ESTUDIOS DEL SECTOR

PROCESO 2026-VIVA-IA-11

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.1. **Objeto:** EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL MARCO DE LA CONVOCATORIA VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS, PARA IMPACTAR MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA Y MODERADA EN LA ZONA RURAL DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

1.1.2. 1.1.2. Presupuesto: SETENTA Y UN MIL SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/L. ($71.077.147.830)

1.1.3 Clasificación UNSPSC:

CLASIFICACION UNSPSC	DESCRIPCIÓN
72151100	Servicios de construcción de plomería e instalación sanitaria.
72121500	Servicios de construcción de plantas industriales.
72151900	Servicios de albañilería y mampostería
81101500	Servicios de ingeniería civil.
72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72101500	Servicios de apoyo para la construcción
72153700	Servicios de Techos y Cubiertas.
72151500	Servicios de sistemas eléctricos
72141500	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Estructuras
72111100	Servicios de construcción de viviendas multifamiliares (múltiples unidades).
72152500	Servicio de instalación de pisos
72152900	Servicios de montaje de acero
72152700	Servicios de Colocación, Instalación y Reparación de Concretos.
72153600	Servicios de Albañilería.
72153700	Servicios de Techos y Cubiertas.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Teniendo en cuenta los principios de la contratación y la función pública, La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA - adelanta el presente estudio de sector y de mercado, correspondiente a satisfacer la necesidad de contar con una persona jurídica que realice la "**EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL MARCO DE LA CONVOCATORIA VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS, PARA IMPACTAR MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA Y MODERADA EN LA ZONA RURAL DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.**

El sector de la construcción es uno de los sectores de la economía más grandes del mundo, con gran repercusión en los contextos de las economías de cada país, gracias a variables como: la generación de empleo, el comercio de materiales, y en general en el desarrollo social, y lo que esto implica. Pese a que el mercado global está pasando por un ambiente de incertidumbre, debido a cambios económicos, políticos, la incursión de la inteligencia artificial y cambios sociales, se espera que el mercado logre adaptarse a dichos cambios, gestione eficientemente sus costos y apuesten por la sostenibilidad y la innovación tecnológica.

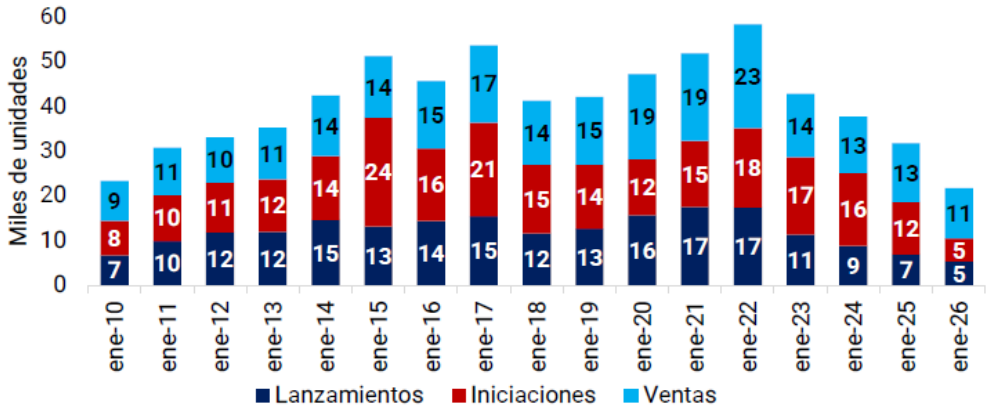
El sector construcción a nivel global para el año 2025 de acuerdo con Allianz Trade y Solunion se encontraba en un punto de inflexión, impulsado por la revolución de la inteligencia artificial, la digitalización y la necesidad de infraestructuras resilientes. A nivel global, la industria viene experimentando una transformación profunda, marcada por la demanda de centros de datos, la recuperación desigual de la vivienda y el auge de proyectos de infraestructura.

Según datos recientes, de acuerdo con corficolombiana, en su más reciente informe (marzo 2026), El sector de la construcción de vivienda en Colombia atraviesa actualmente una fase de contracción estructural y prolongada, evidenciada en la caída sostenida de los lanzamientos de proyectos de vivienda, así como una disminución significativa en iniciaciones de obra y ventas, que en 2026 alcanzan mínimos históricos.

