ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, según el cual, las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado en el SECOP, se hace el siguiente análisis del sector:

- **OBJETO DEL CONTRATO:**

"CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL "PRIMERO TU CASA" EN EL MUNICIPIO DE RIOSUCIO – TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO, CALDAS".

La Gobernación de Caldas en cabeza de la secretaria de Vivienda y Territorio, requiere estructurar un proceso contractual para la construcción de vivienda nueva, en la zona rural del municipio de Riosucio, especialmente en el territorio ancestral San Lorenzo, departamento de Caldas, que requiere con urgencia dichas actividades, por ser de vital importancia para el cumplimiento y desarrollo de las actividades misionales principalmente de la Secretaría de Vivienda y Territorio.

Así las cosas y en cumplimiento de las disposiciones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 donde indica que es deber de las Entidades Estatales "C*onocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo",* la Gobernación de Caldas procede a realizar el estudio de sector del presente proceso.

La elaboración del presente Análisis de Sector sigue las recomendaciones de la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector puesta a disposición por Colombia Compra Eficiente en: www.colombiacompra.gov.co

- **PERSPECTIVA LEGAL:**

El artículo 298 de la Constitución Política, establece que los departamentos tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución. Los departamentos ejercen funciones administrativas, de coordinación, de complementariedad de la acción municipal, de intermediación entre la Nación y los Municipios y de prestación de los servicios que determinen la Constitución y las leyes. La ley reglamentará lo relacionado con el ejercicio de las atribuciones que la Constitución les otorga.

Bajo este mismo contexto se tiene que tanto la Gobernación de Caldas como el municipio de Riosucio son responsables del diseño, construcción, reparación y mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de sus habitantes, tanto en vivienda nueva como en mejoramientos, de parques, escenarios deportivos, infraestructura de sedes culturales, obras de saneamiento básico, estabilidad y bienes del municipio, entre otros, en cumplimiento de la ley, el Plan de Desarrollo y su misión institucional.

En este sentido, la Gobernación de Caldas en cabeza de la Secretaría de Vivienda y Territorio como responsable del diseño, construcción y entrega de las viviendas construidas en las áreas urbana y rural del municipio de Riosucio, desarrolla y ejecuta planes y programas que incorporan los criterios de mejorar las condiciones de habitabilidad, con el ánimo de garantizar un ambiente sano de todos sus habitantes, integrando a estos la participación de la población vulnerable en la ejecución de dichos planes, todo ello, en cumplimiento del Plan de Desarrollo y de su misión Institucional.

Así pues, La Secretaría de Vivienda y Territorio es la responsable del diseño, elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación y control de las políticas, estrategias, planes, programas y proyectos que permitan la promoción de la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en cada municipio del departamento de Caldas.

En este sentido, tiene como uno de sus proyectos misionales **PRIMERO TU CASA,** cuya problemática, radica en la necesidad de promover el acceso equitativo a servicios públicos y condiciones habitacionales, garantizando así el derecho a la vivienda digna para todos los ciudadanos. En este sentido, el Proyecto materializa la construcción de vivienda nueva en la zona rural del municipio de Riosucio, y más aún, tratándose del enfoque a las comunidades indígenas, en este caso, en el territorio ancestral San Lorenzo.

ANÁLISIS DEL SECTOR

A pesar de los esfuerzos realizados, muchas comunidades aún enfrentan barreras significativas que limitan su participación en actividades culturales y el disfrute de recursos artísticos. Entre los principales desafíos se encuentran la falta de infraestructura adecuada, la escasez de recursos financieros y la insuficiente capacitación del personal encargado de gestionar estos espacios, de la mano de las condiciones geográficas y socio económicas que dificultan el acceso a programas culturales, lo que perpetúa la exclusión y la marginación, tanto en zona urbana como en la rural.

➢ ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Las inversiones en proyectos estratégicos que garantizan un mecanismo para atender el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el departamento de Caldas, contribuyen al desarrollo constante de las dinámicas de la plataforma estratégica de trabajo de los programas de vivienda, contando con proyectos como vivienda social para el campo, vivienda urbana, mejoramientos de vivienda mediante estufas ecoeficientes y unidades sanitarias, donde habitan el respeto por la vida, el respeto a la diferencia, la corresponsabilidad y la sostenibilidad ambiental, acceso a los servicios públicos.

Dichas inversiones son fundamentales para el desarrollo de la sociedad, permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector y por tal motivo se debe propender por mejorar y mantener en óptimas condiciones los diferentes bienes inmuebles de los municipios, en este caso la construcción de vivienda mueva destinados a servicios comunitarios, además de tener impactos positivos en el quehacer diario de la comunidad.

Las inversiones de las administraciones municipales en mantenimiento, construcción, ampliación y/o reforzamiento de edificaciones, o en este caso la construcción de vivienda nueva, destinadas a programas y proyectos tendientes a incrementar la inclusión social y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad mediante el desarrollo del potencial humano, son fundamentales para mejorar la calidad de vida, así como fortalecer las organizaciones comunitarias debidamente conformadas. Por esta razón las administraciones municipales reciben constantemente aplicaciones de presupuesto altamente requeridas y priorizadas para el bienestar de sus ciudadanos.

Para este tipo de inversiones, las administraciones locales y departamentales incluirán todos los años en su presupuesto las partidas necesarias para crear, fortalecer y sostener el déficit de vivienda en el territorio.

Partiendo de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos se debe pensar en el mantenimiento, construcción y mejoramiento de las viviendas de las comunas, veredas y corregimientos adscritos a los Municipios del departamento de Caldas, debido a esto es necesario realizar inversiones en el mejoramiento continuo de las condiciones de habitabilidad, con el fin de que la comunidad acceda a los bienes y servicios que ofrece la administración municipal.

Así mismo, la Administración Municipal en la ejecución de los recursos públicos busca contar con todo el apoyo de la comunidad, como pieza fundamental del quehacer administrativo, que acrecienten el orgullo y sentido de pertenencia por cada una de las labores que día a día la administración realiza en torno al mejoramiento de la infraestructura municipal, en este caso las intervenciones de vivienda en la zona rural como urbana del municipio de Riosucio.

Es por esto que se requiere entonces, la utilización de sectores como el de la construcción para la atención de dichas necesidades de infraestructura. El sector de la construcción de obras civiles y de infraestructura se constituye como uno de los más importantes en el desarrollo del país ya que proporciona elementos de bienestar básicos en una sociedad al construir vías, puentes, puertos, aeropuertos, vías férreas, plantas de tratamientos de agua, hidroeléctricas, presas, obras de estabilidad, obras de embellecimiento, plantas generadoras de energía eléctrica, industrias, así como viviendas, escuelas, hospitales, centros deportivos, instituciones estatales de seguridad y lugares para el esparcimiento y la diversión, generando así empleos directos e indirectos que contribuyen al desarrollo del país.

ANÁLISIS DEL SECTOR

El sector de la construcción juega un papel fundamental en el desarrollo económico de una ciudad y por supuesto, de un país. Su impacto impulsa el crecimiento económico, genera empleo y estimula la inversión en otros sectores, siendo así, uno de los sectores económicos de mayor importancia.

Así mismo, utiliza insumos provenientes de otras industrias como el acero, hierro, cemento, arena, cal, ladrillo, vidrio, madera, aluminio, pintura, porcelana sanitaria, etc., por este motivo es uno de los principales motores de la economía del país ya que beneficia a 66 ramas de la actividad comercial a nivel nacional.

Dicho sector está compuesto por dos grandes grupos a saber:

- Construcción de obras civiles Públicas y Privadas.
- Construcción de vivienda.

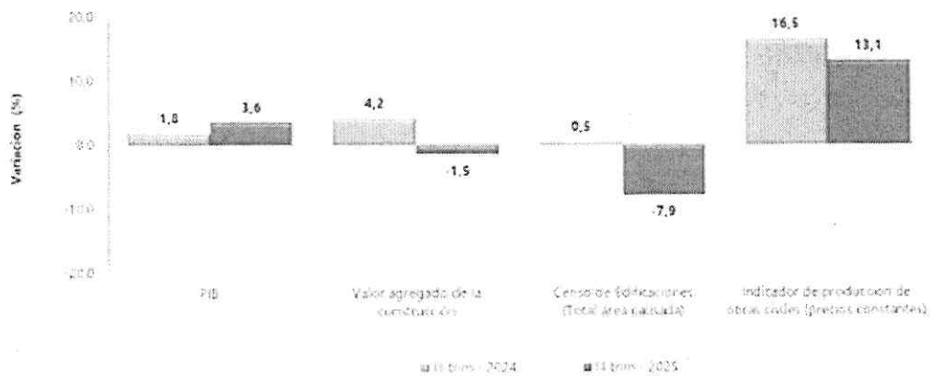
Siendo estos dos grandes grupos los dinamizadores de las distintas ramas de la economía con las que tiene relación de forma directa e indirecta.

