07 de abril de 2026

ESTUDIOS PREVIOS

De conformidad con lo señalado en el artículo 25 numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993 en concordancia con lo establecido en el Artículo 1 del decreto 399 DE 2021, por medio del cual modifico el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se presenta el estudio previo que soporta la necesidad de adelantar un procedimiento contractual a fin de satisfacer la necesidad de conformidad con la información relacionada a continuación.

TIPO DE CONTRATO: OBRA – PLIEGO TIPO

OBJETO DEL CONTRATO	
"MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE TOLEMAIDA, EDIFICIO SS GARIZABALO SALAS ALDEMAR DEL ICFE".	
ÁREA SOLICITANTE	GRUPO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN
ORDENADOR DEL GASTO	CR. ERNESTO MEJÍA ARAQUE Director del Instituto de Casas Fiscales del Ejército
GERENTE DEL PROYECTO	MY. OSCAR IVAN CASTRILLON MORA Subdirector de Inmuebles ICFE
CDP Y RUBRO	CDP No. 19826 de fecha 09 de febrero de 2026, con cargo al Rubro: C-1505-0100-3-20109B-1505006-02 ADQUIS. DE BYS - SERVICIOS DE ALOJAMIENTO - MANTENIMIENTO RECUPERATIVO Y ESTRUCTURAL DE VIVIENDAS FISCALES Y SUS AREAS COMUNES A NIVEL NACIONAL, emitido por el área financiera de la entidad.
PRESUPUESTO OFICIAL	El presupuesto oficial corresponde a la vigencia 2026 asciende a la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SESISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($ 2.907.164.624,00) M/CTE INCLUYE AIU E IVA SOBRE UTILIDAD Y DEMÁS IMPUESTOS DE LEY.**
ITEM EN EL PLAN DE CONTRATACIÓN:	Revisadas las apropiaciones del presupuesto de gasto del Instituto para el presente año, se verificó la existencia de recursos para atender las obligaciones del contrato.

SUPERVISOR DEL CONTRATO DE OBRA :	La supervisión del contrato de obra estará a cargo de la interventoría (Ley 80 de 1993)
MODALIDAD DE SELECCION Y TIPOLOGIA CONTRACTUAL:	LICITACION PÚBLICA - CONTRATO DE OBRA PÚBLICA

1. ANTECEDENTES

Teniendo en cuenta la información técnica del proyecto, y la necesidad de realizar el mantenimiento recuperativo de los edificios de vivienda fiscal en las diferentes seccionales, el ICFE procedió a estructurar la intervención de la edificación, ajustado a los recursos con lo que se cuenta para la vigencia 2026.

Por lo anterior, el Instituto de Casas Fiscales del Ejército alineado con sus objetivos principales, llevar a cabo el mantenimiento recuperativo de vivienda fiscal a nivel nacional para el personal de oficiales y suboficiales del Ejército a nivel nacional, en su etapa de planeación incluyo en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2026, el desarrollo del proyecto **"MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE TOLEMAIDA, EDIFICIO SS GARIZABALO SALAS ALDEMAR DEL ICFE"**

Es por esto que el Grupo Proyectos de Inversión cuenta con un proyecto que cuenta con la viabilidad técnica y económica para la intervención del mantenimiento recuperativo, soportado mediante los estudios, diseños, presupuestos, memorias de cantidades, y de acuerdo con la visitas y diagnósticos técnicos realizados, con el fin de establecer y valorar la problemática existente que permita argumentar el mantenimiento requerido para la edificación

Para la realización de tales trabajos el Grupo de Proyectos de Inversión, a través de su equipo de profesionales, realizó la Etapa de Planeación y Estudios Previos, que permitió definir la necesidad, las especificaciones técnicas de la solución propuesta y todos los demás requerimientos propios del principio de planeación que menciona la contratación estatal. Dando como resultado un presupuesto total de **TDOS MIL NOVECIENTOS SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SESISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($ 2.907.164.624,00) M/CTE INCLUYE AIU E IVA SOBRE UTILIDAD Y DEMÁS IMPUESTOS DE LEY.** Para la ejecución total del proyecto de construcción.

Una vez cumplidos todos los procedimientos previos, se procedió a encaminar los esfuerzos a lograr la ejecución de las obras correspondiente. En este escenario y teniendo en cuenta que la entidad no cuenta con personal idóneo que permita su ejecución de manera directa, se hace imprescindible adelantar un proceso de contratación bajo la modalidad de Licitación Pública, que permita la selección de la persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal, con la idoneidad jurídica, técnica y financiera que le permita la

ejecución del contrato de obra para la construcción a todo costo, mediante ofertas con altos estándares de calidad acordes a los plazos de ejecución y costos proyectados por la Entidad. Por tal razón, el ICFE debe acudir a la herramienta de la contratación administrativa, que permita que terceros ajenos a la Entidad puedan colaborar con ella en el logro de sus objetivos.

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Instituto de Casas Fiscales del Ejército, en la actualidad cuenta con un total de 6.211 unidades de vivienda destinadas al uso del personal militar de oficiales, suboficiales, soldados, y sus familias, mediante la administración de dichas viviendas se genera una oferta constante para este personal a lo largo de las 64 seccionales que la entidad tiene en territorio nacional.

Se registra un alto déficit en disponibilidad de vivienda debido al alto número de solicitudes del personal orgánico de las diferentes unidades militares que integran la guarnición militar en esta ciudad y las viviendas afectadas que reducen así la disponibilidad y oferta de viviendas en condiciones adecuadas para ser habitadas.

Por otra parte, los efectos negativos de no suplir el déficit existente en la disponibilidad de vivienda fiscal, se verán reflejados en la disminución de la capacidad de reacción, aumento del riesgo latente ante la inseguridad para la integridad física del personal uniformado y sus familias, traducido en una severa manifestación de la disminución de la sensación de bienestar, y por ende baja moral y pérdida de credibilidad ante la opinión pública, por la baja efectividad en los resultados que se esperan de las operaciones

En la seccional de **seccional de Tolemaida, Nilo, Cundinamarca** actualmente existen edificaciones que superan la vetustez de 30 años al servicio y que ejercen parte activa en la funcionalidad y misionalidad del Instituto De Casas Fiscales Del Ejercito, que se encuentran disposición del personal militar del Ejército Nacional y otras fuerzas para ser habitadas sin embargo, estas requieren ser mantenidas no solo por seguir en funcionamiento si no por satisfacer la necesidad de un espacio habitable, digno y confortable para los usuarios que lo utilicen, para el caso es necesario recuperar locativamente la siguiente edificación:

EDIFICIO SS GARIZABALO SALAS ALDEMAR – seccional de Tolemaida, Nilo, Cundinamarca

La priorización se realiza teniendo en cuenta lo siguiente:

- Alta rotación del personal militar, por lo cual es necesario recuperar los inmuebles que se encuentren en deficiente estado de servicio, buscando satisfacer las necesidades de habitabilidad requerida.

- déficit en disponibilidad de vivienda debido al alto número de solicitudes del personal orgánico de las diferentes unidades militares que integran la guarnición militar en esta ciudad y las viviendas afectadas que reducen así la disponibilidad y oferta de viviendas en condiciones adecuadas para ser habitadas.

- Disminución de la capacidad de reacción, aumento del riesgo latente ante la inseguridad para la integridad física del personal uniformado y sus familias, traducido en una severa manifestación de la

disminución de la sensación de bienestar, y por ende baja moral y pérdida de credibilidad ante la opinión pública, por la baja efectividad en los resultados que se esperan de las operaciones.

Por lo anterior, el Instituto de Casas Fiscales del Ejército tiene como uno de sus objetivos principales, llevar a cabo los mantenimientos recuperativos de vivienda fiscal para el personal de oficiales y suboficiales del Ejército a nivel nacional, por lo que, en su etapa de planeación incluyo en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2026, el desarrollo de proyectos de mantenimiento a todo costo de viviendas fiscales para oficiales y suboficiales en las seccionales a nivel nacional.

Es por esto que el Grupo Proyectos de Inversión cuenta con un proyecto con el cual se pretende llevar a cabo la evaluación preliminar de la viabilidad técnica y económica para el **"MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE TOLEMAIDA, EDIFICIO SS GARIZABALO SALAS ALDEMAR DEL ICFE"** Soportado en los estudios y diseños realizados para la elaboración del presupuesto, incluyendo las necesidades de cada una de las viviendas de acuerdo con la visitas técnica realizada, con el fin de establecer y valorar la problemática existente, junto con el registro fotográfico que permita argumentar el mantenimiento a realizar.

1.2 OBJETO, PRESUPUESTO OFICIAL, PLAZO Y UBICACIÓN

El objeto, Presupuesto Oficial estimado, plazo y ubicación del proyecto objeto del Proceso de Contratación se identifican en la siguiente tabla:

Objeto del proyecto	Plazo del contrato	Valor presupuesto oficial (pesos incluido IVA)	Lugar(es) de ejecución del contrato
MANTENIMIENTO A MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE TOLEMAIDA, EDIFICIO SS GARIZABALO SALAS ALDEMAR DEL INSTITUTO DE CASAS FISCALES DEL EJERCITO	15 DE DICIEMBRE DE 2026	DOS MIL NOVECIENTOS SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SESISCIENTOS VEINTICUATRO PESOS ($ 2.907.164.624,00) M/CTE INCLUYE AIU E IVA SOBRE UTILIDAD Y DEMÁS IMPUESTOS DE LEY.	FUERTE MILITAR DE TOLEMAIDA BARRIO MIRADOR NILO-CUNDINAMARCA ***Nota: el contratista queda sujeto al protocolo de entrada y salida, como el horario establecido en la unidad militar.***

ALCANCE AL OBJETO

Se realizará mantenimiento a todo costo de un edificio de apartamentos de vivienda fiscal para el personal de suboficiales en la seccional de Tolemaida **EDIFICIO SS GARIZABALO SALAS ALDEMAR DEL INSTITUTO DE CASAS FISCALES DEL EJERCITO**.

1.3 Clasificador de bienes y servicios

Los contratos aportados para efectos de acreditación de la experiencia requerida deben estar clasificados en alguno de los siguientes códigos:

La obra pública objeto del presente proceso de contratación está codificada en el clasificador de bienes y servicios de naciones unidas (UNSPSC) bajo el segmento 72 hasta en tercer nivel como se indica en la siguiente tabla:

N°	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CODIGO
1	72. Servicios de Edificación, Construcción de instalaciones y Mantenimiento	10. Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	15. Servicios de apoyo para la construcción	**72101500**
2	72 servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	11 Servicio de construcción de edificaciones residenciales	10 Servicio de construcción de unidades unifamiliares	**72111000**
3	72 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	36 Servicios de terminado interior, dotación y remodelación	**72153600**
4	72 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	15 Servicios de Sistemas Eléctricos	**72151500**
5	72 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	19 Servicios de Albañilería y Mampostería	**72151900**
6	72 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	15 Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	24 Servicios de Montaje e Instalación de Ventanas y Puertas	**72152400**
7	72. Servicios de Edificación, Construcción de instalaciones y Mantenimiento	10. Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	29 Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	**72102900**
8	72. Servicios de Edificación, Construcción de instalaciones y Mantenimiento	10. Servicios de mantenimiento y reparaciones de	33 Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	**72103300**

		construcciones e instalaciones		

2. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

2.1 PRECIO HISTÓRICO

En cumplimiento de la misión institucional del Instituto de Casas Fiscales del Ejército, durante las vigencias 2022, 2023 y 2024, así como en la vigencia 2025, se han venido ejecutando proyectos orientados al mantenimiento y conservación de la vivienda fiscal a nivel nacional. Dichas intervenciones han comprendido la adecuación de áreas comunes, así como actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de carácter estructural en los inmuebles destinados al uso del personal de Oficiales y Suboficiales que habitan estas soluciones de alojamiento.

Estas acciones se han desarrollado en diferentes seccionales del país, entre ellas Tolemaida, Medellín, Barranquilla – Seccional Caribe, Bogotá – Edificio Héroes de Tolemaida (MAZA), así como en el conjunto Héroes de Tolemaida. De igual manera, se han implementado y mejorado zonas comunes dentro de los proyectos de construcción de vivienda fiscal en conjuntos residenciales como Héroes de Colombia y Puente Aranda, entre otros.

Los procesos contractuales han sido adelantados mediante la modalidad de licitación pública, bajo condiciones técnicas homogéneas y acordes con las necesidades del servicio, lo cual permite establecer trazabilidad y comparabilidad con procesos anteriores. Lo anterior se encuentra soportado en los precios históricos correspondientes, así como en las adiciones contractuales efectuadas durante la ejecución, necesarias para garantizar la culminación de los proyectos y la entrega de las viviendas en condiciones óptimas de habitabilidad.

Estas actuaciones contribuyen al fortalecimiento del bienestar del personal militar y sus familias, asegurando espacios dignos y funcionales durante su permanencia en las diferentes unidades militares del territorio nacional, incluida la ciudad de Bogotá.
Se adjudicaron los siguientes contratos:

Vigencia 2025

PROCESO	CONTRATISTA	CONTRATO	CUANTIA	PLAZO EJECUCION
LP-001	**TERMINACION DE LA CONSTRUCCIÓN A TODO COSTO DE DOS (2) EDIFICIOS DE APARTAMENTOS PARA EL PERSONAL DE OFICIALES Y SUBOFICIALES DEL EJÉRCITO A NIVEL NACIONAL EN LA SECCIONAL DE**	N°109-ICFE-2025	$6.655.534.727,48	8 meses

	TOLEMAIDA EN NILO-CUNDINAMARCA			
LP-002	**MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER "SANTANDER" DEL INSTITUTO DE CASAS FISCALES DEL EJÉRCITO**	N°123-ICFE-2025	$1.478.408.334,68	7 meses
LP-003	**"MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE BOGOTA CONJUNTO LOS LIBERTADORES**	N°°115-ICFE-2025	$4.176.265.139,22	8 meses
LP-004	**MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE TOLEMAIDA.**	N°124-ICFE-2025	$3.154.597.160,97	8 meses
LP-005	**"MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE BARRANQUILLA, "CARIBE" DEL INSTITUTO DE CASAS FISCALES DEL EJÉRCITO**	N°127-ICFE-2025	$3.343.452.427,38	7 meses
LP-006	**MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE LAS CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS DE**	N°184-ICFE-2025	$1.401.250.229,84	4 meses

	APARTAMENTOS DE VIVIENDAS FISCALES PARA EL PERSONAL DE OFICIALES Y SUBOFICIALES A NIVEL NACIONAL			
LP-007	**CONSTRUCCIÓN DE DOS (2) EDIFICIOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE TOLEMAIDA**	N°191-ICFE-2025	$16.479.653.807,00	10 Meses
LP-008	**CONSTRUCCIÓN DE UN (1) EDIFICIO DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE MEDELLIN**	N°202-ICFE-2025	$ 7.720.031.520,64	9 Meses

Fuente: ICFE 2025

Vigencia 2024

PROCESO	CONTRATISTA	CONTRATO	CUANTIA	PLAZO EJECUCION
LP-003	**CONSORCIO SOLUCIONES ELÉCTRICAS Y CONSTRUCTIVAS MILITARES**	N°086-ICFE-2024	$2.577.177.213,77	8 meses
LP-004	**CONSORCIO CONCRECAPITAL-23**	N 087-ICFE-2024	$ 2.543.466.299,38	8 meses

Fuente: ICFE 2024

Vigencia 2023

PROCESO	CONTRATISTA	CONTRATO	CUANTIA	PLAZO EJECUCION
LP-004	**CBC INGENIERIA CIVIL Y MANTENIMIENTO S.A.S**	N°172-ICFE-2023	$1.130.031.910,24	7 meses
LP-006	**CONSORCIO CONCRECAPITAL-23**	N°217-ICFE-2023	$9.476.144.767,98	7 meses
LP-008	**UNIÓN TEMPORAL VANGUARDIA**	N°219-ICFE-2023	$ 7.792.872.295,00	5 meses

Fuente: ICFE 2023

Vigencia 2022

PROCESO	CONTRATISTA	CONTRATO	CUANTIA	PLAZO EJECUCION
LP-001	**CONSORCIO LARANDIA CASA FISCAL**	No. 092 -ICFE-2022	$ 1.814.469.294,56	6 meses
LP-002	**FORMAS DE INGENIERIA & ARQUITECTURA S.A.S.**	No. 093-ICFE-2022,	$3.486.658.509,18	6 meses
LP-003	**GABRIEL ALEJANDRO GONZALEZ BARÓN**	No.094-ICFE-2022	$1.933.407.045,46	6 meses

Fuente: ICFE 2022

2.2 PRECIOS DEL MERCADO Y PRECIO DE REFERENCIA.

El Instituto de Casas Fiscales del Ejército adelantó la etapa precontractual correspondiente a los estudios y análisis preliminares del proyecto, mediante los cuales se determinó el presupuesto oficial a partir de la elaboración de los respectivos Análisis de Precios Unitarios (APU). En dichos análisis se incorporaron todos los componentes necesarios para la correcta ejecución del contrato, tales como mano de obra, equipos, herramienta menor, materiales, insumos, transporte y demás costos directos asociados a las actividades constructivas.

