas para garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los colombianos.

En el ámbito local, la vivienda nueva es considerada un componente estratégico para la gestión municipal y responde directamente a las necesidades manifestadas por la comunidad en el marco de los procesos participativos de formulación del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 “UNIDOS HACIA LA TRANSFORMACIÓN DE ANDALUCIA (V)”.

De acuerdo con el diagnóstico sectorial realizado, y con base en los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNVP) 2018 del DANE, el municipio de Andalucía presenta un déficit habitacional total (cuantitativo del 3.21% y cualitativo del 19.63%). Dicho déficit equivale a 388 hogares, de los cuales el 3.21% (12,45 hogares) corresponde a déficit cuantitativo, mientras que el 19.63% (76.16 hogares) corresponde a déficit cualitativo, es decir, viviendas con condiciones inadecuadas o susceptibles de mejoramiento.

En cuanto a la dinámica de crecimiento poblacional y de hogares, los datos proyectados a partir de los censos de 2005 y 2018 del DANE, En el Municipio de Andalucía según información DANE no hay crecimiento de población, por lo tanto se mantiene la misma necesidad.

Con base en lo anterior, se construyó un indicador consolidado de requerimientos de vivienda en el municipio de Andalucia, que permite evidenciar con claridad la magnitud de los desafíos habitacionales que enfrenta el territorio. Este consolidado constituye un insumo técnico fundamental para la formulación de proyectos, programas y políticas públicas orientadas a reducir el déficit habitacional y garantizar progresivamente el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna en el municipio.

ZONA	Barrio, corregimiento o vereda	Hogares asentadas declaradas en zonas	Hogares con déficit cuantitativo	Hogares con déficit cualitativo de	Hogares en condición de desplazamiento	Proyección de hogares y/o viviendas	Requerimiento Total de Viviendas.

		de alto riesgo y/o riesgo No mitigable Año 2025	de vivienda a 2027	vivienda a 2027	en el municipio de Andalucía	al año 2027	
ZONA URBANA	**BARRIOS**						
	Floresta 1 – Sector el Hoyo	7					
ZONA RURAL	**CORREGIMIENTO - VEREDA**						
	El Salto	13					
	Peñón alto	13	3.21% total 208 familias sin viviendas.	19.63%	136	En el Municipio de Andalucía según información DANE no hay crecimiento de población, por lo tanto se mantiene la misma necesidad.	388
	Pardo Alto	11					
		44	208	19.63%	136		388

En conclusión, el Municipio de Andalucía enfrenta en la actualidad un déficit habitacional urbano que limita de manera considerable las posibilidades de acceso a una vivienda digna para un amplio sector de la población, especialmente aquella perteneciente a los estratos socioeconómicos más bajos. Este déficit se evidencia en fenómenos como el hacinamiento, la ocupación de viviendas inadecuadas y el crecimiento de asentamientos informales que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad estructural y acceso a servicios públicos, generando un impacto negativo en la calidad de vida de los hogares y en el ordenamiento del territorio municipal. Frente a esta situación, se identifica la necesidad de desarrollar un proyecto de vivienda de interés prioritario (VIP) y/o de vivienda de interés social (VIS) que permita atender la demanda existente, ofrecer soluciones habitacionales formales y reducir la presión sobre el crecimiento desordenado del casco urbano. En este contexto, el Municipio de Andalucía formula como alternativa prioritaria la construcción de mínimo 120 casas de vivienda de interés prioritario (VIP) y/o de vivienda de interés social (VIS), orientadas a garantizar el derecho a la vivienda digna y a contribuir de manera efectiva con la reducción del déficit habitacional local.

Para viabilizar la ejecución del programa habitacional, el Municipio cuenta con predio de su propiedad que reúnen las condiciones jurídicas, urbanísticas y de extensión necesarias para el desarrollo de la iniciativa. Este inmueble se encuentra ubicado en el paraje el peñón lote de terreno comprendido entre la calle 26 y carrera 5 jurisdicción del Municipio de Andalucia-Valle del Cauca, con una extensión superficiaria de veintidós mil sesenta y seis metros cuadrados (22.066

m2), determinado por los linderos especiales, que se encuentran en la escritura pública No. 437 de octubre 23 de 2025 de la Notaria Única de Andalucía, el inmueble antes descrito se identificado con el numero predial 010001550033000 y con la matricula inmobiliaria 384-92886 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Tuluá, que para efectos de la presente convocatoria, será entregado por parte del Municipio a las familias calificadas y beneficiadas con el subsidio Municipal, en los términos del Acuerdo No. 008 del 4 de octubre de 2021 del Concejo Municipal de Andalucía **"**POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA ADMINISTRACIÓN, POSTULACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA".

La solución formulada por el Municipio de Andalucía (V), consiste en el diseño, urbanización y construcción de un proyecto de mínimo 120 viviendas de interés prioritario (VIP) y/o viviendas de interés social (VIS), distribuidas en los un lote descritos anteriormente. Este planteamiento se fundamenta en el aprovechamiento del suelo urbano disponible, al tratarse de un predio de propiedad municipal que eliminan costos de adquisición de terrenos y agilizan los trámites jurídicos y administrativos. El proyecto cumple con la normatividad vigente, enmarcándose en los parámetros definidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio y la legislación nacional en materia de vivienda de interés prioritario. Cada unidad habitacional se construirá bajo parámetros técnicos de calidad, garantizando acceso a servicios públicos domiciliarios, espacio público complementario y entornos seguros. La iniciativa permitirá la atención directa a la población vulnerable, priorizando a familias que actualmente carecen de soluciones habitacionales formales y que presentan mayor grado de vulnerabilidad socioeconómica. Además de contemplar las viviendas, el proyecto incluye el desarrollo de infraestructura urbana básica, vías internas, zonas verdes y áreas de equipamiento comunal, lo que asegura una adecuada integración con el tejido urbano existente.

La construcción de mínimo 120 viviendas de interés prioritario (VIP) y/o viviendas de interés social (VIS)en el casco urbano de Andalucía (V) generará un impacto positivo de carácter social, económico y territorial. En primer lugar, permitirá la reducción del déficit habitacional mediante la ampliación de la oferta de vivienda formal, atendiendo una parte importante de la demanda insatisfecha. Asimismo, contribuirá a la mejora en la calidad de vida de las familias beneficiarias, quienes accederán a una vivienda digna con condiciones de seguridad, servicios básicos y un entorno urbanístico planificado. Con ello también se previene el crecimiento desordenado, al ofrecer alternativas habitacionales dentro del perímetro urbano y reducir la presión sobre asentamientos informales y la ocupación irregular del suelo. El proyecto favorece el desarrollo urbano ordenado, integrándose a la infraestructura existente y complementando la estructura urbana del municipio, lo que facilita la planeación a largo plazo. Igualmente, se garantiza una optimización de recursos públicos, ya que al tratarse de terrenos de propiedad municipal se aprovechan activos ya disponibles, representando un ahorro en adquisición de suelo y mayor eficiencia en la inversión.

POBLACION BENEFICIADA DIRECTA:

La población directa beneficiada con el proyecto corresponde a mínimo 120 hogares, quienes accederán a una solución habitacional. Estos hogares representan el núcleo directamente impactado por la intervención, en la medida en que se les garantiza el acceso a una vivienda digna y adecuada, contribuyendo a la reducción del déficit habitacional en el casco urbano del municipio. Tomando como referente la proyección demográfica del DANE y la estimación promedio utilizada para el tamaño de los hogares (cuatro personas por hogar), la población directamente beneficiada por el proyecto se calcula de la siguiente manera: Mínimo 120 hogares × 4 personas/hogar = 480 personas. En consecuencia, se estima que aproximadamente 480 habitantes podrían habitar las 120 viviendas de interés prioritario (VIP) o viviendas de interés social (VIS).

POBLACION BENEFICIADA INDIRECTA:

La población beneficiada indirectamente con el proyecto corresponde a la comunidad en general del municipio de Andalucía, en tanto que el desarrollo del mínimo 120 viviendas de interés prioritario (VIP) y/o viviendas de interés social (VIS) genera impactos positivos más allá de los hogares directamente adjudicatarios. Entre los beneficiarios indirectos se encuentran:

- Comerciantes y empresarios locales, quienes se verán favorecidos con el incremento en la demanda de materiales, insumos y servicios asociados a la construcción.
- Mano de obra del municipio, que podrá vincularse al proceso constructivo, generando empleo directo e indirecto.
- La comunidad del entorno urbano, que se beneficiará con el mejoramiento del sector donde se desarrollará el proyecto, a través de obras de urbanismo, vías, redes de servicios públicos y espacios comunes.
- El municipio en general, que obtendrá un beneficio fiscal con el incremento en el recaudo del impuesto predial derivado del aumento del número de viviendas formalizadas en el área urbana, lo cual fortalece la capacidad financiera de la administración municipal.
- Las autoridades de seguridad y la comunidad, dado que se transformarán lotes baldíos actualmente desocupados en viviendas formales, reduciendo el riesgo de usos inadecuados de estos espacios y mejorando las condiciones de seguridad, convivencia y control social en la zona.

En términos técnicos, la población indirectamente beneficiada puede comprender varios miles de habitantes de Andalucia, ya que los impactos del proyecto inciden en la calidad de vida del área urbana en su conjunto, mejoran la planeación territorial, dinamizan la economía local y fortalecen el tejido social del municipio. En conclusión, aunque los beneficiarios directos del proyecto son mínimo 120 hogares equivalentes a 480 personas aproximadamente, los efectos positivos alcanzan de manera indirecta a la totalidad de la población de Andalucía (V), que de acuerdo con la proyección del DANE para el año 2025 asciende aproximadamente a 23.042 habitantes.

COMO SE MEJORA LA SITUACION ACTUAL:

Con la celebración de un contrato interadministrativo que tiene por objeto SELECCIÓN DE ASOCIADO CONSTRUCTOR PARA CELEBRAR CONVENIO DE ASOCIACIÓN CUYO PROPÓSITO ES FORMULAR, DISEÑAR, PROMOVER, COMERCIALIZAR, DESARROLLAR LA URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, FINANCIACIÓN Y VENTA DE UN PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y/O VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDALUCIA; se logrará mejorar la situación actual de la siguiente manera:

La construcción de mínimo 120 viviendas de interés prioritario (VIP) y/o viviendas de interés social (VIS) no solo responde a la necesidad urgente de reducir el déficit habitacional en el municipio, sino que también se convierte en un motor de desarrollo integral que impacta de manera positiva en lo social, lo económico, lo fiscal y lo territorial.

Los beneficios concretos de esta intervención son los siguientes:

BENEFICIOS SOCIALES

- Acceso directo a una vivienda digna para mínimo 120 hogares (480 personas aproximadamente), mejorando sus condiciones de vida.

- Reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el municipio de Andalucía.
- Fortalecimiento de la cohesión comunitaria y el sentido de pertenencia en los nuevos sectores habitados.
- Mejoramiento del entorno urbano con servicios públicos, vías, obras de urbanismo y espacios comunes.

BENEFICIOS ECONÓMICOS

- Generación de empleo directo e indirecto para mano de obra local durante el proceso constructivo.
- Dinamización de la economía municipal por el incremento en la demanda de materiales, insumos y servicios relacionados con la construcción.
- Impulso a comerciantes y empresarios locales vinculados al sector de la construcción y actividades complementarias.

BENEFICIOS FISCALES

- Incremento del recaudo del impuesto predial al formalizarse nuevas viviendas en el área urbana.
- Ampliación de la base tributaria del municipio, fortaleciendo su capacidad financiera.
- Disponibilidad de más recursos para inversión social e infraestructura pública.

BENEFICIOS EN SEGURIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Transformación de lotes baldíos en áreas habitadas, reduciendo el riesgo de usos inadecuados.
- Mejoramiento de la seguridad y convivencia ciudadana en la zona de influencia del proyecto.
- Consolidación del crecimiento urbano planificado, evitando asentamientos informales.
- Aporte al ordenamiento territorial mediante la localización de vivienda en suelos aptos para el desarrollo.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:

El análisis del mercado hace que la entidad de conformidad con el decreto 1082 de 2015 soporte los aspectos que trata en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 donde se hace el análisis desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. En un contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión, el estudio del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural que está en condiciones de desarrollar el objeto.

En esta sección se revisarán los diferentes contextos (económico, jurídico, técnico, entre otros) que influyen en los aspectos generales del mercado:

CONTEXTO ECONÓMICO:

Ventas de vivienda crecieron 11,3% en el 2025, pero hay temores por subida de la inflación y tasas de interés en Colombia

El sector de la vivienda muestra señales de recuperación con ventas al alza, pero afronta retos fiscales, costos crecientes y menos inversión pública para 2026.

Las cifras muestran una economía apretada, pero un mercado de vivienda que se resiste a frenar. A octubre, en los últimos 12 meses del 2025, las ventas crecieron 11,3% y los lanzamientos aumentaron 9,7%, un comportamiento jalonado principalmente por la vivienda No VIS.

Para Camacol, el gremio constructor, este repunte demuestra que el interés de las familias en adquirir vivienda se mantiene, incluso en un año marcado por un estrecho margen fiscal y una inflación persistente.

Crecen ventas de vivienda No VIS y regiones sostienen la VIS con subsidios locales
El presidente de Camacol, Guillermo Herrera, detalló que la vivienda No VIS es hoy el motor del sector, liderando las ventas y nuevos lanzamientos.

Pero el panorama de la Vivienda de Interés Social (VIS) ha dependido más de los esfuerzos regionales que del Gobierno Nacional.

Bogotá, Antioquia y Atlántico activaron sus propios programas de subsidios para compra de vivienda nueva, lo que ayudó a mitigar el impacto de la suspensión del programa nacional Mi Casa Ya, que durante años fue el principal impulso para la demanda de hogares de ingresos bajos y medios.

“La reactivación del sector dependerá de la situación fiscal y de la capacidad del próximo gobierno para optimizar el gasto social en programas efectivos, como los de vivienda”, afirmó Herrera durante el balance 2025 y las proyecciones para 2026.

El dirigente agregó que también será decisiva la trayectoria de las tasas de interés hipotecarias, influenciadas por la política monetaria y el riesgo país, y los costos de construcción, que siguen enfrentando presiones al alza.

Proyecciones del 2026: más ventas y repunte de obras pese a menos recursos para VIS
De cara al 2026, el sector tendrá que moverse en un entorno retador. La inversión pública en Vivienda de Interés Social será la más baja en más de una década.

Aunque el Presupuesto General de la Nación (PGN) crece más del 5%, la inversión del Gobierno en vivienda caerá 35,7%.

Aun así, Camacol prevé una recuperación moderada, pero constante, con un crecimiento de ventas entre 5% y 12%. Y un repunte de inicios de obra superior al 13%, retornando a terreno positivo.

Este giro representaría una oportunidad para reanimar la inversión privada en Colombia, uno de los motores que más ha perdido fuerza en el último año, dijo el gremio.

La construcción, según Camacol, puede aportar empleo, dinamizar la economía y responder a una necesidad urgente de miles de familias, que es acceder a vivienda propia y reducir la informalidad urbana.

La falta de vivienda nueva está presionando la inflación en Colombia
Aunque la inflación anual a noviembre llegó a 5,3%, una parte importante de esa cifra se explica por el comportamiento del alojamiento y los servicios asociados. Este rubro aporta 1,65 puntos porcentuales al dato total.

El motivo es el pago por alojamiento representa el 21% de la canasta del IPC y más del 40% del consumo de los hogares pobres. Es decir, cualquier cambio en arriendos tiene un impacto directo y fuerte sobre la inflación.

Y los arriendos están subiendo por una razón estructural, la caída en la oferta de vivienda nueva.

Por ejemplo, en octubre de 2025, la oferta disponible era de 156.000 unidades, 14.000 menos que un año atrás. Y la caída lleva 19 meses consecutivos.

Mientras tanto, Colombia forma 370.000 hogares nuevos al año, una presión natural sobre la demanda urbana. Menos oferta con más hogares buscando vivienda equivale a arriendos más altos, lo que termina empujando la inflación, detalló Camacol.

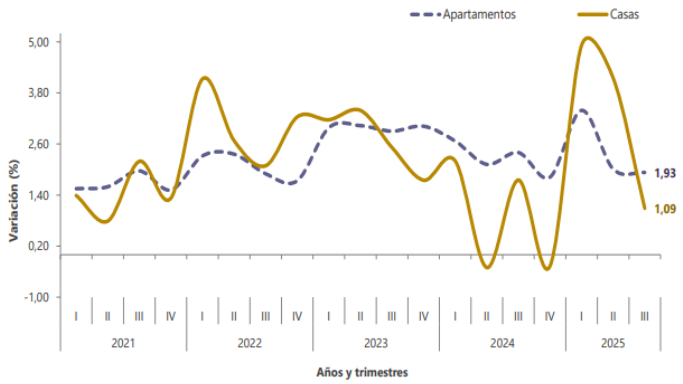
Por eso, “la provisión de vivienda formal no solo mejora los indicadores sociales y aumenta la capacidad productiva del país, también es un ancla clave para la estabilidad macroeconómica. Construir más vivienda significa ayudar a controlar los precios de uno de los bienes más determinantes en la vida de los hogares”, dice el gremio en un comunicado.

https://www.elcolombiano.com/negocios/venta-vivienda-colombia-crecimiento-inflacion-tasas-interes-EE31711225

SECTOR DE VIVIENDA

Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)
III Trimestre 2025

Gráfico 1. Variación trimestral del IPVN según destinos
Total (53 municipios)
2021 (I trimestre) – 2025 (III trimestre)



Fuente: DANE, IPVN.

1. Total4 y por destinos

1.1 Resultados trimestrales

El Índice de precios de la vivienda nueva -IPVN durante el tercer trimestre de 2025 registró una variación de 1,89% frente al trimestre inmediatamente anterior. Esta tasa es inferior en 0,48 puntos porcentuales a la observada en el mismo período de 2024, cuando se presentó un crecimiento de 2,37%.

Tabla 1. IPVN – Variaciones trimestrales por destinos
Total (53 municipios) [5]
2021 (I trimestre) - 2025 (III trimestre)

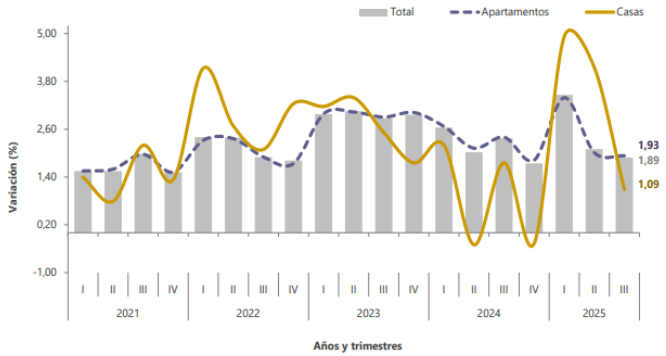
Base IV trimestre 2020 = 100

Trimestre		Variación (%)		
		Total	Destino	
			Apartamentos	Casas
2021	I	1,55	1,55	1,39
	II	1,55	1,60	0,79
	III	1,98	1,97	2,19
	IV	1,52	1,52	1,33
2022	I	2,40	2,32	4,13
	II	2,39	2,36	2,68
	III	1,90	1,90	2,09
	IV	1,81	1,74	3,24
2023	I	2,98	2,98	3,17
	II	3,05	3,03	3,39
	III	2,87	2,90	2,52
	IV	2,96	3,02	1,75
2024	I	2,64	2,67	2,20
	II	2,02	2,12	-0,30
	III	2,37	2,40	1,75
	IV	1,74	1,82	-0,27
2025	I	3,46	3,39	4,92
	II	2,10	2,01	4,15
	III	1,89	1,93	1,09

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

Al desagregar el resultado del índice por destinos, la variación promedio del precio de los apartamentos experimentó un incremento del 1,93%. Igualmente, se evidenció un aumento de 1,09% en el precio de las casas, frente al segundo trimestre de 2025.

Gráfico 2. Variaciones trimestrales por destinos
Total (53 municipios)
2021 (I trimestre) – 2025 (III trimestre)



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

1.2 Resultados año corrido

En lo corrido del año, la variación del precio de la vivienda nueva fue de 7,62% en comparación con el cuarto trimestre de 2024. Este resultado es superior en 0,42 puntos porcentuales al registrado en el mismo periodo del año anterior, cuando se observó un incremento de 7,20% (Tabla 2).

Tabla 2. IPVN – Variaciones año corrido por destinos
Total (53 municipios)
2021 (I trimestre) – 2025 (III trimestre)

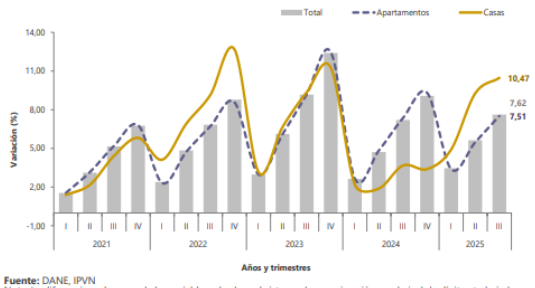
Base IV trimestre 2020 = 100

Trimestre		Variación (%)		
		Total	Destino	
			Apartamentos	Casas
2021	I	1,55	1,55	1,39
	II	3,12	3,17	2,19
	III	5,16	5,20	4,43
	IV	6,76	6,80	5,82
2022	I	2,40	2,32	4,13
	II	4,84	4,74	6,92
	III	6,84	6,72	9,15
	IV	8,78	8,58	12,68
2023	I	2,98	2,98	3,17
	II	6,12	6,11	6,67
	III	9,17	9,18	9,35
	IV	12,40	12,48	11,26
2024	I	2,64	2,67	2,20
	II	4,72	4,85	1,89
	III	7,20	7,36	3,68
	IV	9,07	9,32	3,40
2025	I	3,46	3,39	4,92
	II	5,63	5,48	9,27
	III	7,62	7,51	10,47

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

Al comparar el tercer trimestre del año 2025 con el cuarto trimestre de 2024, la variación promedio de los precios de la vivienda nueva de las casas y los apartamentos, presentaron crecimientos del 10,47% y 7,51%, respectivamente (Gráfico 3).