La industria constructora es, por lo tanto, un elemento básico en el desarrollo del entorno económico que proporciona soluciones para el diseño de una estructura sólida que garantice una óptima utilización de los recursos de las Compañías para que éstas cumplan con éxito su actividad económica.
La correcta explotación de los recursos locales, la incorporación de tecnologías avanzadas y la minimización del impacto ambiental, son algunos de los factores determinantes en el éxito de cualquier estrategia de desarrollo que se aplique a la industria.

Según el Boletín Técnico de *Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC)* elaborado por el DANE, publicado el 9 de diciembre de 2025, se observa:

Publicación diciembre 09 de 2025P

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción III trimestre (2024 – 2025P)



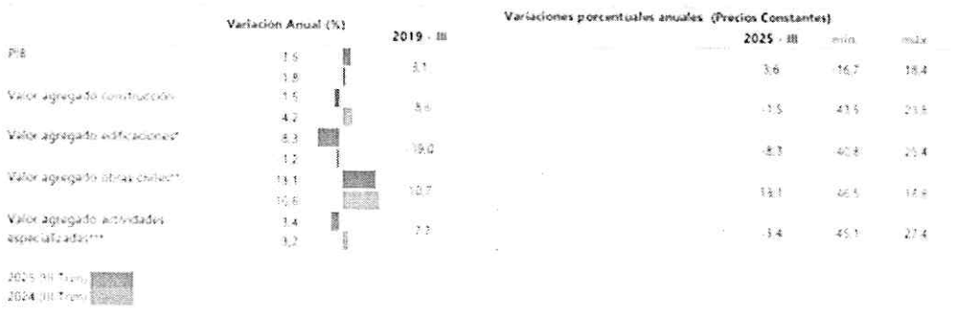
Fuente: DANE, IEAC
p: cifras provisionales

ANÁLISIS DEL SECTOR

Participación en el Producto Interno Bruto (PIB) y su relación con el sector

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 (II trimestre)



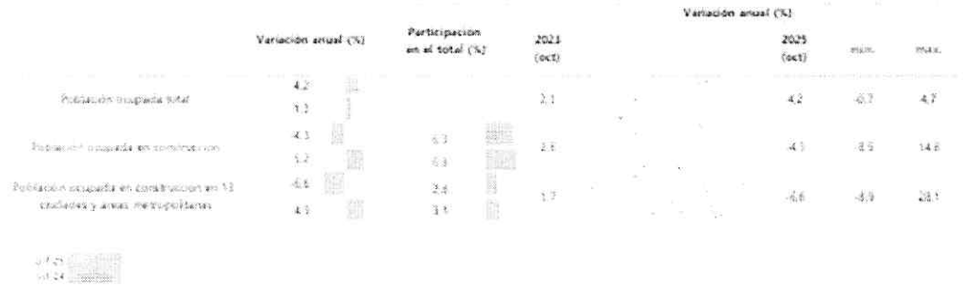
Fuente: DANE. Cuentas trimestrales.
p: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice
* El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales
** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
*** A partir del primer trimestre del año 2016 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorporan actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores)

Empleo y su relación con el sector

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)

ANÁLISIS DEL SECTOR



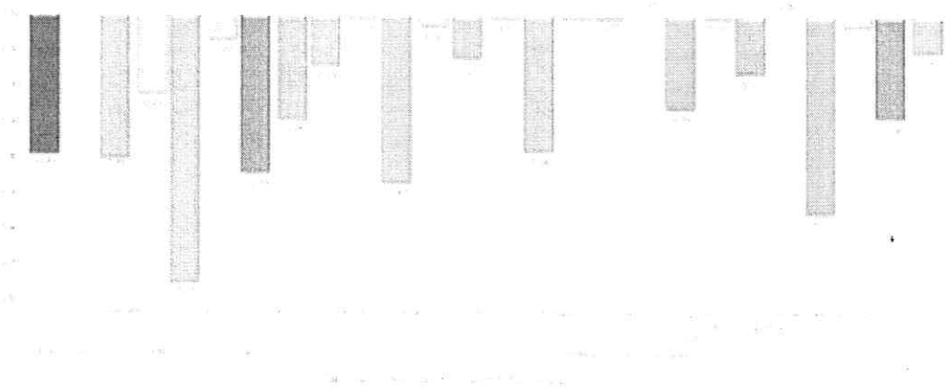
	Variación anual (%)	Participación en el total (%)	2025 (oct)	Variación anual (%) 2025 (oct)	mín.	máx.
Población ocupada total	4.2 1.3		2.1	4.2	-6.7	4.7
Población ocupada en construcción	4.3 5.2	6.3 6.3	2.6	4.3	8.5	14.6
Población ocupada en construcción en 13 ciudades y áreas metropolitanas	-6.6 4.3	2.4 3.1	1.7	-6.6	-8.9	28.1

Fuente: DANE, GEIH.
p: Cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* 13 áreas: Bogotá D.C, Medellín - Valle de Aburrá, Cali - Yumbo, Barranquilla - Soledad, Bucaramanga, Girón, Piedecuesta y Floridablanca, Manizales y Villa María, Pasto, Pereira, Dos Quebradas y La Virginia, Cúcuta, Villa del Rosario, Los Patios y El Zulia, Ibagué, Montería, Cartagena, Villavicencio.

Índice de costos de la Construcción de edificaciones.

El índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED), es un indicador que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país. El ICOCED incluye dentro de la medición, la representatividad de las edificaciones y presenta resultados para 10 destinos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos, además de la agregación de los bienes y servicios estructurados para 8 grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especializados de la construcción, equipos especiales para obra y herramienta menor) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 93 insumos. En octubre de 2025, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual negativa de 0,39%, en comparación con octubre de 2025. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional negativo de 0,28% y aportó negativamente 0,10 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presento un promedio nacional negativo de 0,44% y contribuyó negativamente con 0,29 puntos porcentuales. El comportamiento de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones respecto del promedio nacional negativo que fue de 0,39%, todos los destinos presentaron variaciones negativas así: Apartamentos con 0,40%, Casas con 0,75%, Comercio con 0,14%, Educación con 0,47%, Oficinas con 0,12%, Bodegas con 0,38%, Hoteles con 0,01%, Hospitales y centros de asistencia con 0,26, Administración pública con 0,16% y finalmente Otros destinos con 0,55%.

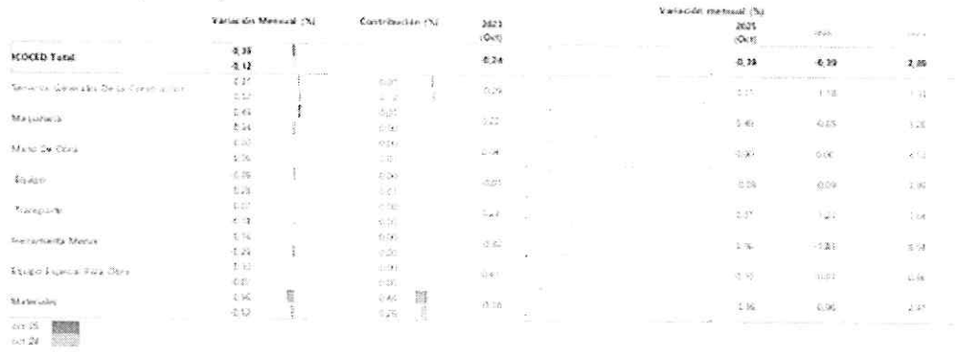
ANÁLISIS DEL SECTOR



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

Por grupos de costos, en octubre de 2025, las mayores variaciones negativas de precios se presentaron en: Equipos especiales para obra 1,40%, materiales 0,38% y Equipos 0,34%.

Gráfico 19. Variación mensual y contribución del ICOCED por grupos de costos
Total Nacional
2023 - 2025P (octubre)



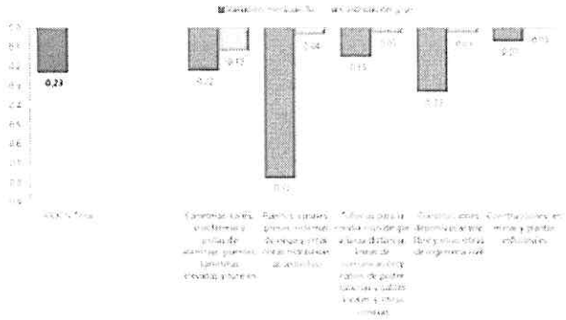
Fuente: DANE. ICOCED.
p: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Índice de costos de la construcción de obras civiles.