Esta situación responde a un entorno macroeconómico adverso caracterizado por el encarecimiento del crédito hipotecario, con tasas cercanas al 12,7%, lo que ha reducido significativamente la capacidad de compra de los hogares, así como por el debilitamiento de los subsidios a la vivienda, especialmente del programa Mi Casa Ya, cuya reducción ha incrementado las barreras de acceso, principalmente para los segmentos de menores ingresos

A lo anterior se suma el aumento en los costos de construcción, impulsado por el incremento del salario mínimo y el encarecimiento de insumos, lo que ha afectado la viabilidad financiera de nuevos proyectos. Como resultado, se ha venido presentando un escenario de presión simultánea sobre la oferta y la demanda, que viene derivando en menores niveles de inversión, aumento en los desistimientos de compra y una recomposición del mercado en detrimento de la vivienda de interés social, sin que se evidencien señales claras de recuperación en el corto plazo.

Gráfico 1. Indicadores relacionados con la vivienda nueva para todos los eneros desde 2010



Fuente: Coordenada Urbana-Camacol. Cálculos: Corficolombiana.

Gráfico 2. Tasa de interés hipotecaria vs TES a 10 años

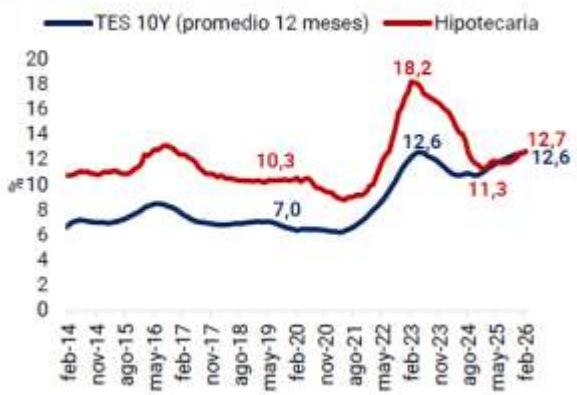


Gráfico 3. Subsidios de Mi Casa Ya y presupuesto de inversión en Fonvivienda



Fuente: Banco de la República, Ministerio de Vivienda y PTE. Cálculos: Corficolombiana.

De acuerdo con los datos anteriores, al encarecerse el crédito, aumentar los costos de la construcción y disminuir los subsidios para el acceso a vivienda, de manera simultánea, ha desencadenado en el aumento de la crisis en el sector que por el momento no evidencia posible mejoría en el corto plazo

ASPECTOS ECONÓMICOS

Análisis del Mercado

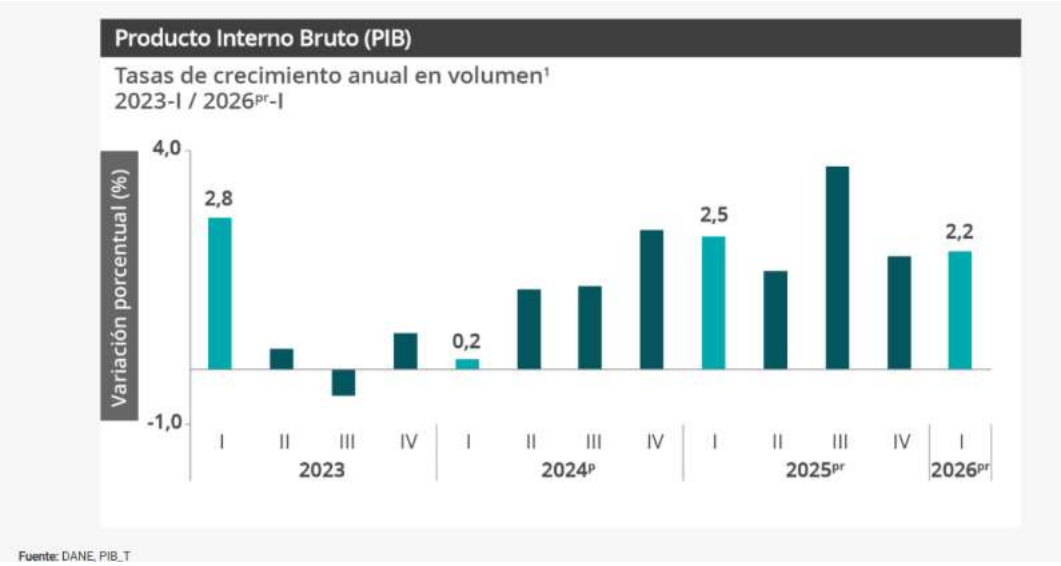
- ✓ **Aspectos generales y económicos del mercado**