Gráfico 3. Variaciones año corrido por destinos
Total (53 municipios)
2021 (I trimestre) - 2025 (III trimestre)



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

1.3 Resultados anuales

Durante el tercer trimestre de 2025, la variación promedio del precio de venta de la vivienda nueva experimentó un aumento de 9,50% frente al mismo trimestre del año anterior. Este resultado significa una disminución de 0,87 puntos porcentuales respecto al tercer trimestre de 2024, cuando se evidenció un incremento de los precios de 10,37% (Tabla 3).

Tabla 3. IPVN – Variaciones anuales por destinos
Total (53 municipios)
2021 (I trimestre) – 2025 (III trimestre)

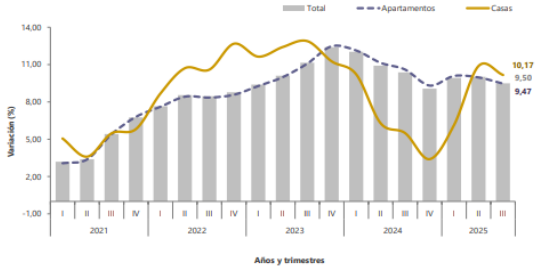
Base IV trimestre 2020 = 100

Trimestre		Variación (%)		
		Total	Destino	
			Apartamentos	Casas
2021	I	3,19	3,07	5,06
	II	3,39	3,38	3,60
	III	5,42	5,40	5,47
	IV	6,76	6,80	5,82
2022	I	7,65	7,61	8,68
	II	8,54	8,42	10,72
	III	8,46	8,35	10,60
	IV	8,78	8,58	12,68
2023	I	9,39	9,28	11,64
	II	10,10	9,99	12,42
	III	11,15	11,08	12,89
	IV	12,40	12,48	11,26
2024	I	12,03	12,13	10,22
	II	10,91	11,14	6,28
	III	10,37	10,60	5,49
	IV	9,07	9,32	3,40
2025	I	9,93	10,09	6,15
	II	10,02	9,97	10,89
	III	9,50	9,47	10,17

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

Comparando los resultados del tercer trimestre de 2025 con los del mismo periodo del año anterior, la variación promedio anual de los precios de venta de la vivienda nueva para el destino casas fue de 10,17% y de los apartamentos de 9,47% (Gráfico 4).

Gráfico 4. Variaciones anuales por destinos
Total (53 municipios)
2021 (I trimestre) - 2025 (III trimestre)



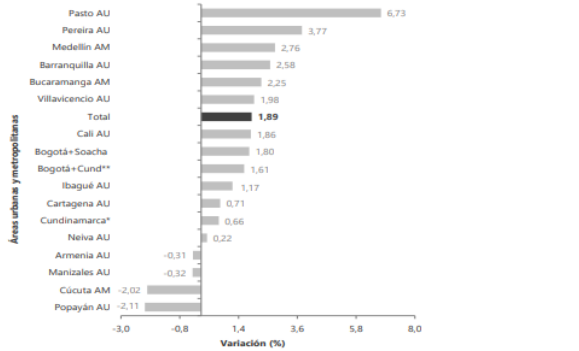
Fuente: DANE, IPVN
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

2. Áreas urbanas (AU) y metropolitanas (AM) – destinos

2.1 Resultados trimestrales

Para el tercer trimestre de 2025, el mayor crecimiento en el precio de la vivienda nueva se observó en el área de Pasto con 6,73%. En contraste, las áreas de Popayán y Cúcuta presentaron variaciones negativas de 2,11% y 2,02%, respectivamente.

Gráfico 5. IPVN – Variaciones trimestrales, por áreas urbanas y metropolitanas
Índice total
III trimestre 2025 / II trimestre 2025

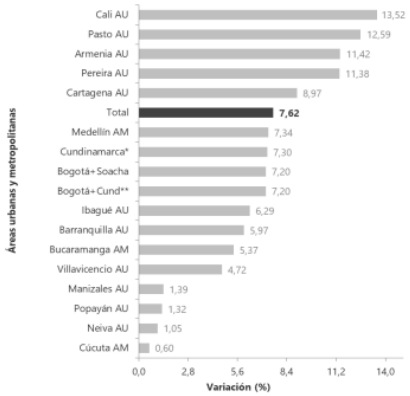


Fuente: DANE, IPVN
*Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.
** Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

2.2 Resultados año corrido

Al observar el IPVN según áreas, y comparar el tercer trimestre de 2025 con el cuarto trimestre de 2024, se destacan las variaciones promedio de los precios de la vivienda nueva de Cali (13,52%) y Pasto (12,59%). Por su parte, las menores variaciones se evidenciaron en el área metropolitana de Cúcuta (0,60%) y el área urbana de Neiva (1,05%).

Gráfico 6. IPVN – Variaciones año corrido, por áreas urbanas y metropolitanas
Índice total
III trimestre 2025 / IV trimestre 2024

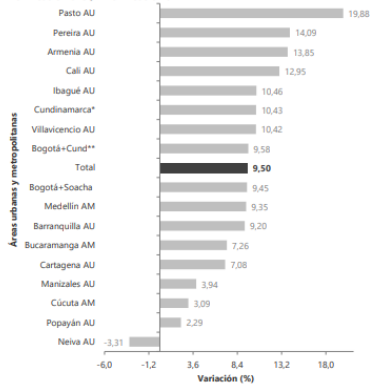


Fuente: DANE, IPVN
*Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.
** Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

2.3 Resultados anuales

Durante el tercer trimestre de 2025 se observó el incremento anual en el precio de la vivienda nueva de Pasto AU (19,88%); en contraste, el área de Neiva presentó el única variación negativa con -3,31%, frente al mismo periodo del año anterior.

Gráfico 7. IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas
Índice total
III trimestre 2025 / III trimestre 2024



Fuente: DANE, IPVN
*Comprende los municipios de Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopó y Zipaquirá.
** Comprende la agregación de Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, Fusagasugá, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Sopo y Zipaquirá.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

3. Estratos socioeconómicos

3.1 Resultados trimestrales

Por categoría de estrato socioeconómico y para cada uno de los siete principales municipios incluidos en el indicador y que cuentan con resultados a este nivel, las variaciones correspondientes al tercer trimestre de 2025, con relación al segundo trimestre fueron las siguientes.

Tabla 4. IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos
Total principales municipios
III trimestre 2025 / II trimestre 2025

Municipios	Variación (%)			
	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo*	Medio**	Alto***
Pereira	5,38	-0,86	-2,11	8,24
Medellín	2,87	0,96	2,20	3,26
Barranquilla	2,65	3,50	2,95	2,13
Bogotá	1,94	1,90	1,83	2,18
Cali	1,42	1,86	5,79	-0,36
Bucaramanga	0,49	-0,16	-0,54	1,47
Armenia	-0,31	1,19	5,19	-2,26

Fuente: DANE, IPVN
*Bajo: estratos 1, 2 y 3
**Medio: estrato 4
***Alto: estratos 5 y 6
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

3.2 Resultados año corrido

Por categoría de estrato socioeconómico y para cada uno de los siete principales municipios incluidos en el indicador y que cuentan con resultados a este nivel, las variaciones año corrido del tercer trimestre de 2025 frente al cuarto trimestre de 2024 fueron las siguientes (Tabla 5).

Tabla 5. IPVN – Variaciones año corrido, por estratos socioeconómicos
Total principales municipios
III trimestre 2025 / IV trimestre 2024

Base IV trimestre 2020 = 100

Municipios	Variación (%)			
	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo*	Medio**	Alto***
Pereira	14,58	7,33	3,74	18,50
Cali	11,98	18,61	14,63	10,79
Armenia	11,42	9,17	14,29	10,62
Medellín	7,56	9,02	-0,38	10,16
Bogotá	7,30	7,02	9,47	5,25
Barranquilla	6,88	10,91	10,37	3,58
Bucaramanga	5,82	5,01	8,08	4,64

Fuente: DANE, IPVN
*Bajo: estratos 1, 2 y 3
**Medio: estrato 4
***Alto: estratos 5 y 6
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

3.3 Resultados anuales

Por categoría de estrato socioeconómico y para cada uno de los siete principales municipios incluidos en el indicador y que cuentan con resultados a este nivel, se presenta a continuación las variaciones promedio correspondientes al tercer trimestre de 2025 en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Tabla 6. IPVN – Variaciones anuales, por estratos socioeconómicos
Total principales municipios
III trimestre 2025 / III trimestre 2024

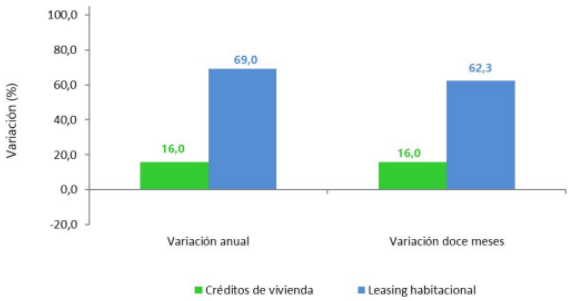
Base IV trimestre 2020 = 100

Municipios	Variación (%)			
	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo*	Medio**	Alto***
Pereira	18,70	16,85	11,23	21,00
Armenia	13,85	14,81	16,49	11,92
Barranquilla	10,44	13,49	14,31	7,47
Cali	10,01	20,31	15,26	7,41
Bogotá	9,51	8,25	12,51	7,89
Bucaramanga	8,29	9,31	8,76	7,34
Medellín	7,79	13,77	-1,11	10,21

Fuente: DANE, IPVN
*Bajo: estratos 1, 2 y 3
**Medio: estrato 4
***Alto: estratos 5 y 6
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

FINANCIACIÓN DE VIVIENDA (FIVI) III TRIMESTRE DE 2025

Gráfico 1. Variación del valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (a precios constantes)
Total nacional
III trimestre 2025ᵖ



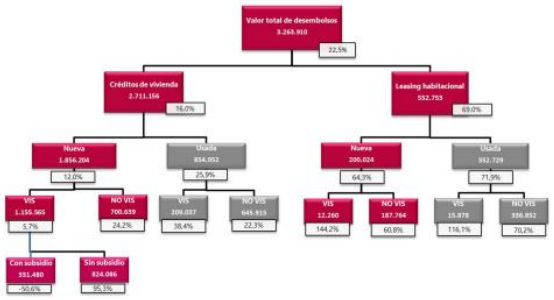
Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional

1. Resultados generales

1.1 Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda

1.1 Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda

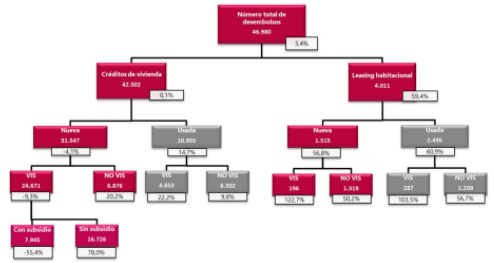
Diagrama 1
Estructura general – Valor y variación anual de desembolsos para compra de vivienda* (millones de pesos constantes)
III trimestre de 2025p



Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residencial – ICOCED.
* Millones de pesos y variación anual.

El diagrama tiene como objetivo desagregar el valor de los desembolsos de créditos para compra de vivienda en el tercer trimestre de 2025, identificando los créditos de vivienda y operaciones de leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

Diagrama 2
Estructura general – Número y variación anual de desembolsos para compra de Vivienda (unidades)
III trimestre de 2025p



Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional

El diagrama tiene como objetivo desagregar el número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2025, identificando los créditos de vivienda y leasing habitacional por viviendas nuevas y usadas, por VIS (con subsidio y sin subsidio) y No VIS.

1.1.1 Tercer trimestre 2025

Durante el tercer trimestre de 2025, se desembolsaron $7.476.010 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales $6.209.924 millones fueron créditos de vivienda y $1.266.086 millones fueron leasing habitacional (Anexo 1).

Tabla 1. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda (millones de pesos corrientes)
Total nacional
III trimestre y doce meses (2023 – 2025ᵖ)

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsos para compra de vivienda				
2023	5.384.588	-17,2	20.736.182	-20,0
2024	5.896.013	9,5	22.391.091	8,0
2025	7.476.010	26,8	28.200.935	25,9
Créditos de vivienda				
2023	4.678.308	-5,2	16.844.991	-13,0
2024	5.172.254	10,6	19.632.838	16,6
2025	6.209.924	20,1	23.563.559	20,0
Leasing habitacional				
2023	706.281	-54,9	3.891.191	-40,8
2024	723.758	2,5	2.758.252	-29,1
2025	1.266.086	74,9	4.637.376	68,1

Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2025, los desembolsos para compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005 (se realiza empalme de variaciones teniendo en cuenta que el ICCV dejó de publicarse en 2021 e inicia el nuevo índice ICOCED del cual se toma el dato de residencial) sumaron $3.263.910 millones, con una variación anual de 22,5%. Para créditos de vivienda se desembolsaron $2.711.156 millones de pesos, sumando 14,0 puntos porcentuales a la variación y para leasing habitacional $552.753 millones de pesos (Anexo 1).

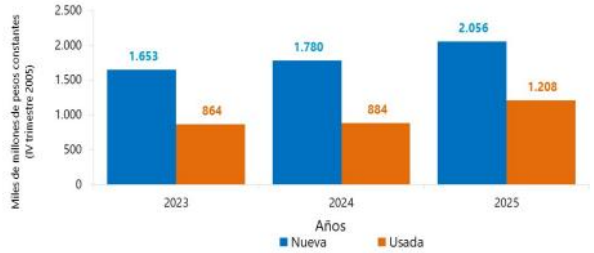
Tabla 2. Variación del valor de los desembolsos para compra de vivienda
Total nacional
(III trimestre 2025ᵖ / III trimestre 2024)

Variación del valor de los desembolsos	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	5,8	22,5	5,8	22,5
Créditos de vivienda	6,8	16,0	5,9	14,0
Leasing habitacional	-1,0	69,0	-0,1	8,5

Fuente: DANE, FIVI.
p: cifra provisional
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la operación estadística.

El valor de los desembolsos a precios constantes en el tercer trimestre de 2025, para compra de vivienda nueva fueron de $2.056 miles de millones de pesos, registrando una variación de 15,5% con relación a lo registrado en el mismo trimestre del año inmediatamente anterior. Los desembolsos para compra de vivienda usada fueron de $1.208 miles de millones de pesos, registrando una variación de 36,6% (Anexo 2).

Gráfico 2. Valor de los créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (precios constantes)
Total nacional
III trimestre (2023 - 2025P)



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

1.1.2 Doce meses a septiembre 2025

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2025, las entidades financiadoras de vivienda desembolsaron $12.455.673 millones para la compra de vivienda a precios constantes del IV trimestre de 2005, registrando una variación de 21,7%. Para créditos de vivienda se desembolsaron $10.409.857 millones, con una variación de 16,0% y sumando 14,0 puntos porcentuales a la variación total y para leasing habitacional se desembolsaron $2.045.816 millones, presentando variación de 62,3% y sumando 7,7 puntos porcentuales (Anexo 1).

Tabla 3. Variación doce meses del valor de créditos desembolsados para compra de vivienda
Total nacional
(IV trimestre 2024- III trimestre 2025)P/(IV trimestre 2023– III trimestre 2024)

Variación del valor de los desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	2,7	21,7	2,7	21,7
Créditos de vivienda	11,1	16,0	9,0	14,0
Leasing habitacional	-33,0	62,3	-6,2	7,7

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

1.2 Número de créditos desembolsados para compra de vivienda

1.2.1 Tercer trimestre de 2025

En el tercer trimestre de 2025, se financiaron 46.513 viviendas, lo que representó una variación de 3,4% respecto al mismo trimestre de 2024 (44.980 viviendas). De las unidades financiadas, 42.502 correspondieron a créditos de vivienda y 4.011 a leasing habitacional (Anexo 8)

Tabla 4. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda
Total nacional
III trimestre y doce meses (2023 – 2025P)

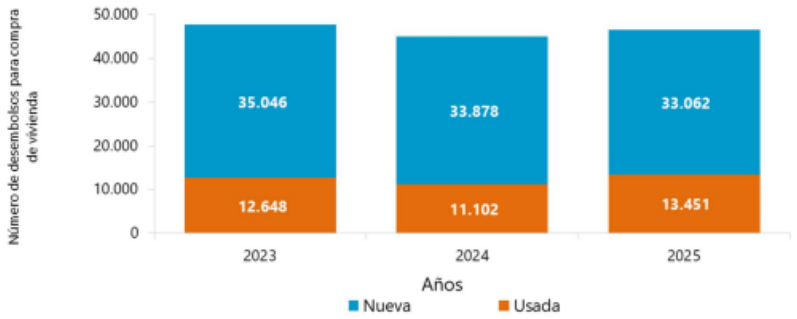
Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de desembolsados para compra de vivienda				
2023	47.694	-5,9	166.703	-19,2
2024	44.980	-5,7	181.275	8,7
2025	46.513	3,4	184.312	1,7
Créditos de vivienda				
2023	45.089	0,6	152.205	-15,5
2024	42.463	-5,8	171.449	12,6
2025	42.502	0,1	169.218	-1,3
Leasing habitacional				
2023	2.605	-55,4	14.498	-44,7
2024	2.517	-3,4	9.826	-32,2
2025	4.011	59,4	15.094	53,6

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 33.062 con una variación de -2,4% y las usadas 13.451, presentando una variación de 21,2% frente al mismo trimestre de 2024 (Anexo 9).

En el período de análisis, el número de viviendas financiadas nuevas fueron 33.062 con una variación de -2,4% y las usadas 13.451, presentando una variación de 21,2% frente al mismo trimestre de 2024 (Anexo 9).

Gráfico 3. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda nueva y usada (unidades)
Total nacional
III trimestre (2023 – 2025P)



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

1.2.2 Doce meses a septiembre 2025

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2025, se financiaron 184.312 unidades habitacionales, de las cuales 169.218 fueron créditos de vivienda y 15.094 leasing habitacional. La variación de 1,7% en el número de soluciones financiadas se explicó por los créditos de Leasing habitacional que sumaron a la variación 2,9 puntos porcentuales (Anexo 8).

Tabla 5. Variación doce meses del número de créditos desembolsados para compra de vivienda (precios constantes)
Total nacional
(IV trimestre 2024 - III trimestre 2025)P/(IV trimestre 2023 - III trimestre 2024)

Número de desembolsos	Variación doce meses (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	8,7	1,7	8,7	1,7
Créditos de vivienda	12,6	-1,3	11,5	-1,2
Leasing habitacional	-32,2	53,6	-2,8	2,9

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

2. Resultados por entidades financiadoras

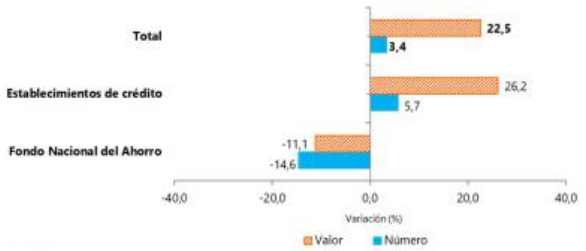
2.1 Valor y número de desembolsos

2.1.1 Tercer trimestre 2025

En el tercer trimestre de 2025, el valor total de los desembolsos, a precios constantes, presentó un crecimiento de 22,5% frente al mismo trimestre de 2024. Por entidad financiadora, los establecimientos de crédito presentaron una variación de 26,2% y el Fondo Nacional del Ahorro de -11,1% (Anexo 3).

El número de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2025, frente al mismo trimestre del año 2024 obtuvo una variación de 3,4%. Este comportamiento se explica por la variación de los establecimientos de crédito de 5,7% y el Fondo Nacional del Ahorro de -14,6% (Anexo 10).

Gráfico 4. Variación anual del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda
Total nacional
III trimestre 2025P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

2.1.2 Doce meses a septiembre 2025

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2025, el valor de los créditos entregados a precios constantes para la compra de vivienda aumentó 21,7% frente a los doce meses a septiembre 2024, este comportamiento obedeció al crecimiento de los establecimientos de crédito de 24,7%, sin embargo, se registró una disminución del Fondo Nacional del Ahorro de 5,9% (Anexo 3).

3.Vivienda de interés social

3.1. Valor de los desembolsos para compra de vivienda

3.1.1 Tercer trimestre 2025

Del monto total de desembolsos durante el tercer trimestre de 2025 para compra de vivienda, el 42,7% se otorgó para la compra de vivienda VIS (precios constantes). En cuanto al número de créditos desembolsados para financiar vivienda, la VIS participó con 64,1% del total (Anexo 1, 4 y 11)

Tabla 6. Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas (millones de pesos a precios corrientes, constantes y unidades)
Total nacional
III trimestre de 2025P

Vivienda	Valor de desembolsos (millones de pesos corrientes)	Valor de desembolsos (millones de pesos constantes)	Número de desembolsos
Total vivienda	7.476.010	3.263.910	46.513
Vivienda de interés social	3.190.080	1.392.739	29.807
Vivienda diferente de VIS	4.285.930	1.871.170	16.706

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

3.1.2 Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS

El monto de los créditos individuales entregados para compra de VIS durante el tercer trimestre de 2025 a precios constantes fue de $1.392.739 millones de pesos. Los desembolsos para créditos de vivienda para adquisición de VIS presentaron variación de 9,6% y las operaciones de leasing habitacional para VIS una variación de 127,5% (Anexo 4).