En octubre de 2025, el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles – (ICOCIV), registró una variación negativa mensual de 0,23%, con respecto a octubre de 2025. Según tipos de construcción, los grupos Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) presento una variación mensual negativa de 0,77% y Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil una variación mensual negativa de 0,33%, ubicándose estas dos por encima del promedio nacional, el resto de los grupos se ubicaron por debajo del promedio nacional.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Gráfico 20. Variación mensual y contribución del ICOCIV según tipos de construcción Total nacional
Octubre 2025p

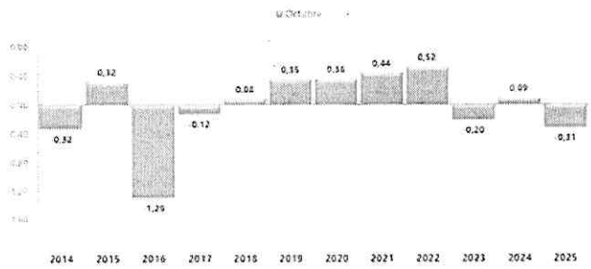


Fuente: DANE, ICOCIV
p: cifras preliminares
Nota: La diferencia de la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Índice de precios del productor IPP.

En octubre de 2025, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción presentó una disminución de 0,31%, respecto a octubre de 2025. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación mensual negativa de 0,88%.

Gráfico 22. Variación mensual del IPP de materiales de construcción*
Total nacional
2014 - 2025p (octubre)



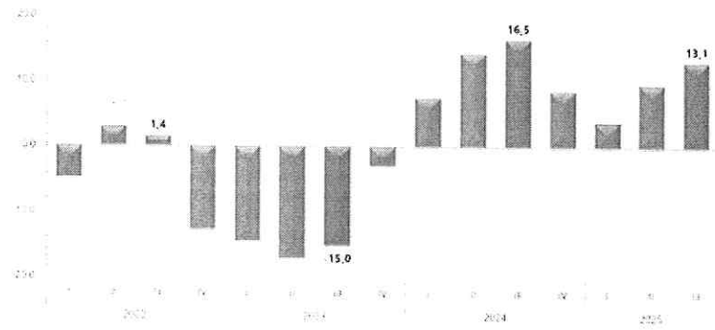
Fuente: DANE, IPP
p: cifras preliminares
Nota: La diferencia de la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* CUODE: Clasificación según Uso o Destino Económico

Indicador de producción de obras civiles

En el tercer trimestre de 2025, el indicador de producción de obras civiles (IPOC) registró un crecimiento de 13,1%, con relación al tercer trimestre de 2024 y está explicado principalmente por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra respecto a su variación anual; el grupo de Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles con 14,8%; Construcciones en minas y plantas industriales con 21,3% y las Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil con 21,8%, los cuales sumaron en conjunto 14,0 puntos porcentuales a la variación anual 13,1%

ANÁLISIS DEL SECTOR

Gráfico 23. Variación anual del Indicador de Producción de Obras Civiles (precios constantes)
Total Nacional
2022 - 2025 (III trimestre)p



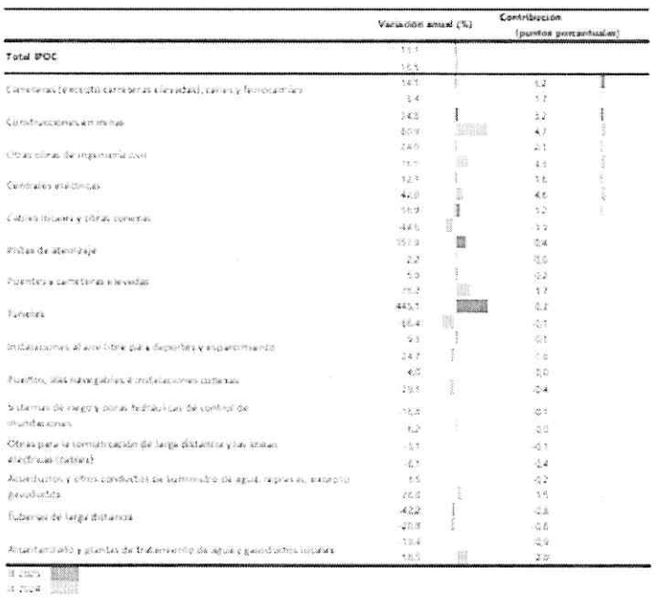
Fuente: DANE, IPEOC
p: cifras preliminares
*Nota: La diferencia de los resultados parciales obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice

Indicador de Producción de Obras Civiles

En el segundo trimestre de 2025, el indicador de producción de obras civiles a precios constantes registró un crecimiento de 9,6%, con relación al segundo trimestre del año anterior. Este aumento obedece principalmente a la variación positiva de tres grupos de obra; Construcción en minas y plantas industriales (38,3%), Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje (6,7%) y Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil (6,1%), los cuales sumaron en conjunto 11,2 puntos porcentuales a la variación total anual (9,6%). Por otra parte, el grupo de obra Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) presento una variación negativa de (20,4%), restando -2,0 puntos porcentuales a la variación total anual (9,6%)

ANÁLISIS DEL SECTOR

Gráfico 25. Variación y contribución anual de la producción de obras civiles a precios constantes según tipo de producto (15 subclases)
2025 - 2024 (III trimestre)[1]



Fuente: DANE, IPOC
p: cifras provisionales
Nota 1: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
Nota 2: Las variaciones altas y los comportamientos volátiles a nivel de subclase o en algunos casos a nivel de grupos obedece, en la mayoría de los casos, a avances físicos importantes en tipologías de obra durante el proceso constructivo.

➢ PERSPECTIVA COMERCIAL:

• PERSPECTIVA NACIONAL:

El sector de la construcción utiliza insumos provenientes de otras industrias como el acero, hierro, cemento, arena, cal, madera, aluminio, entre otros, por este motivo es uno de los principales motores de la economía del país ya que beneficia a 66 ramas de la actividad comercial a nivel nacional.

Dicho sector está compuesto por dos grandes grupos de construcción las cuales son a) Construcción de obras civiles Públicas y Privadas y b) Construcción de viviendas. Siendo estos dos grandes grupos los dinamizadores de las distintas ramas de la economía con las que tiene relación de forma directa e indirecta.

La relación entre la disponibilidad de edificaciones escolares y el nivel de desarrollo de la población ha sido objeto de un amplio número de estudios para contar con un mayor acceso y mejor prestación del servicio cultural tanto en el área rural, como urbana.

Las inversiones de las administraciones municipales en mantenimiento, construcción, ampliación y/o reforzamiento de edificaciones de cada ciudad colombiana reciben constantemente aplicaciones de presupuesto altamente requeridas y priorizadas para el bienestar de sus ciudadanos.

Se puede realizar un breve recorrido por el territorio nacional permitiéndose realizar una lista a título de inventario de algunas de las inversiones más relevantes en mantenimiento, construcción, ampliación y/o reforzamiento de edificaciones:

• PERSPECTIVA LOCAL:

En nuestros municipios, si bien los factores geográficos son uno de los mayores determinantes del grado de dificultad operativa y económica en el desarrollo de las obras en edificaciones escolares, la historia de las acciones llevadas a cabo por las instituciones a cargo de este tipo de obras y la administración municipal han sido precisas para adelantar las gestiones en torno al mejoramiento y

ANÁLISIS DEL SECTOR

disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en cada uno de los municipios del departamento de Caldas.

Las necesidades encontradas en los diferentes municipios del departamento de Caldas, es un claro ejemplo de la amplia brecha que hay más que todo en el sector rural, donde se tiene un alto déficit de vivienda en los habitantes del campo; de igual manera se nota la falta de acceso a servicios públicos vitales como lo son el acueducto (falta de potabilización del agua), alcantarillado (carencia de saneamiento ambiental) y energía (largas distancias para proveer el servicio).

En razón a esto, la administración municipal de Riosucio, con el fin de atender de manera oportuna y habilitar proyectos de vivienda nueva, a partir del mejoramiento de las plantas físicas, ha adelantado procesos de contratación que tiene como objeto el mantenimiento de las edificaciones públicas en el área urbana y rural del municipio de Riosucio, mediante la reparación y construcción de bienes inmuebles con el fin de atender el deterioro en la infraestructura existente y así mejorar y mantener las condiciones óptimas para la comunidad beneficiaria, cumpliendo de esta manera las exigencias que reclama Manizales.