El sector constructor en Colombia se encuentra en una etapa de transición critica, con enormes desafíos persistentes en vivienda y edificaciones, de cara al largo plazo, para poder evidenciar una mejoría del sector, dependerá en gran medida de la capacidad de generar condiciones que permitan restablecer el equilibrio entre la oferta y la demanda, lo cual implicará una reducción sostenida de las tasas de interés, y especialmente, el fortalecimiento de los instrumentos de política pública orientados a facilitar el acceso a la vivienda a la familias en Colombia. Asimismo, será determinante la confianza de los inversionistas y la ejecución eficiente de programas de infraestructura y vivienda por parte de las entidades del estado no solo a nivel nacional sino además esfuerzos en las políticas públicas en cada uno de los departamentos. En ausencia de estos elementos, persistirá el riesgo de que la contracción del sector se prolongue, limitando no solo la recuperación del sector, sino también su aporte al crecimiento económico, la generación de empleo y la reducción del déficit habitacional en el país

COMPORTAMIENTO ECONÓMICO COLOMBIANO:

2.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr.



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 5,7% (contribuye 0,9 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 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 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 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

A continuación, se relaciona las tasas de crecimiento por actividad económica para el primer trimestre del año 2026

Tabla 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Enfoque de la producción
Tasas de crecimiento (%) anual y trimestral en volumen[1] por actividad económica
Primer trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual		Trimestral
	2025[pr] - I / 2024[p] - I	2026[pr] - I / 2025[pr] - I	2026[pr] – I / 2025[pr]- IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5,8	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-5,2	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	1,1	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-1,1	2,6	0,3
Construcción	-4,6	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	3,9	2,9	0,2
Información y comunicaciones	0,6	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	3,5	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,2	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,4	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,3	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	17,4	3,2	1,4
Valor agregado bruto	**2,5**	**2,2**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,3	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	**2,5**	**2,2**	**0,6**

En el primer trimestre de 2026pr, el valor agregado de la construcción decrece 5,4% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos :

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,2%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 0,6%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 5,6%.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026pr-I / 2025pr-I	2026pr-I / 2025pr-IV
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-8,2	-5,3
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	0,6	-3,0
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-5,6	-5,6
Construcción	**-5,4**	**-4,6**

Fuente: DANE, PIB_T

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 4,6%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 5,3%.}
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 3,0%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 5,6%

2.1.2. IDENTIFICACION DEL SECTOR ECONOMICO Y DEL SERVICIO AL CUAL PERTENECE LA NECESIDAD

En Colombia la actividad económica está dividida en tres grandes sectores económicos.

Sector Primario: Abarca las actividades relacionadas con la explotación de los recursos naturales, tales como la agricultura, la caza, la pesca y la silvicultura, las actividades de este sector generalmente no llevan procesos de transformación; es decir, los productos se venden tal como se extraen de la tierra. Sin embargo, existen casos de productos tales como el café o el arroz en los cuales para que el consumidor los adquiera si llevaron una transformación.

Sector Secundario: En este se incluyen las actividades en la cuales se transforman productos generalmente del sector primario o del mismo sector secundario, tales como la agroindustria, la producción de alimentos procesados, el plástico, los textiles, entre otros.

Sector Terciario: Se denomina sector terciario o sector servicios al eslabón de la cadena económica que, a diferencia de los dos anteriores sectores económicos, no se dedica a la extracción de materia prima ni a su transformación en bienes de consumo, sino a la satisfacción de necesidades operativas y comerciales o de cualquier otra naturaleza que requieran tanto los consumidores finales como otras empresas e industrias

El sector de la construcción pertenece al sector secundario de la economía. Este sector se encarga de agrupar las actividades que transforman insumos para la producción de bienes finales, en este sentido, la producción de bienes, como los que se obtienen en la construcción

2.1.3. OTROS ASPECTOS ECONOMICOS

A. INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

- En junio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 4,77% y la anual 6,14%.
- En junio de 2026 la variación anual del IPC fue 6,14%, es decir, 1,32 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,82%.
- El comportamiento mensual del IPC total en junio de 2026 (0,39%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52%).