Para la presente vigencia, el ICFE apropió en el Plan Anual de Adquisiciones los recursos destinados al proyecto denominado **"MANTENIMIENTO A TODO COSTO DE UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL DE SUBOFICIALES EN LA SECCIONAL DE GUASIMAL, ANTIOQUIA, DEL INSTITUTO DE CASAS FISCALES DEL EJÉRCITO",** orientado a la adecuación, creación y mantenimiento de unidades habitacionales destinadas a los suboficiales en servicio activo que laboran en las diferentes unidades militares atendidas por el sistema de vivienda fiscal.

La ejecución del proyecto responde a la necesidad institucional de garantizar condiciones adecuadas de alojamiento al personal militar y sus familias, evitando que deban ubicarse en zonas urbanas externas a los perímetros de seguridad de las unidades militares, situación que puede generar riesgos a su integridad personal, familiar y al cumplimiento de las misiones asignadas. Asimismo, el proyecto busca asegurar condiciones de habitabilidad, seguridad, movilidad interna, espacios de esparcimiento y un adecuado manejo ambiental derivado de las actividades domésticas de los usuarios.

Con el fin de soportar técnicamente el cálculo del presupuesto, la Entidad, a través del Grupo de Proyectos de Inversión y su equipo interdisciplinario de profesionales, desarrolló la etapa de Planeación y Estudios Previos, en cumplimiento del principio de planeación que rige la contratación estatal. Esta etapa permitió definir la necesidad a satisfacer, las especificaciones técnicas de la solución propuesta, las memorias de cantidades de obra basadas en los diseños previamente aprobados, la descripción detallada de las actividades por ítem, sus unidades de medida y los costos indirectos del proyecto.

Los costos indirectos fueron estimados mediante el componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), sin exceder los porcentajes previstos en el presupuesto oficial, incluyendo además el IVA sobre la utilidad y los demás tributos de ley. Toda esta información se encuentra contenida en los documentos técnicos y financieros que hacen parte integral del presente proceso y serán publicados como anexos al pliego de condiciones.

Como resultado de la estructuración técnica y financiera, se determinó un presupuesto oficial total de **TRES MIL SEISCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS ($3.601.920.536,00) M/CTE INCLUYE AIU E IVA SOBRE UTILIDAD Y DEMÁS IMPUESTOS DE LEY**., valor que incluye AIU, IVA sobre la utilidad y demás impuestos aplicables, para la ejecución integral del proyecto.

En consecuencia, y conforme a lo establecido en el estudio previo, se da inicio al proceso de selección mediante la modalidad de licitación pública, en la cual podrán participar personas naturales, jurídicas o proponentes plurales, con el propósito de adjudicar el contrato y garantizar su ejecución dentro de los plazos fijados por la Entidad, asegurando el cumplimiento de las condiciones de calidad, oportunidad y alcance requeridas.

3. RECURSOS QUE RESPALDAN LA PRESENTE CONTRATACIÓN

La Entidad para respaldar el compromiso derivado del Proceso de Contratación, cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

Número certificado disponibilidad presupuestal	Fecha certificado disponibilidad presupuestal	Valor certificado de disponibilidad presupuestal
20026	9 DE FEBRERO DE 2026	$ 3.601.920.536,00

La necesidad se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

4. ANALISIS DEL SECTOR

En el presente documento se deja constancia de la viabilidad que tiene el proceso desde el punto de vista legal, comercial, económico, técnico, conforme la sustentación que sobre cada aspecto se adelante, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 "*Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*", y en concordancia con el manual de Colombia compra eficiente "*Guía para la elaboración de estudios del sector*" se de la ANCP–Colombia Compra Eficiente (versión 2, 15/08/2025), procede a elaborar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del presente proceso contractual, así:

El Estudio del Sector comprende las siguientes áreas:

- Aspectos generales del mercado
- Modelo de Abastecimiento Estratégico
- Comportamiento del gasto histórico - Estudio de la demanda
- Estudio de la oferta
- Estudio del mercado
- Conclusiones del estudio de sector

4.1 ASPECTOS GENERALES

En el marco de la etapa de planeación, la Entidad realizó el estudio preliminar de los impactos asociados a la ejecución del contrato de **mantenimiento integral de la edificación de vivienda fiscal existente**, con el fin de establecer los efectos sociales, ambientales y económicos derivados de la intervención.

IMPACTO SOCIAL

Teniendo en cuenta que las actividades corresponden al mantenimiento de una edificación localizada al interior de una guarnición militar, el impacto directo se refleja en el mejoramiento de las condiciones de bienestar, seguridad y habitabilidad del personal militar y sus familias que ocuparán los apartamentos objeto de intervención.

El mantenimiento contempla la reposición, adecuación y optimización de redes eléctricas, hidrosanitarias y de gas, así como intervenciones arquitectónicas y estructurales necesarias para garantizar condiciones funcionales, seguras y acordes con la normativa técnica vigente. Estas acciones también generan un impacto positivo indirecto en las edificaciones aledañas, al elevar los estándares de infraestructura y seguridad del conjunto habitacional donde se ubica el inmueble.

Cabe señalar que la edificación alberga familias de suboficiales provenientes de distintas regiones del país, quienes la ocupan de manera temporal —generalmente entre uno (1) y dos (2) años— conforme a los traslados propios del servicio militar. Por lo tanto, el proyecto no genera transformaciones demográficas permanentes ni impactos sociales a escala regional, dado que su finalidad es la conservación y sostenibilidad del servicio de alojamiento institucional.

Asimismo, al desarrollarse dentro de una instalación militar, la intervención no produce afectaciones sobre dinámicas sociales externas ni sobre comunidades circundantes.

En consecuencia, el proyecto tiene como finalidad principal la **conservación, recuperación funcional y prolongación de la vida útil del inmueble y sus áreas comunes**, asegurando su adecuado aprovechamiento por parte de los usuarios del sistema de vivienda fiscal.

IMPACTO AMBIENTAL

Las actividades corresponden exclusivamente al mantenimiento de infraestructura existente, sin ampliación de áreas construidas ni intervención sobre zonas verdes externas. Por tal razón, no se requiere trámite de aprovechamiento forestal, dado que no se afectan especies arbóreas ni elementos del entorno natural.

De igual manera, no existen cuerpos de agua ni ecosistemas sensibles en el área de intervención que puedan resultar impactados. Las labores se desarrollarán al interior de la edificación, minimizando cualquier alteración ambiental.

En cuanto al manejo de residuos de construcción y demolición (RCD), estos serán clasificados, transportados y dispuestos en sitios autorizados, cumpliendo la normativa ambiental vigente. La correcta disposición final será verificada mediante certificaciones de las escombreras autorizadas y controlada por la interventoría durante la ejecución contractual.

IMPACTO ECONÓMICO

Dado que el proyecto corresponde a mantenimiento y no a obra nueva, no tiene como propósito dinamizar sectores como el turismo o la expansión urbana. No obstante, su ejecución genera efectos económicos positivos asociados a la contratación de mano de obra, provisión de materiales y servicios vinculados al sector de la construcción, contribuyendo a la economía local durante el tiempo de ejecución.

Desde el punto de vista institucional, el mantenimiento permite:

- Reducir los costos futuros por deterioro acelerado o intervenciones correctivas mayores.
- Disminuir los índices de desocupación de las viviendas fiscales al garantizar su disponibilidad en condiciones óptimas.
- Incrementar la valorización y vida útil del activo inmobiliario, reflejándose en el fortalecimiento patrimonial de la Entidad.
- Optimizar los ingresos por concepto de uso y administración de las viviendas asignadas al personal militar.

SOPORTE PRESUPUESTAL Y VIABILIDAD DEL PROYECTO

De acuerdo con el estudio realizado por el Grupo de Proyectos de Inversión, el proyecto se ejecutará bajo la modalidad de precios unitarios sin fórmula de reajuste, con base en los Análisis de Precios Unitarios (APU) elaborados conforme a condiciones reales de mercado del sector de la construcción.

El presupuesto oficial estimado asciende hasta la suma de **TRES MIL SEISCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS ($3.601.920.536,00) M/CTE INCLUYE AIU E IVA SOBRE UTILIDAD Y DEMÁS IMPUESTOS DE LEY.**

Los valores unitarios establecidos corresponden a actividades de mantenimiento recuperativo, adecuación y actualización técnica del inmueble, garantizando la sostenibilidad funcional de la edificación y evitando su deterioro progresivo.

Con fundamento en los análisis técnicos, financieros y de impacto realizados, se considera viable la ejecución del proyecto de mantenimiento durante la presente vigencia y la vigencia 2026, al constituir una intervención necesaria para preservar la infraestructura de vivienda fiscal, asegurar condiciones dignas de habitabilidad al personal de suboficiales y proteger el valor patrimonial de los bienes a cargo de la Entidad.

4.2 ESTUDIO DEL SECTOR

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que a la letra establece: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, técnica, y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso." En concordancia con lo previsto en la Guía para Elaboración de Análisis del Sector G-EES-02 expedido por Colombia Compra Eficiente, se deja constancia en este estudio previo de la viabilidad de tramitar el presente proceso, desde las perspectivas ordenadas en el Artículo transcrito, así:

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	ES EL SECTOR QUE OBTIENE EL PRODUCTO DE SUS ACTIVIDADES DIRECTAMENTE DE LA NATURALEZA, SIN NINGÚN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN. DENTRO DE ESTE SECTOR SE ENCUENTRAN LA AGRICULTURA, LA GANADERÍA, LA SILVICULTURA, LA CAZA Y LA PESCA. NO SE INCLUYEN DENTRO DE ESTE SECTOR A LA MINERÍA Y A LA EXTRACCIÓN DE PETRÓLEO, LAS CUALES SE CONSIDERAN PARTE DEL SECTOR INDUSTRIAL.	AGROPECUARIO, CAZA Y PESCA
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	COMPRENDE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE UN PAÍS RELACIONADAS CON LA TRANSFORMACIÓN INDUSTRIAL DE LOS ALIMENTOS Y OTROS TIPOS DE BIENES O MERCANCÍAS, LOS CUALES SE UTILIZAN COMO BASE PARA LA FABRICACIÓN DE NUEVOS PRODUCTOS. SE DIVIDE EN DOS SUB-SECTORES:	SECTOR MINERÍA SECTOR CONSTRUCCIÓN SECTOR INDUSTRIA MANUFACTURERA SECTOR ELÉCTRICO, GAS Y VAPOR

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES DEL SECTOR
	INDUSTRIAL EXTRACTIVO E INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: EXTRACCIÓN MINERA Y DE PETRÓLEO. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: ENVASADO DE LEGUMBRES Y FRUTAS, EMBOTELLADO DE REFRESCOS, FABRICACIÓN DE ABONOS Y FERTILIZANTES, VEHÍCULOS, CEMENTOS, APARATOS ELECTRODOMÉSTICOS, ETC.	
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	INCLUYE TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES QUE NO PRODUCEN UNA MERCANCÍA EN SÍ, PERO QUE SON NECESARIAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ECONOMÍA. COMO EJEMPLOS DE ELLO TENEMOS EL COMERCIO, LOS RESTAURANTES, LOS HOTELES, EL TRANSPORTE, LOS SERVICIOS FINANCIEROS, LAS COMUNICACIONES, LOS SERVICIOS DE EDUCACIÓN, LOS SERVICIOS PROFESIONALES, EL GOBIERNO, ETC.	SECTOR TRANSPORTE
		SECTOR COMUNICACIONES
		SECTOR COMERCIO, RESTAURANTES Y HOTELES
		SECTOR FINANCIERO

De esta manera, el objeto a contratar se encuentra ubicado en el sector terciario por ser de CONSTRUCCION.

4.3 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:

4.3.1 CONTEXTO ECONOMICO

En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, el Comité Jurídico verificó que el objeto del proceso contractual es lícito, no contraviene normas de orden público, se encuentra dentro del comercio y está plenamente determinado en su género, por lo cual resulta jurídicamente viable su contratación.

Las empresas que desarrollan actividades relacionadas con el objeto a contratar se encuentran sometidas a la regulación legal vigente y a los controles estatales aplicables, de manera que sus actuaciones y efectos jurídicos se enmarcan en el régimen contractual correspondiente. En consecuencia, los interesados en participar en el presente proceso deberán ajustarse a la normatividad colombiana vigente aplicable al sector, entre otras: la Constitución Política de Colombia, el Código de Comercio, el Código Civil, el Estatuto

Tributario, la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) y las disposiciones complementarias expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las demás normas que resulten aplicables.

La responsabilidad administrativa, laboral y de seguridad social del personal que ejecute las actividades propias del contrato será asumida exclusivamente por el contratista adjudicatario, quien deberá garantizar el cumplimiento integral de las obligaciones relacionadas con afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral, riesgos laborales, prestaciones sociales, seguros y demás erogaciones derivadas de la vinculación de su personal, de conformidad con lo previsto en la Ley 100 de 1993, la Ley 797 de 2003, la Ley 789 de 2002 y las demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen.

De igual manera, se verifica el cumplimiento de los presupuestos previstos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública para la celebración del contrato, evidenciándose la existencia de la necesidad, la disponibilidad presupuestal y la definición técnica y económica del objeto.

En tal sentido, el contrato se financiará con cargo a los recursos del presupuesto asignado para la vigencia 2026 y se celebrará con la persona natural, jurídica o proponente plural que acredite las condiciones habilitantes y los factores de selección establecidos en el estudio previo y en el pliego de condiciones, particularmente en lo relacionado con experiencia, capacidad, idoneidad técnica y oferta económica.

Teniendo en cuenta que la oferta del presente proceso puede encontrarse en un sector de la economía es preciso analizar aspectos generales de la economía, de acuerdo a Información económica tomada de la página https://www.dnp.gov.co/publicaciones/Planeacion/Paginas/economia-colombiana-crece-36-tercer-trimestre-2025.aspx, Departamento Nacional de planeación Dirección de Estudios Económicos en **Informe Noviembre 2025.**

Durante el tercer trimestre del año 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) real creció 3,6%1 con respecto al mismo período de 2024, (Gráfico 1) jalonado principalmente por el aumento en el valor agregado de sectores como la administración pública y defensa, que creció 8,0%, el comercio, transporte y alojamiento que creció 5,6% y las industrias manufactureras que crecieron en 4,1%. Por el lado de la demanda, el consumo final aumentó en 5,7%, gracias al aumento en el consumo público del 14,2% y el privado en 4, 2%; también la inversión aumentó en 2,2%, lo que llevó a un aumento en la demanda final del 5,0% para este tercer trimestre de 2025.

En cuanto al crecimiento acumulado hasta el mes de septiembre de 2025, el PIB ha crecido en 2,8%, cifra superior a la registrada en el mismo período de 2024, en el que aumentó en 1,2%. En cuanto a la variación del PIB, con datos ajustados por efecto estacional y calendario, registró un crecimiento de 3,4%, con relación al tercer trimestre de 2024. Está en línea con el 3.1% de crecimiento del empleo total y la evolución positiva en los indicadores de confianza registrados por Fedesarrollo y otras agencias.

Este resultado del PIB tercer trimestre 2025 estuvo por encima del intervalo de los pronósticos de los analistas del mercado y del gobierno, quienes esperaban una cifra entre 2,8% y 3,4%; el Banco de la República proyectaba un crecimiento de 3,0% para este tercer trimestre al igual que el Gobierno. Se destacó el crecimiento de la demanda interna, la cual se ubicó en 5,0%. Este aumento se explicó en gran parte por el aumento de 5,7% en el consumo final, explicado por el consumo de hogares (4,2%) y consumo del

gobierno (14,2%), así como la inversión (2,2%). En el sector externo, las exportaciones subieron en 2,2% y las importaciones aumentaron en 10,0%.