Se enuncian algunos de los procesos ejecutados en anualidades anteriores:

- LP-SV-019-2022/ $4.147.200.412
- LP-SV-009-2023 LOTE 1/ $1.791.068.799
- LP-SV-009-2023 LOTE 2/ $1.880.108.322
- LP-SV-009-2023 LOTE 3/ $1.745.876.225
- LP-SV-017-2023/ $2.912.792.830
- LP-SV-026-2023/ $6.089.552.670
- LP-SV-006-2024 / $2.686.302.040
- LP-SV-009-2024 / $1.205.715.124
- LP-SV-010-2024 LOTE 1 / $3.445.150.226
- LP-SV-010-2024 LOTE 2 / $1.077.187731

La Ley 2069 de 2020 *"Por medio de la cual se impulsa el emprendimiento en Colombia"*, a través de su artículo 33, modificó el artículo 12 de la Ley 590 del 2000, y adoptó medidas dirigidas a promover el acceso de las MIPYMES al mercado de Compras Públicas. Estas suponen una serie de deberes para las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, quienes deberán cumplir lo dispuesto en los primeros seis (6) numerales del señalado artículo en los Procesos de Contratación que adelanten.

En aras del cumplimiento dél artículo 33 de la Ley 2069 de 2020, la gobernación de Caldas, ha identificado las MIPYMES que podrían ser potenciales proveedoras directas o indirectas, con el fin de definir reglas que promuevan y faciliten su participación en el Proceso de Contratación, teniendo en cuenta que las Mipymes se dividen en micro, pequeña y mediana, según los siguientes criterios de clasificación establecidos del Decreto 957 de 05 junio de 2019.

SECTOR	MICRO	PEQUEÑA	MEDIANA
Servicios	Inferior o igual a 32.988 UVT.	Superior a 32.988 UVT e inferior o igual a 131.951 UVT.	Superior a 131.951 UVT e inferior o igual a 483.034 UVT.

UVT: La unidad de valor tributario
Se tienen clasificadas de la siguiente manera:

PROVEEDOR	MICRO	PEQUEÑA	MEDIANA
UNIÓN TEMPORAL VISR CIR 2022			X
UT MANIZALES RURAL 2023		X	
CONSORCIO SD CALDAS - LP-SV-009-2023		X	
CONSORCIO VIVIENDA MANIZALES		X	
GAMA VIVIENDAS		X	
CONSORCIO REACTIVA VIS 2023			X
CONSORCIO VIP MYS CALDAS		X	

ANÁLISIS DEL SECTOR

PROVEEDOR	MICRO	PEQUEÑA	MEDIANA
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES R2 S.A.S		X	
CONSORCIO HJ&E		X	
CONSORCIO INFRAESTRUCTURA URBANA		X	

ANÁLISIS DE CONTRATACIONES SIMILARES

Se tiene, igualmente, un buen número de contratos de condiciones técnicas similares desarrollados, de los cuales son comparables tales condiciones y el valor unitario de sus actividades, que la gobernación de Caldas ha llevado a cabo junto con sus proveedores de bienes y servicios:

NRO CONTRATO	FECHA	VALOR	CONTRATISTA	OBJETO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN
LP-SV-019-2022	2022	$ 4.147.200.412,00	UNIÓN TEMPORAL VISR CIR 2022	Construcción de viviendas rurales en comunidades indígenas de Caldas	Licitación pública
LP-SV-009-2023 Lote 1	2023	$ 1.791.068.799,00	PROPUESTA UT MANIZALES RURAL 2023	Construcción de viviendas en la zona rural del municipio de Manizales, Departamento de Caldas	Licitación pública
LP-SV-009-2023 Lote 2	2023	$ 1.880.108.322,00	CONSORCIO SD CALDAS - LP-SV-009-2023	Construcción de viviendas en la zona rural del municipio de Manizales, Departamento de Caldas	Licitación pública
LP-SV-009-2023 Lote 3	2023	$ 1.745.876.225,00	CONSORCIO VIVIENDA MANIZALES	Construcción de viviendas en la zona rural del municipio de Manizales, Departamento de Caldas	Licitación pública
LP-SV-017-2023	2023	$ 2.912.792.830,00	GAMA VIVIENDAS	Construcción de vivienda cultural cafetera para el Departamento de Caldas	Licitación pública
LP-SV-026-2023	2023	$ 6.089.552.670,00	CONSORCIO REACTIVA VIS 2023	Construcción de viviendas para la reactivación económica y el mejoramiento de la calidad de vida municipios de Norcasia y La Merced del departamento de Caldas	Licitación pública
LP-SV-006-2024	2024	$ 2.686.302.040,00	CONSORCIO VIP MYS CALDAS	Construcción de viviendas de interés prioritario en los municipios de Marmato y Supía de Caldas	Licitación pública
LP-SV-009-2024	2024	$ 1.205.715.124,00	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES R2 S.A.S	Construcción de vivienda de interés social rimero tu casa en el municipio de Salamina Caldas	Licitación pública
LP-SV-010-2024 Lote 1	2024	$ 3.445.150.226,00	CONSORCIO HJ&E	Construcción de vivienda de interés social primero tu casa en los municipios de Anserma y La Dorada, Caldas	Licitación pública
LP-SV-010-2024 Lote 2	2024	$ 1.077.187.731,00	CONSORCIO INFRAESTRUCTURA URBANA	Construcción de vivienda de interés social primero tu casa en los municipios de Anserma y La Dorada, Caldas	Licitación pública

- **PERSPECTIVA TÉCNICA:**
  - **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

"CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL "PRIMERO TU CASA" EN EL MUNICIPIO DE RIOSUCIO – TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO, CALDAS".

Los trabajos, los cuales serán ejecutados en la zona rural del municipio de Riosucio, para el presente proceso de contratación, consisten básicamente en:

- Obras preliminares como localización y replanteo.
- Movimientos de tierra, llenos compactados y nivelación de terreno.

ANÁLISIS DEL SECTOR

- Construcción de cimentaciones, donde se instala desde afirmado compactado, hasta concreto de 3000 psi.
- Construcción de losas de contrapiso en concreto de 21 Mpa, vigas y columnas de concreto de 3000 psi para confinamiento.
- Instalación de mampostería en ladrillo farol con acero de refuerzo horizontal según diseño.
- Instalación de teja fibrocemento para conformar las cubiertas de las viviendas.
- Instalación de puertas y ventanas.
- Instalación de redes hidrosanitarias y eléctricas de las viviendas.
- Instalar acabados en las viviendas.

La obra pública objeto del presente Proceso de Contratación está codificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con los códigos válidos también hasta el tercer nivel, como se indica en la siguiente tabla:

Clasificación UNSPSC	Ítem
72111000	Servicios de construcción de edificaciones residenciales.
72111006	Servicio de construcción de casas unifamiliares nuevas
72151100	Servicios de Construcción de Plomería
72151500	Servicios de Sistemas Eléctricos
72151900	Servicios de albañilería y mampostería
72152500	Servicios de Instalación de Pisos
81101500	Ingeniería civil y arquitectura.
95141600	Edificios y estructuras prefabricadas residenciales.

Códigos UNSPSC que serán también válidos hasta el tercer nivel.

Quienes estén interesados en el proceso de selección deberán, además, cumplir con las especificaciones técnicas del objeto descritas en el presupuesto anexo y tener en cuenta las "Especificaciones técnicas" que para tal efecto tiene adoptada la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, y adoptar las medidas de seguridad establecidas en el pliego de condiciones y de todas las normas vigentes aplicadas a la tipología de proyecto en referencia.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Las actividades a desarrollar en las viviendas pueden ser complementadas de acuerdo con la ejecución física y las condiciones de necesidad encontradas, debido a que se trata de un contrato de construcción de viviendas nueva.

El Contratista adjudicatario se debe obligar a desarrollar el objeto del contrato con las siguientes especificaciones técnicas: las descritas en el presupuesto anexo, y tener en cuenta las "Especificaciones técnicas" que para tal efecto tiene adoptada la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas, y adoptar las medidas de seguridad establecidas en el pliego de condiciones y de todas las normas vigentes aplicadas a la tipología de proyecto en referencia.