Tabla 7. Valor de los desembolsos para compra de VIS (millones de pesos constantes)
Total nacional
III trimestre y doce meses (2023 – 2025)P

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total valor de desembolsados para compra de VIS				
2023	1.129.090	16,7	3.429.011	-0,2
2024	1.257.038	11,3	4.751.189	38,6
2025	1.392.739	10,8	5.202.378	9,5
Créditos de vivienda				
2023	1.118.681	16,6	3.390.057	-0,7
2024	1.244.670	11,3	4.706.005	38,8
2025	1.364.602	9,6	5.109.823	8,6
Leasing habitacional				
2023	10.410	34,0	38.954	69,7
2024	12.368	18,8	45.184	16,0
2025	28.138	127,5	92.555	104,8

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

En el período de análisis, el valor de desembolsos para compra de viviendas VIS nuevas presentaron una variación de 6,3% y las VIS usadas una variación de 42,0% frente al mismo trimestre de 2024 (Anexo 5).

Tabla 8. Variación anual del valor de créditos desembolsados para compra de VIS (precios constantes)
Total nacional
(III trimestre 2025 / III trimestre 2024)P

Valor de desembolsos VIS	Variación anual (porcentaje)		Contribución de variación (puntos porcentuales)	
	2024	2025	2024	2025
Total	11,3	10,8	11,3	10,8
VIS Nueva	13,8	6,3	11,8	5,5
VIS Usada	-3,5	42,0	-0,5	5,3

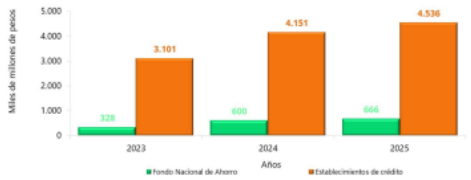
Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

3.1.3 Doce meses a septiembre 2025

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2025, los créditos desembolsados para la compra de VIS registraron un crecimiento de 9,5% respecto al mismo período del año anterior. Los desembolsos para la compra de vivienda de interés social nueva registraron variación de 4,3% y los concedidos para VIS usada 50,2% (Anexo 4 y 5).

Del monto total de desembolsos para la compra de vivienda de interés social, los establecimientos de crédito entregaron $4.536 miles de millones y el Fondo Nacional del Ahorro $666 miles de millones de pesos a precios constantes (Anexo 5).

Gráfico 5. Valor de los créditos desembolsados para compra de VIS (miles de millones), por entidad financiadora
Total nacional
Doce meses a septiembre (2023 – 2025P)



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

3.2. Número de créditos desembolsados para compra de vivienda VIS

3.2.1 Tercer trimestre 2025

En el tercer trimestre de 2025, el número de créditos desembolsados para compra de vivienda de interés social registró una variación de -4,6% frente al mismo trimestre de 2024, este comportamiento obedeció al decrecimiento de la VIS nueva de 8,8% y al crecimiento de la VIS usada de 25,1%. En total, se financiaron 29.807 unidades de vivienda de interés social, de las cuales 24.867 correspondieron a soluciones nuevas y 4.940 a VIS usadas (Anexo 12).

Tabla 9. Número de viviendas de interés social financiadas
Total nacional
III trimestre y doce meses (2023 – 2025P)

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total número de créditos desembolsados para compra de VIS				
2023	32.969	14,7	100.307	-3,4
2024	31.228	-5,3	126.548	26,2
2025	29.807	-4,6	116.981	-7,6
VIS nueva				
2023	27.907	6,6	86.379	-7,6
2024	27.278	-2,3	112.644	30,4
2025	24.867	-8,8	98.234	-12,8
VIS usada				
2023	5.062	96,5	13.928	34,9
2024	3.950	-22,0	13.904	-0,2
2025	4.940	25,1	18.747	34,8

Fuente: DANE, FIVI
P: cifra provisional

3.2.2 Doce meses a septiembre 2025

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2025, se financiaron 116.981 soluciones de vivienda de interés social, de las cuales 98.234 unidades correspondieron a viviendas nuevas y 18.747 a viviendas usadas. Al comparar esta información con el mismo período 2024, el total de viviendas financiadas presentó variación de -7,6%. La vivienda de interés social nueva registró variación de -12,8% y la usada 34,8% (Anexo 12).

4. Resultados por departamento y Bogotá, D.C.

Bogotá, Antioquia, Valle, Santander y Cundinamarca concentraron el 75,3% del valor total de desembolsos de los créditos de vivienda durante el tercer trimestre de 2025. La variación de 16,0% del valor de los desembolsos de los créditos de vivienda en el tercer trimestre de 2025, se explicó principalmente por el comportamiento de Bogotá, Antioquia y Valle que sumaron en conjunto 14,4 puntos porcentuales a la variación total (Anexo 15).

Tabla 10. Variación anual, contribución y participación de los créditos de vivienda desembolsados por departamento* y Bogotá, D.C.
Total nacional
III trimestre (2024 – 2025)P

Millones de pesos constantes

Departamento	III trimestre 2024	II trimestre 2025	Variación anual %	Contribución a la variación	Distribución %
Total nacional	2.336.898	2.711.156	16,0	16,0	100
Bogotá	824.723	1.006.238	22,0	7,8	37,1
Antioquia	318.853	409.543	28,4	3,9	15,1
Valle	234.837	299.601	27,6	2,8	11,1
Santander	82.000	97.576	19,0	0,7	3,6
Cundinamarca	214.065	229.377	7,2	0,7	8,5
Caldas	22.183	32.890	48,3	0,5	1,2
Magdalena	19.378	27.062	39,6	0,3	1,0
Quindío	25.196	32.599	29,4	0,3	1,2
Boyacá	27.968	35.140	25,6	0,3	1,3
Nte Santander	35.037	41.215	17,6	0,3	1,5
Bolívar	60.274	66.163	9,8	0,3	2,4
Meta	25.756	31.529	22,4	0,2	1,2
Tolima	67.782	72.971	7,7	0,2	2,7
Risaralda	54.732	59.480	8,7	0,2	2,2
Córdoba	14.375	17.225	19,8	0,1	0,6
Resto1	4.069	6.276	54,2	0,1	0,2
Huila	24.248	25.852	6,6	0,1	1,0
Cauca	22.490	23.045	2,5	0,0	0,9
La Guajira	4.665	5.123	9,8	0,0	0,2
Caquetá	2.318	2.728	17,7	0,0	0,1
Sucre	7.776	7.469	-3,9	0,0	0,3
Casanare	5.040	4.252	-15,6	0,0	0,2
Nariño	16.185	14.579	-9,9	-0,1	0,5
Cesar	37.105	25.576	-31,1	-0,5	0,9
Atlántico	185.843	137.646	-25,9	-2,1	5,1

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*Departamento de solicitud de los créditos de vivienda
Resto[1]. Agrupa los siguientes departamentos: Chocó, Arauca, Putumayo, Archipiélago de San Andrés, Amazonas, Guainía, Guaviare, Vaupés y Vichada.
Deflactor utilizado: índice de Costos de la Construcción de Edificaciones Residenciales - ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la operación estadística.

4.1 Número créditos hipotecarios

En el tercer trimestre de 2025 de los 46.513 créditos desembolsados que fueron solicitados a nivel nacional, el 67,8% se concentraron en Bogotá, Valle del Cauca, Antioquia y Cundinamarca (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 11. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud
Total nacional
III trimestre 2025P

Departamentos de solicitud	Número desembolsos	Participación %
Bogotá D.C	15.867	34,1%
Valle del Cauca	5.899	12,7%
Antioquia	5.519	11,9%
Cundinamarca	4.262	9,2%
Resto**	14.966	32,2%
Total	**46.513**	**100,0%**

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el tercer trimestre de 2025 de los 15.867 desembolsos solicitados en la ciudad de Bogotá, el 93,9% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en la misma ciudad y Cundinamarca (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 12. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas
Total Bogotá
III trimestre 2025P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
BOGOTÁ	Bogotá	13.629	85,9%
	Cundinamarca	1.272	8,0%
	Antioquia	196	1,2%
	Tolima	134	0,8%
	Resto**	636	4,0%
	Total	**15.867**	**100,0%**

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

Para el tercer trimestre de 2025 de los 5.519 desembolsos solicitados en el departamento de Antioquia, el 94,9% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 13. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas
Total Antioquia
III trimestre 2025P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
ANTIOQUIA	Antioquia	5.235	94,9%
	Bogota D.C	108	2,0%
	Valle del Cauca	31	0,6%
	Resto**	145	2,6%
	Total	**5.519**	**100,0%**

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

En el tercer trimestre de 2025 de los 5.899 desembolsos solicitados en el departamento de Valle del Cauca, el 95,8% de las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en el mismo departamento (anexo serie tipo base municipios).

Tabla 14. Número y participación de desembolsos por departamento de solicitud vs departamento de ubicación de las viviendas financiadas
Total Valle del Cauca
III trimestre 2025P

Departamentos de solicitud	Departamento de ubicación	Número desembolsos	Participación %
VALLE DEL CAUCA	Valle del Cauca	5.652	95,8%
	Cauca	57	1,0%
	Bogota D.C	46	0,8%
	Resto**	144	2,4%
	Total	**5.899**	**100,0%**

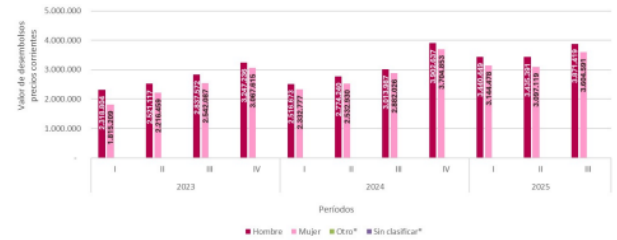
Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
**relaciona el resto de los departamentos del País.

5. Caracterización de créditos hipotecarios

5.1 Valor de los créditos desembolsados según sexo

En el tercer trimestre de 2025, se desembolsaron $ 7.476.010 millones de pesos corrientes para compra de vivienda, de los cuales $3.871.391 millones fueron desembolsados a hombres, $3.604.591 millones fueron desembolsados para mujeres (Serie tipo base municipios)

Gráfico 6. Valor de los créditos desembolsados según sexo (millones de pesos corrientes)
Total nacional
I trimestre 2023 – III trimestre 2025P

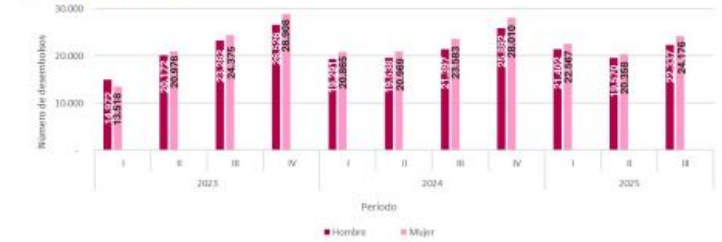


Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
*El gráfico no presenta los valores de las categorías otros y sin clasificar, dado que por su proporción no se alcanzan a visualizar en el mismo. Para conocer los datos precisos estos pueden ser consultados en la serie tipo base municipios.

5.1.1 Número de los créditos desembolsados según sexo

Durante el tercer trimestre de 2025, el número de desembolsos fue de 46.513, se distribuyó de la siguiente forma: hombres 48,0%, mujeres 52,0% (Serie tipo base municipios).

Gráfico 7. Número de los créditos desembolsados según sexo
Total nacional
I trimestre 2023 – III trimestre 2025P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
*El gráfico no presenta los valores de las categorías otros y sin clasificar, dado que por su proporción no se alcanzan a visualizar en el mismo. Para conocer los datos precisos estos pueden ser consultados en la serie tipo base municipios.

5.2 Participación del valor de los créditos desembolsados según rango de edad

En el tercer trimestre de 2025, el 38,08% del total del valor de los desembolsos de créditos hipotecarios se concentraron en el rango de edad de los 30 a 39 años (Serie tipo base municipios).

Gráfico 8. Participación valor de los créditos desembolsados según rango de edad
Total nacional
III trimestre 2025P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

5.2.1 Número de los créditos desembolsados según rango de edad

En el tercer trimestre de 2025, los rangos de edad con mayor número de desembolsos fueron de 30 a 34 años con 9.835 créditos, de 35 a 39 años con 8.530 créditos y de 25 a 29 años 7.435 créditos que corresponden al 55,5% del total de crédito desembolsados (Serie tipo base municipios).

Gráfico 9. Número de los créditos desembolsados según rango de edad
Total nacional
III trimestre 2025P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

5.3 Valor de los créditos desembolsados según plazo

En el tercer trimestre de 2025, se desembolsaron $5.026.562 millones de pesos corrientes con un rango de plazo entre los 16 a 20 años, seguido por el rango de 8 a 15 años con $1.154.925 millones (Serie tipo base municipios).

Gráfico 10. Valor de los créditos desembolsados según plazo (millones de pesos corrientes)
Total nacional
III trimestre 2025P

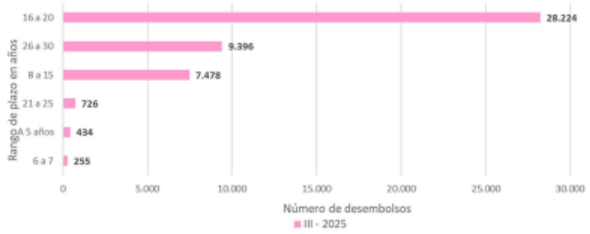


Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación trabajados en la operación estadística.

5.3.1 Número de los créditos desembolsados según plazo

Durante el tercer trimestre de 2025, el rango de plazo con mayor número de desembolsos fue el de 16 a 20 años con 28.224 de los 46.513 desembolsos totales para el período de referencia (Serie tipo base municipios).

Gráfico 11. Número de los créditos desembolsados según plazo
Total nacional
III trimestre 2025P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*Incluye créditos de vivienda, subrogaciones y leasing habitacional

6. Relación Préstamo – Garantía

Este indicador también conocido como el Loan to Value (LTV) o relación préstamo-valor es un indicador que mide el porcentaje entre el total del préstamo y el valor del avalúo (valor comercial del inmueble). En cuanto a su interpretación hace referencia al porcentaje de lo prestado en relación con el valor del inmueble. A continuación, se presentan los resultados para el tercer trimestre de 2025.

Durante el tercer trimestre de 2025 la relación préstamo-garantía de los créditos hipotecarios fue del 58,2%, desagregado por financiación de vivienda nueva este porcentaje fue del 58,0% y para la vivienda usada el 58,6% (Serie tipo base créditos hipotecarios).

En el tercer trimestre de 2025 para la vivienda de interés social la relación préstamo-garantía fue del 62,1% y para la vivienda diferente de interés social fue del 55,7%.

Tabla 15. Relación préstamo-garantía créditos hipotecarios, según vivienda nueva-usada y VIS – No VIS
Total nacional
III trimestre 2025P

AÑO	TRIMESTRE	VIS			NO VIS		
		NUEVA	USADA	TOTAL	NUEVA	USADA	TOTAL
2025	III	61,5	65,2	62,1	54,0	57,3	55,7

FUENTE: DANE, FIVI.
P: cifra provisional
*incluye créditos de vivienda y subrogaciones

7. Operaciones generales de crédito

7.1 Resultados generales

En el presente capítulo se detallan los resultados de las operaciones generales de crédito (desembolsos a constructores, a individuales o créditos directos y subrogaciones de créditos individuales para vivienda y otros destinos) exclusivamente de las entidades que forman parte de la cobertura institucional de la operación estadística.

7.1.1 Tercer trimestre 2025

Durante el tercer trimestre de 2025, las entidades de cobertura de la operación estadística desembolsaron créditos por valor de $4.254.433 millones a precios constantes del IV trimestre de 2005, de los cuales $1.543.277 millones correspondieron a préstamos a constructores y $2.711.156 millones a préstamos a individuales o créditos directos (Anexo 21).

Gráfico 12. Estructura del crédito entregado, por las entidades financiadoras
Total nacional
III trimestre 2025P



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

Los créditos entregados en el tercer trimestre de 2025 aumentaron 16,4% frente al mismo trimestre de 2024. Los desembolsos entregados a constructores aumentaron 17,0% y los créditos directos a individuales presentaron variación de 16,0%.

Tabla 16. Valor de los créditos entregados para compra de vivienda a constructores e individuales (millones de pesos constantes)
Total nacional
III trimestre y doce meses (2023 – 2025)P

Años	III trimestre	Variación %	Doce meses a Septiembre	Variación %
Total desembolsos de crédito				
2023	3.654.610	-9,6	13.994.838	-12,2
2024	3.655.609	0,0	14.440.168	3,2
2025	4.254.433	16,4	16.253.374	12,6
Crédito a constructores				
2023	1.467.195	-4,3	5.912.314	-0,7
2024	1.318.710	-10,1	5.462.334	-7,6
2025	1.543.277	17,0	5.843.517	7,0
Crédito a individuales o crédito directo				
2023	2.187.415	-12,9	8.082.524	-19,1
2024	2.336.898	6,8	8.977.834	11,1
2025	2.711.156	16,0	10.409.857	16,0

Fuente: DANE, FIVI
P: cifra provisional

7.1.2 Doce meses a septiembre 2025

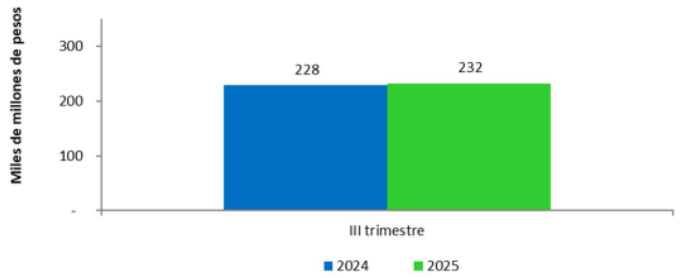
Durante los últimos doce meses a septiembre de 2025, los créditos desembolsados por las entidades que financian vivienda presentaron una variación de 12,6%, al pasar de $14.440.168 millones en el mismo período 2024, a $16.253.374 millones en el año 2025. Este resultado obedeció al crecimiento de los créditos a constructores que presentó una variación de 7,0% y de los créditos a individuales o crédito directo de 16,0%.

7.2. Subrogaciones para créditos individuales

7.2.1 Tercer trimestre 2025p

En el tercer trimestre de 2025, los establecimientos de crédito subrogaron créditos individuales por valor de $231.857 millones a precios constantes, $3.506 millones más que en el mismo trimestre de 2024 originando una variación de 1,5% frente al periodo anterior (Anexo 22).

Gráfico 13. Valor de las subrogaciones para créditos individuales (miles de millones de pesos constantes)
Total nacional
III trimestre (2024 – 2025)ᵖ



Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

7.2.2 Doce meses a septiembre 2025

Durante los últimos doce meses a septiembre de 2025, las subrogaciones de constructor a individual y de individual a individual, presentaron un crecimiento de 3,6% con relación al mismo periodo anterior. En consecuencia, en el periodo analizado los establecimientos de crédito efectuaron subrogaciones para créditos individuales por valor de $944.178 millones (precios constantes del IV trimestre de 2005), $32.980 millones más que en 2024.

8. Cuadro resumen financiación de vivienda

Tabla 17. Variaciones del valor y número de los desembolsos para compra de vivienda
Total nacional
III trimestre 2025P

Variables	Anual		Doce meses	
	III trimestre 2025/ III trimestre 2024	Contribución (%)	IV trimestre 2024 - III trimestre 2025 / IV trimestre 2022 - III trimestre 2023	Contribución (%)
Desembolsos para compra de vivienda	**22,5**	22,5	**21,7**	21,7
Créditos hipotecarios	16,0	14,0	16,0	14,0
Leasing habitacional	69,0	8,5	62,3	7,7
Número de desembolsos	**3,4**	3,4	**1,7**	1,7
Créditos hipotecarios	0,1	0,1	-1,3	-1,2
Leasing habitacional	59,4	3,3	53,6	2,9

Fuente: DANE, FIVI.
P: cifra provisional

En el tercer trimestre de 2025, la variación anual de los desembolsos para compra de vivienda fue de 22,5%, en comparación con el mismo trimestre de 2024.

Por número de desembolsos para el tercer trimestre de 2025, la variación anual fue de 3,4% en comparación con el mismo trimestre de 2024.

ESTUDIO DE LA OFERTA

El presente proceso se realizará con la Persona Natural o Jurídica consorcio o unión temporal que acredite lo establecido en los pliegos de condiciones, al igual la experiencia e idoneidad, para realizar el análisis que soporta el valor estimado de la contratación que se pretende realizar; se tomó de la base de datos del municipio y la gobernación del Valle del Cauca, una muestra de posibles proponentes así:

Se relaciona una muestra de varias empresas que desarrollan actividades Construcción de otras obras de ingeniería civil, según clasificación CIIU 4290. Dicha información fue obtenida a partir de la Superintendencia de Sociedades en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS). Dicha información puede ser ampliada en https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports.