Las actividades económicas que más contribuyeron positivamente al crecimiento del PIB fueron: la administración pública y defensa que creció en 8,0% y contribuyó con 1,3 p.p. al PIB total, el comercio, transporte y alojamiento que creció en 5,6% (contribuyendo con 1,2 puntos porcentuales a la variación del PIB); las industrias manufactureras que aumentaron en 4,1% y contribuyeron con 0,5 p.p al PIB total y la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca que creció 2,4% (contribuyendo con 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Por el contrario, los sectores que contribuyeron negativamente al crecimiento fueron minas con una caída de -5,7% contribuyó con -0.3% y construcción que se contrajo en -1,5% y contribuyó con -0,1%. En síntesis, los sectores con contribuciones positivas llevaron el crecimiento a 4,0 puntos porcentuales pero las contribuciones negativas le restaron al crecimiento cerca de 0.4 puntos porcentuales. Es importante destacar que este registro de 3,6% no se registraba en la economía colombiana desde el 2022 III trimestre, donde el PIB real creció en 7,5%. La actividad económica tiene a su haber el hecho de que sectores generadores de empleo como el comercio, la industria y la agricultura crezcan a un buen ritmo. También, el consumo tanto privado como público muestran un dinamismo muy importante, al igual que la FBKF, lo que hace que la demanda interna crezca a un 5,0%. A pesar de este crecimiento de la FBKF, existe el desafío de elevar la tasa de inversión de la economía del 19,7% a los promedios históricos de 22%, lo cual permitirá un mayor potencial de crecimiento de la economía en los próximos años.

En el contexto internacional, el Fondo Monetario Internacional (FMI)2 ubicó la proyección de crecimiento mundial para 2025 y 2026, en 3,2% y 3,1%, respectivamente. En América Latina y el Caribe, se proyecta que el crecimiento disminuya al 2,4% en 2025, y de 2,3% en 2026. Se prevé asimismo que en las economías emergentes y en desarrollo de Europa el crecimiento esté en 1,8% en 2025 y 2,0% en 2026.

El crecimiento del PIB 2025 III trimestre de Colombia de 3,4% (ajustado por efecto estacional) resulta superior al de países como: Canadá (0,7%), España (2,8%), Corea del Sur (1,7%), Reino Unido (1,3%), Francia (0,9%), Alemania (0,3%), Italia (0,4%).

4.3.2 Productos o servicios incluidos dentro del sector

Para identificar los productos incluidos en el sector es preciso determinar las actividades económicas, relacionadas con el servicio a adquirir:

4111 - Construcción de edificios residenciales.
4330 terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil (incluye mantenimiento y remodelaciones).
4390 - Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil
4520 -Construcción de edificaciones completas y de partes de edificaciones
4522 -Construcción de edificaciones para uso no residencial
4521 -Construcción de edificaciones para uso residencial
4290 -Construcción de obras de ingeniería civil

4.3.3. Agentes que componen el sector

Consumidores: Entidades estatales (INVÍAS, ANI), hogares (compradores de vivienda), empresas privadas (centros comerciales, oficinas) e industrias.
Edificadores: Amarilo, Marval, Constructora Bolívar, Oikos y Colpatria.
Infraestructura: Conconcreto y firmas asociadas a proyectos de APP (Asociaciones Público-Privadas).
Empresas- Productores-Comercializadores: para la identificación de las empresas se puede utilizar LA CLASIFICACION INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS REVISION 4 ADAPTADA PARA COLOMBIA CIIU REV 4 AC.
Entes Reguladores: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Ministerio de Transporte y curadurías urbanas.

4.3.4 Gremios y asociaciones que pertenecen al sector

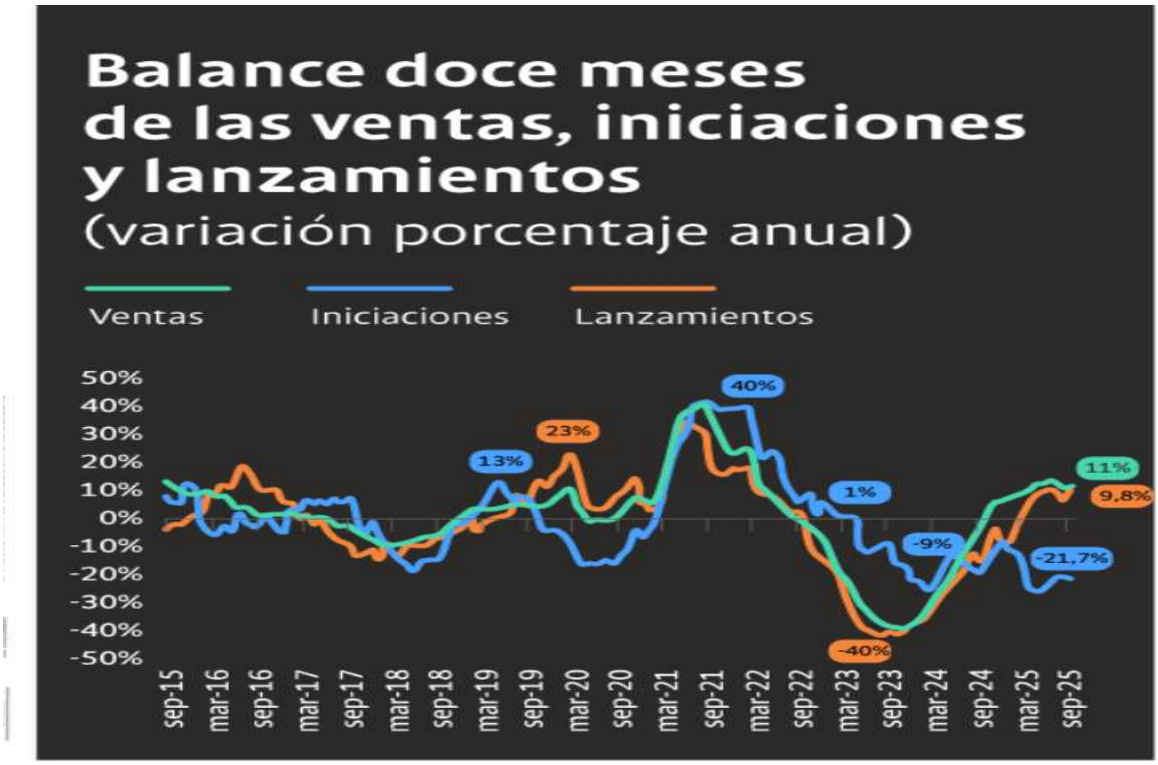
Los gremios más representativos del sector son los siguientes:

1. CAMACOL (Cámara Colombiana de La Construcción)
2. ANI (Agencia Nacional de Infraestructura)
3. ACOPI (Asociación Colombiana de Medianas y Pequeñas Industrias)
4. CONFECAMARAS (Red de Cámaras de Comercio)
5. IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi
6. Agencia Nacional de Licencias Ambientales
7. Auditoría General de la Republica
8. Entidades publicas Departamentales y municipales (Gobernaciones y Alcaldías).
9. CCI: Cámara Colombiana de la Infraestructura (obras civiles y transporte).
10. SCA: Sociedad Colombiana de Arquitectos

4.3.5 Cifras totales de ventas

Para el sector de la construcción al cierre de 2025, el escenario base apunta a una normalización progresiva. Las estimaciones iniciales ubicaban las ventas en torno a 167.000 unidades, lo que representaría un crecimiento cercano al 9 % frente al año anterior. Sin embargo, los registros más recientes sugieren que la cifra podría acercarse a 170.000 unidades, reforzando la idea de una recuperación más sólida en la demanda. En contraste, las iniciaciones se mantendrían alrededor de 110.000 unidades, lo que implica una caída del 21 % frente a 2024 y confirma que la oferta sigue rezagada.

2026 muestra un panorama algo más equilibrado: ventas proyectadas en 175.000 unidades (+5 %) e iniciaciones en 120.000 unidades (+7 %). Con estas cifras, la ratio ventas/iniciaciones pasaría de 1,54 en 2025 a 1,46 en 2026. Aunque seguiría por encima de uno, reflejaría una convergencia gradual hacia el equilibrio entre oferta y demanda, sin señales de recalentamiento, lo que es clave para sostener la estabilidad del mercado.



Fuente: Camacol, elaborado por Grupo Cibest.

Fuente Bancolombia- Actualidad económica y sectorial 21 de noviembre 2025

4.3.6 Perspectivas de crecimiento y ventas

Para el sector de la construcción en Colombia, se proyecta un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) sectorial del orden del 3,4% para el año 2025, acompañado de una recuperación gradual en las ventas de vivienda estimada entre el 5% y el 12% hacia el año 2026.

Entre los factores determinantes para la reactivación del sector se destacan la reducción progresiva de las tasas de interés hipotecarias —proyectadas en niveles cercanos al 11%— y la continuidad de los programas de subsidio a la vivienda, como “Mi Casa Ya”, los cuales contribuyen a dinamizar la demanda y facilitar el acceso a soluciones habitacionales.

Asimismo, se evidencia como tendencia relevante el fortalecimiento de la construcción sostenible y la adopción de certificaciones ambientales, las cuales se perfilan como un estándar en las principales ciudades del país hacia el año 2026, en línea con criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y responsabilidad ambiental en el desarrollo de proyectos constructivos.

De acuerdo con Bonilla Botía (2025), el sector edificador en Colombia transita hacia una fase de recuperación impulsada principalmente por la dinámica comercial de la vivienda, aunque la reactivación plena dependerá de variables macroeconómicas como tasas de interés, costos de construcción y ejecución de programas de subsidio.

El comportamiento reciente del sector confirma esta lectura. A pesar de que la economía colombiana registró un crecimiento anual de 3,6 % en el tercer trimestre de 2025, la construcción de edificaciones fue la actividad con peor desempeño dentro del PIB: cayó -8,3 % en su valor agregado (ver gráfico 1).

Con este resultado, el sector acumuló nueve trimestres consecutivos de contracción anual y evidenció una caída prolongada que contrasta con el sólido comportamiento de las obras civiles (13,1 %) y el menor retroceso de las actividades especializadas (-3,4 %).

La situación es aún más crítica en el segmento residencial: la producción cayó -6,1% en el tercer trimestre de 2025 y completó diez trimestres consecutivos en terreno negativo, marcando su segundo peor resultado desde 2023.

Este comportamiento está estrechamente relacionado al freno en la política de vivienda nueva, que redujo el dinamismo del segmento VIS y moderó las decisiones de inversión. La cautela empresarial se ha intensificado al punto de impactar, incluso, la producción no residencial, que había sobrellevado los momentos críticos en 2023 y 2024, pero ahora registra una caída de -12,8 %.

En síntesis, el tren del sector avanza, aunque arrastra rezagos profundos en producción e inversión, consecuencia de los bajos niveles de actividad comercial observados en los últimos dos años.

Ventas de vivienda: la locomotora que lidera el repunte

La señal más clara de recuperación proviene de las ventas de vivienda, que cerrarán 2025 con crecimientos de doble dígito. Las proyecciones apuntan a 167 mil unidades, aproximadamente, con la posibilidad de superar las 170 mil en un escenario optimista (ver gráfico 2).

Para 2026, se espera que las ventas mantengan un comportamiento positivo, aunque con menor velocidad, dado que el impulso por la reducción acelerada de tasas de interés, observado en los últimos 18 meses, perderá intensidad.

En cualquier caso, el mercado se aproxima nuevamente a los niveles de comercialización observados en 2018 y 2019, cuando se vendieron, en promedio, entre 175 mil y 190 mil viviendas anuales.

Como en nuestra metáfora del tren, las ventas aún son la locomotora que tomó velocidad, impulsando al resto de la actividad hacia un nuevo ciclo expansivo. No obstante, su capacidad para arrastrar todos los vagones dependerá de otras variables que exploraremos a continuación.

Iniciaciones: el vagón que aún frena el impulso

A diferencia de las ventas, los inicios de obra permanecen rezagados. En 2025, este indicador completará 31 meses consecutivos de caídas anuales y cerrará el año en terreno negativo con cerca de 104 mil unidades iniciadas (gráfico 3).

Aunque para 2026 se proyecta un crecimiento, incluso bajo, un escenario conservador, es poco probable que las iniciaciones superen las 135 mil unidades. Esta cifra apenas superaría los niveles registrados en plena pandemia durante 2020, (131 mil unidades).

Esto confirma que, aunque el tren ya está en movimiento, los vagones siguen cargados y su velocidad permanece limitada.

Factores que definirán la velocidad hacia la reactivación

- **Avance y ejecución de programas territoriales de vivienda:** a la fecha se han contabilizado 118.300 subsidios otorgados por alcaldías y gobernaciones para apalancar la compra de vivienda nueva, con una inversión cercana a 2,2 billones de pesos.

- **Tasas de interés hipotecarias:** las dificultades fiscales que enfrenta el país han encarecido el costo de fondeo de largo plazo, reflejado en los TES a 10 años, lo que impone presiones sobre las tasas hipotecarias, que se mantendrán en el rango de 12 % a 12,5 %.

- **Estabilidad del entorno económico:** el impulso de políticas orientadas al crecimiento en función de la inversión, el control de la inflación y la mejora en los ingresos reales de los hogares seguirán siendo determinantes para consolidar un avance robusto.

- **Costos de construcción:** tras el acelerado incremento de 2021 y 2022, actualmente los costos se ubican entre 18 % y 25 % por encima de su tendencia histórica. Es crucial evitar nuevas presiones, como las derivadas de provisión energética o aumentos acelerados en el salario mínimo.

Un tren en movimiento, que busca más velocidad

De esta forma, y en medio de las eventualidades, el sector edificador llega a 2026 con señales un poco más alentadoras, especialmente en la dinámica comercial, pero también con desafíos significativos en producción, inversión y política pública.

La reactivación total no será inmediata y se extenderá hasta 2027. El tren ya salió de la estación —ubicada en el punto más bajo de la crisis—, pero su velocidad dependerá de la alineación de factores macroeconómicos y de políticas adecuadas.

Si estas condiciones convergen, el sector podrá retomar su papel como motor de crecimiento, empleo y bienestar urbano en el país. Por ahora el tren avanza, pero no a toda marcha.

4.3.7 VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR

4.3.7.1 Inflación

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%. En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

Información diciembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	**5,10**	0,46	**0,27**

Fuente: DANE, IPC

4.3.7.2 Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%).

Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2024 Variación (%)	2024 Contribución Puntos Porcentuales	2025 Variación (%)	2025 Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

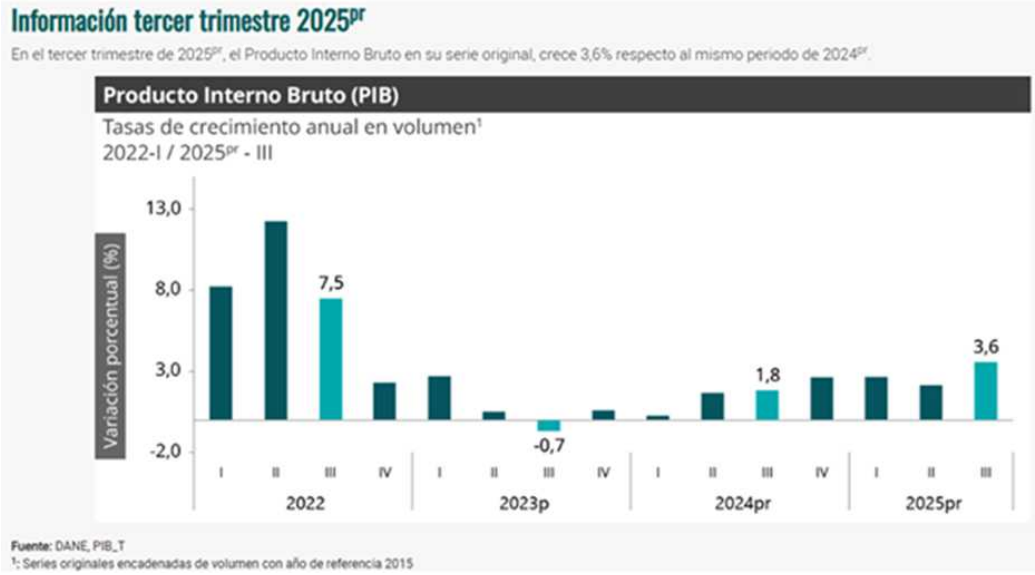
Fuente: DANE, IPC.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

4.3.7.3 Producto interno bruto

Información III trimestre 2025pr

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr.