- **PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:**

Para la realización del objeto planteado se requiere la contratación de una persona natural o jurídica, consorcio o unión temporal, que posea experiencia específica según lo estipule el pliego de condiciones del proceso; en el caso de ser persona jurídica, se encuentre debidamente constituida dando cumplimiento a los requerimientos de ley, y esté en la capacidad de aportar para la ejecución del contrato el personal requerido con la experiencia indicada en los pliegos de condiciones del presente proceso; así como también, pueda garantizar cada una de las condiciones técnicas exigidas por la Secretaría de Vivienda y Territorio de la Gobernación de Caldas en dicho documento del proceso.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Asimismo, si el contratista es una persona natural deberá acreditar una o varias de las siguientes profesiones: **INGENIERO CIVIL O ARQUITECTO O CONSTRUCTOR EN INGENIERÍA Y ARQUITECTURA O ARQUITECTO CONSTRUCTOR**, lo cual manifestará en la carta de presentación y se verificará en el COPNIA, CPNAA o Certificado que corresponda vigente.

Si es una persona jurídica, esta debe tener una vigencia mínima del plazo de duración del contrato y un (1) año más. Su objeto social debe contemplar la ejecución de obras civiles.

En caso de tratarse de un proponente plural cada integrante del mismo deberá cumplir con lo exigido para la persona natural o jurídica, según sea el caso, esto es, si es persona natural debe poseer la profesión señalada para las personas naturales y si es jurídica lo consagrado para estas últimas.

Conforme el artículo 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1860 de 2021, se establece que se tendrán criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas para los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos incluyendo condiciones habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional. Para el efecto, los documentos del proceso deberán incorporar requisitos habilitantes diferenciales relacionados con alguno o algunos de los siguientes aspectos:

1. Tiempo de experiencia.
2. Número de contratos para la acreditación de la experiencia.
3. Índices de capacidad financiera.
4. Índices de capacidad organizacional.
5. Valor de la garantía de seriedad de la oferta.

➢ PERSPECTIVA FINANCIERA

VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO OFICIAL DEL PRESENTE PROCESO POR LICITACIÓN PUBLICA:
MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.897.708.139), AIU INCLUIDO.

Para la celebración del futuro contrato y para llevar a cabo el proceso de selección se tiene la siguiente disponibilidad presupuestal:

No. CDP- DEPTO	No. CDP-SPGR	Valor CDP	FECHA
3500046884	12225	$1.897.708.140	18/11/2025 17/02/2026

De conformidad con el artículo 25, numerales 6 y 13, de la Ley 80 de 1993, LA GOBERNACIÓN DE CALDAS a través de las Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Vivienda y Territorio, y a su vez, el municipio de Riosucio, se comprometen a hacer el Registro y la reserva presupuestal con el cual debe cubrirse el valor del contrato en la actual vigencia fiscal.

Analizando las empresas y los profesionales del sector de la construcción en nuestro país, podemos evidenciar el gran auge que éste ha mantenido en el sector de la economía, gracias a las garantías y facilidades brindadas por el Estado. Todo lo anterior, nos garantiza la existencia de empresas y profesionales de la construcción, saludables financieramente, lo cual sumado a las exigencias de los procesos de selección son garantía de éxito para el proyecto.

En el sector de la construcción la lucha por la competitividad y la búsqueda de un desempeño eficaz y un desarrollo óptimo han hecho que este sector empresarial haya obtenido una expansión bastante significativa, manteniendo en estas empresas una disputa de costos e innovación de infraestructura.

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE en Colombia existen empresas relacionadas con el sector de la construcción, las cuales se dividen así: 42.163 de construcción de edificios residenciales, 8.433 de construcción de carreteras y vías de ferrocarril, 6.225 de construcción de proyectos de servicio público, 45.193 de construcción de obras de ingeniería civiles, a esto se le suman el número significativo de constructores independientes que ofrecen sus servicios.

ANÁLISIS DEL SECTOR

a) Presupuesto oficial

PRESUPUESTO OFICIAL DEL CONTRATO

CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "PRIMERO TU CASA" EN EL MUNICIPIO DE RIOSUCIO - TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO, CALDAS						
GOBERNACION DE CALDAS - SECRETARIA DE VIVIENDA Y TERRITORIO						
COSTO DIRECTO PROYECTO						
COSTO DIRECTO VIVIENDA UNIFAMILIAR PROYECTO CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "PRIMERO TU CASA" EN EL MUNICIPIO DE RIOSUCIO - TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO, CALDAS						CANTIDAD DE VIVIENDAS 21
ITEM	ACTIVIDADES	UND	CANT. UNITARIA	CANT. TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	**EJECUTAR OBRAS PRELIMINARES**					**$ 5.405.482,00**
1,01	REALIZAR LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE INTERVENCIÓN, INCLUYE IMPLANTACION DE LA VIVIENDA EN LOTE, PLANO RECORD, HILADEROS Y ELEMENTOS DE LOCALIZACIÓN.	m2	50,70	1064,70	$ 1.820,00	$ 1.937.754,00
1,02	REALIZAR DESCAPOTE MANUAL de 0-20 cm Y LIMPIEZA DE LOTE, INCLUYE EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	50,70	1064,70	$ 3.257,00	$ 3.467.728,00
2	**EJECUTAR EXCAVACIONES Y LLENOS**					**$ 26.309.192,00**
2,01	REALIZAR EXCAVACION MANUAL DE VIGAS DE FUNDACION DE 0 - 2 METROS. INCLUYE EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m3	8,42	176,79	$ 29.063,00	$ 5.138.065,00
2,02	REALIZAR EXCAVACIÓN MANUAL DE REDES SANITARIAS DE 0 - 2 METROS. INCLUYE EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m3	10,33	216,94	$ 29.063,00	$ 6.304.942,00
2,03	REALIZAR NIVELACIÓN DE TERRENO CON MATERIAL DE SITIO, INCLUYE EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	36,67	770,05	$ 5.110,00	$ 3.934.950,00
2,04	REALIZAR RETIRO MATERIAL SOBRANTE EN VEHÍCULO AUTOMOTOR CARGUE MANUAL (HASTA 15 Km)	m3	18,10	380,07	$ 28.761,00	$ 10.931.235,00
3	**CONSTRUIR CIMENTACIÓN**					**$ 125.827.616,00**
3,01	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CONCRETO CICLOPEO O VIGA ZARPA 30x30 cm (60% Concreto 3000 psi Impermeabilizado y 40% piedra media zonga), INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m3	4,21	88,40	$ 551.199,00	$ 48.723.401,00
3,02	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CONCRETO 3000 PSI impermeabilizado VIGA DE CIMENTACION DE 30x30 cm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m3	4,21	88,40	$ 872.266,00	$ 77.104.215,00
4	**CONSTRUIR ESTRUCTURA EN CONCRETO**					**$ 424.276.185,00**
4,01	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR LOSA DE CONTRAPISO DE 2500 PSI e=8cm, INCLUYE IMPERMEABILIZANTE INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	50,70	1064,70	$ 77.951,00	$ 82.994.430,00

ANÁLISIS DEL SECTOR

4,02	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CONCRETO 3000 PSI COLUMNA 12x18 cm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	ml	42,51	892,71	$ 57.902,00	$ 51.689.694,00
4,03	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CONCRETO 3000 PSI VIGA 12x20 cm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	ml	50,01	1050,21	$ 59.797,00	$ 62.799.407,00
4,04	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CONCRETO 2500 PSI COLUMNETA, VIGA CINTA Y ALFAJIAS DE 12x10 cm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	ml	54,09	1135,89	$ 37.528,00	$ 42.627.680,00
4,05	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR DE MALLA ELECTROSOLDADA 4MM 15X15CM	m2	55,77	1171,17	$ 14.108,00	$ 16.522.866,00
4,06	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR ACERO DE REFUERZO FY= 4200 KG/CM2	Kg	966,58	20298,11	$ 8.259,00	$ 167.642.108,00
4,07	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR DE SUMINISTRO DE INSTALACIÓN DE ACERO DE REFUERZO #3 O 3/8" FY= 4200 KG/CM2	Kg	0,00	0,00	$ 6.821,00	$ -
5	**INSTALAR MAMPOSTERIA**					**$ 129.748.231,00**
5,01	EJECUTAR INSTALACION DE MURO EN LADRILLO FAROL E=12CMS (0,20X0,30) REVITADO AMBAS CARAS PARA REVOQUE, CONTROL DE CALIDADA EN PLOMOS Y ESCUADRAS, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD. (INCLUYE MORTERO TIPO S)	m2	92,79	1948,49	$ 66.589,00	$ 129.748.231,00
6	**INSTALAR CUBIERTA**					**$ 189.225.975,00**
6,01	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR DE CORREA METÁLICA EN C DE 100X50x20 2mm PARA CUBIERTA, INCLUYE VARILLAS DE ANCLAJE EN VIGAS CINTAS Y DE AMARRE CULATAS, SOLDAURA A PERFILES, MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	ml	42,00	882,00	$ 90.443,00	$ 79.770.726,00
6,02	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CUBIERTA EN TEJA FIBROCEMENTO PERFIL 7 #8. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	64,38	1351,92	$ 57.994,00	$ 78.403.074,00
6,03	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CANAL EN PVC TIPO AMAZONAS O SIMILAR, INCLUYE ACCESORIOS Y GANCHOS.	un	4,00	84,00	$ 233.226,00	$ 19.590.984,00
6,04	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CABALLETE EN FIBROCEMENTO, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	un	6,00	126,00	$ 73.034,00	$ 9.202.284,00
6,05	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CLARABOYA Y VIDRIO 4mm, INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	un	1,00	21,00	$ 107.567,00	$ 2.258.907,00
7	**CONSTRUIR ACABADOS**					**$ 65.674.488,00**
7,01	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR ENCHAPE DE PARED ZONAS HÚMEDAS DE BAÑO, PATIO Y COCINA (Pared Cerámica Jaya Blanco 25x35 cm caja 2 m2 o similar). INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	8,43	176,95	$ 149.175,00	$ 26.395.920,00