NIT	Razón social	Código CIIU
811026191	CONSTRUCTORA MORICHAL LTDA.	F4290
811008978	ALFA ARQUITECTOS	F4290
800151106	INGENIERIA CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIA SAS	F4290
800196467	INGENIERIA JOULES MEC LTDA	F4290
807001125	M & R INGENIERIA S A S	F4290
806009172	SERCONTEC SAS EN REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL	F4290

811001159	INGEANT S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL	F4290
811001387	AGUIDEL S.A.S. EN REORGANIZACION	F4290
811009056	CONSTRUCCIONES HARDY CROSS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN POR ADJUDICACIÓN	F4290
811022858	INGENIERIA UTIL S.A.S. EN LIQUIDACION JUDICIAL	F4290
811023078	CONSTRUCTORA C.M.L S.A .S EN LIQUIDACION JUDICIAL	F4290
811027144	CONHIME SAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL	F4290
800041077	JORGE USCATEGUI Y ASOCIADOS LTDA.	F4290
805003727	DISEÑOS Y OBRAS DE COLOMBIA S.A.S	F4290
802023384	ATLANTE PROYECTOS DE INGENIERIA S.A.	F4290
808001592	INVERSIONES LA CAROLINA E.U. EN ACUERDO DE REESTRURACIÓN.	F4290
800252912	INVERSIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS COLOMBIA SAS	F4290
800114505	SISTEMAS Y ASESORIAS DE CONSTRUCCION S.A.INGENIEROS ARQUITECTOS SISTEMAS Y EN LIQUIDACIÓN	F4290
804007597	ELECTROUNIVERAL SAS	F4290
805008499	CIMENTEC SAS	F4290
800132533	PETROMICOL INGENIEROS LTDA	F4290
800251485	OBRAS CIVILES DEL CASANARE LTDA	F4290
800209530	CONSTRUCTORA FG S.A.	F4290
802014686	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE S.A.	F4290
811035041	INMOBILIARIA CEDRO VERDE S.A.S EN LIQUIDACION	F4290
813004496	SERVI-REPARACIONES DE COLOMBIA LTDA	F4290
800252749	GEOFORAGROS LTDA	F4290
800151054	CONSTRUCTORA DE OBRAS DE VIVIENDA E INGIENERIA SAS - COVEIN	F4290
800164423	PAMER INGENIERIA SAS	F4290
800056507	KONIDOL S.A. CONSTRUCTORES Y CONSULTORES ASOCIADOS KONIDOL S.A. EN REORGANIZACION	F4290

800001080	EMPRESA DE MONTAJES INDUSTRAILES E INTERVENTORIAS COLOMBIANAS EN LIQUIDACION	F4290
813007039	SIMEC LTDA	F4290
813006542	INGENIEROS CONTRATISTAS INGECON SAS	F4290
813012929	INGENIERIA DE OBRAS SAS	F4290
802023771	JSCONSTRUCCIONES S.A.S	F4290
800212194	MALUNA LTDA EN LIQUIDACIÓN	F4290
800177854	MONTAJES TECNICOS ZAMBRANO Y VARGAS S.A.S.	F4290
800035563	EQUIPADOS S.A.S	F4290
900484728	CM CONSTRUCCION Y EQUIPOS S.A.S	F4290
900453672	ARQUICIVILES S.A.S.	F4290
900354124	ASESORIAS Y CONSULTORIAS PALGALL S.A.S.	F4290
900633869	PROMOTORA CONCAPITAL S.A.S	F4290
900202094	S & CONAL S A S	F4290
900365581	TECMONTAJES SAS	F4290
900162381	D&G INGENIEROS Y ARQUITECTOS LTDA.	F4290
900485933	PRIAR PROYECTOS INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S	F4290

De lo anterior se puede determinar que se cuenta con una amplia concurrencia y experiencia en el mercado, pues se observa que existe un numeroso grupo de personas jurídicas o naturales que dentro de las actividades principales o secundarias se encuentran dedicadas a satisfacer la necesidad referida en el presente estudio que está en el sector de la construcción.

¿Quién ejecuta?

Persona Natural: Las personas naturales que cuenten con la capacidad para realizar el correspondiente contrato, de acuerdo con las especificaciones técnicas

Persona jurídica: La persona jurídica deberá tener dentro de su objeto social la realización de actividades iguales o similares a la del objeto contractual. Capacidad legal y operativa para realizar las actividades a que se refieren las especificaciones técnicas descritas.

ESTUDIO DE MERCADO

Acorde con la política de vivienda nacional, el valor máximo de vivienda es de hasta noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés prioritario (VIP) y ciento treinta (135) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés social (VIS) o aquel valor señalado por la Ley o el Ministerio de Vivienda para las viviendas de interés prioritario o vivienda de interés social.

El valor máximo señalado por cada solución de vivienda dentro del PROGRAMA DE VIVIENDA, incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. Igualmente, se deberán contemplar como costos del proyecto el pago de todos los impuestos nacionales y territoriales que demande la ejecución del respectivo proyecto.

COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

Se realizó una búsqueda de procesos similares en otras entidades en la página del SECOP, con el fin verificar información de las entidades compradoras, objeto, fecha y valor del proceso; información que dejamos plasmada en la siguiente tabla:

ENTIDAD	OBJETO	VALOR	AÑO
MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA	CONTRATO DE MANDATO CON REPRESENTACIÓN BAJO ADMINISTRACION DELEGADA PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA	$ 981.174.409	2025
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN - ALCALDÍA DE TULUÁ	CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PREFABRICADAS Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS SA-LUDABLES EN TERRITORIOS DONDE SON OBJETO DE CALAMIDAD PUBLICA O EXPUES-TOS A FENOMENOS NATURALES. EN CUMPLIMIENTO A LA CALAMIDAD PÚBLICA DE-CRETADA PARA LA POBLACIÓN EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA SEGÚN DECRETO NO 200.59.03.210 DEL 10 DE MARZO DE 2025 EN EL MUNICIPIO DE TULUÁ	$ 305.000.000	2025
GOBERNACIÓN NORTE DE SANTANDER	CONSTRUCCION DE VIVIENDA RURAL NUEVA EN LOTES DISPERSOS EN LOS MUNICIPIOS DE CONVENCION, EL	$ 3.807.491.000	2025

	CARMEN, SAN CALIXTO Y TEORAMA EN EL DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER		
GOBERNACION DE CALDAS	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO, VIVIENDA SOCIAL PARA EL CAMPO, EN LOS MUNICIPIOS DE MARMATO Y SUPÍA, EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS.	$ 2.686.302.040	2024

Para el caso específico del Municipio de Andalucía - Valle, no se ha presentado contratación relacionada con el objeto del proceso o con vivienda.

Capacidad Financiera y organizacional:

a) Teniendo en cuenta algunas empresas de la zona, se registraron los indicadores con el fin de promediar cada uno de los indicadores así:

No.	NOMBRE DE EMPRESA	ÍNDICE DE LIQUIDEZ	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO	RAZÓN DE COBERTURA DE INTERÉS	RENTABILIDAD DE PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO
1	ARQUICIVIL INGENIERÍA S.A.S.	7,09	0,14	5,29	0,43	0,36
2	ANFER INGENIERIA S.A.S.	8,08	0,34	21,28	0,09	0,06
3	DBS GRUPO DE INGENIERÍA S.A.S.	3,95	0,44	24,52	0,51	0,28
4	PECC INGENIERIA S.A.S	2,17	0,53	5,36	0,52	0,24
5	BERNARDO ANCIZAR OSSA LOPEZ	1,53	0,5	2,24	0,04	0,02
6	INGENIEROS CONSTRUCTORES ASOCIADOS LTDA. "ICONSA"	7,1	0,17	502,56	0,31	0,26
7	FUNDACESAR	1,96	0,45	69,41	0,18	0,1
8	CITY G&R S.A.S	5,89	0,43	34,86	0,94	0,54
9	SASI COLOMBIA S.A.S.	3,91	0,5	27,49	0,77	0,38
10	MULTINTEC S.A.S	1,53	0,43	97,69	1,55	0,87
	PROMEDIO	**4,32**	**0,39**	**79,07**	**0,53**	**0,31**

b) Se realizó el análisis de procesos cuyos objetos hacen referencia a obras de infraestructura, en diferentes municipios de la zona así:

	NO. PROCESO	AÑO	MUNICIPIO	VALOR	ÍNDICE DE LIQUIDEZ	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO	RAZÓN DE COBERTURA DE INTERÉS	RENTABILIDAD DE PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO
1	310-2024	2024	VALLE DEL CAUCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SAN PEDRO	$111.952.180,00	1,80	0,60	5,00	0,10	0,10
2	MT - SA 009 DE 2023	2023	VALLE DEL CAUCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE TRUJILLO	$207.508.827,76	10,00	0,40	10,00	0,40	0,40
3	027-2024	2024	VALLE DEL CAUCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BUGALAGRANDE	$126.415.366,73	3,00	0,40	3,00	0,10	0,10
4	330.20.3.20-2023	2023	SECRETARÍA DE HÁBITAT E INFRAESTRUCTURA - ALCALDÍA DE TULUÁ	$454.999.820,00	1,50	0,50	1,00	0,05	0,05
PROMEDIO					**4,07**	**0,47**	**4,75**	**0,16**	**0,16**

c) Se realizó el histórico de tres (3) años en procesos del municipio de cuyo objeto hace referencia a obras de infraestructura así:

	NO. PROCESO	AÑO	VALOR	ÍNDICE DE LIQUIDEZ	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO	RAZÓN DE COBERTURA DE INTERÉS	RENTABILIDAD DE PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO
1	SA-003-2023	2023	$301.000.000,00	2,00	0,55	3,00	0,15	0,10
2	SAMC-012-2025	2025	249.522.565,56	1	0.40	1	0.01	0.01
PROMEDIO				**1,5**	**0,27**	**2**	**0,07**	**0,05**

Como resultado del análisis de los 3 puntos anteriores se obtuvo el siguiente acumulado:

	ÍNDICE DE LIQUIDEZ	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO	RAZÓN DE COBERTURA DE INTERÉS	RENTABILIDAD DE PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO
PROMEDIO DE EMPRESAS	**4,32**	**0,39**	**79,07**	**0,53**	**0,31**
PROMEDIO MUNICIPIOS	**4,07**	**0,47**	**4,75**	**0,16**	**0,16**
PROMEDIO HISTORICO MUNICIPIO	**1,5**	**0,27**	**2**	**0,07**	**0,05**
PROMEDIO	**3,29**	**0,37**	**28,60**	**0,25**	**0,17**

Con base en lo anterior, el Municipio con los valores de referencia y de forma discrecional determina los siguientes indicadores:

La información será verificada en el RUP y se tomará la información de la vigencia 2024.

LA ENTIDAD CONTRATANTE se reserva el derecho de consultar la veracidad de los estados financieros con las entidades a quienes por disposición legal les corresponda la vigilancia de la firma proponente y en su defecto utilizará los medios idóneos que le permitan realizar tal consulta, sin que esto implique que los oferentes puedan completar, adicionar, modificar o mejorar sus propuestas.

Las propuestas serán hábiles para continuar participando cuando arrojen valores aceptables en los indicadores relacionados a continuación:

INDICE DE LIQUIDEZ: Indica cual es la capacidad del proponente para cancelar sus deudas a corto plazo comprometiendo sus activos corrientes, es decir, por cada peso de deuda corriente establece cuanto se tiene de respaldo en activo corriente; entre más alto sea el índice, menor es el riesgo de que exista incumplimiento de las deudas a corto plazo.

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO: Refleja el grado de apalancamiento que corresponde a la participación de los acreedores en los activos del proponente mientras más alto sea este índice menor es el apalancamiento financiero.

RAZON DE COBERTURA DE INTERESES: Refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menos es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

CAPITAL DE TRABAJO: Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del oferente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica.

INDICE	FORMULA	VALORES ACEPTABLES
INDICE DE LIQUIDEZ	ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE	IGUAL O SUPERIOR A 3
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL	MENOR O IGUAL A 0.50
RAZON DE COBERTURA DE INTERESES	UTILIDAD OPERACIONAL / GASTOS DE INTERESES	IGUAL O SUPERIOR A 3
CAPITAL DE TRABAJO	ACTIVO CORRIENTE – PASIVO CORRIENTE	IGUAL O SUPERIOR A 10 VECES EL PRESUPEUSTO OFICIAL

RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO: 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 la capacidad organizacional del proponente.

RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS: 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 índice debe ser siempre menor o igual que el de la rentabilidad sobre el patrimonio.

INDICE	FORMULA	VALORES ACEPTABLES
RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO	UTILIDAD OPERACIONAL / PATRIMONIO	IGUAL O MAYOR A 0.10
RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	UTILIDAD OPERACIONAL / ACTIVO TOTAL	IGUAL O MAYOR A 0.10

En caso de consorcios o uniones temporales deberán cumplir mediante ponderación según el porcentaje de participación como lo establece el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación opción 4 Ponderación de los componentes de los indicadores, adoptada por Colombia Compra Eficiente. Cuando el índice tenga valor indefinido o indeterminado se considera que cumple.

CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES.

La contratación es necesaria para el Municipio de Andalucía (V), toda vez que permitirá la ejecución de un proyecto estratégico orientado a la construcción de mínimo 120 viviendas de interés prioritario (VIP) y/o viviendas de interés social (VIS), constituyéndose en una respuesta efectiva frente al déficit habitacional existente en el territorio. Esta iniciativa no solo materializa el derecho constitucional a una vivienda digna, sino que incide de manera directa en la mejora de las condiciones de vida de aproximadamente 608 personas que conforman los hogares beneficiarios, promoviendo entornos habitacionales adecuados, seguros y con acceso a servicios básicos.

Adicionalmente, la ejecución del proyecto generará impactos positivos de carácter indirecto para la comunidad en general, al dinamizar la economía local mediante la contratación de mano de obra, la adquisición de bienes y servicios en el municipio y la activación del sector de la construcción. Lo anterior se traduce en la generación de empleo formal, el fortalecimiento del tejido productivo local y el incremento del recaudo del impuesto predial, contribuyendo a la sostenibilidad financiera del municipio. Asimismo, la ocupación y urbanización de predios actualmente subutilizados o desocupados favorecerá la consolidación de la seguridad, la cohesión social y el adecuado control del territorio, reduciendo riesgos asociados a la informalidad y al deterioro urbano.

Para dimensionar su alcance y pertinencia, es importante resaltar las principales ventajas que ofrece este proyecto para el municipio y su población:

- **Reducción del déficit habitacional**: Se atiende de manera directa a mínimo 120 hogares, equivalentes a aproximadamente 580 personas, con soluciones habitacionales dignas y adecuadas.
- **Mejoramiento en la calidad de vida**: Las familias beneficiadas accederán a espacios seguros, saludables y estables, impactando positivamente en su bienestar integral.
- **Aprovechamiento de bienes municipales**: Se destinan inmuebles de propiedad del municipio a un fin social prioritario, garantizando su uso estratégico y sostenible.
- **Seguridad y ordenamiento territorial**: La construcción en lotes baldíos disminuye riesgos de invasión, aporta a la consolidación urbana y mejora la percepción de seguridad ciudadana.
- **Generación de empleo e impulso económico**: El proyecto demandará mano de obra local y dinamizará la actividad de comerciantes y proveedores de insumos, impactando positivamente en la economía municipal.
- **Incremento en el recaudo tributario**: El aumento en el número de viviendas formales fortalecerá el recaudo del impuesto predial, generando mayores recursos para inversión social y desarrollo.
- **Beneficio comunitario indirecto**: Además de los beneficiarios directos, los más de 23.042 habitantes del municipio se verán favorecidos por la mejora del entorno urbano, la seguridad y el crecimiento económico.

FUNDAMENTO LEGAL DE LA ACTIVIDAD

- El artículo 51 de la Constitución Política la vivienda digna es un derecho de todos los Colombianos, siendo obligación del Estado promover Planes de Vivienda. El mismo artículo faculta a las entidades estatales a ejecutar estos planes de vivienda mediante formas asociativas, señala artículo 51 "*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*".

- La Ley 546 de 1999 en su artículo 26 ordenó que en los planes de ordenamiento territorial se deberían establecer zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda.

- El artículo 29 de la Ley 546 de 1999 dispuso que para efectos de dar cumplimiento al mandato del artículo 51 de la Constitución Política las entidades del Estado que promuevan, financien, subsidien o ejecuten planes de vivienda de interés social, pueden ejecutarlos directa o indirectamente utilizando cualquiera de las modalidades previstas en la ley.

- Los lineamientos prescritos por la Constitución Política, es necesario reseñar que las competencias en materia de vivienda recaen en cabeza de las entidades territoriales. En tal sentido el artículo 1 de la Ley 3 de 1991, estableció el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas que cumplan las funciones conducentes a la financiación, construcción y mejoramiento de viviendas de esta naturaleza.

- El subsidio familiar de vivienda lo determina la Ley 3 de 1991, en el artículo 6 Modificado por el artículo 1 de la Ley 1432 de 2011 y modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, y lo define así "*Establézcase el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.* (...)".

- La Ley 1537 del 20 de Junio de 2012, se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones en materia de vivienda de interés social.

- La Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 del 20 de Junio de 2012, el Decreto 2190 de 2009 compilado por el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto No. 0490 del 2023, se adelanta la política pública de vivienda a las entidades públicas.

- Las políticas señaladas por el Gobierno Nacional en materia habitacional propenden, entre otros aspectos, por la consecución de viviendas al alcance de todos los hogares colombianos en condiciones de habitabilidad y seguridad, razón por la cual el Subsidio Familiar de Vivienda o similares, se constituye en uno de los instrumentos que facilita la adquisición de una solución de vivienda de interés social, orientada a la población que carece de una solución habitacional en condiciones dignas.

- El Decreto 2190 de 2009 compilado por el Decreto 1077 de 2015 consagra que podrán participar en los diferentes programas de vivienda de interés social a los cuales los beneficiarios podrán aplicar sus subsidios, en los términos previstos en la ley, las Unidades Administrativas, dependencias, entidades u oficinas que cumplan con las funciones de implantar las políticas de vivienda de interés social en el municipio o distrito, los Fondos Departamentales de Vivienda, las entidades territoriales, las Cajas de Compensación Familiar, las Organizaciones Populares de Vivienda, las Organizaciones No Gubernamentales, las sociedades constructoras legalmente constituidas y en genera!, las entidades o patrimonios con personería jurídica vigente que tengan incluido en su objeto social la promoción y el desarrollo de programas de vivienda.

- La cofinanciación y asistencia técnica de proyectos de vivienda de interés social orientados a la población que cumpla con los requisitos que se han establecido para adjudicatarios, los cuales serán cofinanciados con recursos propios, municipales, departamentales, los provenientes de la nación (Fonvivienda o Cajas de

Compensación) y otros de financiación, para lo cual se establecerán convenios con socios que se determinaran estratégicos como las Organizaciones Populares de Vivienda, las Cajas de Compensación y otras entidades gubernamentales, y esto claramente involucra los convenios o contratos interadministrativos previstos por la ley, remitiendo a la normatividad nacional, en especial a la Ley 49 de 1990, Ley 3 de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 715 de 2001, Ley 708 de 200, Ley 546 de 1999, Ley 789 de 2002, Ley 1151 de 2007, y el Decreto Nacional 2190 de 2009 compilado por el Decreto 1077 de 2015 y demás normas aplicables.

- El Plan de Desarrollo del Municipio 2024-2027, *"*UNIDOS HACIA LA TRANSFORMACIÓN DE ANDALUCIA*",* incorpora dentro de su contenido lo atinente al desarrollo de soluciones de vivienda.

- Acuerdo No. 008 del 4 de octubre de 2021 del Concejo Municipal de Andalucía **"**POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA ADMINISTRACIÓN, POSTULACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA".

OBJETO A CONTRATAR

SELECCIÓN DE ASOCIADO CONSTRUCTOR PARA CELEBRAR CONVENIO DE ASOCIACIÓN CUYO PROPÓSITO ES FORMULAR, DISEÑAR, PROMOVER, COMERCIALIZAR, DESARROLLAR LA URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN, FINANCIACIÓN Y VENTA DE UN PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y/O VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) EN LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDALUCIA.

CLASIFICACIÓN UNSPSC: El Objeto del contrato está codificado en el clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC, hasta el (tercero o cuarto) nivel, como se indica en la Tabla 1:

Tabla 1 – Codificación del objeto en el sistema UNSPSC:

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN
72111000	Servicio de construcción de unidades unifamiliares
72151900	Servicio de albañilería y mampostería
72152600	Servicio de techado y paredes externas
80101600	Gerencia de proyectos
80131600	Venta propiedad y edificaciones
80141600	Actividades ventas y promoción de negocios

ALCANCE DEL OBJETO

El proyecto corresponde al desarrollo de mínimo ciento veinte (120) unidades de Vivienda conforme a las disposiciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para la gestión de un (1) proyecto de vivienda de interés social (VIS) y/o vivienda de interés prioritario (VIP) en la zona urbana del Municipio de Andalucía-Valle del Cauca, así:

La vivienda tipo consta de: Lote de terreno mínimo de 65 M2, de los cuales como mínimo 45 M2 serán construidos y constará de los siguientes espacios: sala comedor, 2 alcobas, 1 baño, 1 cocina, 1 zona de lavadero, 1 patio, los espacios serán iluminados y ventilados de manera natural. El costo de cada vivienda VIP o VIS varía según el urbanismo.