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

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

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

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

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

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

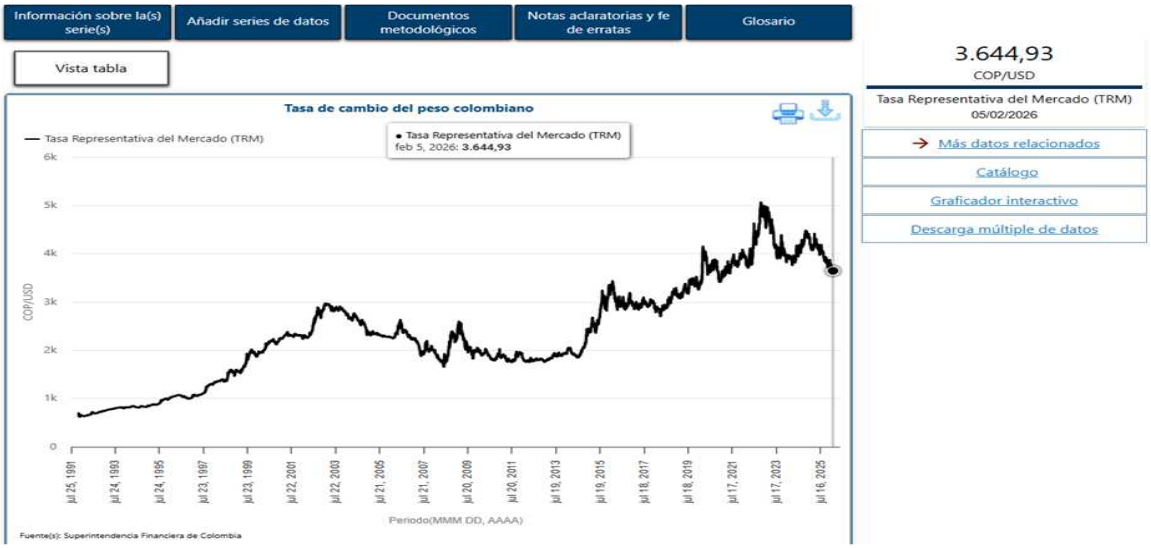
4.3.7.4 Salario mínimo

Histórico Salario Mínimo Legal Vigente en Colombia

AÑO	SALARIO MINIMO	VARIACION
Salario Mínimo 2026	1.750.905	23%
Salario Mínimo 2025	1.423.500	9.5%
Salario Mínimo 2024	1.300.000	12%
Salario Mínimo 2023	1.160.000	16%

4.3.7.5 Tasa de cambio

Se presentan variaciones, pero en la actualidad mantiene un precio constante durante la última vigencia, como se aprecia a continuación, esta variable si puede afectar los precios que se utilizan en la prestación de los servicios de construcción en Colombia por lo tanto se deberá tener en cuenta este factor.



Para febrero de 2026, los analistas esperan que el precio promedio de la tasa representativa del mercado se mueva entre los $3.800 y los $3.850, nivel que, de momento, está casi $200 por encima de las cotizaciones que se reportan durante las primeras semanas del 2026. En el marco de análisis también se tiene en cuenta la incertidumbre que tiene el mercado por lo que pueda pasar con la definición de la campaña presidencial del 2026.

4.3.7.6 Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

En el tercer trimestre de 2025 (julio – septiembre), el PIB a precios constantes aumentó en 3,6% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 1,5% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 8,3%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 13,1% y el de las actividades especializadas decreció en 3,4%.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Información tercer trimestre 2025



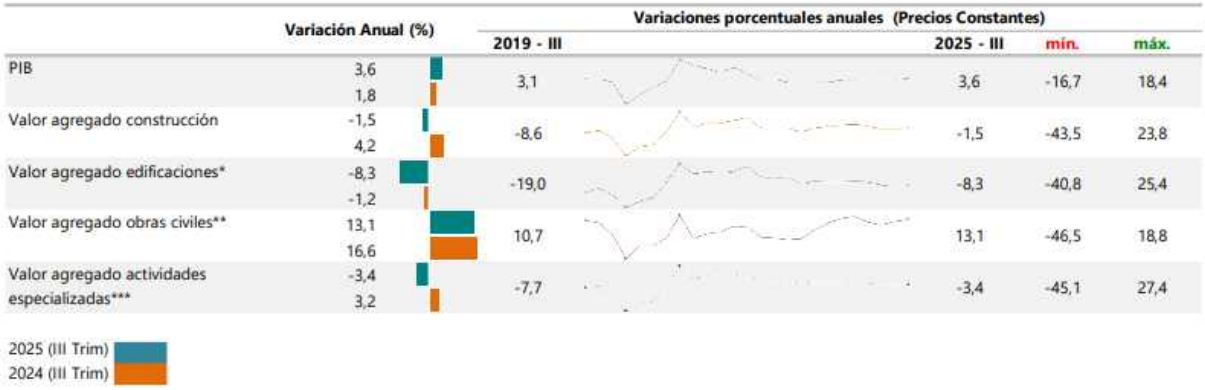
Fuente: DANE,IEAC
P: cifras provisionales

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el tercer trimestre de 2024 (julio – septiembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Brasil registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 4,0%, seguido de Perú con 3,8%, seguido de Chile 2,3%, México también presentó un incremento de 1,6% y Colombia creció 2,0%. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Brasil de 5,7%, Perú de 4,7%, Colombia de 4,1%, México de 0,6%, y Chile 0,5%.

4.3.7.6.1 Producto Interno Bruto (PIB)1 Construcción:

En el tercer trimestre de 2025 (julio – septiembre), el PIB a precios constantes aumentó en 3,6% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 1,5% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 8,3%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 13,1% y el de las actividades especializadas decreció en 3,4%.

Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes)
2019 – 2025P (III trimestre)



4.3.7.6.2 Empleo sector construcción

En octubre de 2025, el número de ocupados en el total nacional fue 24.370 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,3% de los ocupados. En octubre de 2025, la población ocupada en el total nacional aumentó 4,2%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción disminuyo en 4,3% con respecto al mismo periodo del año anterior. Para octubre de 2025, 1.525 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 44,9% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas equivalente a 685 miles de personas, que además presentaron una disminución del 6,6%, es decir, 48 mil personas menos con respecto a octubre de 2024.

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

	Variación anual (%)	Participación en el total (%)	Variación anual (%) 2023 (oct)		Variación anual (%) 2025 (oct)	min.	máx.
Población ocupada total	4,2 1,3		2,1		4,2	-0,7	4,7
Población ocupada en construcción	-4,3 5,2	6,3 6,8	2,8		-4,3	-8,9	14,8
Población ocupada en construcción en 13 ciudades y áreas metropolitanas	-6,6 4,9	2,8 3,1	1,7		-6,6	-8,9	28,1

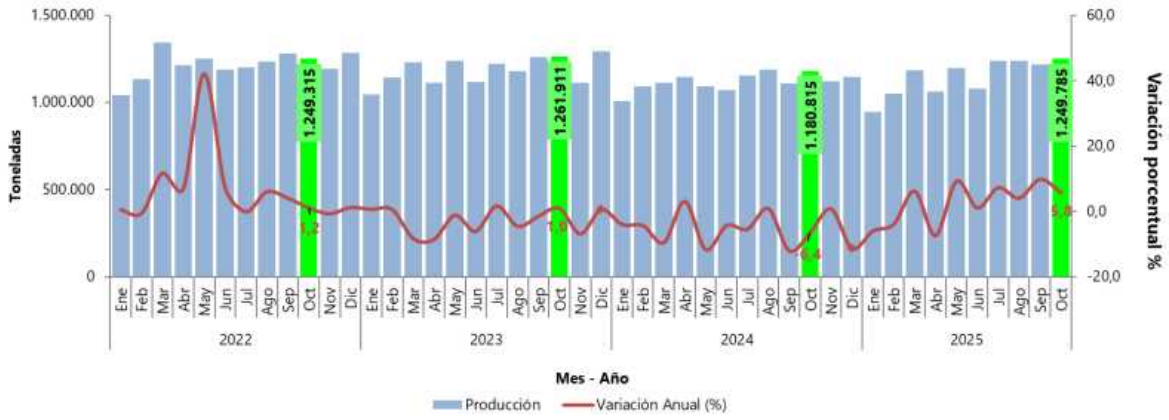
oct-25
oct-24

Fuente: DANE, GEIH.

7.3.2.6.3 Producción de cemento gris

En octubre de 2025, la producción total de cemento gris en el país alcanzó 1.249.785 toneladas, con un aumento de 5,8% respecto a octubre de 2024.

Gráfico 5. Producción de cemento gris (toneladas y variación anual de la producción)
Enero 2022 – septiembre 2025ᵖ

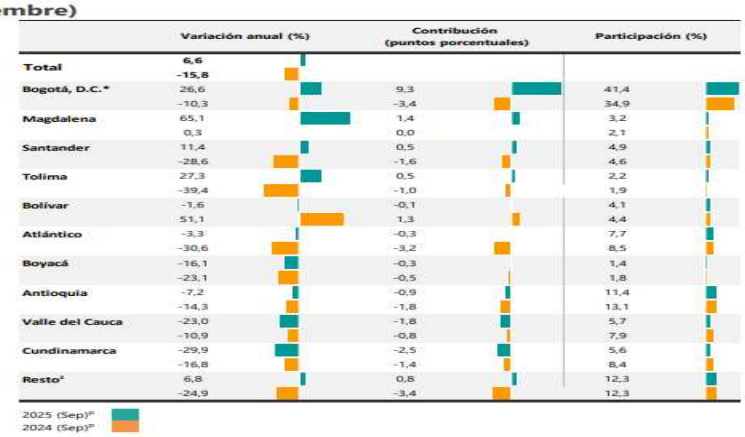


Fuente: DANE, ECG.

4.3.7.6.4 Producción de concreto premezclado

En septiembre de 2025, la producción de concreto premezclado fue 682.085 metros cúbicos y registró un aumento de 6,6% con relación a septiembre de 2024. Este comportamiento es explicado principalmente por la producción anual de Bogotá, D.C. 26,6% y Magdalena con 65,1% los cuales sumaron en conjunto 10,6 puntos porcentuales a la variación total. La producción de concreto premezclado se concentró en Bogotá, D.C con 41,4%, algunos departamentos que pertenecen al grupo del Resto con 12,3% y Antioquia con 11,4%.

Gráfico 8. Variación, contribución y participación anual de la producción total de concreto premezclado según departamentos (metros cúbicos) 2024– 2025ᵖ (septiembre)



Fuente: DANE, EC.

4.3.7.6.5 Licencias de construcción y censo de edificaciones

En septiembre de 2025, se licenciaron 1.790.583 m2 lo que significó una disminución de 5,7% del área total aprobada con respecto a septiembre de 2024. El área aprobada para vivienda presentó una disminución de 7,9%, al pasar de 1.485.217 m2 en septiembre de 2024 a 1.368.412 m2 en septiembre de 2025; este resultado contribuyó negativamente con 6,2 puntos porcentuales a la variación negativa total del área aprobada 5,7%.

Gráfico 9. Variación, contribución y participación anual del área aprobada
Cobertura nacional
2022 – 2025P (septiembre)

	Variación anual	(%)	Participación en total (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Área aprobada (M²) 2022 (Sep)		2025 (Sep)	mín.	máx.
Área total aprobada	**-5,7**				3.050.242		1.790.583	1.163.076	4.296.855
	-8,2								
Área aprobada para vivienda	-7,9				2.624.320		1.368.412	920.887	3.260.249
	-11,5								
Área total aprobada para vivienda VIS	-47,3		19,5	-16,5	1.189.288		348.384	173.371	1.189.288
	9,1		34,8	2,7					
Área total aprobada para vivienda No VIS	23,8		57,0	10,3	1.435.032		1.020.028	609.502	2.178.200
	-23,2		43,4	-12,0					
Área total aprobada otros destinos	2,1		23,6	0,5	425.922		422.171	225.671	1.036.606
	6,4		21,8	1,2					

sep-25
sep-24

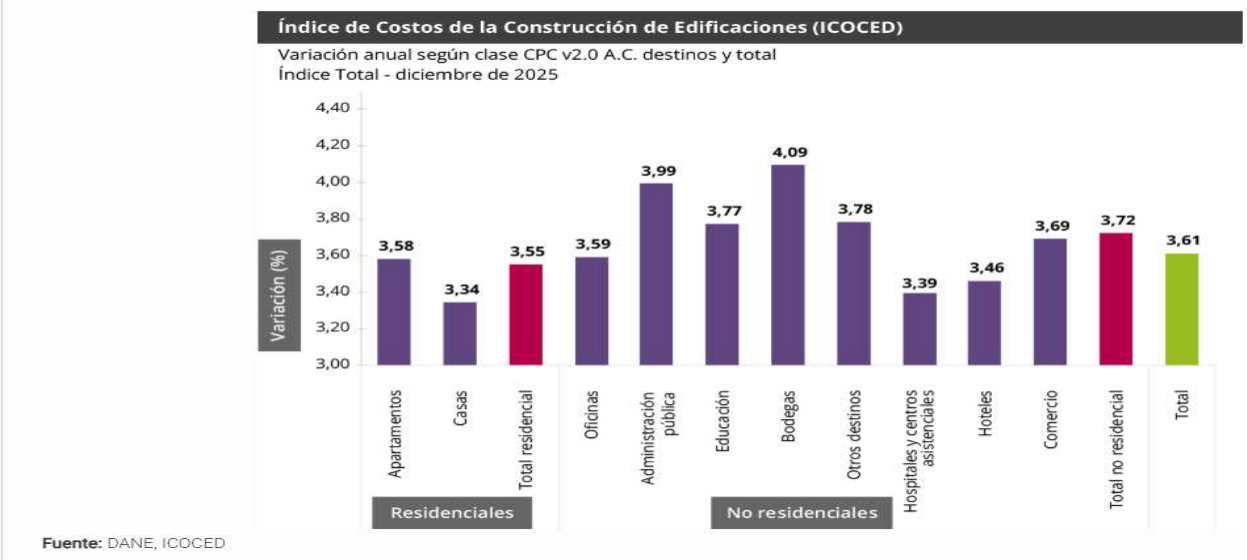
Fuente: DANE, ELIC

En septiembre de 2025, se licenciaron 15.050 soluciones de vivienda; 4.954 viviendas de interés social (VIS) y 10.096 viviendas diferentes a interés social (No VIS), lo cual representó una variación negativa en el número de unidades aprobadas para vivienda de interés social de 55,2%. Por su parte, la variación de las soluciones de vivienda diferentes de interés social fue de 48,9.

4.3.7.6.6 Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) es producto del rediseño del Indicador de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), desarrollado durante 2021. En este proceso se tuvo en cuenta la información disponible, el desarrollo tecnológico del sector, la necesidad de actualización metodológica y la revisión implementada por el DANE en la temática de construcción.

En diciembre de 2025, la variación anual del ICOCED fue 3,61%, en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,72%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (3,55%).



Fuente: DANE, ICOCED

Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,61%): Bodegas (4,09%), Administración pública (3,99%), Otros destinos (3,78%), Educación (3,77%) y Comercio (3,69%).

Por otra parte, los destinos: Oficinas (3,59%), Apartamentos (3,58%), Hoteles (3,46%), Hospitales y centros asistenciales (3,39%) y Casas (3,34%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

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

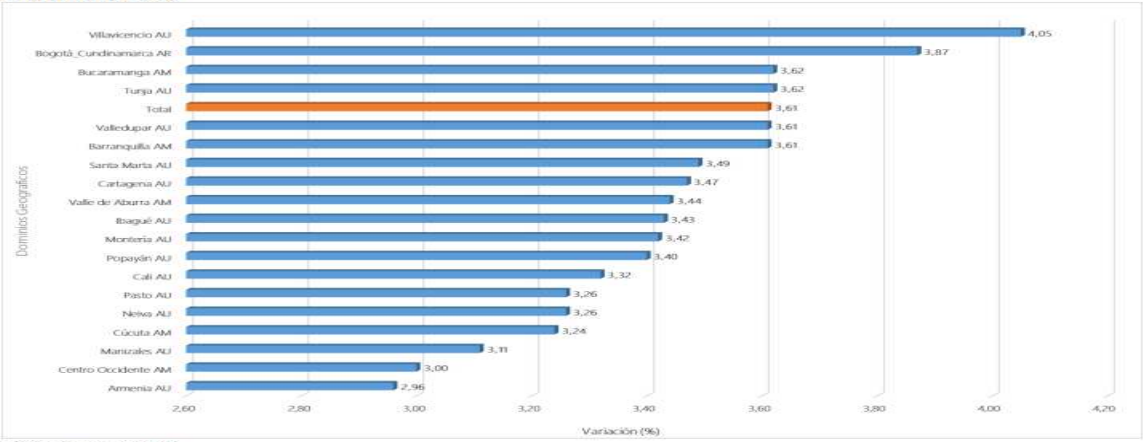
CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2025	2025
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	3,58	2,02
	Casas	9,03	3,34	0,30
Total edificios residenciales			**3,55**	**2,32**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	4,09	0,15
	Comercio	9,27	3,69	0,34
	Oficinas	5,38	3,59	0,19
	Administración pública	1,05	3,99	0,04
	Educación	6,47	3,77	0,25
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	3,39	0,07
	Hoteles	1,74	3,46	0,06
	Otros destinos	4,70	3,78	0,18
Total edificios no residenciales			**3,72**	**1,29**
Total nacional ICOCED			**3,61**	**3,61**

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

4.3.7.7 Variación anual del ICOCED según dominio geográfico

En diciembre de 2025, las mayores variaciones anuales de los precios respecto del mismo mes del año anterior, según el ICOCED se presentaron en: Villavicencio AU (4,05%), Bogotá-Cundinamarca AR (3,87%) y Bucaramanga AM al igual que Tunja AU (3,62% cada uno). En contraste, los dominios que presentaron las menores variaciones de precios fueron: Armenia AU (2,96%), Centro Occidente AM (3,00%) y Manizales AU (3,11%). (Anexo 6.64).