ANÁLISIS DEL SECTOR

7,02	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR PISO CERÁMICO BLANCO O BEIGE DE 45.8x45.8 cm Ó 50x50 cm. INCLUYE MORTERO DE NIVELACIÓN 3 cm, SE DEBE PRESENTAR DESPIECE, JUNTAS ELASTICAS 5mm RECOMENDACIÓN DEL FABRICANTE, MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	2,53	53,22	$ 118.870,00	$ 6.326.547,00
7,03	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR REVOQUE LISO MURO, MORTERO 1:3, (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES, 2CM DE ESPESOR), INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	23,03	483,59	$ 29.816,00	$ 14.418.660,00
7,04	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR ESTUCO Y PINTURA PARA INTERIOR 3 MANOS (INCLUYE ESTUCO, 1 MANO EN PINTURA TIPO 2 Y DOS MANOS EN PINTURA TIPO 1, FILOS Y DILATACIONES). COLOR SEGÚN DISEÑO. INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	7,14	149,86	$ 27.310,00	$ 4.092.567,00
7,05	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR GRANIPLAST (ESGRAFIADO) FACHADAS COLORES SEGÚN DISEÑOS (INCLUYE FILOS Y DILATACIONES), INCLUYE MATERIALES, EQUIPOS, HERRAMIENTA Y MANO DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTIVIDAD.	m2	9,54	200,34	$ 40.646,00	$ 8.143.020,00
7,06	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR PUERTA ENTAMBORADA, CARAS EN MDF ACABADO MELAMINA. ANCHO: 0,70 A 1,10 M. ALTO: 1,80 A 2,20 M. MARCO EN MDP RH ARMADO A LA PUERTA. INCLUYE BISAGRAS OMEGA, PERFORACIÓN DE CERRADURA Y CERRADURA.	un	1,00	21,00	$ 299.894,00	$ 6.297.774,00
8	**INSTALAR CARPINTERIA METÁLICA**					**$ 68.780.607,00**
8,01	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR VENTANA CORREDIZA Y FIJA EN ALUMINIO ANODIZADO VIDRIO 4 MM DE 1.2x1.2 metros (INCLUYE MARCO EN PERFILERIA PB 3831 O SIMILAR Y VIDRIO CRISTAL DE 4 MM.) INCLUYE ALFAJIA INFERIOR, SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, ASI COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA SILICONA QUE SEA REQUERIDA PARA GARANTIZAR UNA PERFECTA INSTALACIÓN. SEGUN DETALLE (VT-1)	un	2,00	42,00	$ 404.446,00	$ 16.986.732,00
8,02	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR VENTANA CORREDIZA Y FIJA EN ALUMINIO ANODIZADO VIDRIO 4 MM DE 1.0x1.0 metros (INCLUYE MARCO EN PERFILERIA PB 3831 O SIMILAR Y VIDRIO CRISTAL DE 4 MM.). INCLUYE ALFAJIA INFERIOR EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE, ASI COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LA SILICONA QUE SEA REQUERIDA PARA GARANTIZAR UNA PERFECTA INSTALACIÓN. SEGUN DETALLE (VT-2)	un	3,00	63,00	$ 321.729,00	$ 20.268.927,00
8,03	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR PUERTA 1 PANEL Y MARCO METALICO CALIBRE 18 E= 8.5 CM SENCILLO, EN LÁMINA GALVANIZADA CAL. 22, VANO DE 0.90x2.2m. ACABADO CON ANTICORROSIVO Y ESMALTE (Pintura electrostática). INCLUYE EL SUMINISTRO DE TODOS LOS ACCESORIOS REQUERIDOS PARA EL CORRECTO MONTAJE,CERRADURA DE SOBREPONER, BISAGRAS Y TORNILLOS SEGUN DETALLE (PT-1 Y PT-2)	un	2,00	42,00	$ 750.594,00	$ 31.524.948,00
9	**INSTALAR APARATOS SANITARIOS Y EQUIPOS**					**$ 55.909.312,00**

ANÁLISIS DEL SECTOR

9,01	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR COMBO SANITARIO (INODORO, LAVAMANOS CON PEDESTAL E INCRUSTACIONES) INCLUYE GRIFERÍA	un	1,00	21,00	$ 610.634,00	$ 12.823.314,00
9,02	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR DUCHA SENCILLA, (REGADERA Y GRIFERÍA)	un	1,00	21,00	$ 70.669,00	$ 1.484.049,00
9,03	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CHARQUERO EN CONCRETO DE 2500PSI. 0.1X0.04m.	ml	1,20	25,20	$ 25.666,00	$ 646.783,00
9,04	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR LAVADERO PREFABRICADO EN GRANITO PULIDO 70X60cm (INCLUYE PEDESTAL)	un	1,00	21,00	$ 397.614,00	$ 8.349.894,00
9,05	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR COCINA EN ACERO INOXIDABLE. CUBIERTA DE 1.5m X 0.52m, INCLUYE POCETA, ESTUFA INCORPORADA DE 4 HORNILLAS, GRIFERÍA Y MUEBLE INFERIOR EN MADERA AGLOMERDA. SEGÚN DETALLE	un	1,00	21,00	$ 1.552.632,00	$ 32.605.272,00
10	**EJECUTAR INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS**					**$ 141.178.722,00**
10,01	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR PUNTO HIDRAULICO DE 1/2", INCLUYE ADAPTADORES, CODOS, TEES, UNIONES.	un	8,00	168,00	$ 65.502,00	$ 11.004.336,00
10,02	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR TUBERÍA PVC PRESIÓN 1/2" RDE 13.5.	ml	18,20	382,20	$ 13.312,00	$ 5.087.846,00
10,03	SUMINISTRAR E INSTALAR VALVULA DE CORTE PLASTICA 1/2" (Válvula de Bola H2OFF)	un	3,00	63,00	$ 45.629,00	$ 2.874.627,00
10,04	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR PUNTO SANITARIO 2", INCLUYE CODOS, TEES Y UNIONES	un	7,00	147,00	$ 44.774,00	$ 6.581.778,00
10,05	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR TUBERÍA SANITARIA 2"	ml	12,23	256,83	$ 24.069,00	$ 6.181.641,00
10,06	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR PUNTO SANITARIO 4", INCLUYE CODOS, TEES Y UNIONES	un	1,00	21,00	$ 60.155,00	$ 1.263.255,00
10,07	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR TUBERÍA SANITARIA 4"	ml	17,00	357,00	$ 42.049,00	$ 15.011.493,00
10,08	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR TUBERIA PVC-ALL 3" (AGUAS LLUVIAS, INCLUYE ACCESORIOS)	ml	4,40	92,40	$ 40.417,00	$ 3.734.531,00
10,09	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR PUNTO DESAGUE PVC SANITARIA 3" (AGUAS LLUVIAS Y ACCESORIOS)	un	2,00	42,00	$ 61.319,00	$ 2.575.398,00
10,10	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR CAJA AGUAS SERVIDAS 40X40cm	un	1,00	21,00	$ 157.306,00	$ 3.303.426,00
10,11	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR SISTEMA SEPTICO INTEGRADO (INCLUYE TANQUE SEPTICO 1000 LITROS, FILTRO ANAEROBICO 500 LITROS, TRAMPA DE GRASAS 250 LITROS, TUBERIA Y ACCESORIOS)	un	1,00	21,00	$ 3.349.414,00	$ 70.337.694,00
10,12	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR FILTRO FRANCES DE 0.3M X 0.3M EN PIEDRA 3/4" A 4"	ml	25,47	534,87	$ 23.058,00	$ 12.333.032,00
10,13	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR REGISTRO DE CORTE 1/2".	un	1,00	21,00	$ 42.365,00	$ 889.665,00
11	**EJECUTAR INSTALACIONES ELECTRICAS**					**$ 105.722.001,00**
11,01	SUMINISTRAR E INSTALAR TABLERO 6 CIRCUITOS RIEL SOBREPONER 63A PLÁSTICO CON TAPA RETIE (INCLUYE UN BREAKER DE 15AMP, TRES DE 20AMP Y UN BREAKER DIFERENCIAL DE 30AMP)	un	1,00	21,00	$ 323.881,00	$ 6.801.501,00
11,02	SUMINISTRAR E INSTALAR SISTEMA PUESTA A TIERRA (INCLUYE VARILLA COPPERWELD, CONECTOR DE COBRE Y CABLE DESNUDO DE COBRE)	un	1,00	21,00	$ 614.355,00	$ 12.901.455,00