Cada vivienda será entregada completamente dotada con los servicios públicos domiciliarios básicos**,** garantizando las condiciones técnicas de habitabilidad, salubridad y confort. Dichos servicios comprenden:

- **Acueducto:** Sistema de suministro de agua potable que asegura la provisión continua y de calidad a cada unidad habitacional, conforme a los parámetros técnicos de la red municipal.
- **Alcantarillado:** Infraestructura sanitaria destinada a la recolección, conducción y disposición final de aguas residuales y pluviales hacia el sistema público correspondiente.
- **Energía eléctrica:** Red interna y acometida domiciliaria que garantizan el suministro de energía segura y confiable, bajo los estándares técnicos de la empresa prestadora del servicio.
- **Alumbrado público:** Sistema de iluminación instalado en las vías y espacios comunes del proyecto, que contribuye a la seguridad, accesibilidad y funcionalidad del entorno urbano.

El proyecto contempla, adicionalmente, la urbanización integral del área intervenida, incluyendo obras de infraestructura vial, andenes. Las especificaciones principales son:

Vía principal de acceso:

Se proyecta una vía principal con sección de 6,00 m de calzada pavimentada, la cual articula el desarrollo con la red vial existente del municipio, garantizando una adecuada conectividad y accesibilidad al proyecto.

Vías internas:

Las vías internas deben contar con una calzada de ancho de 6,00 m, complementadas por zonas verdes de 0,80 m y andenes (zona dura) de 1,20 m a cada costado, diseñadas para asegurar una circulación eficiente y segura tanto vehicular como peatonal.

Antejardines:

Se deben disponer franjas frontales de 2,00 m de profundidad frente a cada unidad habitacional, concebidas como áreas de transición entre el espacio público y el privado. Estas zonas cumplen funciones de integración paisajística, permeabilidad visual y mejoramiento del perfil urbano, aportando calidad ambiental y valor estético al conjunto.

DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LAS VIVIENDAS

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Parqueaderos:

Se proyectan parqueaderos de carácter comunitario en bahía, en una relación de 1 parqueadero por cada 7 viviendas para propietarios y 1 parqueadero por cada 15 viviendas para visitantes, conforme a los criterios de demanda y normatividad vigente.

Sala–comedor:

Espacio social integrado ubicado en el primer nivel, diseñado para garantizar adecuada iluminación y ventilación natural, en cumplimiento de la Norma Sismorresistente NSR-10 y los lineamientos de habitabilidad.

Cocina integral abierta:

La vivienda se debe entregar con mesón en acero inoxidable, platero y estufa a gas natural de cuatro (4) boquillas con chisquero eléctrico. El mesón cuenta con una longitud aproximada de 1,52 m, optimizando la funcionalidad, ergonomía y facilidad de mantenimiento del espacio.

Baños:

Cada vivienda contempla un (1) baño completamente terminado, dotado con sus respectivos aparatos sanitarios, tres (3) incrustaciones, piso y ducha en cerámica, enchape de pared en la zona de ducha hasta 1,80 m de altura y griferías instaladas.

Los demás espacios deben quedar estructural y técnicamente preparados para su futura adecuación por parte del propietario.

Habitaciones:

Las viviendas disponen de dos (2) alcobas ubicadas en el segundo nivel, entregadas sin acabados, garantizando independencia funcional y confort del área íntima.

NOTAS TÉCNICAS

Nota 1 – Progresividad:

Las viviendas deben ser diseñadas bajo el concepto de progresividad estructural, permitiendo futuras ampliaciones constructivas. Esta condición cumple con los criterios de crecimiento progresivo establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y la reglamentación técnica de vivienda vigente.

Nota 2 – Viviendas en condición de esquina:

Las unidades localizadas en esquina podrán presentar variaciones arquitectónicas, volumétricas o de distribución interna, derivadas de las condiciones del lote, la orientación, la geometría vial o la normativa de aislamientos. Dichas variaciones no afectan los estándares técnicos ni la calidad del proyecto.

MATERIALIDAD Y SISTEMA CONSTRUCTIVO

El sistema constructivo propuesto se debe desarrollar bajo criterios de eficiencia estructural, durabilidad, economía y seguridad, cumpliendo con la Norma Colombiana de Construcción Sismorresistente NSR-10, aplicable a edificaciones de vivienda de baja altura en mampostería estructural.

CIMENTACIÓN

El sistema de cimentación adoptado es de tipo superficial, conformado por vigas corridas, diseñadas para distribuir uniformemente las cargas de la edificación sobre el terreno natural, garantizando estabilidad, control de asentamientos diferenciales y un adecuado desempeño estructural ante cargas verticales y horizontales.

ESTRUCTURA

La estructura principal está conformada por mampostería estructural en bloque de ladrillo, confinada mediante elementos de concreto reforzado (columnetas y vigas de amarre), conforme a los requerimientos del Título E de la NSR-10.

Los entrepisos se ejecutan mediante losa maciza de concreto, apoyada sobre vigas de mampostería estructural horizontal, garantizando un comportamiento estructural óptimo y una adecuada relación entre peso propio y resistencia.

CUBIERTA

La cubierta se compone de teja ondulada de fibrocemento, instalada sobre una estructura de perlines metálicos, anclados a la estructura portante mediante conectores mecánicos. Este sistema ofrece ligereza, resistencia a la corrosión, facilidad de mantenimiento y un adecuado desempeño frente a las condiciones climáticas locales.

FACHADAS Y ACABADOS EXTERIORES

Las fachadas se ejecutan en bloque de ladrillo a la vista, solución que combina eficiencia térmica, resistencia al impacto y alta durabilidad, además de aportar un tratamiento estético homogéneo y de bajo mantenimiento.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.

1) Constituir un patrimonio autónomo y transferir la propiedad a título gratuito, sobre el siguiente bien inmueble con el fin de desarrollar proyecto de vivienda:

Lote de terreno Urbano, ubicado en el paraje el peñón lote de terreno comprendido entre la calle 26 y carrera 5 jurisdicción del Municipio de Andalucia-Valle del Cauca, con una extensión superficiaria de veintidós mil sesenta y seis metros cuadrados (22.066 m2), determinado por los linderos especiales, que se encuentran en la escritura pública No. 437 de octubre 23 de 2025 de la Notaria Única de Andalucía, el inmueble antes descrito se identificado con el numero predial 010001550033000 y con la matricula inmobiliaria 384-92886 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Tuluá.

Mediante escritura pública a favor de un patrimonio autónomo en el marco de una fiducia inmobiliaria, que se denominará FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO DE VIVIENDA ANDALUCIA, pactando como condición resolutoria que el incumplimiento del presente convenio por el ASOCIADO CONSTRUCTOR o la no realización del proyecto obligan a la devolución del inmueble; y que al finalizar el convenio se deben restituir al Municipio el área de terreno que no se utilizó para el presente convenio. Los gastos de comisión fiduciaria son asumidos por el ASOCIADO CONSTRUCTOR.

2) Aportar su capacidad de gestión con otras Autoridades o Entidades, cuando el ASOCIADO CONSTRUCTOR lo solicite, para resolver los problemas y gestionar trámites que puedan afectar o tener incidencias en el convenio o el desarrollo del proyecto habitacional.

3) Obtener las licencias, permisos y aprobaciones que el proyecto requiera.

4) Coadyuvar a gestionar ante FONVIVIENDA o cualquier otra entidad pública nacional, departamental, privada o bancaria el otorgamiento de los subsidios familiares para los futuros beneficiarios del proyecto, conforme a las disposiciones de la Ley 1537 de 2012, Decretos 1920 de 2011, 430 de 2012 y 156 de 2013.

5) Aportar la constancia de radicación para la enajenación de las unidades básicas, si dicho trámite fuere necesario, haciendo valer las prerrogativas establecidas en la Ley 66 de 1968 y Ley 962 del 2005 para programas promovidos por las Entidades Territoriales, y las demás que fueren necesarias para la aprobación definitiva del Proyecto.

6) Supervisar la ejecución del proyecto con un funcionario del Municipio.

7) Coadyuvar con el ASOCIADO CONSTRUCTOR a gestionar la viabilidad del proyecto ante la entidad estatal y/o privada correspondiente y el cupo de recursos del Presupuesto Nacional ante FONVIVIENDA, si fuere necesario.

8) Gestionar la Solicitud de resolución de Delineación urbana.

9) Presentar, dada su condición de propietario del predio, los respectivos paz y salvos de Tesorería, catastro y valorización para los lotes y de los resultantes del reloteo correspondientes del predio con la matricula inmobiliaria No. 384-92886 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Tuluá.

10) EL MUNICIPIO saldrá al saneamiento del predio por evicción o vicios redhibitorios y por aclaración del área de este, en caso de ser requerido por alguna autoridad o ente Gubernamental o de particulares.

11) Entregar a los beneficiarios del proyecto las resoluciones de asignación de subsidio municipal una vez este cumpla con todos los requisitos que exija el Municipio y los que estén vigentes para el programa MI CASA YA y/o cuente con asignación de subsidio a través de caja de compensación, o cualquier otra clase de subsidio otorgado por el Estado, Para efectos del presente convenio se entiende como subsidio municipal en especie por parte del Municipio.

12) Concurrir a la firma y/o otorgar poder y/o autorización, para suscribir todos los actos necesarios para adelantar los siguientes trámites: a) Desenglobe jurídico de cada uno de los lotes, reloteo, lotes/viviendas a entregar. b) Suscribir las escrituras en donde se protocolicen los actos de transferencia de los lotes/ viviendas, así como todas las aclaraciones y modificaciones a los mismos y a los que haya lugar para su debido registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. c) Solicitud de individualización catastral de las viviendas. d. Los demás que deban adelantarse para la debida ejecución del proyecto.

13) Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del constructor.

14) Contar con la logística necesaria y con una oficina en el Municipio para que los beneficiarios puedan solicitar o recepcionar su documentación durante el desarrollo del proyecto.

15) Tramitar cambios de beneficiarios cuando estos no cumplan con las obligaciones y la reglamentación que rige el proyecto.

16) Acompañar la Comercialización de las viviendas que hagan parte del proyecto a la población objeto del programa, de acuerdo con las condiciones señaladas en el reglamento expedido para tal fin o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

17) Aportar las licencias de urbanismo y construcción del proyecto, en estricto cumplimiento de la normatividad que en la materia haya expedido el gobierno Nacional y las autoridades competentes.

18) Designar al supervisor para la ejecución del convenio.

19) Ejercer la representación legal del convenio para todos los efectos.

20) Adelantar reuniones con la comunidad a efectos de informar a los ciudadanos sobre los mecanismos y requisitos que se exigen para acceder al subsidio de vivienda.

21) Tramitar la ejecución de las obras de urbanismo y de infraestructura requeridos por el proyecto de vivienda.

22) Entregar los lotes de terreno donde se desarrollara el proyecto, mediante la forma definida en el presente convenio, y en el reglamento de ejecución del mismo, con destino a los beneficiarios del proyecto sin limitaciones al dominio, libre de pleitos judiciales, con las disponibilidades totales e inmediatas de los servicios públicos, y en Condiciones técnicas para adelantar el proceso de construcción, en todo caso se libera al ASOCIADO CONSTRUCTOR de cualquier inconveniente que provenga a causa de la imposibilidad de adelantar proyectos constructivos en algunos de los predios destinados por EL MUNICIPIO.

23) Las demás inherentes al objeto de convenio.

PARAGRAFO: Una vez vencido el plazo de ejecución el convenio, las viviendas construidas y no vendidas serán transferidas y escrituradas al asociado constructor, el cual para su posterior venta requiere la asignación del subsidio en especie por parte del Municipio al tercero beneficiario, requisito sin el cual no puede disponer de la vivienda y no puede hacer transferencia en favor de terceros.

OBLIGACIONES DEL ASOCIADO CONSTRUCTOR.

1) Ejecutar con autonomía plena la gerencia integral y coordinación general de la construcción de las unidades de vivienda del proyecto.

2) Realizar los estudios y diseños arquitectónicos y de urbanismo, necesarios para la obtención o modificación de la licencia de urbanismo que cumpla con las condiciones del requisito exigido en la normatividad nacional que regula esta clase de proyectos, y las normas urbanísticas municipales, se compromete a realizar los demás estudios y diseños necesarios para obtener, licencia de construcción, urbanismo, permisos y licencias de suministro de servicios públicos domiciliarios; acueducto, alcantarillado, servicio de energía, gas etc.

3) Ejecutar el proyecto de vivienda.

4) Adelantar todos los trámites necesarios para realizar el desenglobe jurídico de cada una de las viviendas a entregar, así como de las zonas de cesión, hasta obtener los folios de matrícula inmobiliaria individuales de las mismas.

5) Permitir que el supervisor que designe el Municipio realice visitas de seguimiento a las obras.

6) Adelantar la solicitud de individualización catastral de las viviendas que entregará, debidamente radicada ante la autoridad catastral correspondiente.

7) Desarrollar el programa de enajenación de las viviendas construidas, a aquellas personas que cumplan con los requisitos y a quienes está dirigida la política de vivienda nacional y vigilando que estas familias además cumplan con el requisito de cuota inicial mínimo el veinte por ciento (20%) y cierre financiero a través de crédito hipotecario.

8) Verificar los cierres financieros de cada beneficiario y tendrá la facultad del disponer del cupo cuando a ello hubiere lugar, previa autorización del Municipio.

9) Elaborar el manual de usuario de la vivienda y elaboración de escrituras. Deberá prestar el servicio de pos-enajenación para cada una de las viviendas, por los tiempos establecidos en el ordenamiento legal que le es aplicable a este tipo de proyectos.

10) Entregar todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos del proyecto definitivos, con el propósito de que los mismos sirvan de base para adelantar los procesos de supervisión.

11) Responder por el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas en este documento, así como en las normas vigentes.

12) Llevar un registro fotográfico donde se evidencie el inicio y ejecución de las obras, según las actividades descritas en el cronograma presentado.

13) Contar con la logística operativa, la infraestructura física adecuada y el recurso humano suficiente para la cabal ejecución del proyecto.

14) Cumplir en el desarrollo del convenio, con las normas de seguridad industrial a que haya lugar.

15) Entregar las viviendas y las demás zonas que hagan parte del proyecto en perfecto estado.

16) Presentar informe parciales de ejecución cada dos (2) meses y un informe final de ejecución de las obras.

17) Entregar los planos actualizados finales de las viviendas y del proyecto.

18) Entregar los manuales de operación y mantenimiento de las viviendas y del proyecto.

19) Responder por el saneamiento por vicios redhibitorios derivados de la construcción.

20) Transferir a favor de los beneficiarios del programa el derecho real de dominio de las viviendas que se ejecuten en el proyecto y cuya existencia haya sido certificada.

21) Realizar el trámite hipotecario si es el caso de cada unidad de vivienda y la documentación a que tenga lugar la escrituración de las viviendas.

22) Recibir los pagos contra escritura y de acuerdo con las etapas pactadas con la supervisión del proyecto o el Municipio.

23) Atender las recomendaciones y requerimientos que haga el Municipio y la supervisión y corregir cualquier falla o errores que se cometa en la ejecución del proyecto.

24) Acatar las disposiciones que en materia de seguridad industrial que le sean impuestas al personal que realizará la ejecución del proyecto.

25) Acreditar estar a paz y salvo por concepto por pagos de aportes a seguridad social, además responder por las prestaciones sociales del personal que para el efecto se vincule, la calidad y cantidad de la obra ejecutada, compra de materiales, el alquiler de equipo o maquinaria y por todas las obligaciones tributarias generadas por y con ocasión de la ejecución del proyecto.

26) Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para la ejecución del convenio.

27) Suscribir las promesas de venta y su correspondiente escritura con los beneficiarios o adjudicatarios dentro del proyecto.

28) Realizar todos los trámites requeridos y asumir los costos necesarios para la liquidación del convenio.

29) Coordinar y asesorar a los beneficiarios con todas las actividades pertinentes para cumplir con el cierre financiero de la unidad de vivienda.

30) Cumplir con las fechas y/o plazos propuestos para: a) La terminación de las viviendas, b) La escrituración y entrega de las viviendas a los beneficiarios del Programa.

31) Realizar todas las actuaciones necesarias para el des englobe jurídico de las viviendas, la solicitud de des englobe catastral de las mismas, la entrega de las zonas de cesión del proyecto, la entrega de redes de servicios públicos y todas las demás actuaciones a que haya lugar de acuerdo con las normas vigentes.

32) Cumplir durante el proceso de comercialización y transferencia de las viviendas y hasta los términos establecidos con las normas vigentes, con las disposiciones de la Ley 1480 de 2011 “Estatuto del Consumidor”, la circular No. 6 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y las demás normas que le sean aplicables.

33) Entregar al ente encargado dentro del término que se establezca: 1. Copia simple de todos los estudios, diseños, planos, presupuestos, especificaciones y demás documentos técnicos. 2. La información que se requiera sobre avance de las obras.

34) Informar oportunamente cualquier situación que se presente y que genere el retraso en el cumplimiento de los plazos incorporados en el cronograma. Informar la fecha de terminación de las viviendas como mínimo con un mes de anticipación, en todo caso la fecha no podrá superar la ofrecida en el proceso, salvo que se acredite circunstancias de fuerza mayor, previo concepto técnico y aceptación de la entidad competente. A partir de la fecha de terminación de las viviendas, aportar los documentos y coordinar las visitas que programe el supervisor o el interventor externo que se contrate, para hacer la verificación técnica de las viviendas, con el fin de expedir el certificado de existencia de estas.

35) Responder por la estabilidad y calidad de las viviendas, así como por los acabados de estas, ante su adquirente, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes.

36) Presentar informes bimestrales que den cuenta del cumplimiento de las obligaciones pactadas.

37) Verificar con las diferentes entidades los diferentes requerimientos frente al proyecto constructivo, los diseños aprobados, las modificaciones a los mismos, las especificaciones técnicas constructivas, la vigencia de las licencias y permisos.

38) Realizar a su costa el levantamiento topográfico, donde se identifiquen las áreas de incidencia del proyecto y la correspondencia con las licencias aprobadas.

39) Realizar la cuantificación de las obras ejecutadas.

40) Realizar la comercialización del proyecto y encuesta a los potenciales beneficiarios y/o compradores.

41) Realizar la vigilancia del predio, una vez este sea entregado por el Municipio para la ejecución del proyecto.

42) Llevar a cabo la promoción del proyecto**.**

43) Prestar la asesoría y asistencia que requieran los compradores o beneficiarios de vivienda para coadyuvar ante las Cajas de Compensación Familiar las postulaciones a los subsidios familiares de vivienda, su adjudicación y posterior pago, si es del caso y si el comprador opta por solicitar el Subsidio Nacional de Vivienda en la cuantía que le correspondiere.

44) Entregar las viviendas una vez registradas las escrituras públicas de compraventa y de conformidad con el cronograma establecido para la ejecución del proyecto, previo desembolso del subsidio y del crédito.

45) Elaborar el plan de trabajo y operativo del proyecto que deberá ser entregado dentro del mes siguiente a la firma del acta de inicio.

46) Ejecutar con costos a cargo de los recursos del proyecto, la construcción de las obras de movimiento de tierras, adecuación de lotes, infraestructura de servicios públicos de las vías de esquema básico, vías locales y peatonales, áreas de parqueo y zonas verdes; además de las unidades de vivienda que conforman el proyecto.

47) Las demás que sean propias o necesarias para la gerencia del proyecto y para la ejecución total del programa de vivienda materia del mismo hasta su liquidación.

48) Las demás señaladas en este documento y en sus anexos técnicos.

49) Constituir un patrimonio autónomo en el marco de una fiducia inmobiliaria, que se denominará FIDEICOMISO INMOBILIARIO PROYECTO DE VIVIENDA ANDALUCIA.

50) Constituir el SEGURO DECENAL (LEY DE VIVIENDA SEGURA-LEY 1796 DE 2016) en favor de los compradores.

51) Las demás propias de la naturaleza de los procesos y convenio relacionados con la construcción de viviendas con familias ahorradoras, de acuerdo con la ley y con los acuerdos entre las partes.

PARAGRAFO: Una vez vencido el plazo de ejecución el convenio, las viviendas construidas y no vendidas serán transferidas y escrituradas al asociado constructor, el cual para su posterior venta requiere la asignación del subsidio en especie por parte del Municipio al tercero beneficiario, requisito sin el cual no puede disponer de la vivienda y no puede hacer transferencia en favor de terceros.

VALOR ESTIMADO Y JUSTIFICACION

El contrato no compromete recursos del Municipio y no requiere de certificado de disponibilidad presupuestal, no tiene un valor fijo. El proyecto contempla la construcción de mínimo CIENTO VEINTE (120) VIVIENDAS. El valor máximo de vivienda o valor de venta a ofrecer es de hasta noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés prioritario (VIP) y ciento treinta (135) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés social (VIS).