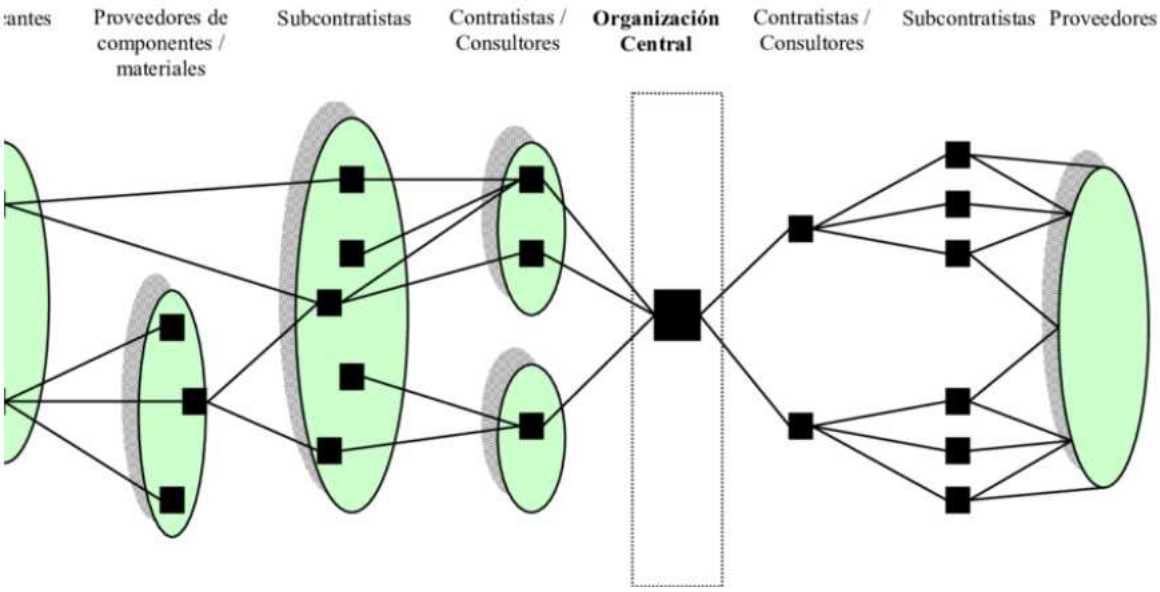
Gráfico 3. Variación anual del ICOCED total, según dominio geográfico.
Total
Diciembre 2025



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

4.4 Cadena de producción y distribución.

Los servicios son prestados directamente por las Empresas prestadoras de servicios de recolección de datos y actividades de consultoría y gestión, debidamente constituidos de acuerdo con la normatividad legal vigente, y no requieren intermediarios por cuanto la oferta es prestada directamente por las instituciones. Existen varios canales para la prestación de servicios, así como agentes colaboradores de la cadena en Colombia de los insumos que se requieren para prestar dichos servicios.



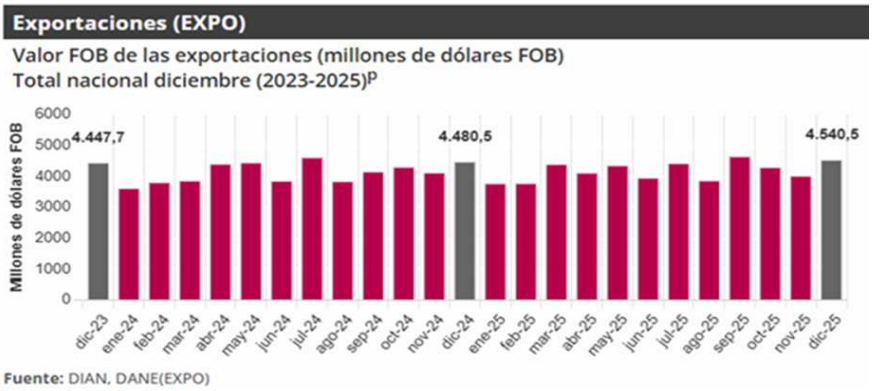
Estructura de una Cadena de Suministro en la Construcción (London y Kenley, 2000)

Para el caso que nos ocupa de estudio del proceso pueden participar cualquiera de los agentes de la cadena de distribución mencionados, en el país se cuenta con todo tipo de establecimientos que prestan dichos servicios.

4.5 Dinámica de exportación e importación

- **Exportaciones**

De acuerdo con la información de exportaciones procesada por el DANE y la DIAN, en diciembre de 2025 las ventas externas del país fueron US$4.540,5 millones FOB y presentaron un crecimiento de 1,3% en relación con diciembre de 2024; este resultado se debió principalmente al aumento del 90,4% en las ventas externas del grupo de Otros Sectores.



Fuente: DIAN, DANE(EXPO)

En el mes de referencia, las exportaciones de Combustibles y productos de industrias extractivas participaron con 34,5% del valor FOB total de las exportaciones; así mismo, Agropecuarios, alimentos y bebidas con 27,4%, Manufacturas con 22,2%, y Otros sectores con 15,9%. En diciembre de 2025 se exportaron 15,1 millones de barriles de petróleo crudo, lo que representó un crecimiento de 3,7% frente a diciembre de 2024.

- **Importaciones**

De acuerdo con las declaraciones de importación registradas ante la DIAN en noviembre de 2025, las importaciones fueron US$5.889,9 millones CIF y presentaron un crecimiento de 0,3% con relación al mismo mes de 2024. Este comportamiento obedeció principalmente al aumento de 2,9% en el grupo de Manufacturas.



Fuente: DIAN - DANE(IMPO)

En noviembre de 2025, las importaciones de Manufacturas participaron con 75,9% del valor CIF total de las importaciones, seguido por Agropecuarios, alimentos y bebidas con 15,0%, Combustibles y productos de las industrias extractivas con 9,1% y Otros sectores con menos de 0,1%.

- **Impacto de las tasas de cambio**

Al respecto la entidad se permite informar que el contrato se desarrolla dentro de condiciones actuales y futuras en el plazo de ejecución, y pude ocurrir que se presenten alteraciones y cambios en variables tales como el Tipo de cambio, Tasa de interés, Curva de Inflación, variaciones en el comercio, medidas y trámites de Importaciones y exportaciones, Oferta o demanda de los servicios requeridos por el contratista para el cumplimiento a cabalidad del contrato, la disponibilidad y demás cambios en los precios en general y derivados de variaciones en la oferta o demanda de bienes y servicios.

Por lo cual, será responsabilidad del oferente hacer sus estimaciones y elaborar sus modelos de predicción según las obligaciones pactadas. De igual forma el contratista deber contemplar los costos de los instrumentos de cobertura que debe emplear durante la ejecución del contrato para una adecuada gestión de los riesgos macroeconómicos. Las pérdidas surgidas por la falta de diligencia en la gestión de este tipo de riesgos serán a cargo del contratista.

4.6 Principales barreras de entrada

El análisis del sector de la construcción se evidencia la existencia de diversos factores que pueden limitar el ingreso de nuevos participantes o la expansión de empresas en el mercado de la construcción, los cuales inciden directamente en la estructuración financiera, técnica y operativa de los proyectos. Entre las principales barreras de entrada se identifican:

• Incertidumbre fiscal y presupuestal: La reducción proyectada de la inversión pública en vivienda — estimada en un 35,7%, genera un entorno de menor disponibilidad de recursos estatales, lo que afecta la planeación de nuevos proyectos, disminuye la demanda institucional y aumenta el riesgo para los inversionistas del sector.

• Incremento en los costos de los insumos:

Los precios de materiales de construcción se mantienen entre un 18% y un 25% por encima de su tendencia histórica, impactando los presupuestos de obra, reduciendo los márgenes de rentabilidad y obligando a mayores niveles de capital de trabajo para garantizar la ejecución de los contratos.

• Marco regulatorio técnico y urbanístico exigente:

El cumplimiento de normas técnicas como el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), así como los trámites asociados a licencias urbanísticas, permisos ambientales y requisitos de supervisión técnica, implican mayores tiempos de estructuración, costos especializados y cargas administrativas que elevan el umbral de ingreso al mercado.

• **Restricciones en el acceso al financiamiento**: Las altas tasas de interés para créditos de constructor, sumadas a condiciones estrictas de apalancamiento financiero, incrementan el riesgo de liquidez y de insolvencia empresarial, especialmente para firmas con menor capacidad patrimonial, limitando su participación en proyectos de mediana y gran escala.

En conjunto, estas variables configuran un entorno que exige a los actores del sector contar con solidez técnica, financiera y administrativa, así como con una adecuada gestión de riesgos, para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de los proyectos constructivos.

Fuentes de consulta:

- Boletín Técnico Encuesta Mensual de Servicios (EMS), de noviembre de 2025.
- Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC), diciembre de 2025.
- Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) III trimestre 2025, diciembre de 2025.
- Departamento Nacional de Planeación, Dirección de estudios Económicos, tercer trimestre 2025.
- Banco de la Republica TRM 2026.
- Departamento Nacional de Planeación IPC diciembre 2025.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Decreto 1073 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio).
- Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL). Informe de Tendencias y Pronósticos Edificadores 2025-2026.
- DANE. Censo de Edificaciones y Estadísticas de Licencias de Construcción (ELC).
- Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI). Reporte de Inversión en Obra Civil y Seguimiento a Proyectos 5G.
- Departamento Nacional de Planeación (DNP). Plan Nacional de Desarrollo: Impulso a la infraestructura y hábitat.
- Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Guía de protección al consumidor en el sector inmobiliario y de construcción.
- Gabriela Bonilla Botía. (2025, diciembre 22). *Sector constructor: encarrilado hacia la reactivación* (Edición 107).
- Colombia Compra Eficiente Pliegos Tipo de Obra de Infraestructura Social.

4.7 CONTEXTO TECNICO

Dentro del contexto técnico del sector construcción se destacan, en primer lugar, los estudios geotécnicos, orientados a determinar la capacidad portante del suelo, los niveles freáticos, la estabilidad del terreno y, con base en ello, definir el sistema de cimentación más adecuado (superficial, profunda o especial).

Asimismo, se desarrollan los diseños arquitectónicos y estructurales, los cuales deben cumplir criterios de seguridad, funcionalidad, eficiencia espacial, habitabilidad y durabilidad, garantizando la adecuada respuesta de la edificación frente a cargas gravitacionales, sísmicas y condiciones ambientales.

La coordinación técnica interdisciplinaria se realiza actualmente mediante metodologías BIM (Building Information Modeling), que permiten la integración digital de arquitectura, estructura y redes técnicas

(hidrosanitarias, eléctricas, mecánicas y especiales), reduciendo interferencias, optimizando tiempos constructivos y mejorando el control de costos y calidad.

De igual manera, la programación y control de obra se fundamentan en la elaboración de cantidades de obra, análisis de precios unitarios (APU), cronogramas de ejecución y planificación de recursos, herramientas esenciales para la gestión eficiente del proyecto, el seguimiento del avance físico–financiero y la mitigación de riesgos constructivos.

4.7.1. Aspectos Regulatorios del Sector Construcción

El sector de la construcción está sujeto a marcos regulatorios estrictos orientados a garantizar la seguridad estructural, la calidad de las edificaciones y el adecuado ordenamiento territorial. Entre los principales aspectos se encuentran:

- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
- licencias urbanísticas, permisos ambientales y normas de uso del suelo,
- Estándares de accesibilidad, habitabilidad, seguridad industrial y conexión a servicios públicos.
- Supervisión técnica independiente

4.7.2 Marco Normativo Colombiano Relevante

- Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
- Ley 400 de 1997 – Normas sobre construcciones sismo resistentes en Colombia.
- Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 (y sus actualizaciones).
- Ley 1508 de 2012 – Régimen jurídico de las Asociaciones Público-Privadas (APP).
- Resolución 472 de 2017 – Gestión integral de residuos de construcción y demolición (RCD).
- Normativa ambiental aplicable del Sistema Nacional Ambiental (SINA).
- Colombia Compra Eficiente Pliegos Tipo de Obra de Infraestructura Social.
-

4.7.3 Cumplimiento de Normas Ambientales y de Sostenibilidad en el Sector de la Construcción

La actividad constructiva se encuentra sujeta al cumplimiento de normas ambientales y a la aplicación de criterios de sostenibilidad orientados a prevenir, mitigar y compensar los impactos que se derivan de su ejecución, garantizando así un desarrollo territorial equilibrado y responsable con los recursos naturales.

En este sentido, desde la etapa de planeación de los proyectos, las entidades deben incorporar instrumentos de gestión ambiental que permitan identificar, controlar y hacer seguimiento a los riesgos ambientales asociados a la obra, dentro de los cuales se destacan:

- **Elaboración de Planes de Manejo Ambiental (PMA):** dirigidos a prevenir la contaminación del suelo, del aire y de las fuentes hídricas durante la ejecución del proyecto.

- **Control de emisiones y agentes contaminantes:** implementación de medidas para la reducción de material particulado, ruido y vibraciones generados por las actividades constructivas.
- **Uso eficiente del recurso hídrico:** adopción de sistemas de recirculación, captación de aguas lluvias y estrategias de ahorro y control del consumo en obra.
- **Protección de la cobertura vegetal:** manejo adecuado de zonas intervenidas, estabilización de taludes y prevención de procesos erosivos.
- **Gestión integral de residuos de construcción y demolición (RCD):** clasificación en la fuente, reutilización de materiales aprovechables, transporte y disposición final en sitios autorizados.
- **Optimización del consumo energético:** aplicación de prácticas constructivas eficientes y utilización de tecnologías que reduzcan la demanda de energía durante la ejecución del proyecto.

La incorporación de estas medidas permite asegurar que los proyectos de construcción se desarrollen bajo parámetros de responsabilidad ambiental, eficiencia en el uso de los recursos y cumplimiento de la normativa vigente aplicable al sector.

FACTOR DE CALIDAD:

Para el presente proceso se tendrán en cuanta los siguientes factores de Calidad, de acuerdo a lo establecido en los Pliego Tipo de Obra de Infraestructura Social:

Implementación del Programa de Gerencia de proyectos:

La implementación de un Programa de Gerencia de Proyectos para la ejecución del mantenimiento a todo costo del edificio de apartamentos de vivienda fiscal destinado al personal de suboficiales en la Seccional Bogotá, Conjunto Los Libertadores “Antonia Santos”, del Instituto de Casas Fiscales del Ejército, se fundamenta en la necesidad de garantizar una adecuada planificación, coordinación, ejecución y control de las actividades técnicas, administrativas y financieras asociadas al proyecto.

En este sentido, la gerencia de proyectos se constituye como una herramienta estratégica que permite optimizar el uso de los recursos públicos, asegurando el cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia, economía y transparencia que rigen la función administrativa, conforme a lo establecido en la normativa vigente aplicable a la contratación estatal.

La complejidad inherente a las actividades de mantenimiento a todo costo —que incluyen intervenciones estructurales, locativas, redes técnicas y acabados— exige la adopción de metodologías estandarizadas que faciliten la gestión integral del proyecto, desde su fase de planeación hasta su cierre, mitigando riesgos asociados a sobrecostos, retrasos en cronogramas y deficiencias en la calidad de las obras ejecutadas.

Adicionalmente, la implementación del programa permitirá:

- Establecer mecanismos claros de seguimiento y control que garanticen el cumplimiento de los cronogramas y especificaciones técnicas definidas.
- Fortalecer la supervisión e interventoría del contrato, mediante herramientas de gestión que faciliten la toma oportuna de decisiones.

- Asegurar la correcta articulación entre los diferentes actores involucrados en el proyecto (contratista, supervisión, entidad, proveedores).
- Mejorar la trazabilidad y control documental del proceso contractual y técnico.

Desde una perspectiva institucional, este programa contribuye directamente al cumplimiento de la misión del Instituto de Casas Fiscales del Ejército, al garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y bienestar para el personal de suboficiales y sus familias, impactando positivamente su calidad de vida.

Finalmente, la implementación de la gerencia de proyectos fortalece la capacidad organizacional de la Entidad para estructurar, ejecutar y controlar proyectos de infraestructura, alineándose con buenas prácticas reconocidas a nivel internacional y promoviendo una gestión pública moderna, orientada a resultados y al uso eficiente de los recursos del Estado.