ANÁLISIS DEL SECTOR

11,03	SUMINISTRAR E INSTALAR ACOMETIDA DE TABLERO 6 CIRCUITOS RIEL SOBREPONER A MEDIDOR (INCLUYE CAJA DE MEDIDOR ELECTRICA HERMETICA ANTIFRAUDE, TUBERIA CONDUIT CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUTOR #8)	un	1,00	21,00	$ 462.407,00	$ 9.710.547,00
11,04	SUMINISTRAR E INSTALAR SALIDA DE ILUMINACIÓN. (INCLUYE TUBERÍA CONDUIT CON ACCESORIOS, CAJA OCTAGONAL PVC, CABLE CONDUTOR #14 Y PANEL LED 18W REDONDO DE SOBREPONER LUZ BLANCA)	un	6,00	126,00	$ 102.236,00	$ 12.881.736,00
11,05	SUMINISTRAR E INSTALAR SALIDA DE INTERRUPTOR SENCILLO	un	6,00	126,00	$ 151.104,00	$ 19.039.104,00
11,06	SUMINISTRAR E INSTALAR SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO DE TIERRA 15 AMP; 125 VOLTS, PARA USO GENERAL. (INCLUYE TUBERÍA CONDUIT CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUCTOR #12, CAJA Y APARATO).	un	9,00	189,00	$ 153.445,00	$ 29.001.105,00
11,07	SUMINISTRAR E INSTALAR SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO DE TIERRA AISLADO GFCI PARA ZONA DE COCINA Y PATIO. (INCLUYE TUBERÍA CONDUIT CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUCTOR #12, CAJA PVC Y APARATO).	un	3,00	63,00	$ 180.638,00	$ 11.380.194,00
11,08	SUMINISTRAR E INSTALAR SALIDA PARA TOMACORRIENTE DOBLE CON POLO DE TIERRA AISLADO GFCI PARA ZONA DE BAÑO. (INCLUYE TUBERÍA CONDUIT CON ACCESORIOS Y CABLE CONDUCTOR #12, CAJA PVC Y APARATO).	un	1,00	21,00	$ 190.779,00	$ 4.006.359,00
12	**EJECUTAR SOBREACARREO DE MATERIAL**					**$ 47.973.653,00**
12,01	TRASPORTE DE MATERIAL POR VIVIENDA HASTA EL SITIO DE OBRA	hm	1,72	36,20	$ 1.325.239,00	$ 47.973.652,00
COSTO DIRECTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "PRIMERO TU CASA" EN EL MUNICIPIO DE RIOSUCIO - TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO, CALDAS						**$ 1.386.031.464,00**

RESUMEN DE COSTOS RIOSUCIO - TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO		
ADMINISTRACIÓN	31,00%	$ 429.669.754,00
UTILIDAD	5,00%	$ 69.301.573,00
AU	**36,00%**	**$ 498.971.327,00**
VALOR TOTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "PRIMERO TU CASA" EN EL MUNICIPIO DE RIOSUCIO - TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO, CALDAS		**$ 1.885.002.791,00**
PGIO TOTAL		$ 12.705.348,00
VALOR TOTAL VIVIENDA + INTERVENTORIA RIOSUCIO - TERRITORIO ANCESTRAL SAN LORENZO		**$ 1.897.708.139,00**

MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.897.708.139), AIU INCLUIDO.

Se tiene además que el presupuesto fue elaborado por funcionarios de la Secretaría de Vivienda y Territorio y se certifica que:

En este caso, se debe tener en cuenta que las intervenciones y los sitios donde se desarrollarán pueden variar al igual que las cantidades de obra a ejecutar, dada la naturaleza impredecible de los eventos que se pretende cubrir con el presente proceso de contratación, en tal sentido, se contrata mediante el sistema de precios unitarios y a monto agotable. Por tanto, no es posible calcular la cantidad a ejecutar y el presupuesto oficial se calcula para una unidad de cada ítem.

El análisis estimado del valor de las obras a ejecutar se realiza con base en la elaboración de Análisis de Precios Unitarios (APU), los cuales incorporan el ejercicio de actualización de precios adelantado

ANÁLISIS DEL SECTOR

por la Secretaría de Vivienda y Territorio a través de cotizaciones, base de cristal, experiencias en anteriores contratos, herramienta técnica utilizada para la determinación de los valores de referencia en los procesos de contratación.

Dicha base es alimentada, administrada y actualizada periódicamente por el profesional designado por la Entidad, con información proveniente de los diferentes proveedores locales de materiales, equipos e insumos requeridos para la ejecución de las obras. A partir de estas cotizaciones se efectúa un análisis comparativo y un promedio de precios de mercado, con el fin de establecer valores representativos y técnicamente sustentados, sobre los cuales se determinan los valores unitarios de los ítems que integran el presupuesto oficial. Haciendo un análisis que incluye las variables que conforman cada una de las actividades para la construcción de un proyecto de obra.

Por lo anterior se puede suplir la necesidad mediante la contratación de una persona jurídica o natural que posea experiencia general y especifica según lo determinado en el pliego de condiciones del proceso; que se encuentre debidamente constituida dando cumplimiento a los requerimientos de ley y esté en la capacidad de adoptar para la ejecución del contrato el personal requerido con la experiencia indicada en la licitación pública del presente proceso; así como garantizar cada una de las condiciones técnicas exigidas por la Gobernación de Caldas a través de la Secretaria de Vivienda y Territorio en dicho documento del proceso. Asimismo, el contratista debe ser una persona natural o jurídica, unión temporal o consorcio cuyo objeto social contemple la construcción de obras civiles y/o de Ingeniería

Entre otras, las actividades a realizar serán las siguientes:

- Obras preliminares como localización y replanteo.
- Movimientos de tierra, llenos compactados y nivelación de terreno.
- Construcción de cimentaciones, donde se instala desde afirmado compactado, hasta concreto de 3000 psi.
- Construcción de losas de contrapiso en concreto de 21 Mpa, vigas y columnas de concreto de 3000 psi para confinamiento.
- Instalación de mampostería en ladrillo farol con acero de refuerzo horizontal según diseño.
- Instalación de teja fibrocemento para conformar las cubiertas de las viviendas.
- Instalación de puertas y ventanas.
- Instalación de redes hidrosanitarias y eléctricas de las viviendas.
- Instalar acabados en las viviendas.

Los conceptos que se tienen en cuenta para determinar la Administración (A) son los que se mencionan a continuación, y, los mismos, son analizados y tomados en cuenta dependiendo del alcance, plazo, valor y condiciones de ejecución del contrato de obra:

1. PERSONAL PROFESIONAL Y TÉCNICO
2. INSTALACIONES PROVISIONALES
3. PAPELERÍA Y OTROS COSTOS
4. SISTEMAS DE CÓMPUTO Y COMUNICACIÓN
5. VALLA CONTRACTUAL
6. GARANTÍAS
7. IMPUESTOS y CONTRIBUCIONES
8. ENTRE OTROS

Dentro del A.I.U. se incluyen, entre otros, los siguientes impuestos en los que debe incurrir el contratista:

ANÁLISIS DEL SECTOR

Estampilla Proadulto Mayor	%		3,0%
Estampilla Prodesarrollo	%		1,0%
Estampilla ProUniversidad Nacional	%		1,0%
Estampilla ProUniversidad de Caldas	%		1,0%
Estampilla Prohospital santa sofía	%		1,0%
Estampilla Pro cultura	%		1,0%
Contribución especial	%		5,0%
Pólizas contractuales	%		1,0%

•

En lo referente al pago de las estampillas, éste deberá cancelarse de acuerdo a lo establecido en el artículo 172 del Acuerdo 1083 de 2021.