Se estima el costo por vivienda así:

DESCRIPCION TIPO VIP	COSTO
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	
COSTO DIRECTO	$ 63.260.788

Administración	$	6.326.079
Imprevistos	$	1.897.824
Utilidad	$	3.163.039
Iva sobre Utilidad	$	600.977
Total 1 (Costo Directo + AIC)	**$**	**75.248.707**
CONSTRUCCIÓN DE URBANISMO		
COSTO DIRECTO	$	25.459.452
Administración	$	2.545.945
Imprevistos	$	763.784
Utilidad	$	1.272.973
Iva sobre Utilidad	$	241.865
Total 2 (Costo Directo + AIC)	**$**	**30.284.019**
Valor del Terreno	$	8.414.336
Licencias, Estudios y diseños	$	1.182.905
Interventoría	$	555.635
Derechos de Impuestos	$	2.442.661
Seguros	$	6.967.084
Gastos Notariales	$	3.128.009
Gastos Financieros	$	5.618.949
Gerencia del Proyecto	$	7.938.956
Otros Indirectos	$	15.800.190
Total 3	**$**	**52.048.724**
COSTO TOTAL DE VIVIENDA (Total 1 + Total 2 + Total 3) EN PESOS COLOMBIANOS	**$**	**157.581.450**
COSTO TOTAL VIVIENDA TIPO VIP EN SMMLV		**90,00**

DESCRIPCION TIPO VIS		COSTO
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA		
COSTO DIRECTO	$	89.223.874

Administración	$	8.922.387
Imprevistos	$	2.676.716
Utilidad	$	4.461.194
Iva sobre Utilidad	$	847.627
Total 1 (Costo Directo + AIC)	**$**	**106.131.798**
CONSTRUCCIÓN DE URBANISMO		
COSTO DIRECTO	$	43.210.059
Administración	$	4.321.006
Imprevistos	$	1.296.302
Utilidad	$	2.160.503
Iva sobre Utilidad	$	410.496
Total 2 (Costo Directo + AIC)	**$**	**51.398.365**
Valor del Terreno	$	8.414.336
Licencias, Estudios y diseños	$	1.281.273
Interventoría	$	583.417
Derechos de Impuestos	$	3.553.934
Seguros	$	11.223.143
Gastos Notariales	$	4.856.285
Gastos Financieros	$	8.597.478
Gerencia del Proyecto	$	11.789.062
Otros Indirectos	$	28.543.085
Total 3	**$**	**78.842.012**
COSTO TOTAL DE VIVIENDA (Total 1 + Total 2 + Total 3) EN PESOS COLOMBIANOS	**$**	**236.372.175**
COSTO TOTAL VIVIENDA TIPO VIS EN SMMLV		**135**

El valor máximo señalado por cada solución de vivienda dentro del PROGRAMA DE VIVIENDA, incluye los costos directos e indirectos de lote, urbanismo y vivienda, de acuerdo con los criterios técnicos mínimos de las viviendas, así como los del proyecto urbanístico, señalados en este documento y sus anexos. Estos costos deberán ser contemplados por el proponente para presentar su oferta económica. Igualmente, se deberán contemplar como costos del proyecto el pago de todos los impuestos nacionales y territoriales que demande la ejecución del respectivo proyecto.

El proponente asociado constructor y ejecutor del proyecto aportará los recursos económicos necesarios para la total ejecución del convenio, directamente u obtenidos a través del sector financiero o entidades dedicadas a la financiación del sector, los cuales serán recuperados por éste bajo la modalidad de "Contra Escritura" o con el recibo de otros medios de financiación del comprador, según el caso. La Caja de Compensación o el Ministerio de Ambiente; Vivienda y Desarrollo Territorial, desembolsará los dineros utilizados en la ejecución del convenio así:

El 100% del valor del subsidio con los Recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a las familias beneficiarlas contra presentación de los siguientes documentos:

a) Copia de la escritura pública de compraventa a favor del beneficiario del subsidio familiar de vivienda.
b) Original del certificado de libertad y tradición del inmueble donde está debidamente registrada la escritura mencionada.
c) Copia auténtica del acta de recibo del inmueble suscrita por el beneficiario del subsidio familiar.

El Municipio de ANDALUCIA Valle del Cauca, aportará un lote así: ubicado en el paraje el peñón lote de terreno comprendido entre la calle 26 y carrera 5 jurisdicción del Municipio de Andalucia-Valle del Cauca, con una extensión superficiaria de veintidós mil sesenta y seis metros cuadrados (22.066 m2), determinado por los linderos especiales, que se encuentran en la escritura pública No. 437 de octubre 23 de 2025 de la Notaria Única de Andalucía, el inmueble antes descrito se identificado con el numero predial 010001550033000 y con la matricula inmobiliaria 384-92886 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Tuluá, que para efectos de la presente convocatoria, será entregado por parte del Municipio a las familias calificadas y beneficiadas con el subsidio Municipal, en los términos del Acuerdo No. 008 del 4 de octubre de 2021 del Concejo Municipal de Andalucía **"**POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA ADMINISTRACIÓN, POSTULACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA".

El presupuesto oficial se ha estimado inicialmente en MIL NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS PESOS ($1.009.720.300) M/CTE, que corresponde al valor del lote de terreno que aporta el Municipio como subsidio en especie; no se requiere de disponibilidad presupuestal ni se afecta el presupuesto del Municipio.

En cada vigencia fiscal el valor de la vivienda podrá ser ajustado según la variación del salario mínimo legal mensual vigente o según las políticas de vivienda de interés prioritario y/o vivienda de interés social.

Para efecto de constitución de la póliza de seriedad de la oferta, la garantía única y la póliza de responsabilidad civil extracontractual y el capital de trabajo se estima como valor del convenio la suma de MIL NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS PESOS ($1.009.720.300) M/CTE que corresponde al valor del lote de terreno que aporta el Municipio como subsidio en especie.

Para efectos de presentación de propuesta el valor máximo de vivienda o valor de venta a ofrecer por parte del proponente será de hasta noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés prioritario (VIP) y ciento treinta (135) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés social (VIS).

LUGAR DE EJECUCION
El contrato se desarrollará en el Municipio de Andalucía Valle del Cauca
PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución se estima en treinta y seis (36) meses

TIPO DE CONTRATO

Convenio de asociación acorde con el Artículo 36 de la Ley 388 de 1.997 que son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera directa por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

El Municipio de Andalucía-Valle del Cauca, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por el Artículo 209 de la Constitución Nacional, Artículo 96 de la Ley 489 de 1998, Artículo 36 de la Ley 388 de 1.997, decreto 0490 del 2023 expedido por el presidente de la república y demás normas que reglamentan las viviendas de interés prioritario en Colombia está interesado en celebrar convenio de asociación para la financiación, construcción y venta de viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario, en predio de propiedad del Municipio de Andalucía Valle del Cauca, ubicados en el Barrio peñón Bajo y del cual se describen las características técnicas más adelante.

Las obligaciones que se adquirirán en el convenio se rigen por los siguientes normas: Artículo 51 de la Constitución Nacional, Ley 9 de 1989, ley 2 y 3 de 1991 Decreto 1222 de 1999, Decreto 937 de 2005, Ley 281 de 1996, Ley 653 de 2001, Ley 546 de 1999(y todos los decretos que la modifican y reglamentan), Ley 614 de 2000, Ley 653 de 2001, Ley 964 de 2005, Ley 1151 de 2007, Decreto 3170 de 2008, Decreto 4839 de 2008, Decreto 4590 de 2008, 388 de 1997, 951 de 2001 y 975 de 2004, ley 2079 de 2021 y demás normas vigentes sobre vivienda; y artículos 1.602 y ss del Código Civil.

La normatividad Colombiana, determina que en relación con el Subsidio Familiar de VIVIENDA que las entidades territoriales pueden ser oferentes de los programas de vivienda, las cuales pueden otorgar subsidios municipales de vivienda complementarios, sean estos en dinero o en especie, aquellos en especie podrán estar representados en el lote de terreno, obras de urbanismo o complementarias, a su vez que la financiación de la construcción de las viviendas se hará con recursos del subsidio asignado, del ahorro programado y los créditos hipotecarios de cada uno de los hogares beneficiarios, esto teniendo en cuenta que los subsidios solo podrán ser cobrados al momento de la entrega de la solución de vivienda para lo cual por esto se requiere del Constructor Asociado, que deberá acometer la obra civil, sujetándose al programa financiero del proyecto y demostrando la capacidad técnica, administrativa y financiera que permita la ejecución del proyecto, no con recursos del municipio sino con los propios o de los obtenidos a través del sector financiero o entidades dedicadas a la financiación del sector, hasta tanto se logre la movilización de los descritos anteriormente, en todos los casos los planes financieros deben ser determinados por etapas constructivas de acuerdo a las políticas de asignación de subsidios de vivienda del orden nacional o de cajas de compensación, cabe destacar que de acuerdo a las políticas de vivienda los planes financieros de los proyectos de vivienda de interés prioritario se sujetaran en todo a la políticas financieras del gobierno nacional

Establece el Artículo 96 de la Ley 489 de 1.998 que las entidades estatales, cualquiera sea su naturaleza y orden administrativo podrán, con la observancia de los principios señalados en el Art. 209 de la Constitución, asociarse con personas jurídicas particulares, mediante la celebración de convenios de asociación para el desarrollo conjunto de actividades en relación con los cometidos y funciones que les asigna a aquéllas la Ley.

El presente proceso de selección, así como el convenio que de él se derive están sujetos a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en las Leyes 80 de 1993 Ley 1150 de 2007, Ley 1882 de 2018 y al presente pliego de condiciones. La modalidad de selección, fue adoptada teniendo en cuenta lo previsto en el Numeral 1 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015; en todos los casos primará las normas de vivienda correspondientes a los tipos de programas aquí establecidos.

MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICICACION Y FUNDAMENTOS JURIDICOS
El Presente Proceso de Selección, así como el contrato que de él se derive están sujetos al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, y al presente pliego de condiciones. La modalidad de selección, es LICITACION PUBLICA según lo previsto en la ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, ya que el presupuesto oficial es superior a 280 SMLMV.
REQUISITOS HABILITANTES

a) Capacidad jurídica:

Para este proceso el interesado debe presentar los siguientes documentos:

- Carta de presentación de la propuesta**.** Se elaborará de acuerdo con el modelo suministrado en el presente pliego de condiciones, suscrita por el proponente, el cual deberá ser ingeniero civil o arquitecto. Para el caso de consorcios, uniones temporales o personas jurídicas, la carta de presentación deberá ser firmada por el Representante Legal debidamente facultado, adjuntando copia de la matrícula profesional como Ingeniero Civil o arquitecto con el certificado de vigencia de la matrícula. Si el representante legal de la persona jurídica o del consorcio o unión temporal no acreditare título académico de Ingeniero Civil o arquitecto, la propuesta deberá ser avalada por un Ingeniero Civil o arquitecto, en este caso la carta de presentación deberá venir firmada en forma conjunta por el Representante Legal de la persona jurídica o del consorcio o unión temporal, y por el Ingeniero Civil o arquitecto que avala la propuesta. Para el caso de los consorcios o uniones temporales integrados por personas naturales, dichas personas naturales deben tener la calidad de Ingeniero Civil o arquitecto.

La firma de la carta de presentación de la propuesta hará presumir la aprobación, legalidad y conocimiento de todos los documentos que lo acompañan.

- No hallarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad indicadas en la Constitución y la Ley, que se entiende prestado con la presentación de la propuesta.

- Ser una persona natural o jurídica debidamente constituida, debiendo presentar certificado de cámara de comercio para personas jurídicas con una expedición no mayor a 30 días calendario anteriores a la fecha de la presentación de propuesta. Cuando el proponente sea una persona jurídica, deberá anexar el certificado de existencia y representación legal expedida por la autoridad competente. Cuando el representante legal de la firma tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá adjuntar el documento de autorización expresa del órgano competente.

En el caso de los Consorcios y Uniones Temporales, el representante legal de la firma que tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, deberá contar con dicha autorización, también hasta el valor del Presupuesto oficial, teniendo en cuenta que la responsabilidad de todos sus integrantes es solidaria, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 7o. de la Ley 80 de 1993 y en los Artículos 1568, 1569 y 1571 del Código Civil.

- El tiempo de constitución de la persona jurídica no podrá ser inferior a un (1) año, contados a partir de la fecha de cierre para presentar propuesta y el tiempo de duración de la persona jurídica no podrá ser inferior al término del convenio y un (1) año más, contados a partir de la fecha de cierre para presentar propuesta.

- Presentar el Registro Único de Proponentes (RUP) de la Cámara de Comercio respectiva: El proponente deberá anexar a la propuesta el certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes, el cual debe estar vigente a la fecha de cierre de la presente licitación con una expedición no mayor a 30 días calendario anteriores a la fecha de la presentación de propuesta.

- Cuando se trate de Consorcios y Uniones Temporales deberá aportarse en la oferta el documento de constitución del consorcio o unión temporal, en el cual deberá indicarse lo siguiente:

El proponente, deberá presentar un documento suscrito por todos los integrantes de la forma asociativa escogida, o por sus representantes debidamente facultados, en el que conste la constitución de la unión temporal o el consorcio, según corresponda, en el cual se exprese lo siguiente:

a. El objeto del consorcio o unión temporal, el cual deberá ser el mismo del objeto a contratar.
b. Identificación de cada uno de sus integrantes: Nombre o razón social, tipo y número del documento de identificación y domicilio.
c. Designación del representante: Deberán constar su identificación y las facultades de representación, entre ellas, la de presentar la oferta correspondiente al presente proceso de selección y las de celebrar, modificar y liquidar el convenio en caso de resultar adjudicatario, así como la de suscribir la totalidad de los documentos contractuales que resulten necesarios. Igualmente, deberá designarse un suplente que lo reemplace en los casos de ausencia temporal o definitiva.
d. Indicación de los términos y extensión de la participación en la propuesta y en la ejecución del convenio de cada uno de los integrantes de la forma asociativa, así como las reglas básicas que regularán sus relaciones.
e. Indicación de la participación porcentual de cada uno de los integrantes en la forma asociativa correspondiente, no inferior al 1% por participante.
f. Duración de la forma de asociación escogida, la cual no podrá ser inferior al lapso el plazo de ejecución y en todo caso hasta la liquidación del convenio**.**

El documento deberá ir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben tienen la representación y capacidad necesarias para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y del convenio resultante, además los que acrediten la identificación y formación de los miembros del consorcio o unión temporal. La propuesta será considerada como no hábil cuando no se presente el documento de constitución del consorcio o unión temporal, o cuando se presente sin el lleno de los requisitos enunciados.

Además, los representantes legales de cada uno de los participantes en el consorcio o en la unión temporal, deberán estar debidamente facultados para la constitución de consorcios y/o uniones temporales.

- El proponente y los integrantes del consorcio o de la unión temporal deberán tener a la fecha de cierre de la licitación pública una Capacidad Residual de Contratación (Kr) igual o superior al 100% del valor del presupuesto oficial en salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv). Cuando se trate de consorcio o unión temporal, la Capacidad Residual de Contratación del Consorcio o la Unión Temporal se obtendrá de la suma de los integrantes según el porcentaje de participación, que deberán cumplir con las capacidades solicitadas. Para la valoración de la capacidad residual se hará uso de la guía de Colombia compra. Los proponentes deben presentar los siguientes documentos:

a) La lista de los contratos en ejecución suscritos con Entidades Estatales y con entidades privadas para ejecutar obras civiles, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo los contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.

b) La lista de los contratos en ejecución, suscritos por sociedades, consorcios o uniones temporales, en los cuales el proponente tenga participación, con Entidades Estatales y con entidades privadas para ejecutar obras civiles, así como el valor y plazo de tales contratos, incluyendo los contratos de concesión y los contratos de obra suscritos con concesionarios.

c) Para la acreditación de experiencia diligenciar el anexo 1 de la guía de capacidad residual de Colombia Compra.

d) Para la acreditación de la capacidad técnica se deberá relacionar los profesionales vinculados mediante contrato de trabajo o contrato de prestación de servicios, diligenciar el anexo 2 de la guía de capacidad residual de Colombia compra.

e) Para la acreditación de la capacidad organizacional se debe anexar el estado de resultados que contiene el mejor ingreso operacional de los últimos cinco (5) años debidamente auditado y aprobado por el contador público o revisor fiscal según corresponda y suscrito por el representante legal.

- Las personas naturales o jurídicas extranjeras deberán cumplir las normas legales vigentes, mediante documentos expedidos dentro de los seis meses anteriores al cierre del término para presentar propuestas, en los que se acredite que cuentan con un apoderado debidamente constituido, con domicilio en Colombia y ampliamente facultado para representarlas judicial o extrajudicialmente. Deberán mantener dicho apoderado, como mínimo, por el término de vigencia del convenio que se desprenda del Proceso de Selección y un año más. No tendrán la obligación de acreditar apoderado si, de conformidad con las normas legales vigentes, tienen obligación de constituir sucursal en Colombia para efectos de la ejecución del Convenio.

- Presentar la garantía de seriedad de la oferta, con el recibo de pago.

CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYME Y/O EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

Teniendo en cuenta que en el sector existen micro, pequeñas y medianas empresas a nivel nacional que ofertan los bienes requeridos en este proceso. En esta dirección, en función de su tamaño o de los criterios de clasificación empresarial, definidos en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015, se tendrán en cuenta criterios diferenciales a favor de las Mipymes, referente a establecer criterio diferencial en el porcentaje de amparo de seriedad de la oferta del proceso aquí mencionado.

Garantía de Seriedad de la Oferta

De conformidad con los artículos 2.2.1.2.4.2.15. y 2.2.1.2.4.2.18. del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, que dispone la inclusión de criterios diferenciales en las condiciones o requisitos habilitantes para las Mipyme y los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional, el Municipio adoptará un criterio de tratamiento diferencial en el presente proceso, en cuanto la cobertura de la garantía de seriedad de la oferta.

"***Artículo 2.2.1.2.4.2.15. Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas***. *En los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos que adelanten las Entidades Estatales no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las Entidades incluirán condiciones habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional.*"

"***Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas.*** *De acuerdo con el numeral 1 del artículo 12 de la Ley 590 de 2000, según los resultados del análisis del sector, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos*

constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos establecerán condiciones habilitantes diferenciales que promuevan y faciliten la participación en los procedimientos de selección competitivos de las Mipyme domiciliadas en Colombia."

PARA MIPYME Y/O EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

El Proponente debe presentar junto con la Oferta una garantía de seriedad de la Oferta a favor de la Entidad Contratante por un valor equivalente al 10% del presupuesto oficial y con vigencia desde la presentación de la Oferta y dos (2) meses más, contados a partir de la fecha y hora de cierre del proceso, otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia.

PARA LOS DEMÁS PROPONENTES

El Proponente debe presentar junto con la Oferta una garantía de seriedad de la Oferta a favor de la Entidad Contratante por un valor equivalente al 15% del presupuesto oficial y con vigencia desde la presentación de la Oferta y dos (2) meses más, contados a partir de la fecha y hora de cierre del proceso, otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia.

Esta garantía, debe ser expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia. La garantía de seriedad de la oferta se hará efectiva si el adjudicatario no firma el convenio o no suscribe la póliza dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la Resolución de adjudicación.

Cuando la propuesta sea presentada en consorcio o unión temporal, la garantía de seriedad de la propuesta deberá ser expedida a nombre del consorcio o unión temporal, incluyendo a cada uno de sus integrantes y su porcentaje de participación, y debe ser firmada por el representante legal del consorcio o unión temporal.

- Certificado de pago de parafiscales, según anexo 6 y 7: El proponente debe acreditar que se encuentra al día en el pago de Seguridad Social Integral, así como los parafiscales de Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), de la Caja de Compensación Familiar cuando a ello hubiere lugar.

Cuando se trate de persona jurídica, deberá anexar una certificación expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el Representante Legal de la sociedad, en la que se acredite el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), cuando a ello hubiere lugar, durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la propuesta.

Cada una de las personas jurídicas miembros de Consorcios o Uniones Temporales que participen en este proceso deberán aportar el pago de parafiscales de manera individual.

Nota: En todos los casos el Municipio en el momento de liquidar el convenio, dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas, durante su vigencia, estableciendo una correcta relación entre el monto cancelado y las sumas que debieron haber sido cotizadas. Para la presentación de ofertas por parte de personas jurídicas es indispensable el requisito señalado anteriormente.

- Certificado de la procuraduría vigente: El proponente para la presentación de la propuesta deberá presentar el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación en su nombre, documento que no debe tener una antigüedad mayor a los treinta (30) días calendario.

- Certificado de la contraloría vigente: El proponente para la presentación de la propuesta deberá presentar el Certificado de Antecedentes Fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación en su nombre, documento que no debe tener una antigüedad mayor a los treinta (30) días calendario.

- Certificado de policía judicial vigente: El proponente debe presentar certificado de policía judicial en su nombre, documento que no debe tener una antigüedad mayor a treinta (30) días calendario.

- Certificado de medidas correctivas vigente: El proponente debe presentar certificado de medidas correctivas en su nombre, documento que no debe tener una antigüedad mayor a treinta (30) días calendario.

- Certificado de deudores alimentarios morosos vigente: El proponente debe presentar certificado de deudores alimentarios morosos en su nombre, documento que no debe tener una antigüedad mayor a treinta (30) días calendario.

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía.

- Acreditar la situación militar de la siguiente manera: a) Copia de la libreta militar; b) Certificación provisional en línea la cual acreditará que su situación militar se encuentra en trámite; c) Declaración juramentada, en la que el ciudadano manifiesta que ha realizado las actuaciones tendientes a definir su situación militar; o D) cualquier otro medio de prueba que resulte conducente para demostrar que la persona con la que se va a suscribir el convenio es beneficiario de la prerrogativa establecida en el artículo 42 de la Ley 1861 de 2017 y ha adelantado actuaciones tendientes a definir su situación militar.

- Presentar copia del Registro Único Tributario expedido por la DIAN.

- Compromiso Anticorrupción (Anexo No 4).

El compromiso que según el numeral 1.41 debe contraer el Proponente, deberá hacerse constar en una carta de compromiso y se contraerá bajo la gravedad de juramento, el que se entiende prestado por la sola suscripción del ANEXO No. 4 de los presentes pliegos de condiciones.

En caso de los Consorcios o Uniones Temporales, todos y cada uno de los integrantes, deberán diligenciar este Anexo.

- Diligenciar todos los Anexos del presente documento.