Disponibilidad y condiciones funcionales de la maquinaria de Obra.

Para la adecuada ejecución del contrato de mantenimiento a todo costo del edificio de apartamentos de vivienda fiscal destinado al personal de suboficiales en la Seccional Bogotá, Conjunto Los Libertadores "Antonia Santos", del Instituto de Casas Fiscales del Ejército, se hace indispensable garantizar la disponibilidad permanente y las óptimas condiciones funcionales de la maquinaria y equipos requeridos para el desarrollo de las actividades constructivas y de mantenimiento.

Lo anterior se fundamenta en la necesidad de asegurar el cumplimiento de los estándares de calidad, seguridad y oportunidad en la ejecución del contrato, teniendo en cuenta que las actividades a desarrollar comprenden labores especializadas tales como mantenimiento estructural, reparaciones locativas, intervención de redes técnicas y acabados, las cuales demandan el uso de equipos adecuados, certificados y en correcto estado de funcionamiento.

Desde el punto de vista normativo, esta exigencia encuentra sustento en la Ley 80 de 1993, particularmente en el principio de responsabilidad, según el cual los contratistas están obligados a ejecutar el objeto contractual en las condiciones de calidad exigidas, así como en el principio de economía, que implica la correcta utilización de los recursos para evitar sobrecostos derivados de fallas operativas o retrasos atribuibles a la indisponibilidad de equipos.

Presentación de un plan de Calidad:

El Plan de Calidad constituye un instrumento de gestión esencial que permite establecer los lineamientos, procedimientos, controles, responsables y criterios de aceptación aplicables a cada una de las actividades de mantenimiento, garantizando la uniformidad en la ejecución de los trabajos y la conformidad de los resultados con las especificaciones técnicas del contrato.

Desde el punto de vista normativo, esta exigencia encuentra sustento en la Ley 80 de 1993, particularmente en el principio de responsabilidad, que impone a los contratistas la obligación de cumplir con las condiciones de calidad ofrecidas y pactadas, así como en el principio de economía, orientado a evitar reprocesos, sobrecostos y deficiencias en la ejecución contractual.

De igual forma, la Ley 1150 de 2007 refuerza la necesidad de garantizar la eficiencia en la contratación estatal, lo cual implica la implementación de mecanismos que permitan verificar y controlar la calidad de los bienes y servicios contratados, siendo el Plan de Calidad una herramienta clave para tal fin.

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de realizar una adecuada planeación del proceso contractual, incluyendo la definición de condiciones técnicas y mecanismos de seguimiento y control que aseguren el cumplimiento del objeto contractual. En este contexto, el Plan de Calidad permite estructurar de manera sistemática dichos mecanismos, facilitando la labor de supervisión e interventoría.

Adicionalmente, resulta pertinente considerar las buenas prácticas en sistemas de gestión de calidad, como las establecidas por la International Organization for Standardization a través de la norma ISO 9001, las cuales orientan la implementación de procesos basados en el control, la mejora continua y la satisfacción de requisitos, principios que son plenamente aplicables a la ejecución de contratos de obra y mantenimiento.

En este sentido, la presentación del Plan de Calidad permite:

- Definir procedimientos claros para la ejecución de las actividades de mantenimiento.
- Establecer criterios de control y aseguramiento de la calidad en cada fase del proyecto.
- Identificar responsables y mecanismos de verificación y validación de los trabajos ejecutados.
- Facilitar la labor de supervisión e interventoría mediante herramientas de seguimiento estructuradas.
- Prevenir no conformidades, reprocesos y sobrecostos derivados de fallas en la ejecución.
- Garantizar la trazabilidad de las actividades y el cumplimiento de las especificaciones técnicas.

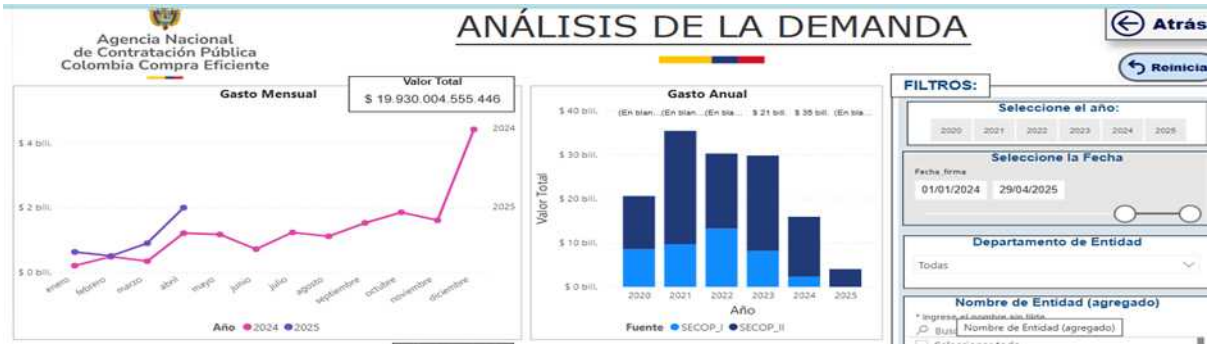
En consecuencia, la exigencia de un Plan de Calidad no solo responde a criterios técnicos y de buenas prácticas, sino que se alinea con el marco normativo de la contratación estatal, constituyéndose en un mecanismo fundamental para asegurar la correcta ejecución del contrato bajo los principios de eficiencia, economía, transparencia y responsabilidad, así como para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y durabilidad en la infraestructura intervenida.

4.7.4 MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATEGICO, DEMANDA Y OFERTA:

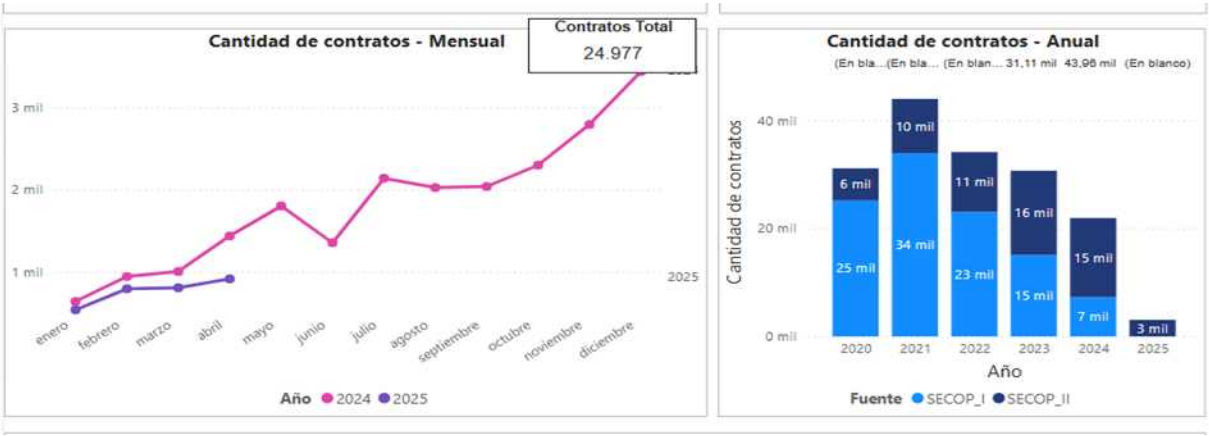
Se utilizó el MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO DE CCE, para analizar la oferta realizando un filtro, así:

CODIGO 72: SERVICIOS DE EDIFICACION CONSTRUCCION DE INSTALCIONESY MANTENIMIENTO.

Del filtro realizado se encontró que el gasto anual para el año 2024 Y 2025 asciende a la suma de 19.930.004.555,46 contratos generados a nivel nacional, como a continuación se relacionan:



Se identificó a través del MAE un total de 24.977 proveedores que fueron contratistas en las vigencias 2024 y lo corrido de la vigencia 2025 para contratos iguales o similares al presente objeto, como a continuación se relacionan:



Se observó a través del MAE que el 95% de los contratos generados correspondiente a 21515 contratos fueron suscritos con oferentes singulares de origen nacional.



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024		2025			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	articipación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Particip
7214 - Servicios de construcción pesada	28,43%	554	$ 2.691.776.050.503	13,51%	4686	$ 8.357.955.159.626	41,94
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	33,75%	1839	$ 739.509.076.429	3,71%	15023	$ 7.466.737.985.422	37,46
721015 - Servicios de apoyo para la construcción	15,19%	1100	$ 300.533.842.891	1,51%	6983	$ 3.328.605.906.272	16,70
721033 - Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura	14,62%	263	$ 288.167.784.212	1,45%	3577	$ 3.201.302.478.399	16,06
721029 - Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	3,64%	267	$ 144.342.244.564	0,72%	3492	$ 870.240.982.623	4,37
721021 - Control de plagas	0,30%	209	$ 6.465.204.762	0,03%	950	$ 65.983.802.489	0,33
721031 - Instalación y reparación de servicios de bandas transportadoras	0,00%				21	$ 604.815.639	0,00
7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	11,16%	94	$ 382.915.271.021	1,92%	965	$ 2.606.676.542.904	13,08
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	5,65%	539	$ 185.047.265.391	0,93%	4051	$ 1.311.866.338.631	6,58
7211 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	0,74%	34	$ 38.974.397.448	0,20%	252	$ 186.768.528.863	0,94
721110 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares	0,63%	32	$ 15.318.862.721	0,08%	227	$ 140.714.256.882	0,71
721111 - Servicios de construcción de unidades multifamiliares	0,11%	2	$ 23.655.534.727	0,12%	25	$ 46.054.271.981	0,23
Total	79,74%	3060	$ 4.038.222.060.792	20,26%	24977	$ 19.930.004.555.446	100,0

A través de la consulta realizada mediante clasificación UNSPSC para lo cual se logró identificar variedad de proveedores ubicados a nivel nacional y local, los cuales estarían en capacidad de ofrecer los bienes y servicios que la entidad requiere, además de empresas legalmente constituidas se ubican personas naturales que también se dedican a esta actividad económica.

Los oferentes identificados tienen la capacidad de entregar los bienes y servicios para cubrir la necesidad en el tiempo y condiciones requeridas, al igual que el término de respuesta de las garantías requeridas. Es así que los costos asociados con el proceso de elaboración de los bienes al igual que su distribución y entrega están incluidos en los precios de referencia.

Dentro del estudio del presente proceso se identificó además los proponentes que han participado en otros procesos adelantados bajo características técnicas similares al presente proceso y bajo diferentes modalidades de contratación.

4.7.5 ESTUDIO DE LA DEMANDA

Tanto el ICFE como las diferentes entidades estatales han contratado bienes relacionados de forma periódica como se evidencia en la página del Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP.

Para abordar el estudio de la demanda la Entidad contesta las siguientes preguntas:

4.7.5.1 ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien?

De acuerdo con lo establecido en los antecedentes del estudio previo la entidad ha suscribió contratos en las últimas vigencias, con objeto igual o similar al del presente proceso, tal como se relacionó en los antecedentes.

Del Dato Histórico del año 2022 al año 2025 de los procesos de obra realizados por la entidad se tiene que Los registros analizados corresponden principalmente a procesos de Licitación Pública (LP) asociados Mantenimiento y adecuación de infraestructura habitacional, Intervenciones integrales que incluyen componentes Arquitectónicos, Hidrosanitarios, Eléctricos y Estructurales, estas Actividades orientadas a la recuperación funcional de edificaciones existentes, más que a obra nueva.

Lo cual evidencia que la contratación está enfocada en mantenimiento correctivo y preventivo, alineado con la conservación del activo inmobiliario institucional.

Del total de registros contractuales válidos analizados (16 procesos con cuantía identificable), se obtienen que la cuantía promedio es de, $5.455 millones.

Se presenta una alta dispersión de valores, lo que indica que los Proyectos de mantenimiento escalonados por prioridad técnica son intervenciones mayores ejecutadas de forma puntual (picos de inversión).

La mediana inferior al promedio refleja que la mayoría de contratos son de cuantía media, y pocos proyectos concentran inversiones altas, por lo tanto no se evidencia contratación homogénea, sino una estrategia diferenciada según estado del inmueble.

En su mayoría corresponde a **Mantenimiento programado por rotación de activos**, no por calendario anual fijo, es decir que se realizar una estrategia de **intervención progresiva del inventario habitacional**, lo que permite mayor cobertura territorial, el comportamiento histórico corresponde a un esquema de mantenimiento sistemático, escalonado y programático del parque inmobiliario, orientado a garantizar habitabilidad continua y control del deterioro físico.

4.7.5.2 ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien?

Se relaciona a continuación los últimos procesos de contratación publicados en el Sistema Electrónico de Contratación Pública - SECOP, los cuales tienen relación con el objeto contractual del presente proceso con el fin de evidenciar la entidad contratante, la modalidad de selección establecida, el objeto, el presupuesto asignado, entre otros y de allí extraer las mejores prácticas e información pertinente para el proceso que se adelanta.

ENTIDAD ESTATAL	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	FASE ACTUAL
INSTITUCION EDUCATIVA DISTRITAL EL LIBERTADOR	11-2025	MANTENIMIENTO CUBIERTAS.	Celebrado y adjudicado

ENTIDAD ESTATAL	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	FASE ACTUAL
INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACION DE MEDELLIN	SA-003-2025 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	MANTENIMIENTO DE CARPINTERIA METÁLICA, CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES Y DEMÁS ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS EN LOS ESCENARIOS DEPORTIVOS ADMINISTRADOS POR EL INDER MEDELLÍN (Manifestación de interés (	Celebrado y adjudicado
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ	SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTÍA 008-2024 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	MEJORAMIENTO DE AULAS EDUCATIVAS Y CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTAS EN INFRAESTRUCTURA FISICA DE DIEZ (10) SALONES PRIMER PISO EDIFICIO DE AULAS Y TRES (3) AULAS ANTIGUAS DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PA	Celebrado y adjudicado
INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACION DE MEDELLIN	Contratación directa	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS, DISEÑOS, MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCION DEL PARQUE METROPOLITANO JUAN PABLO II EN EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA,	Celebrado y adjudicado

4.8. ESTUDIO DE LA OFERTA

4.8.1 ¿Quién Vende?

Una vez identificada la necesidad y definido el objeto a contratar, la Entidad realizó el análisis del mercado nacional y regional mediante la consulta de información disponible en la plataforma SECOP II, con el propósito de identificar empresas con capacidad técnica, jurídica y financiera para suministrar los bienes y servicios requeridos. A partir de dicha revisión se evidenció la existencia de múltiples proveedores, ubicados en diferentes regiones del país, que han participado en procesos con objetos similares tanto en el sector público como en el privado.

Las condiciones establecidas en el presente proceso permiten la participación amplia de oferentes, promoviendo la libre concurrencia y la competencia en igualdad de condiciones conforme a las reglas

definidas en SECOP II. Esta pluralidad de participantes favorece a la Entidad al propiciar escenarios competitivos que contribuyen a la optimización de los costos de contratación y a una mayor cobertura de la necesidad institucional.

Dentro del análisis del sector se identificaron variables técnicas y financieras relevantes que sirven de base para estructurar el proceso de selección, garantizando los principios de pluralidad de oferentes y selección objetiva. Asimismo, se logró identificar proveedores con experiencia acreditada en la ejecución de contratos de características similares, lo cual permite prever el adecuado cumplimiento del objeto contractual.

La consulta realizada en SECOP II mediante la clasificación UNSPSC permitió evidenciar una amplia oferta de proveedores a nivel nacional y local, incluyendo tanto personas jurídicas legalmente constituidas como personas naturales dedicadas a esta actividad económica, todos ellos con capacidad potencial para atender los requerimientos de la Entidad en términos de calidad, oportunidad y garantías.

Los oferentes identificados cuentan con la capacidad logística y operativa para suministrar los bienes y servicios dentro de los plazos establecidos, incluyendo los costos asociados a producción, transporte, distribución, entrega y atención de garantías, los cuales se encuentran incorporados en los precios de referencia del mercado.

Adicionalmente, se analizaron los proponentes que han participado en procesos contractuales anteriores con condiciones técnicas comparables, adelantados bajo diversas modalidades de contratación, evidenciándose experiencia reiterada en actividades de construcción y mantenimiento. La verificación en SECOP II, de acuerdo con los códigos UNSPSC relacionados, arrojó un registro aproximado de 2.606 empresas que desarrollan servicios de construcción y mantenimiento en distintas regiones del país.

El comportamiento del mercado muestra que, además de los proyectos institucionales de mantenimiento de vivienda fiscal, el sector privado desarrolla permanentemente obras de edificación e infraestructura en el territorio nacional, lo cual dinamiza la demanda de materiales y servicios asociados, contribuyendo al Producto Interno Bruto del país.