"(...)Articulo 172: Recaudo y pago de/as estampillas: para el caso de los actos, contratos o negocios jurídicos, incluidas sus adicciones y modificaciones, en los que se genere un pago a cargo del municipio, el recaudo se efectuará mediante retención en la fuente del valor liquidado por concepto de estampillas por cada uno de los pagos que se efectúe (...)".

Pólizas:

- Cumplimiento
- Estabilidad
- Seriedad de la Propuesta.
- Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales
- Responsabilidad Civil

Para el factor prestacional se tienen en cuenta las prestaciones legales y se hace el análisis respectivo respecto la exoneración de que trata el artículo 114-1 Estatuto Tributario, de acuerdo con esta y según el histórico de los procesos de la Secretaría de Vivienda y Territorio, el número de integrantes del equipo de trabajo del proyecto objeto de estudio y la condición de las empresas que participan regularmente en estos procesos.

Anexo, se presenta el Presupuesto Oficial Estimado (POE), para el plante cultural donde se ejecutarán las obras objeto del presente proceso contractual.

CONTRATO DE OBRA PÚBLICA: El contrato de obra pública es el contrato administrativo que tiene como objeto la realización de una obra material para el Estado, a través de procedimientos públicos y con la finalidad de satisfacer intereses colectivos.

Se advierte que es responsabilidad del proponente visitar los sitios donde se ejecutarán las obras, para que conozca o constate las circunstancias que pueden incidir o afectar los costos y la intervención de las mismas.

PROCEDIMIENTO PARA IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE OFERTAS CON PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO.

En el evento en el que el precio de una oferta, al momento de su evaluación, no parezca suficiente para garantizar una correcta ejecución del contrato, de acuerdo con la información recogida durante la etapa de planeación y particularmente durante el estudio del sector, la entidad aplicará el proceso descrito en el artículo 2.2.1.1.2.2.4. del Decreto 1082 de 2015, además podrá acudir a los parámetros definidos en la Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, como un criterio metodológico.

La solicitud de justificación de precios artificialmente bajos deberá realizarse por la entidad con posterioridad a la apertura del Sobre No 2 y previo a determinar el método de ponderación de las ofertas económicas, para ello la entidad deberá determinar el tiempo de traslado que otorgará a los oferentes requeridos para que alleguen sus justificaciones.

Por lo anterior, cuando algún oferente no responda al requerimiento de justificación de la entidad o esta determine que alguna oferta económica se encuentra inmersa en un precio artificialmente bajo, se rechazará y, en consecuencia, no se considerará al proponente dentro del orden de elegibilidad del proceso.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Para lo cual, al ser un criterio metodológico, la gobernación de Caldas utilizara el siguiente criterio, que contiene aspectos similares a la Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente.

1. IDENTIFICACIÓN DE PROPUESTAS CON POSIBLE PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO.

Para este fin se empleará uno de los dos procedimientos que se describen a continuación:

A. Cuando la Entidad Estatal recibe menos de 5 ofertas debe solicitar aclaración a los proponentes a cuyas ofertas se les haya disminuido en un **20%**, o un mayor porcentaje, al costo total estimado por la Entidad Estatal.

B. Para identificar la posibilidad de precios artificialmente bajos cuando hay cinco (05) o más ofertas en un Proceso de Contratación, el comité evaluador procederá de la siguiente forma:

Tomar el conjunto de ofertas a evaluar:

1. Calcular la mediana del valor de las ofertas.
2. Calcular la desviación estándar del conjunto.
3. Determinar el valor mínimo aceptable para la Entidad Estatal de acuerdo con la metodología explicada a continuación (Colombia Compra Eficiente):

Para calcular la mediana, la Entidad Estatal ordenará los valores de mayor a menor y tomar el valor de la oferta en la mitad de la lista. Si el número de ofertas es par, tomar los dos valores de la mitad, sumarlos y dividirlos en dos.

La desviación estándar es el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Desviación estándar: } \sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(Valor\ de\ la\ oferta_i - Promedio\ de\ los\ valores\ de\ las\ ofertas)^2}{n}}$$

Donde n es el número de ofertas.

El valor mínimo aceptable es igual a la mediana menos una (1) desviación estándar:

$$Valor\ Mínimo\ Aceptable = Mediana - Desviacion\ Estándar$$

Cuando el total de ofertas analizadas es igual o mayor a cinco (5), las ofertas que se encuentren por debajo del valor mínimo aceptable se identifican como posibles ofertas artificialmente bajas.

Es evidente que cuando una propuesta oferta valores notablemente inferiores a los establecidos en el estudio del mercado realizado por la entidad, y a los ofertados por los proponentes del proceso, se pueden presentar dos situaciones que no son deseables para la entidad contratante:

1. El proponente desconoce los costos e ingresos verdaderos del contrato.
2. El proponente utiliza su oferta como parte de una estrategia colusoria o pretende debilitar a otros proponentes durante el proceso de selección

Para el primer caso, después de identificar las ofertas que podrían configurarse con precio artificialmente bajo, el comité evaluador procederá a solicitar aclaración a cada uno de los oferentes identificados con propuestas con posibles precios artificialmente bajos, para verificar si el proponente desconoce o no los costos e ingresos verdaderos del contrato.

2. SOLICITUD DE EXPLICACIÓN DEL PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO

Los proponentes requeridos para presentar aclaración de la oferta con posible precio artificialmente bajo, deberán presentar una desagregación completa de su precio, de manera que se identifique claramente la estructura de costos y su coherencia frente a la propuesta presentada, incluyendo los soportes que demuestren las justificaciones.

ANÁLISIS DEL SECTOR

$$Oferta = Costo\ del\ bien, servicio\ u\ obra\ (insumos, equipos, personal) + gastos\ generales + imprevistos + utilidad$$

Para el presente proceso de licitación pública, el proponente requerido deberá explicar su oferta económica discriminando:

- Análisis de precios unitarios para cada uno de los ítems del presupuesto.
- Cotización de materiales y equipos y transportes usados en el análisis de precios unitarios.
- Análisis de cuadrillas usadas para calcular los análisis de precios unitarios, identificando Los costos del personal, factor prestacional (Primas, cesantías, Intereses de las cesantías, Vacaciones), caja de compensación Familiar, seguridad social, parafiscales en general, dotación, etc.
- Presentar el análisis de AIU correspondiente a la propuesta, discriminando los costos indirectos, gastos administrativos, personal, impuestos, utilidades, etc.
- En ningún caso el contratista puede justificar su experiencia como argumento para el soportar el precio artificialmente bajo, debido a que se trata de un requisito habilitante que ya se encuentra evaluado por la Entidad.

Soportes:

El oferente debe presentar soportes de sus justificaciones y la entidad podrá verificar la veracidad de los documentos presentados ante las personas naturales o jurídicas que se considere.

Para el presente proceso, el comité evaluador deberá determinar si la oferta se califica con precio artificialmente bajo o no, el comité evaluara la consistencia y coherencia de la estructura de costos discriminada en la explicación dada por el oferente requerido, y si la misma no es satisfactoria, la propuesta será rechazada.

Cuando un proponente justifique su precio por factores de economía de escala o economía de alcance, deberá soportarlo con las cotizaciones de los bienes a los cuales tiene dicha ventaja, para que la entidad los incluya en los próximos estudios de mercado.

En caso de no presentar soportes, el oferente será rechazado.

- **ANÁLISIS DE RIESGO:**

Por el tipo de contrato a realizar, el cual presenta en sí mismo algunos factores de riesgos que pueden llegar a afectar el resultado esperado con la labor del contratista, para el cumplimiento de las obligaciones que pueda adquirir, así como los resultados óptimos en la prestación del servicio y la calidad de los resultados obtenidos se han definido los siguientes tipos de riesgos: **VER ANEXO 3 – MATRIZ DE RIESGOS**

Manizales, 4 de marzo de 2026.

FRANCISCO JAVIER VELEZ QUIROGA
Secretario de Despacho
Secretaría de Vivienda y Territorio

Reviso.: Esteban Diaz Osorio – jefe de Unidad – secretaria de Vivienda y Territorio
Proyectó: Cristhian Felipe Botero Manrique – Ingeniero civil contratista – secretaria de Vivienda y Territorio