El no cumplimiento de cada uno de estos requisitos hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

b) Propuesta económica:

- Elaborar la propuesta de acuerdo con lo establecido en el pliego de condiciones y anexar la documentación exigida y presentar la propuesta en las fechas establecidas en el pliego de condiciones.

- El proponente debe presentar su propuesta, la cual debe constar de:

Presupuesto, Según anexo 8.
Manifestación clara y expresa que conoce y acepta los términos del pliego de condiciones.
Plazo de ejecución.

Se chequeará que en la propuesta no se halla adicionado, modificado, suprimido o alterado los ítems en su descripción, o se haya dejado de consignar el precio unitario de uno o varios ítems, del anexo No. 8. Estas inconsistencias serán causal de rechazo de la propuesta.

Dicho anexo debe venir firmado por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, consorcio o unión temporal, en el caso de personas jurídicas o consorcios o uniones temporales, cuando el representante legal no sea ingeniero Civil o arquitecto, debidamente matriculado, deberá ser avalada por un profesional en esta área. El citado aval tiene aplicación solo para personas jurídicas o consorcios o uniones temporales.

El Municipio hará correcciones aritméticas a las operaciones realizadas para el cálculo del presupuesto.

Las enmendaduras de precios que aparezcan en el original de la propuesta, deberán confirmarse con nota al margen y firma del proponente.

El oferente deberá diligenciar en su totalidad el anexo No. 8, el cual deberá venir firmado por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica, consorcio o unión temporal; en caso de personas jurídicas o consorcios o uniones temporales, cuando el representante legal no sea un ingeniero Civil o arquitecto, debidamente matriculado, deberá ser avalado por un profesional en esta área. El citado aval tiene aplicación solo para personas jurídicas o consorcios o uniones temporales.

Para la presentación de propuesta según anexo 8 el valor máximo de vivienda o valor de venta a ofrecer por parte del proponente será de hasta noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés prioritario (VIP) y ciento treinta (135) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés social (VIS). El proponente como valor de la propuesta debe diligenciar en el SECOP II el valor ofertado para la vivienda de interés social (VIS) en pesos colombianos.

Para la construcción de las viviendas y el urbanismo, el proponente deberá realizar con base en el Anexo Técnico y en su planteamiento arquitectónico de vivienda y urbanístico aprobado mediante licencia de urbanismo y construcción, los diseños estructurales, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, acueducto, alcantarillado, vías y demás que apliquen. Los diseños y materiales de construcción, deben de estar homologados de acuerdo a los procedimientos definidos en la Ley 400 de 1997 y sus normas reglamentarias.

El no cumplimiento de estos requisitos hará que la propuesta sea rechazada.

c) Condiciones de Experiencia:

El proponente deberá demostrar experiencia mínimo en cuatro (4) contratos o convenios relacionados con construcción o financiación o promoción o venta de viviendas de interés social, cuya sumatoria en promedio sea igual o superior a dos (2) veces el valor del presupuesto oficial estimado en SMLMV, cada uno de los contratos o convenios aportados debe acreditar haber construido como mínimo 100 viviendas de interés social y cada uno de los contratos o convenios aportados deben estar en mínimo cuatro (4) de las siguientes clasificaciones:

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN
72111000	Servicio de construcción de unidades unifamiliares
72151900	Servicio de albañilería y mampostería
72152600	Servicio de techado y paredes externas
80101600	Gerencia de proyectos
80131600	Venta propiedad y edificaciones
80141600	Actividades ventas y promoción de negocios

NOTA 1: Para la acreditación de la experiencia el proponente deberá adjuntar dentro de su propuesta la certificación primaria y/o acta de liquidación y/o acta de recibo final con copia del contrato o convenio presentada por los proponentes para acreditar la experiencia documento que debe ser expedido por la entidad primaria contratante, donde se incluya por lo menos lo siguiente:

Nombre del Contratista
Objeto del Convenio y/o Contrato
Fecha de inicio y fecha de terminación del Convenio y/o Contrato
Valor ejecutado
Nombre y firma de quien emite la certificación

NOTA 2: En caso de convenios y/o contratos celebrados con el sector privado, adicionalmente a lo anteriormente mencionado deberá aportarse:

a) Convenio y/o Contrato con acta final o certificación emitida por la entidad primaria contratante.

NOTA 3: En caso de proyectos propios, adicionalmente a lo anteriormente mencionado deberá aportarse:

a) Certificación emitida por el ejecutor.

NOTA 4: Tratándose de experiencia acreditada por consorcios o uniones temporales, cuando en un convenio y/o contrato que se presenta como experiencia el ejecutor haya sido un consorcio o unión temporal, y el proponente haya sido integrante del mismo, el porcentaje que se acreditará como experiencia será el resultado de multiplicar el total ejecutado del valor y/o del área y/o de las cantidades de obra que se pretenden acreditar por el porcentaje que le correspondía dentro de esa unión temporal o consorcio. En estos casos, los proponentes deberán, además de los documentos solicitados para acreditar la experiencia,

adjuntar copia del acta consorcial o de la unión temporal, (si dentro de los documentos aportados no es posible determinar el porcentaje de participación). En caso que el oferente no cumpla con este requerimiento, y solo para este caso específico, no se tomará en cuenta esta experiencia para el cálculo de la acreditación respectiva.

NOTA 5: En caso de presentar la propuesta en Consorcios o Uniones Temporales, la experiencia certificada será la suma de la experiencia sin tener en cuenta el porcentaje de participación, uno de los integrantes podrá acreditar la experiencia.

NOTA 6: Los convenios y/o contratos presentados para acreditación de experiencia, cuyo valor ejecutado se encuentre expresado con moneda extranjera, para re-expresar el valor de dichos convenios y/o contratos en pesos colombianos, se deben re-expresar a dólares estadounidenses, utilizando para ello la tasa de cambio, correspondiente a la fecha de inicio del convenio y/o contrato, publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta:

www.banrep.gov.co Menú de contenido Series estadísticas Tasas de cambio
Tasa de cambio de algunas monedas del mundo países que no pertenecen al continente americano Tipo de tasa (elegir compra)
Serie para un rango de fechas dado Seleccionar la fecha
Seleccionar la moneda (se obtiene cambio de dólares a la moneda elegida en la fecha requerida, en el caso del euro considerar hasta la quinta cifra decimal expresa)
Si la tasa de cambio con el dólar estadounidense de la moneda en la que se encuentre el valor del convenio y/o contrato no se encuentra listada, se deberá certificar por la entidad facultada para ello del país de origen del convenio y/o contrato, la tasa de cambio oficial entre esta moneda y el dólar estadounidense en la respectiva fecha de inicio del convenio y/o contrato.
Si el valor ejecutado del convenio y/o contrato ya se encuentra expresado en dólares estadounidenses, o se re-expresa a dólares estadounidenses según el procedimiento descrito en el literal anterior, se deberá re-expresar de dólares estadounidenses a pesos colombianos utilizando la Tasa Representativa del Mercado (TRM) publicada en el sitio de Internet del Banco de La República de Colombia, de acuerdo con la siguiente ruta:
www.banrep.gov.co
Menú de contenido Series estadísticas
Cambio Tasa de cambio del peso colombiano TRM
Serie histórica de la tasa de cambio representativa del mercado (se obtiene cambio de pesos colombianos a dólares en la fecha de inicio del convenio y/o contrato, considerando hasta la segunda cifra decimal expresa).

NOTA 7: El proponente deberá diligenciar en el Anexo al pliego de condiciones, con las condiciones de experiencia a acreditar.

NOTA 8: Los proponentes extranjeros, personas naturales o jurídicas, o los integrantes de los proponentes plurales, ya sea personas naturales extranjeras o personas jurídicas extranjeras, no inscritas en el Registro Único de Proponentes por no tener domicilio o sucursal en Colombia, podrán acreditar la experiencia requerida anteriormente, mediante convenios y/o contratos ejecutados y terminados, identificados en alguno o algunos de los códigos solicitados según el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), con el documento equivalente en el país donde tengan su domicilio principal o con una declaración rendida bajo la gravedad del juramento. Los convenios y/o contratos aportados deberán cumplir con la clasificación de la totalidad de los códigos solicitados.

NOTA 9: Todos los convenios y/o contratos aportados deben estar registrados en el RUP, so pena de ser rechazados. El proponente debe especificar en su propuesta el número del consecutivo del convenio y/o contrato que está en el RUP y que solicita sea valorado como experiencia.

NOTA 10: EL MUNICIPIO se reserva el derecho de verificar durante la evaluación y hasta la adjudicación, la información aportada por el proponente, y a fin de corroborar la misma, solicitar los soportes que considere convenientes tales como: certificaciones, copias de los convenios y/o contratos, actas de liquidación, estados financieros, copia de pago de impuestos etc. En ejercicio de esta facultad, que se reserva la entidad, los oferentes no podrán complementar, mejorar o modificar su oferta en virtud de lo señalado en el artículo 30 de la Ley 80 de 1993.

NOTA 11: Si a partir de los documentos soportes de cada convenio y/o contrato, el proponente no acredita toda la información necesaria para realizar la verificación, el convenio y/o contrato no se tendrá en cuenta para validar la experiencia del proponente o para cumplir con los requisitos mínimos para efectos de la evaluación.

El no cumplimiento de cada uno de estos requisitos hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

d) Capacidad Financiera y organizacional:

Esta información será tomada del registro único de proponentes, año 2024.

LA ENTIDAD CONTRATANTE se reserva el derecho de consultar la veracidad de los estados financieros con las entidades a quienes por disposición legal les corresponda la vigilancia de la firma proponente y en su defecto utilizará los medios idóneos que le permitan realizar tal consulta, sin que esto implique que los oferentes puedan completar, adicionar, modificar o mejorar sus propuestas.

Las propuestas serán hábiles para continuar participando cuando arrojen valores aceptables en los indicadores relacionados a continuación:

INDICE DE LIQUIDEZ: Indica cual es la capacidad del proponente para cancelar sus deudas a corto plazo comprometiendo sus activos corrientes, es decir, por cada peso de deuda corriente establece cuanto se tiene de respaldo en activo corriente; entre más alto sea el índice, menor es el riesgo de que exista incumplimiento de las deudas a corto plazo.

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO: Refleja el grado de apalancamiento que corresponde a la participación de los acreedores en los activos del proponente mientras más alto sea este índice menor es el apalancamiento financiero.

RAZON DE COBERTURA DE INTERESES: Refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menos es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

CAPITAL DE TRABAJO: Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del oferente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica.

INDICE	FORMULA	VALORES ACEPTABLES
INDICE DE LIQUIDEZ	ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE	IGUAL O SUPERIOR A 3
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL	MENOR O IGUAL A 0.50
RAZON DE COBERTURA DE INTERESES	UTILIDAD OPERACIONAL / GASTOS DE INTERESES	IGUAL O SUPERIOR A 3
CAPITAL DE TRABAJO	ACTIVO CORRIENTE – PASIVO CORRIENTE	IGUAL O SUPERIOR A 10 VECES EL PRESUPEUSTO OFICIAL

RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO: 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 la capacidad organizacional del proponente.

RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS: 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 índice debe ser siempre menor o igual que el de la rentabilidad sobre el patrimonio.

INDICE	FORMULA	VALORES ACEPTABLES
RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO	UTILIDAD OPERACIONAL / PATRIMONIO	IGUAL O MAYOR A 0.10
RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	UTILIDAD OPERACIONAL / ACTIVO TOTAL	IGUAL O MAYOR A 0.10

En caso de consorcios o uniones temporales deberán cumplir mediante ponderación según el porcentaje de participación como lo establece el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación opción 4 Ponderación de los componentes de los indicadores, adoptada por Colombia Compra Eficiente. Cuando el índice tenga valor indefinido o indeterminado se considera que cumple.

El no cumplimiento de este requisito hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

DIRECCIÓN Y ORGANIZACIÓN.

El asociado constructor se encargará de fijar las pautas para el desarrollo de las diferentes actividades, de acuerdo con los lineamientos del Municipio de ANDALUCIA.

Tendrá a su cargo las relaciones contractuales con el Municipio de ANDALUCIA y será el responsable de la planeación de los trabajos, el envío de los informes y la supervisión de todos los grupos de trabajo. Será responsable de la organización de la ejecución de los trabajos para cada actividad.

El personal asignado al Proyecto deberá ser el mismo de la Propuesta del oferente; en ningún caso podrá ser reemplazado sin autorización del Municipio de ANDALUCIA.

Para el desarrollo del objeto de la presente convocatoria el oferente deberá certificar que cuenta dentro de su estructura, con las siguientes personas:

- DIRECTOR DEL PROYECTO:

Debe ser ingeniero civil o arquitecto, con matrícula profesional vigente, con experiencia profesional mínima de veinte (20) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional o diploma de grado o acta de grado, teniendo como corte el día de entrega de las propuestas y que se verificará con la vigencia de la misma. Dedicación 50%.

Debe acreditar mínimo tres (3) certificaciones expedidas por la entidad contratante de primer orden como director de proyectos u obras en proyectos de obra civil.

Se debe presentar con la propuesta fotocopia de la cedula de ciudadanía, fotocopia tarjeta profesional con el certificado de vigencia, certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, de policía judicial, de medidas correctivas, REDAM, anexo 10.

El proponente, podrá ser el mismo director del proyecto, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos en el pliego de condiciones. La experiencia que certifique como proponente se le aceptará igualmente para director del proyecto.

El no cumplimiento de este requisito hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

- RESIDENTE DEL PROYECTO:

Debe ser ingeniero civil o arquitecto, con matrícula profesional vigente, con experiencia profesional mínima de diez (10) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional o diploma de grado o acta de grado, teniendo como corte el día de entrega de las propuestas y que se verificará con la vigencia de la misma. Dedicación 100%.

Debe acreditar mínimo dos (2) certificaciones expedidas por la entidad contratante de primer orden como residente de proyectos u obras en proyectos de obra civil.

Se debe presentar con la propuesta fotocopia de la cedula de ciudadanía, fotocopia tarjeta profesional con el certificado de vigencia, certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, de policía judicial, de medidas correctivas, REDAM, anexo 10.

El proponente, podrá ser el mismo residente del proyecto, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos en el pliego de condiciones. La experiencia que certifique como proponente se le aceptará igualmente para residente del proyecto.

El no cumplimiento de este requisito hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

- TOPOGRAFO O TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA:

Debe ser topógrafo o tecnólogo en topografía, con matrícula profesional vigente, con experiencia profesional mínima de cinco (5) años, contados a partir de la expedición de la matrícula profesional o diploma de grado o acta de grado, teniendo como corte el día de entrega de las propuestas y que se verificará con la vigencia de la misma. Dedicación 50%.

Debe acreditar mínimo dos (2) certificaciones expedidas por la entidad contratante de primer orden como profesional o tecnólogo en topografía en proyectos de obra civil.

Se debe presentar con la propuesta fotocopia de la cedula de ciudadanía, fotocopia tarjeta profesional con el certificado de vigencia, certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, de policía judicial, de medidas correctivas, REDAM, anexo 10.

El no cumplimiento de este requisito hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

- PROFESIONAL SISO:

Deberá ser un profesional en salud ocupacional o seguridad y salud en el trabajo o similares; debe tener experiencia profesional no menor de tres (3) años contados desde la fecha de expedición del acta de grado y/o diploma de grado, y permiso vigente para prestación de servicios en salud ocupacional. Dedicación del 50%.

Debe acreditar mínimo dos (2) certificaciones expedidas por la entidad contratante de primer orden como gestor o profesional SISO en proyectos de obra civil.

Se debe presentar con la propuesta fotocopia de la cedula de ciudadanía, licencia profesional con el certificado de vigencia, certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, policía judicial, medidas correctivas, REDAM, copia acta de grado o diploma de grado, copia permiso vigente para prestación de servicios en salud ocupacional, anexo 10.

El no cumplimiento de cada uno de estos requisitos hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

ACREDITACIÓN FORMACIÓN ACADÉMICA Y PROFESIONAL DEL EQUIPO DE TRABAJO:

Para acreditar la experiencia profesional y formación académica (especialización) del personal propuesto, el oferente deberá incluir en su propuesta los siguientes documentos:

a) Fotocopia del certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios del consejo nacional profesional de ingeniería, COPNIA, o certificación de vigencia expedida por el ente que corresponda, (certificado vigente a la fecha de cierre del presente proceso).
b) Fotocopia de los diplomas o actas de grado que acrediten la formación de los profesionales en nivel de pregrado y posgrado requeridos, según el caso.
c) Carta de compromiso suscrita por cada uno de los profesionales ofrecidos por el proponente en la cual manifiesten la disponibilidad para ejercer el cargo para la ejecución del presente proyecto y en la dedicación exigida en el presente proceso.
d) Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
e) Certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, de policía judicial, medidas correctivas y REDAM.
e) Anexo 10 (Hoja de vida).

Para acreditar la experiencia específica del personal propuesto, el oferente deberá incluir en su propuesta los siguientes documentos:

a) Para el caso de convenios o contratos públicos: Certificados primarios emitidos por las entidades contratantes, los cuales deberán contener como mínimo la siguiente información:

- Contratante
- Contratista
- Objeto o cargo desempeñado
- Fecha de expedición
- Nombre, firma y cargo de quien certifica

Si los documentos presentados no cumplen con esta información mínima se consideran como no ofrecidos para acreditación de experiencia específica del personal.

b) Para el caso de convenios o contratos de obra privada: Certificados primarios emitidos por las entidades contratantes, los cuales deberán contener como mínimo la siguiente información:

Contratante
- Contratista
- Objeto o cargo desempeñado
- Fecha de expedición
- Nombre, firma y cargo de quien certifica

NOTA 1: La experiencia como profesor de cátedra, director de proyectos de tesis o asesor de proyectos de tesis; no se tendrá en cuenta como experiencia específica de los profesionales.

NOTA 2: La entidad tendrá la facultad de solicitar el cambio de personal cuando este lo considere conveniente y el asociado constructor procederá a su remoción en forma inmediata reemplazándolo por uno de igual o mejor categoría que el exigido en el pliego de condiciones definitivo, sin que esto represente ningún tipo de indemnización por parte de la entidad hacia el asociado constructor.

NOTA 3: El proponente deberá adjuntar un documento debidamente firmado en original, en el cual manifiesta que suministrará el siguiente personal para la ejecución del objeto contractual, el cual debe cumplir con el perfil descrito a continuación.

NOTA 4: La veracidad acerca de la información suministrada en relación con el personal ofrecido podrá ser verificada integralmente por El MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA

NOTA 5: El proponente, podrá ocupar cualquiera de los cargos requeridos, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos en el pliego de condiciones.

NOTA 6: Las certificaciones de experiencia se consideran expedidas bajo la gravedad del juramento y por tanto su contenido se desvirtúa con prueba en contrario.

NOTA 7: El no cumplimiento de este requisito hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica. Será causal de rechazo de la propuesta el no acreditar el personal mínimo requerido, en las condiciones antes expuestas.

MAQUINARIA MÍNIMA DEL PROYECTO

El proponente favorecido deberá suministrar y mantener en la obra y en cada frente de trabajo el equipo puesto a punto y en operación necesario y suficiente, adecuado en capacidad, condiciones técnico-mecánicas características y tecnología, para cumplir con los programas, plazos y especificaciones técnicas y ambientales de la obra; por lo tanto, los costos inherentes a la puesta en operación del equipo estarán incluidos en el valor de cada vivienda. El equipo mínimo requerido es el siguiente:

NOMBRE DEL EQUIPO		CARACTERISTICAS MÍNIMAS DE REFERENCIA
CANTIDAD	NOMBRE	
1	Planta dosificadora de concreto	Productividad de 20m^3/h
1	Retroexcavadora	Capacidad cuchara 0,50 m^3
2	Minicargador	Volumen cuchara mínimo 0,30 m^3

Por cada uno se debe acreditar con la propuesta la propiedad del proponente o uno de los integrantes del consorcio o unión temporal, mediante.

- Certificado de cámara de comercio, según el caso.
- Copia factura de compra o tarjeta de propiedad o SOAT según el caso.

El no cumplimiento de cada uno de estos requisitos hará que la propuesta no esté habilitada para la calificación económica.

CRITERIO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Los Proponentes que obtengan en cada uno de los requisitos habilitantes establecidos en las normas legales pertinentes y en este pliego de condiciones el criterio de **ADMISIBLE**, serán tenidos en cuenta para la evaluación y calificación de las propuestas, de conformidad con los factores y criterios de escogencia y adjudicación que se establecen a continuación, los cuales determinarán el ORDEN DE ELEGIBILIDAD de las PROPUESTAS.

FACTORES	PUNTAJE
MENOR PRECIO	25
PROPUESTA TECNICA	38
PROPONENTES CON TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	1
APOYO INDUSTRIA NACIONAL	20
EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES	0.25
MIPYME	0.25
FACTOR DE SOSTENIBILIDAD	15.5
TOTAL	**100**

PRECIO TOTAL DE LA PROPUESTA ECONÓMICA: 25 PUNTOS.

El proponente debe formular su propuesta económica en el ANEXO 8 y deberá tener en cuenta que el precio de venta de la vivienda se pactará por unidad de vivienda, correspondiéndole a cada una de esas en pesos colombianos convertido en salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) durante la ejecución del convenio que se aumentará cada año en el porcentaje que incremente el salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV). Este precio debe incluir todos los costos tales como impuestos de cualquier naturaleza y orden de acuerdo con las normas legales vigentes, transporte, entrega, pólizas de seguros y en general todos los costos directos e indirectos, inclusive el precio del lote, que puedan afectar el costo total.