El sector de la construcción se encuentra dividido en dos grandes subsectores: edificaciones y obras civiles. Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), el subsector de edificaciones comprende las construcciones residenciales urbanas y rurales, edificaciones no residenciales, actividades de reparación, mantenimiento y adecuación de inmuebles, así como el alquiler de equipos de construcción; mientras que el subsector de obras civiles agrupa los trabajos propios de la ingeniería civil, tales como carreteras, vías férreas, puertos, redes de transporte y tuberías.

El objeto del presente proceso se enmarca dentro de los códigos CIIU F4111 – Construcción de edificios residenciales y F4290 – Construcción de otras obras de ingeniería civil. Bajo esta clasificación se efectuó la verificación en distintas fuentes de información sectorial, identificando empresas ubicadas en varias ciudades del país que participan de manera individual o mediante proponentes plurales en la prestación de servicios de construcción y mantenimiento, conforme a los registros disponibles en sistemas de información empresarial como el SIREM.

Este análisis permite concluir que existe una oferta suficiente y especializada en el mercado, con capacidad de atender la presente contratación, garantizando condiciones de competencia, idoneidad técnica y disponibilidad de recursos para la adecuada ejecución del contrato.

F4111 - Construcción de edificios residenciales.

NIT	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN JUDICIAL REGISTRADA EN CÁMARA DE COMERCIO	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DEL DOMICILIO
800071745	CONSTRUIR SA	CL 1 SUR 19 186	VALLE
800108240	INCIL INGENIEROS CIVILES SAS	CL 33 B SUR 44 24	ANTIOQUIA
800137414	CONSTRUCCIONES SANTA SOFIA SAS	CL 127 16 A 76 OFIC 404	BOGOTA D.C.
800182641	SOCIEDAD DE INVERSIONES VIVES Y CIA SA	CL 15 1 C 54 OF 701 PEVESCA	MAGDALENA
800183970	EDIFICACIONES Y PROYECTOS S.A.S	CR 48 20 34 OF 914	ANTIOQUIA
800192571	TECNOURBANA SAS	CLL 97BIS N° 19 20 PISO 4	BOGOTA D.C.
800200598	PRODESA Y CIA S.A.	CARRERA 19 N 90 - 10 PISO 7	BOGOTA D.C.
800222937	FENIX CONSTRUCCIONES S.A	CR 26 36 14 P 13 EDIFICIO FENIX BUSINESS CENTER MEJORAS PUBLICAS	SANTANDER
800240724	APIROS SAS	calle 82 N°10-39	BOGOTA D.C.
805016128	CONSTRUCTORA SOLANILLAS SAS	CRA 56 1B 281	VALLE
811000555	INVERSIONES CAMPOAMALIA SAS	CL 8 43 A 48	ANTIOQUIA
811014812	Constructora Borinquen SAS	CR 77 35 23	ANTIOQUIA
811026526	VERTICE INGENIERIA S.A.S	CALLE 17 A SUR 44-216	ANTIOQUIA
811026598	RIVA SA	CL 18 20 74	ANTIOQUIA
811027681	URBANIZA SAS	CL 8 43 A 48	ANTIOQUIA
811037405	CENTRO SUR S.A.	CARRERA 48 N° 48 SUR 75 LC 146	ANTIOQUIA
811040443	ByB Constructores sas	CL 843 A 48	ANTIOQUIA
811041320	CONSTRUCTORA EL RECREO SAS	CL8 43 A 48	ANTIOQUIA
819000443	INVERSIONES EL MAYOR LTDA	CR.1C NRO 22-58 OF 702	MAGDALENA
830012053	URBANIZADORA MARVAL S.A.S	CRA 29 45 45 P 18 ED METROPOLITAN	BOGOTA D.C.
830015242	INVERSIONES CODEGO S.A.	KR 9 73 24	BOGOTA D.C.
830015815	CONSTRUCTORA GALLERY SAS	CRA 14 127 10 OFIC 703	BOGOTA D.C.

830017927	ARBO SAS	CR 14 93B 45 OF 403 404	BOGOTA D.C.
830060858	AMBIENTTI CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SA	KR 16 A 78 11 PISO 6	BOGOTA D.C.
830089099	CONSTRUCTORA ARQUIMEG SAS	AV CL 127 14 54 OF 604	BOGOTA D.C.
830090978	TENCO S.A.	CR 7 73 47 OF 1102	BOGOTA D.C.
830119070	CAMINOS INMOBILIARIOS SAS	CL 93A 14 17 OF 402	BOGOTA D.C.
830504751	CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL CARTAGENA SAS	CALLE 78 NO. 53-70 P-4	ATLANTICO
830509112	IARCO SA	CALLE 14 23 26 LOCAL 300 ALAMOS PLAZA	RISARALDA
830514150	BLP CONSTRUCTORES SA	CALLE 128 A 57C 04 INT 1 APTO 301	BOGOTA D.C.
860023186	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES INCOL SAS	CARRERA 8 · 69 33	BOGOTA D.C.
860040048	COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES ANDES COANDES S.A.S.	CRA 11 82 01 P.5	BOGOTA D.C.
860523122	MULTICONSTRUCCIONES JP SAS	AV DORADO N 68 C 61 OF 420	BOGOTA D.C.
890201312	INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES S A S	KR 9 73 24	BOGOTA D.C.
890204988	URVIVIENDAS SAS	CALLE 35 #19-41 OF 1401	SANTANDER
890211777	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S	CARRERA 29 45 45 OFICINA 1801 BARRIO SOTOMAYOR	SANTANDER
890213122	PROMOTORA SOTOMAYOR SAS	CL 45 34 09 OFICINA 211	SANTANDER
890905022	CONVEL SAS	CR 63 B 32 E 26	ANTIOQUIA
890909034	TIERRA GRATA & CO S.A.S.	CR 29 C 10 C 125	ANTIOQUIA
890939454	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES PRISMA S.A.S.	CR 48 20 34 OF 914	ANTIOQUIA
900028123	CONSTRUCTORA KOVOK S.A.S	CR 7 B 124 97	BOGOTA D.C.
900082077	CONSTRUCTORA JYP SAS	CRA 23 NRO 70B-57	CALDAS
900082107	CONSTRUCTORA CONTEX S.A.S. BIC	Km 3 via Don Diego Llano Grande	ANTIOQUIA
900100655	C.S.A CONSTRUCTORA SANTA ANA S.A.S.	CENTRO CHIA CENTRO EMPRESARIAL OF 302	CUNDINAMARCA
900103513	CONSTRULEC SAS	AK 19 120 71 OF 210	BOGOTA D.C.
900112154	DIVERSIFICAR SAS	CL 15B 106 367 CASA 37	VALLE
900134499	INVERSIONES LEON MEZA RAMIREZ SA	CALLE 11132-64 SEGUNDO PISO	SANTANDER
900172584	INVERSIONES BIBO SAS	Carrera 17 89 31 Of 307	BOGOTA D.C.
900181619	CONSTRUCTORA 80 AVENIDA SAS	bienesybienes@bienesybienes.com.co	ANTIOQUIA
900192711	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS	CALLE 122 NO. 23-55	BOGOTA D.C.

900239552	SUPREMA CONSTRUCTORA S.A.S.	Carrera 19 82 85 Edificio Country oficina 207	BOGOTA D.C.
900301745	TORREON BIENES Y CONSTRUCCIONES SAS	CR 6 NO. 53-29 PISO 12 ED TORRE EMPRESARIA	TOLIMA
900308942	Promotora Inmobiliaira La Cuenca SAS	Cra 22 N 16-30	ANTIOQUIA
900317732	COSNTRUCTORA HABITEK SAS	CRA 35 A 3 BIS 26	VALLE
900324986	Nucleo Constructora SAS	CRA 15 12 37 EDF TORRE NUCLEO PISO 2	RISARALDA
900345434	S.I. SOLUCIONES INMOBILIARIAS & CONSTRUCTORA S.A.S.	CALLE 11 N° 10-55	SANTANDER
900346542	CONSTRUCTORA NEW EVOLUTION COMPANY SAS	CRA 17 21-51 PISO 2	ATLANTICO
900368657	CONSTRUCTORA RESERVA DE LA SIERRA S.A.S. EN LIQUIDACION	CARRERA 52 NO. 11 - 74 LOCAL 10 - CONDOMINIO RESERVA DE LA SIERRA	HUILA
900378597	Promotora Inmobiliaria Palmeras SAS	Cr 22 17 325	ANTIOQUIA
900378893	AR CONSTRUCCIONES SAS	CALLE 113 No. 7 - 80 PISO 18	BOGOTA D.C.
900386037	COMPAÑIA GIBRALTAR SAS	CLL 93B 13-50 OF 201	BOGOTA D.C.
900389088	DESARROLLOS INMOBILIARIOS ALFAGUARA SAS	CL 2 22 175	VALLE
900397244	CONSTRUCTORA ALTOS DE LA ABADIA	CALLE 17 A SUR 44-214	ANTIOQUIA
900401535	POMOTORA INMOBILIARIA CALYCANTO S.A.S	CARRERA 22 16 30 INTERIOR 5 VIA LAS PALMAS	ANTIOQUIA
900412282	ROCASOL S.A.S	CALLE 17 A SUR 44-214	ANTIOQUIA
900412326	PELICAN S.A.S	CALLE 17 A SUR 44-214	ANTIOQUIA
900416361	GRUPO INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR DE COLOMBIA S.A.S.	KM 5 ANILLO VIAL FLORIDABLANCA GIRON	SANTANDER
900417483	INVERSIONES PALMARI S.A.S	CALLE 17 A SUR 44-214	ANTIOQUIA
900430960	CONSTRUCTORA AGATA S.A.S	CALLE 17 A SUR 44-214	ANTIOQUIA
900432394	LATERIZIO SAS	CR 14 No. 93 B 32 OF 402	BOGOTA D.C.
900439672	ACTUAL CONSTRUCTORA SAS	AV CRA 7 156 10 TORRE KRYSTAL OFC 2004	BOGOTA D.C.
900459781	Promotora Mi Casa SAS	Av calle 82 N 10-32	BOGOTA D.C.
900471438	Promotora Inmobiliaria Madera SAS	CARRERA 22 # 17 - 325 local 121	ANTIOQUIA
900479966	PROMOTORA DE PROYECTOS ENVIGADO EN LIQUIDACION SAS	cl 8 43a 115	ANTIOQUIA

900480098	OPTIMO IVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.	AV JUAN B GUTIERREZ NO 17 55 OFICINI 310 EDIFICIO ICONO	RISARALDA
900482807	PROYECTOS INMOBILIARIOS ALFAGUARA SAS	CL 2 22 175 OFC 211	VALLE
900484984	AVENTURA INMOBILIARIA S.A.S	Cra 22 16 30 Interior 5 Via las Palmas	ANTIOQUIA
900490337	CONSTRUCTORA BUENA VISTA SAS	CL 52 49 40	ANTIOQUIA
900500472	PROMOTORA ZARZAMORA SAS	Cr 14 No. 93 40 Of 101	BOGOTA D.C.
900516754	PROMOTORA DE PROYECTOS MOSTAZA SAS	contabilidad@umbral.co	ANTIOQUIA
900521968	GYG CONSTRUCCIONES SAS	CRA 21 66 93 SUR	BOGOTA D.C.
900545564	PROMOTORA LA VIDA ES BELLA S.A.S.	CR 29 C 10 C 125	ANTIOQUIA
900553647	PROMOTORA DE PROYECTOS HARAS SANTA LUCIA SAS	cl 8 43a 115	ANTIOQUIA
900554183	CONSTRUCTORA CEV SAS	CR 52 43 52 PISO 2	ANTIOQUIA
900577684	PROYECTOS URBANOS ALFAGUARA SAS	CALLE 2 22 175	VALLE
900580136	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA CAROLINA SAS	CL 9 36 03 LC 124	BOGOTA D.C.
900630472	PROMOTORA DE PROYECTOS DE ZUÑIGA SAS	CL 8 43A 115	ANTIOQUIA
900660636	PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRIA DE SOTAVENTO S.A.S.	AC 82 10 33 OF 802	BOGOTA D.C.
900680595	PROMOTORA INMOBILIARIA MI CIUDAD S.A.S	Cra 22 17 325 Local 121	ANTIOQUIA
900724364	CONSTRUCTORA NIO SAS	CL 79 8 38	BOGOTA D.C.
900742466	PROMOTORA PARQUE BOLIVAR SAS	AV GONZALEZ VALENCIA 55 67	SANTANDER
900753316	SOLIDA VIVIENDA Y HABITAT SOLIDARIOS SAS	CL 52 49 40	ANTIOQUIA
900773249	PROMOTORA INMOBILIARIA TERRITORIO VERDE S.A.S	Carrera 22 16 30 INTERIOR 5 VÍA LAS PALMAS	ANTIOQUIA
900773646	PROMOTORA INMOBILIARIA CEDRITOS S.A.S	Av Cl 82 10 33 Of 802	BOGOTA D.C.
900775574	DBD INGENIERIA S.A.S.	CL 3 # 60-177	ATLANTICO
900780646	PROMOTORA INMOBILIARIA MI MUNDO S.A.S	CARRERA 22 16 30 INTERIOR 5 VIA LAS PALMAS	ANTIOQUIA
900796781	ICONOS INVERSIONES EN CONSTRUCCION SAS	CALLE 35 #19-41 OF 1402	SANTANDER
900800480	PROMOTORA ARRECIFES SAS	CL8 43A 115	ANTIOQUIA
900826594	CONSTRUCTORA PROMETEO S.A.S.	CALLE 14 NRO. 23 26 LOCAL 300 EDIFICIO ALAMOS PLAZABARRIO ALAMOS	RISARALDA

900831821	Promotora Inmobiliaria K7 SAS	Carrera 22 N 16 30 Int 5	ANTIOQUIA
900840385	OLH COSNTRUCCIONES SAS	AV 4 nRO 7 NORTE -46 LC 335 CC CENTENARIO YOFFICE	VALLE
900844747	BELGRANO CONSTRUCCIONES S A S	CRA 47 A N 96 41	BOGOTA D.C.
900881184	PROMOTORA ESCOBERO SAS	CL 8 43A 115	ANTIOQUIA
900908170	CONTRATOS INMOBILIRIOS SAS	AVENIDA LAS PALMAS 28 257	ANTIOQUIA
900935510	PROMOTORA INMOBILIARIA COUNTRY LIFE S.A.S	Cara 22 16 30 interior 5 Via las Palmas	ANTIOQUIA
900964293	INVERSIONES RESERVA DE LA SABANA SAS	CALLE 75A 66 46 OF 521 TORRE EMPRESARIAL CC METROPOLIS 75ª	BOGOTA D.C.
900969295	PROMOTORA JAVA S.A.S.	CALLE 62 N 23-61 OF 901	CALDAS
900978853	ZINNIA CONDOMINIOS S.A.S	Pie de la Popa 2do Callejón Truco#29B-91	BOLIVAR
900981009	ROBLE CONSTRUCCIONES SAS	CARRERA 34 N 48 109	SANTANDER
900982140	HERO SAS CONSTRUCCIONES	CALLE 12 8 42 OF 221	CESAR
901002953	PROMOTORA DE PROYECTOS DE PARMA SAS	CL 8 43A 118	ANTIOQUIA
901005035	PLATINO CONSTRUCTORA S.A.S.	Calle 8 43A 115	ANTIOQUIA
901023294	PROMOTORA LAS COLINAS SAS	KR 35 # 3- 99	VALLE
901028207	CONSTRUCTORA INICIUM SAS	CRA 16 93 11 OF 402	BOGOTA D.C.
901048118	PROMOTORA INMOBILIARIA LA CORDIALIDAD S.A.S.	CR 22 17 325 IN 121 VIA LAS PALMAS	ANTIOQUIA
901069295	D+D CONSTRUCTRES S.A.S.	CL 15B 106 367	VALLE
901093273	PROMOTORA INMOBILIARIA DUBLIN S.A.S	Cra 22 N 17 325	ANTIOQUIA
901110191	PROMOTORA CANTIERE S.A.S	CR 29 C 10 C 125 ED SELECT P 11	ANTIOQUIA
901161743	PROMOTORA INMOBILIARIA RESERVA SAN JOSE S.A.S.	CR 22 17 325 LC 121	ANTIOQUIA
901170221	PROMOTORA PBB SAS	CL 8 43 A 48	ANTIOQUIA
901182915	Promotora Inmobiliaria Sereno SAS	CARRERA 22 N 16 30 INT 5	ANTIOQUIA
901242947	KORN GROUP SAS	CLL 104 13A 11	BOGOTA D.C.
901244087	CONSTRUCTORA ALTOS DEL BOSQUE S.A.S	CALLE 17 A SUR 44-214	ANTIOQUIA
901258454	KORNER SAS	AV CR 7 155 C 20 OF 4502	BOGOTA D.C.
901260044	PROMOTORA VIVES S.A.S.	CR 29 C 10 C 125 ED SELECT P 11	ANTIOQUIA
901276515	VERNAZZA CONSTRUCCIONES SAS	CL 72 7 64 PISO 2	BOGOTA D.C.
901335234	TERRAH S.A.S.	CL 8 43 A 48	ANTIOQUIA

Fuente: https://www.supersociedades.gov.co/web/asuntos-economicos-societarios/informes-de-estudios-empresariales.