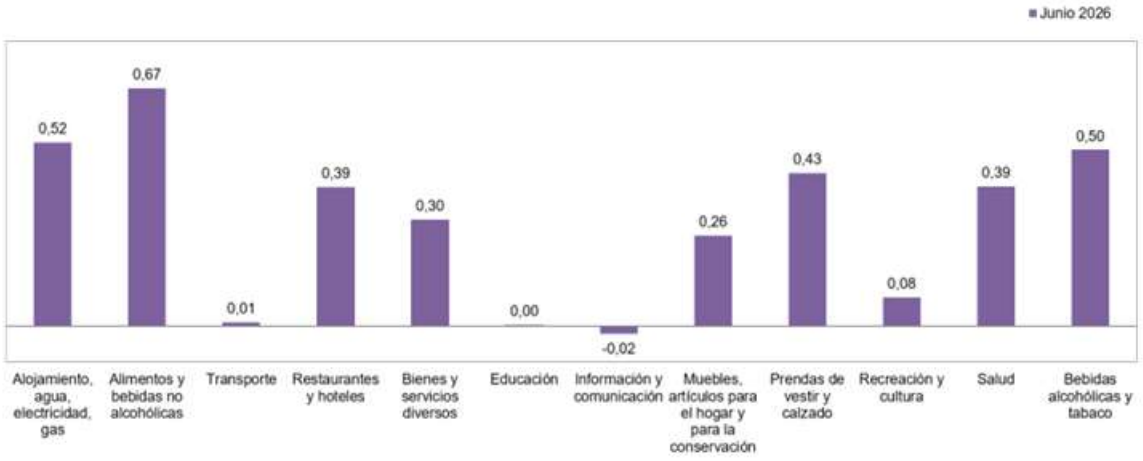
Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (junio)

IPC	Junio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,10	0,39	3,74	4,77	4,82	6,14

Fuente: DANE, IPC

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2026 (junio)



Fuente: DANE, IPC

En junio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, frente a mayo de 2026. La división Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 0,67%, siendo esta la mayor variación mensual. En junio de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: cebolla (13,18%), tomate de árbol (12,20%) y papas (9,85%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: plátanos (-8,35%), yuca para consumo en el hogar (-1,74%) y legumbres secas (-1,51%).

La división Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles registró una variación mensual de 0,52%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En junio de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: servicios relacionados con la copropiedad (1,77%), gas (1,19%) y electricidad (0,91%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: alcantarillado (0,20%), arriendo imputado (0,36%) y arriendo efectivo (0,36%).

La división Información y comunicación registró una variación mensual de -0,02%, siendo esta la menor variación mensual. En junio de 2026 la única disminución de precio se registró en la subclase: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-0,54%).

En junio de 2026 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: arriendo imputado con 0,05 puntos porcentuales, papas con 0,04 puntos porcentuales y cebolla con 0,03 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: plátanos con -0,04 puntos porcentuales, transporte de pasajeros y equipaje en avión con -0,02 puntos porcentuales y paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día con -0,01 puntos porcentuales.

B. MERCADO LABORAL

Para mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,2%).



- En mayo de 2026, la Tasa de Desocupación nacional fue del 8,0%, 1,0 p.p. por debajo del mismo periodo de 2025, en las 13 ciudades y áreas metropolitanas, la tasa fue de 8,5%, inferior al 9,0% registrado un año atrás.
- A nivel nacional, la Tasa de Desocupación de las mujeres fue de 9,9% en mayo de 2026, mientras que la de los hombres se situó en 6,6%, con una brecha de género de 3,3 puntos porcentuales (p.p.).
- Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana fue la rama de actividad económica que más aportó a la variación de la población ocupada en mayo de 2026, con un aumento de 405 mil personas.
- En mayo de 2026 la proporción de población ocupada informal disminuyó 0,8 p.p. en el total nacional.

Total Nacional Mensual

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Mayo (2018 - 2026)



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

2.2. OTROS ASPECTOS GENERALES

La Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA- es una empresa industrial y comercial del orden departamental que tiene por objeto: "…D*isminuir las brechas habitacionales a través de actuaciones integrales de vivienda social y hábitat en el contexto urbano y rural, en el*

departamento de Antioquia o del país. Para tal fin, podrá promover, impulsar y ejecutar actividades comerciales o industriales de suministro, consultorías, servicios de ingeniería, arquitectura, gestión comunitaria, social y cultural, habilitación de suelo para vivienda, legalización, gestión predial, titulación, relacionada con la infraestructura habitacional, construcción de vivienda nueva, mejoramientos de vivienda, mejoramientos integrales de barrio en el contexto de la vivienda social, gestión sostenible de proyectos y de territorios, desarrollo y ejecución de planes, programas y proyectos de infraestructura habitacional pública y/o privada y todas aquellas actividades que se requieran en aras de promover la vivienda digna y el hábitat sostenible, en situaciones normales o de calamidad que estén viviendo las familias o las comunidades, de acuerdo con las competencias que le asigne la ley. En desarrollo de su objeto podrá ejecutar proyectos, planes y programas con Entidades públicas y/o privadas, nacionales y/o internacionales, a través de actos y/o contratos, convenios y alianzas, promoviendo a su vez, la integración habitacional con entornos saludables y sostenibles, fomentando la innovación social en todas sus actuaciones (…)"