No se aceptarán ofertas cuyo valor sea superior al valor estimado de cada tipología de vivienda, el valor máximo de vivienda o valor de venta a ofrecer por parte del proponente será de hasta noventa (90) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés prioritario (VIP) y ciento treinta (135) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para vivienda de interés social (VIS). El proponente como valor de la propuesta debe diligenciar en el SECOP II el valor ofertado para la vivienda de interés social (VIS) en pesos colombianos.

Con los valores corregidos de las ofertas ADMISIBLES, o sea las que cumplieron jurídica, técnica y financieramente, y que estén dentro del rango de elegibilidad, se aplicaran una de las siguientes formulas:

MENOR PRECIO: 25 PUNTOS.

El factor precio tendrá una asignación máxima de veinticinco (25) puntos, para el valor total de la propuesta y el puntaje se asignará de acuerdo con la siguiente formula:

P = 25 x (Po/Pc), donde:

P = Puntaje del Precio

Po = Menor precio ofrecido

Pc = Precio del oferente a calificar.

La asignación de puntaje se realizará sobre el valor ofertado para la vivienda de interés social (VIS) en pesos colombianos.

PROPUESTA TECNICA: 38 PUNTOS.

COMPONENTES	PUNTAJE MAXIMO	CRITERIOS DE PUNTUACION	PUNTAJE	CRITERIOS DE PUNTUACION	PUNTAJE
Descripción y especificaciones del proyecto	5	Especificación de Areas de lotes y áreas de viviendas de las tipologías VIP y VIS ofrecidas	1	Especificaciones de lotes viviendas	0.5
				Especificación área para cada tipología de vivienda	0.5
		Cumplimiento de Distribución de espacios vivienda mínimos.	1	Sala comedor (min 1 und)	0.2
				Cocina (min 1 und)	0.2
				Baño (min 1 und)	0.2
				Alcobas (min 2 und)	0.2
				Zona lavadero (min 1 und)	0.2
		Descripción Equipamento y accesibilidad del proyecto	1	Descripción Accesibilidad cercano al proyecto	0.5
				Descripción Equipamento cercano al proyecto	0.5
		Explicación Factor Sostenibilidad de la vivienda	1	Argumento Factor Sostenibilidad de la vivienda	1
		Lista de Especificaciones de acabados de la vivienda	1	Especificaciones materiales Estructurales	0.25
				Localización de enchapes por cada zona u espacio	0.25
				Localización de carpintería metálica, aluminio y madera	0.25
				Cantidad de Aparatos sanitarios	0.25
	10			Cotas legibles	0.25

Planimetría mínima del ante proyecto		Planta arquitectónica incluyendo cuadro de áreas para cada tipología ofrecida	1	Escala en plano	0.25
				Ejes de localización definidos	0.25
				Rotulo	0.25
		Secciones, mínimo dos tipos de cortes, uno longitudinal y uno transversal, de las tipologías VIP y VIS ofrecidas (debe cumplir con cotas legibles, escala, simbología, ejes definidos, orientación, rotulo)	2	Cumplimiento sección corte longitudinal	1
				Cumplimiento sección corte transversal	1
		Alzadas o fachadas de zona frontal y zona posterior de las tipologías VIP y VIS ofrecidas (debe cumplir con cotas legibles, escala, simbología, ejes definidos, orientación, rotulo)	2	Cumplimiento presentación fachada zona frontal	1
				Cumplimiento presentación fachada zona posterior	1
		Planta Urbanística y distribución (debe cumplir con cotas legibles, escala, simbologías, ejes definidos, orientación, rotulo)	2	Distribución de manzanas y casas dentro del lote	1
				Localización de vías con accesos urbanos	1
		Planta de cubierta de las tipologías VIP y VIS ofrecidas (debe cumplir con especificación de Pendientes, cotas legibles, escala, simbología, ejes definidos, orientación, rotulo)	3	Especificación de pendientes diseñadas	2
				Especificación de materiales en cubierta	1
Cuadro estimativo de áreas del proyecto de las tipologías VIP y VIS ofrecidas	5	Especificación de Area bruta y Area neta en M2	1	Especificación de Area bruta en M2	0.5
				Especificación de Area neta en M2	0.5
		Area proyectadas a Equipamento y dotaciones cedidas en M2	1	Area proyectadas a Equipamento y dotaciones cedidas en M2	1
		Area proyectadas para vidas y parqueaderos en M2	2	Area de vidas	1
				Area de parqueaderos en M2	0.5
				Cantidad de parqueaderos	0.5
		Areas de lote para cada vivienda con su distribución por manzanas, indicando medidas de ancho y largo en M2	1	Medidas ancho y largo en m2 por lote	0.5
				Manzanas con cantidad de casas cada una	0.5

Cantidad de viviendas presentadas en la oferta	8	Si del total de las viviendas presentadas en la oferta cumple que entre el 75,00% y el 80,00% de las viviendas pertenecen a tipologías VIP (viviendas de interés prioritario)	8			
		Si del total de las viviendas presentadas en la oferta cumple que entre el 70,00% y el 74,99% de las viviendas pertenecen a topología VIP (viviendas de interés prioritario)	6			
		Si del total de las viviendas presentadas en la oferta cumple que entre el 65,00% y el 69,99% de las viviendas pertenecen a tipología VIP (viviendas de interés prioritario)	4			
		Si del total de las viviendas presentadas en la oferta cumple que entre el 60,00% y el 64,99% de las viviendas pertenecen a tipología VIP (viviendas de interés prioritario)	2			
		Si del total de las viviendas presentadas en la oferta cumple que el porcentaje de las viviendas pertenecen a tipología VIP (viviendas de interés prioritario) es menor a 59,99%	0			
Cumplimiento normatividad urbanística según EOT - PBOT - POT	10	Cumplimiento de Area Lote mínimos de 65 m2 según acuerdo No. 24 de septiembre 10 de 2012 Municipio de Andalucia	2			

		Cumplimiento de Longitud de Frente mínimo de lote de 5 m según acuerdo No. 24 de septiembre 10 de 2012 Municipio de Andalucia	2		
		Cumplimiento de Índices de Ocupación 0,8 según acuerdo No. 24 de septiembre 10 de 2012 Municipio de Andalucia	2		
		Cumplimiento de Cesiones de zonas verdes y equipamento comunitario correspondiente al 15% del área total del terreno según ARTICULO 220 DE POT de 2000 Municipio de Andalucia	2		
		Cumplimiento de normatividad para cantidad de parqueaderos de viviendas (Relación 1:7 según Articulo 89 de EOT Municipio de Andalucia)	2		

Cualquier inconsistencia, falencia o no presentación conlleva a la asignación de (0) puntos.

PROPONENTES CON TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD: 1 PUNTO.

La persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el revisor fiscal, según corresponda. certificará el número total de trabajadores vinculados a la planta de personal del proponente o sus integrantes a la fecha de cierre del proceso de selección.

Acreditar el número mínimo de personas con discapacidad en su planta de personal, de conformidad con lo señalado en el certificado expedido por el Ministerio de Trabajo, el cual deberá estar vigente a la fecha de cierre del proceso de selección.

Si la oferta es presentada por un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, se tendrá en cuenta la planta de personal del integrante del proponente plural que aporte como mínimo el Cuarenta por ciento (40%) de la experiencia requerida para la respectiva contratación.

Los puntos se asignan así:

NUMERO TOTAL DE TRABAJADORES DE LA PLANTA DE PERSONAL DEL PROPONENTE	NUMERO MINIMO DE TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD EXIGIDO	PUNTAJE
Entre 1 y 30	1	1
Entre 31 y 100	2	1
Entre 101 y 150	3	1
Entre 151 y 200	4	1
Mas de 200	5	1

PUNTAJE PARA ESTIMULAR LA INDUSTRIA NACIONAL: 20 PUNTOS.

Para apoyar la industria nacional a través del sistema de compras y contratación pública, en la evaluación se asignarán veinte (20) puntos a los Proponentes que ofrezcan Bienes o Servicios Nacionales así:

DESCRIPCION	PUNTAJE
100% Bienes o Servicios Nacionales	20
50% Bienes o Servicios Nacionales	10
0% Bienes o Servicios Nacionales	5

EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES: 0.25 PUNTOS.

La Entidad asignará un puntaje de cero punto veinticinco cinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional de conformidad con la previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.14. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Para que el Proponente obtenga este puntaje debe diligenciar el ANEXO Acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres y aportar la documentación requerida. Si el Proponente debió subsanar la entrega de dicho formato y/o los documentos exigidos para probar esta condición será válido para el criterio diferencial en cuanto al requisito habilitante relacionado con el número de contratos o convenios aportados para demostrar la experiencia solicitada. Sin embargo, no se tendrán en cuenta para la asignación de puntaje, por lo que obtendrá cero (0) puntos por este criterio de evaluación.

Tratándose de Proponentes Plurales este puntaje se otorgará si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

La asignación de este puntaje no excluye la aplicación del puntaje para Mipyme.

MIPYME DOMICILIADA EN COLOMBIA: 0.25 PUNTOS.

La Entidad otorgará un puntaje de cero punto veinticinco cinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de Mipyme domiciliada en Colombia de conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Así las cosas, para obtener el puntaje, el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación. Si el Proponente debió subsanar la entrega del RUP, éste será válido para los criterios diferenciales en cuanto a los requisitos habilitantes relacionados con el número de contratos o convenios aportados para demostrar la experiencia solicitada. Sin embargo, el certificado, no se tendrá en cuenta para la asignación del puntaje adicional, por lo que obtendrá cero (0) puntos por este factor de evaluación.

Tratándose de Proponentes Plurales este puntaje se otorgará si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

FACTOR DE SOSTENIBILIDAD: 15.5 PUNTOS

La Entidad asignará un puntaje de quince punto cinco (15.5) puntos al proponente que certifique que se le haya otorgado un sello de Casa Colombia, EDGE o LEED en construcción sostenible al menos a dos (2) proyectos de vivienda residencial.

MULTAS O CLÁUSULAS PENALES, (ANEXO 3).

El proponente deberá relacionar en el Anexo No. 3, las multas o clausulas penales, que le hayan impuesto como contratista, durante el último año, contado a partir de la fecha prevista para la presentación de las ofertas.

En caso de consorcios o uniones temporales, todos y cada uno de los integrantes deberán diligenciar este Anexo, y se aplica en conjunto para el consorcio o unión temporal, no según el porcentaje de participación. Si el proponente o alguno de los miembros de consorcios o uniones temporales registran las multas o clausulas penales, se le restarán puntos de su evaluación final de conformidad con la siguiente relación:

Se haya impuesto una o más multas o cláusulas penales durante el último año, contado a partir de la fecha prevista para la presentación de las ofertas, o no presenta el anexo.	Reducción del dos por ciento (2%) del total de los puntos.

CALIFICACIÓN TOTAL.

A cada una de las propuestas en consideración, luego de aplicados los apartes anteriores, se les asignará el puntaje total. Este resultado se ordena de menor a mayor, siendo el primero en el orden de elegibilidad la propuesta con el mayor puntaje obtenido. Para obtener puntaje debe existir manifestación clara y expresa del proponente en cada uno de los criterios objeto de puntaje.

CRITERIOS DE DESEMPATE.

Para el caso de empate entre varias propuestas que se encuentren en igualdad de condiciones de precio y calidad, se resolverá de acuerdo a lo establecido por el artículo 35 de la Ley 2069 del 31 de diciembre de 2020.

En caso de empate, El MUNICIPIO DE ANDALUCIA utilizará las siguientes reglas de forma sucesiva y excluyente para seleccionar el oferente favorecido:

1. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
2. Preferir la propuesta de la mujer cabeza de familia, mujeres víctimas de la violencia intrafamiliar o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por mujeres cabeza de familia, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente.
3. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley que por lo menos el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un proponente plural, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10%) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta.
4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite la vinculación en mayor proporción de personas mayores que no sean beneficiarios de la pensión de vejez, familiar o de sobrevivencia y que hayan cumplido el requisito de edad de pensión establecido en la Ley.
5. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite, en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos diez por ciento (10%) de su nómina pertenece a población indígena, negra, afrocolombiana, raizal, palanquera, Rrom o gitanas.
6. Preferir la propuesta de personas en proceso de reintegración o reincorporación o de la persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente; o, la de un proponente plural constituido por personas en proceso de reincorporación, y/o personas jurídicas en las cuales participe o participen mayoritariamente.
7. Preferir la oferta presentada por un proponente plural siempre que: (a) esté conformado por al menos una madre cabeza de familia y/o una persona en proceso de reincorporación o reintegración, o una persona jurídica en la cual participe o participen mayoritariamente, y, que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) en el proponente plural; (b) la madre cabeza de familia, la persona en proceso de reincorporación o reintegración, o la persona jurídica aporte mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la madre cabeza de familia o persona en proceso de reincorporación o reintegración, ni la persona jurídica, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural.
8. Preferir la oferta presentada por una Mipyme o cooperativas o asociaciones mutuales; o un proponente plural constituido por Mipymes, cooperativas o asociaciones mutuales.
9. Preferir la oferta presentada por el proponente plural constituido por micro y/o pequeñas empresas, cooperativas o asociaciones mutuales.
10. Preferir al oferente que acredite de acuerdo con sus estados financieros o información contable con corte a 31 de diciembre del año anterior, por lo menos el veinticinco por ciento (25%) del total de pagos realizados a MIPYMES, cooperativas o asociaciones mutuales por concepto de proveeduría del oferente, realizados durante el año anterior; o, la oferta presentada por un proponente plural siempre que: (a) esté conformado por al menos una MIPYME, cooperativa o asociación mutual que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25%); (b) la MIPYME, cooperativa o asociación mutual aporte

mínimo el veinticinco por ciento (25%) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la MIPYME, cooperativa o asociación mutual ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del proponente plural .

11. Preferir las empresas reconocidas y establecidas como Sociedad de Beneficio e Interés Colectivo o Sociedad BIC, del segmento MIPYMES.
12. Si continúa el empate, se adjudicará el Convenio al PROPONENTE mediante sorteo por balotas.

NOTA: La omisión de la información requerida en este numeral, no será subsanable por ser criterio de desempate, en todo caso, la no presentación de la información requerida no restringe la participación del proponente, ni es causal de rechazo de la propuesta.

ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

Sociales	No aplica, lo único que podría afectar el contrato sería que no hubiese profesionales para la ejecución del contrato, lo cual es muy poco probable.
Legales	No aplica, las normas que regulan los contratos de obra están en vigencia y ante una modificación, no afectarían el contrato.
Ambientales	No aplica.
Comerciales	No aplica.
Financieros	Que el contratista no cuenta con la viabilidad financiera para una adecuada ejecución del contrato.
Técnicos	No existen otro tipo de riesgos.
Otro tipo de riesgo	No aplica.
Matriz de Riesgo	Se Anexa.

GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION

GARANTIA UNICA DEL CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

El proponente seleccionado deberá constituir una garantía que ampare:

A- CUMPLIMIENTO: Por una cuantía equivalente al 10% del valor del presupuesto oficial por el termino de sus vigencias o sus prórrogas según el caso y cuatro (4) meses más.

B- PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES: Por el 5% del valor del presupuesto oficial y una vigencia igual a la vigencia del mismo o sus prórrogas y tres (3) años más a partir del acta final del convenio.

C- CALIDAD DEL SERVICIO: Por una cuantía equivalente al 10% del valor del presupuesto oficial por el termino de sus vigencias o sus prórrogas según el caso y cuatro (4) meses más.

D- RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: Por un valor no inferior a 200 SMLMV y por un término igual a la duración del convenio sus vigencias o sus prórrogas según el caso. En este amparo el tomador debe ser el asociado constructor, los asegurados deben ser el asociado constructor y la entidad

contratante; debe operar bajo la modalidad de ocurrencia, lo que se traduce en que la póliza cubre los siniestros de responsabilidad civil que ocurran durante su vigencia; La póliza debe incluir los siguientes amparos: a) predios, labores y operaciones, b) responsabilidad surgida por actos de contratista y subcontratistas, c) patronal, d) vehículos propios y no propios; la póliza debe amparar expresamente los siguientes perjuicios: a) patrimoniales en su modalidad de daño emergente y lucro cesante y b) extramatrimoniales, que sean causados a los terceros.

El hecho de la constitución de estos amparos no exonera al ASOCIADO CONSTRUCTOR de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados. Dentro de los términos estipulados en este convenio, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa del MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA.

El ASOCIADO CONSTRUCTOR deberá mantener vigente las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el ASOCIADO CONSTRUCTOR se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora o banco a petición del MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA y a cuenta del asociado constructor quien por la firma del convenio que se le adjudique autoriza expresamente al MUNICIPIO DE ANDALUCIA VALLE DEL CAUCA para retener y descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor.

LAS GARANTÍAS Y EL SEGURO DE QUE TRATA ESTE CAPITULO REQUERIRÁN DE LA APROBACIÓN DEL MUNICIPIO Y EL ASEGURADO Y/O BENFICIARIO SERÁ EL MUNICIPIO.

Para efecto de constitución de la póliza de seriedad de la oferta, la garantía única y la póliza de responsabilidad civil extracontractual y el capital de trabajo se estima como valor del convenio la suma de MIL NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS PESOS ($1.009.720.300) M/CTE que corresponde al valor del lote de terreno que aporta el Municipio como subsidio en especie.

SEGURO DECENAL (LEY DE VIVIENDA SEGURA-LEY 1796 DE 2016).

El seguro decenal busca ofrecer mayor seguridad jurídica y tranquilidad tanto a compradores como a constructores y promotores, al protegerlos frente a los riesgos de ruina o amenaza de ruina ocasionados por errores de diseño, defectos en los materiales, vicios del suelo o fallas constructivas por un periodo de 10 años.

Además de la garantía legal de que trata el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el ASOCIADO CONSTRUCTOR estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

El ASOCIADO CONSTRUCTOR deberá amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la Ley 1796 de 2016 a través de su patrimonio y garantía por medio de compañía de seguros.

La póliza cobija únicamente a vivienda nueva, independientemente de si es Vivienda de interés social (VIS), No VIS o Vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Su cobertura es de diez (10) años siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación (CTO), es decir, cuando se entrega el inmueble.

La póliza debe ser adquirida por el ASOCIADO CONSTRUCTOR, este seguro no puede ser cancelado ni modificado por las partes durante su vigencia.

ACUERDO COMERCIAL QUE COBIJA EL PROCESO CONTRACTUAL

De acuerdo con las directrices del Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de Contratación expedido por "Colombia Compra Eficiente" y el análisis realizado por el Instituto, para el presente proceso aplican los Tratados de Libre Comercio que se listan en la tabla siguiente:

ACUERDO COMERCIAL	COBERTURA (Determinar si la entidad se encuentra incluida en la cobertura del acuerdo comercial)	APLICACIÓN DEL ACUERDO COMERCIAL TENIENDO EN CUENTA EL PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO CONTRACTUAL		¿Los bienes / servicios a contratar se encuentran excluidos? En caso que el bien/servicio se encuentre excluido en los numerales del Anexo 4 del Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación.	APLICA PARA LA PRESENTE CONTRATACION
		VALOR A PARTIR DEL CUAL ES APLICABLE EL ACUERDO	CUANTIA (Umbrales) Se debe establecer el valor del presupuesto oficial y establecer SI aplica o NO		SI / NO
CANADÁ	SI	$145.556.000	$4.334.715.264 SI APLICA	NO	**SI**
CHILE	SI	$145.556.000	$4.334.715.264 SI APLICA	NO	**SI**
ESTADOS UNIDOS	SI	$145.556.000	$4.334.715.264 SI APLICA	NO	**SI**
EL SALVADOR	NO	No incluye valores	SI APLICA	NO	NO
GUATEMALA	SI	No incluye valores	SI APLICA	NO	**SI**
HONDURAS	SI	No incluye valores	SI APLICA	NO	**SI**
LIECHTENSTEIN	SI	$364.265.000	$4.334.715.264 SI APLICA	NO	**SI**
SUIZA	SI	$364.265.000	$4.334.715.264 SI APLICA	NO	**SI**
MÉXICO	NO	$146.992.000	$4.334.715.264 SI APLICA	NO	NO
UNIÓN EUROPEA	SI	$364.265.000	$4.334.715.264 SI APLICA	NO	**SI**
COMUNIDAD ANDINA DE NACIONES	SI	Independientemente del valor del presupuesto	SI APLICA	NO	**SI**

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

No aplica porque no se comprometen recursos del Municipio.

SUPERVISION

El control a la ejecución del contrato estará a cargo del Secretario de Infraestructura el cual deberá ejercer la actividad en aplicación de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, Manual de Contratación del Municipio y la Circular No. 01 de fecha enero 5 de 2026 del Municipio.

DOCUMENTOS MUNICIPIO
- Certificado Plan Anual de Adquisiciones - Certificado de Proyecto si lo requiere.

Elaboración y responsabilidad del Estudio Previo. El suscrito, asume plena responsabilidad por la veracidad y exactitud del contenido de este documento, la definición del objeto y las especificaciones técnicas de los bienes a adquirir, así como por la justificación del presupuesto estimado, incluyendo los valores de referencia obtenidos mediante estudio de mercado y/o cotizaciones. Se compromete a responder por la integridad, confiabilidad y adecuación técnica y financiera del documento, garantizando que la información presentada refleja de manera precisa la necesidad identificada y los elementos necesarios para la correcta ejecución del proceso de contratación.	 **WILSON EDUARDO BETANCUR RODRIGUEZ** Secretario de Infraestructura