CIIU F4290 Construcción de otras obras de ingeniería civil

NIT	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN
800095750	PROYECTOS MONTAJES Y CONSTRUCCIONES SA	CRA 47A 91 32
800127156	INGENIEROS CIVILES CONTRATISTAS SAS	CRA 37 52 43 PISO 6
800153208	INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS MEXICO SAS	CRA 15 18 64 OF 514
800236890	SDV ENERGIA E INFRAESTRUCTURA SL	AUTOP. NTE. KM 21 CENTRO E
802012179	DOLMEN SA ESP	CRA 64B 85 80
804003244	PAVIGAS SAS	CR 31 51 74 EDF TORREMARDE
804003941	PAVIMENTOS ANDINOS SA	CR 57 99A 65 OF 612
805031126	EXPANSIONES Y MANTENIMIENTOS ELECTRICOS SAS	CL 16 18 A 12
830012771	SDV COLOMBIA SAS	KM 34 AUTOP TUNJA ENTRAD
830023542	CAMARGO CORREA INFRA LTDA SUCURSAL COLOMBIA	CR 43A 6 SUR 15 OF 253
830063227	DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	CALLE 94A 13-08 OF 403
844002568	CAMEL INGENIERIA Y SERVICIOS LIMITADA	CARRERA 5 N 24 50
860509583	Inversiones Zárate Gutiérrez SAS	Calle 92 No. 11 51 Of. 501
860534759	MASALTINI SAS	AV 15 #122-73 OFC. 205
890201201	OTACC S.A.S.	CL 49 27A 34
890300012	NETAFIM COLOMBIA S.A.S	CALLE 70 N 2 B 166
890503178	URIBE Y ABREO SAS	CL 3 9E 20 QUINTA ORIENTAL
890940621	INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A.S	AUT NORTE KM 19 VDA PORT
900076133	NEMA INGENIERIA SAS	CALLE 135 C 9 A 27
900131199	MOLEK INGENIERIA Y DISEÑO SAS	CL 97 65 A 10
900266941	BESSAC ANDINAS S.A.S	Calle 125 No. 19-24
900309373	TRABAJOS INDUSTRIALES Y MECANICOS CA SUCURSAL BARRANQUILLA	CRA 51B 76 136 OFIC 709 EDIFI
900329889	GRUPO ICT II SAS	CR 15 100 69 OF 403
900367682	CHINA HARBOUR ENGINEERING COMPANY LIMITED COLOMBIA	CALLE 100 8A 49 OFICINA 1102
900373092	YUMA CONCESIONARIA SA EN REORGANIZACION	AV CR 15 100-69 OF 201
900375704	CONDOMINIO LA TOSCANA SAS	CL 127 C 11 B 85 APTO 201 B A
900398036	ACCIONA AGUA SAU SUCURSAL COLOMBIA	Carrera 13 98 70 Of 401
900456075	DEPURACION DE AGUAS DE MEDITERRANEO SUCURSAL EN COLOMBIA	CRA 14 89 48 OF 302
900497730	ELAWA SAS	cll 100 7 33 T1 P19
900501552	EQUIPOS Y TERRATEST SAS	cr 19 114 09 OF 505
900507569	HYUNDAI ENGINEERING CO., LTD. SUCURSAL COLOMBIA	AV 4E No. 6-49 OF. 206 ED. CEN

900565246	PROMOTORA CENTRO COMERCIAL CIUDAD PARAISO SAS	CL 18NORTE 9N 73
900584034	CINTRA INFRAESTRUCTURAS COLOMBIA SAS	CALLE 100 NO 8A 37 TORRE A
900595826	AGRUPACION GUINOVART OBRAS Y SERVICIOS HISPANIA SA SUCURSAL COLOMBIA	CR 17 # 93 - 09 PISO 8
900617448	PREFABRICADOS ANDINOS COLOMBIA SAS	AV KR 15 NO 122-73 OF 401
900692786	SBI COLOMBIA SAS	Calle 93 17 45 OF 303
900818642	CONSTRUCCIONES COLOMBIANAS OHL SAS	CARRERA 17 NO. 93 09 PISO 8
900820012	COLOMBIANA DE INFRAESTRUCTURAS SAS	KR 13 98 70 OF 205
900839518	ACRECER PROMOTORA DE PROYECTOS SAS	CL 11 B 31 A 64
900914418	OBRASCON HUARTE LAIN S A SUCURSAL COLOMBIA	CR 17 NO. 93 - 09 P 8
900925992	AKTOR TECHNICAL SOCIETE ANONYME COLOMBIAN BRANCH	CL 81 9 24 AP 807
900951225	aqualia intech sa sucursal en Colombia	cra 11 no 82 01 ofic 903
901019874	PROMOTORA LA 33 SAS	Calle 11 B 31 A 64
901192505	CONSTRUCTORA CNB SAS	CRA 6 No 65-24
901290531	EMPRESA CONSTRUCTORA BRASIL SA SUCURSAL COLOMBIA	Calle 81 11 08, Edificio Empresari
901437134	WOM NETWORKS SERVICES S.A.S.	TRANSVERSAL 23 No 95 53 ED

Fuente: Sirem

Con base en el estudio de mercado realizado por la ENTIDAD, se determinó que las empresas que ofrecen los servicios requeridos para atender la necesidad identificada por el ICFE cuentan con la capacidad técnica, la estructura organizacional, el talento humano calificado y los equipos necesarios para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual. En consecuencia, no se prevén limitaciones en la disponibilidad de oferentes ni en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

No obstante, se identifican riesgos asociados a la posible fluctuación de variables macroeconómicas, tales como la Tasa Representativa del Mercado (TRM), los costos de importación y las variaciones en los precios de los insumos y servicios en el mercado, factores que han sido considerados en la matriz de riesgos del presente proceso con el fin de adoptar las medidas de mitigación correspondientes.

4.8.2 Costos De Administración, Impuestos Y Contribuciones Del Contrato De Obra

EL contrato resultante del presente proceso se entenderá como contrato de obra por precios unitarios. Se entiende por construcción por precios unitarios, aquella en la que se determinan los precios de cada ítem de la obra que deben ejecutarse, independientemente de su volumen o cantidad. En este tipo de contrato el arquitecto asume la responsabilidad del costo de los precios unitarios pactados, pero no del volumen o cantidad que requiera la construcción.

Además de los costos correspondientes a los de materiales, mano de obra, transportes, equipo y herramientas, dentro de los precios unitarios estipulados en el contrato, deberán incluirse los honorarios del arquitecto y demás incidencias en el costo de la obra en forma de porcentaje sobre cada precio unitario o

con su valor específico, tales como gastos indirectos, pólizas de garantías, e imprevistos. (DECRETO 2090 DE 1989)

En mencionada oferta deberá tenerse en cuenta porcentaje de AIU en que incurra para la ejecución del contrato, en consecuencia, deberá el proponente realizar el análisis pertinente para cada uno de los ítems.

Dentro del porcentaje de administración establecido por la entidad se han contemplado los costos necesarios para el desarrollo del objeto del contrato, por tanto, cada proponente al momento de elaborar su oferta económica deber realizar su respectivo análisis.

Dentro de los costos de administración donde se ha contemplado personal administrativo, Residente de obra, Supervisor HSE, Gastos Administrativos (instalaciones, servicios públicos y comunicaciones, pólizas, valla), Seguridad industrial y salud ocupacional, Control de Calidad (laboratorios), además la entidad ha contemplado los costos de impuestos mínimos que se requieren para la ejecución de cada contrato, así como el IVA correspondiente sobre la utilidad.

IMPUESTO	PORCENTAJE IMPUESTO	ENTIDAD QUE REGULA
CONTRIBUCION DE OBRA	5%	MINISTERIO DEL INTERIOR
RETENCION EN LA FUENTE-OBRA	2%	DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES
ESTAMPILLA PRO-UNIVERSIDADES	DEPENDE DEL VALOR DEL CONTRATO: * DE 0 A 2000 SMMLV 0.5% *DE 2001 A 6000 SMMLV 1% *DE 6001 EN ADELANTE 2%	MINISTERIO DE EDUCACON NACIONAL
ICA	DEPENDE SI EL CONTRATO ES EN BOGOTA	DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES
RETE IVA	15% SOBRE LA BASE IVA	DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

Ministerio de Educación Nacional: BASE GRAVABLE Y TARIFA (Articulo 8 Ley 1697 de 2013: “El sujeto pasivo definido en el artículo 6 de la presente ley pagara por las suscripciones de los contratos de obra pública y sus conexos, en función de las siguientes bases y tarifas: por los contratos cuyo valor este entre 1 y 2.000 SMMLV pagarán el 0.5%. Los contratos entre 2.001 y 6.000 SMMLV pagarán el 1% y los contratos mayores a 6.001 SMMLV pagarán el 2%.

Contribución a FONSECON-Ministerio de Interior: El porcentaje de la contribución en los contratos de obra pública es el cinco por ciento (5 %) y en las concesiones es del dos puntos cinco por mil (2.5 x 1.000).

Nota 1: Los costos relacionados en el presente formatos han sido calculados con base en los alcances del proyecto y los requisitos exigidos en el pliego de condiciones, y declaramos bajo responsabilidad del oferente que en ellos se encuentran relacionados todos los costos correspondientes a gastos administrativos, imprevistos y utilidad del proyecto y renunciamos a cualquier reclamo basado en un posible error o concepto obviado en dichos cálculos.

Nota 2: En todo caso el proponente deberá contar con la asesoría necesaria para el cumplimiento de sus compromisos tributarios dada la oferta dentro del negocio jurídico a constituir.

Nota 3: Cuando se genere observación alguna por la entidad o los demás proponentes de un margen diferencial de impuestos señalados por algún proponente se facultará a entidad para que efectúe la corrección aritmética correspondiente de acuerdo a los porcentajes establecidos en la ley. Mencionada corrección no faculta a la entidad modificar el valor de la oferta económica presentada.

Nota: Sera responsabilidad del Contratista la Calidad y Responsabilidad Tributaria que se ocasione.

4.8.3 COMPORTAMIENTO FINANCIERO DEL SECTOR.

Desde la perspectiva comercial y financiera el ICFE tendrá en cuenta lo siguiente:

El ICFE no realizara ningún reajuste de tarifas o precios durante la vigencia del contrato, por lo tanto, el oferente debe proyectar el valor de la oferta por el tiempo de ejecución del contrato respectivo, estos valores no estarán sujetos a modificaciones por concepto de inflación y por ningún motivo se considerará costos adicionales, esto teniendo en cuenta que el proponente realizara su propio análisis y estudio de mercado al momento de presentar su oferta.

Para efectos de la evaluación económica, se considerará que la propuesta es hábil siempre que cumpla con la totalidad de los requisitos de orden Jurídico y Técnico, la oferta debe Incluir los precios de mercado y los gastos adicionales en que el oferente incurriría al elaborar y presentar su propuesta (pólizas, intereses, impuestos, etc.). EL ICFE, no reconocerá ningún valor adicional.

NOTA 1: Para los precios artificialmente bajos, se dará aplicabilidad a lo señalado en el 2.2.1.1.2.2.4. Del Decreto 1082 de 2015 y la guía de manejo de ofertas artificialmente bajas de Colombia compra eficiente.

4.8.4 ANÁLISIS DEL SECTOR PARA DETERMINAR LOS CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYME Y EMPRENDEMIENTO Y EMPRESAS DE MUJERES

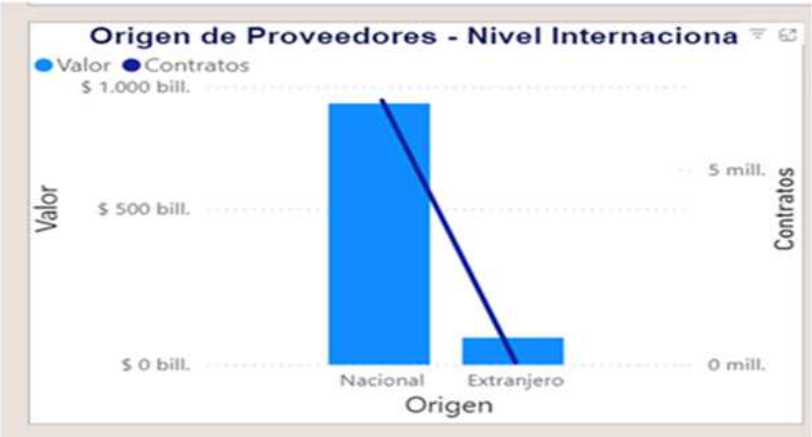
De conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1082 del 2015, las entidades incluirán estos requisitos diferenciales y puntajes adicionales para emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional de acuerdo con los resultados del análisis del sector, desde la perspectiva del estudio de la oferta de las obras, bienes o servicios que requiere.

El artículo 2.2.1.2.4.2.18. Del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de incluir condiciones habilitantes diferenciales y el puntaje adicional para MiPymes domiciliadas en Colombia de acuerdo con los resultados del análisis del sector.

Teniendo en cuenta que el presente proceso corresponde a una selección Abreviada de Menor Cuantía, determinaron requisitos habilitantes de carácter técnico, jurídico y económico, se establecerá un criterio diferencial respecto de los requisitos habilitantes

La determinación de establecer criterio diferencial se fundamenta en que analizada la oferta se encuentra que el 100% de los cotizantes están clasificados como MIPYMES, así mismo el origen de los proveedores analizados en el Modelo de Abastecimiento Estratégico corresponde en un 99% a empresas o personas naturales con domicilio en Colombia, tal como a continuación se relacionan:

ORIGEN	VALOR	CONTRATOS
NACIONAL	838.585.246.390.077	6789621
EXTRANJERO	86.814.181.407.918	51516



4.9. ANÁLISIS DE LOS INDICADORES FINANCIEROS DEL PRESENTE PROCESO

El análisis realizado para establecer los indicadores financieros para el presente proceso se estableció conforme a lo reglamentado en el Decreto 1082 de 2015 en los "Artículos 2.2.1.1.1.6.1.- Deber de análisis de las Entidades Estatales La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso" y "Artículo 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad Estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica de fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes. Aunado a lo anterior el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación, emitido por Colombia Compra eficiente, en el primero y cuarto párrafo del numeral B, indica cómo establecer los requisitos habilitantes así: "Las Entidades Estatales deben establecer los requisitos habilitantes de forma adecuada y proporcional a la naturaleza y valor del contrato. Es muy importante comprender el alcance de la expresión adecuada y proporcional que busca que haya una relación entre el contrato y la experiencia del proponente y su capacidad jurídica, financiera y organizacional. Es decir, los requisitos habilitantes exigidos deben guardar proporción con el objeto del contrato, su valor, complejidad, plazo, forma de pago y el Riesgo asociado al Proceso de Contratación.

CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

La capacidad financiera del proponente se establece de acuerdo a los pliegos Tipo De Obra de infraestructura Social.

5 REQUISITOS HABILITANTES

De conformidad con los pliegos tipo de Obra de infraestructura Social.

6 . VIGENCIA DEL CONTRATO:

La vigencia del contrato será por el plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más.

7 MONEDA DEL CONTRATO:

El pago del contrato se realizará en moneda legal colombiana.

8 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

El contrato a celebrar es un **CONTRATO DE OBRA PUBLICA**, el mismo que se encuentra consagrado en el artículo 24 de la Ley 80 de 1993 y en concordancia con el artículo 2 de la ley 1150 de 2007y de acuerdo con los procedimientos establecidos en dichas normas y el Decreto 1082 de 2015 y reglamentarios.

"CONTRATO DE OBRA, de conformidad al artículo 32 de la Ley 80 de 1.993, el cual establece *"Son contratos de obra los que celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago (...).*

Mayor. OSCAR IVAN CASTRILLON
Subdirector de Inmuebles
Instituto de Casas Fiscales del Ejercito

MY. OSCAR IVAN CASTRILLON MORA
Gerente de proyecto

PSD. ARQ. IVAN ISDUAR QUIROGA
Comité técnico estructurador

PS. PAOLA ANDREA PRADA CORREA
Comité económico estructurador

PSD. MARGARITA MARIA SILVA PEREIRA
Comité Jurídico estructurador