Conforme a su objeto social está facultada para adelantar las estrategias que contribuyan a disminuir el déficit cualitativo en materia de vivienda en Antioquia, ofreciendo soluciones para las viviendas que requieren mejoramientos, conforme al déficit que fue calculado para cada municipio, mediante la encuesta de calidad de vida 2021 por el VIVA LAB, siendo hoy el insumo para trabajar en la meta establecida por la Agenda 2040, la cual pretende superar el déficit habitacional cualitativo en 100% y encauzados en este único propósito, lanza la CONVOCATORIA VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS, MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EN SERVICIOS PÚBLICOS RURALES PARA MUJERES JEFES DE HOGAR, EN POBREZA EXTREMA Y MODERADA, DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

Esta convocatoria tiene sus principios en la necesidad básica y Constitucional de garantizar el derecho a la vivienda y el hábitat en el Departamento de Antioquia. La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, tiene como objetivo y misión disminuir las brechas habitacionales, mediante actividades integrales de vivienda social y hábitat en el contexto rural y urbano, en todo el territorio Antioqueño.

En el marco de la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuados y Sostenibles de Antioquia, adoptada mediante la Ordenanza 22 de 2023 por la Asamblea Departamental de Antioquia, se pretende habilitar estrategias y mecanismos económicos, técnicos y socioculturales que contribuyan de manera sistémica, sostenible y con enfoque diferencial a la disminución del déficit habitacional y a la consolidación de hábitats adecuados y sostenibles en las subregiones del departamento de Antioquia.

Estableciendo en sus disposiciones iniciales el Déficit cualitativo de vivienda: identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramientos o ajustes y lograr así las condiciones adecuadas de habitabilidad. (DANE, 2021). El Departamento de Antioquia cuenta con un déficit cualitativo de 434.521 viviendas, correspondientes a 273.275 urbanas y 161.246 rurales, según la Encuesta de Calidad de Vida, 2023.

Es importante resaltar que la empresa de vivienda de Antioquia esta alineada con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) los cuales tiene como objetivo poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que para el 2030 todas las personas disfruten de paz y prosperidad, en la cual VIVA contribuye a trabajar directamente sobre los siguientes objetivos:

1. Agua limpia y saneamiento (ODS 6)
2. Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11)
3. Alianzas estratégicas para lograr los objetivos (ODS 17)

VIVA pretende realizar un proceso de contratación por medio de la modalidad invitación abierta, según el artículo 31 del manual de contratación, con el fin de dar cumplimiento a las necesidades surgidas en el Departamento de Antioquia, beneficiar a familias en la modalidad de mejoramiento de vivienda de servicios públicos de saneamiento básico y agua potable y con ello lograr superar el déficit cualitativo de Vivienda.

Con este contrato se pretende atender a las mujeres rurales, jefes de hogar y en pobreza extrema y moderada de forma prioritaria por su vulnerabilidad y la necesidad de proteger a los menores que dependen de ellas. Al ser ellas quienes asumen la responsabilidad principal del hogar y el cuidado de personas a cargo, a menudo enfrentan mayores dificultades económicas y sociales. Las políticas públicas y acciones afirmativas buscan garantizar sus derechos y bienestar así como el de sus familias, reconociendo su rol fundamental en la sociedad, de donde se inician estudios y análisis especiales para identificar esta población, siendo la principal fuente de análisis la Base de Datos del SISBÉN IV, Niveles A y B, correspondiente a pobreza extrema y moderada, respectivamente, del Departamento Administrativo de Planeación, Gobernación de Antioquia, 2025 que clasifican los niveles de pobreza del Departamento de Antioquia.

El presente proceso busca adjudicar TRES (3) Lotes **para ejecutar un total de aproximado de hasta 2.754 soluciones de mejoramiento de vivienda en la subregión del URABA específicamente en los municipios de Apartado, Mutata, Vigía del Fuerte, Necoclí en el departamento de Antioquia**, enfocadas en:

Saneamiento básico

- Instalación de sistemas sépticos integrados (NTC 5770)
- Construcción de pozos de infiltración
- Construcción de unidad sanitaria nueva
- Instalación de redes internas y accesorios sanitarios

Sistema de acueducto rural

- Torre y tanque elevado (500 L)

- Sistema de bombeo
- Redes internas hidráulicas
- Sistema de potabilización con ozonizador

Sistema integral (acueducto + saneamiento)

Las intervenciones se ejecutarán conforme a:

- Decreto 1077 de 2015
- Decreto 0413 de 2025 (Categoría B – Servicios Públicos)
- Especificaciones técnicas detalladas en las condiciones de contratación y los anexos que hacen parte integral del proceso

.

2.3. MARCO REGULATORIO

- Acuerdo 03 de 2021 de la Empresa de Vivienda de Antioquia.
- Ley 80 de 1993 *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública" y Decretos Reglamentarios.*
- Ley 1150 de 2007: "*Por la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos".*
- Ley 1474 de 2011 "*Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de acto de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".* Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 "*Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública".*
- Ley 489 de 1998 *"Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones."*
- Decreto Ley 0019 de 2012 "*Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública".*
- *Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, expedida por Colombia Compra Eficiente. Circular Externa Única – Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.*
- *Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación RHPC – Versión 2 del 30 de junio de 2022, expedido por Colombia Compra Eficiente.*
- *Guía para la elaboración de Estudios del Sector GEES – Versión 2 del 24 de junio de 2022, emitida por la Agencia Nacional del Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.*
- *Constitución Política de Colombia.*
- *Código Civil Colombiano*

- *Código de Comercio.*
- *Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Unico Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional".*

- *Ley 061 de 1978: Ley Orgánica de Desarrollo Urbano, con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, todo núcleo urbano con más de 20.000 habitantes deberá formular su respectivo Plan Integral de Desarrollo con base en las técnicas modernas de planeación urbana y de coordinación urbano-regional. Modificada por la Ley 0617 del 2000*
- *Ley 009 de 1989: Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.*
- *Ley 003 de 1991: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.*
- *Ley 136 de 1994: Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios. Promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal.*
- *Ley 400 de 1997: Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes. Ley 009 de 1997: Obligación por parte de los urbanizadores de realizar estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa o inundación como requisito previo para obtener la licencia de urbanismo.*
- *Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones*

3. DEMANDA DEL BIEN O SERVICIO

Se identificaron procesos históricos cuyo objeto corresponda o se asemeje al presente proceso de contratación, teniendo como fuente de información, las anteriores contrataciones realizadas por la plataforma de contratación pública SECOP I y II

AÑO	PROCESO	OBJETO	CUANTÍA
2024	SDHT-LP-002-2024	Contratar La Ejecución De Las Obras Para Los Mejoramientos De Vivienda Rural.	$1.193.693.397
2024	CONVENIO DE ASOCIACIÓN No. 004 de 2024	Aunar Esfuerzos Técnicos, Administrativos Y Financieros Para La Ejecución De Obras Por Asignación De Subsidios De Mejoramiento De Vivienda En La Modalidad De Saneamiento Básico A Familias	$ 1.884.000.000

		Asentadas En El Perímetro Urbano Del Distrito De Cartagena De Indias (Barrio Olaya Sector Ricaurte).	
2024	LP-015-2024	Obras Para El Mejoramiento De Vivienda En Los Municipios Del Departamento Del Atlántico	$21.963.200.000

Por otra parte, se ha identificado que la compra o adquisición de Prestación de Servicios es recurrente para las empresas públicas o/y empresas comerciales del estado. Con eso en mente se ha realizado una búsqueda en las plataformas de rendición estatal como SECOP II en búsqueda de procesos similares, hallando lo siguiente

PROCESOS SECOP: Una vez verificado el portal de contratación de Colombia Compra Eficiente, se encontraron los siguientes procesos similares

Entidad	Referencia del Proceso	Objeto	Precio Base	Modalidad de Contratación
Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA	2024-VIVA-IA-03	Ejecución De Mejoramientos De Vivienda Urbanos Y Rurales En El Departamento De Antioquia, En El Marco Del Programa "Cambia Mi Casa" Del Fondo Nacional De Vivienda - Fonvivienda	$5.521.600.000	Licitación Publica
Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA	2025-VIVA-IA-03	Caracterización Y Ejecución De Mejoramientos De Vivienda Urbanos Y Rurales En El Departamento De Antioquia.	$16.088.137.728	Licitación Publica
Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA	2026-VIVA-IA-03	Ejecución de mejoramientos de vivienda en el marco de la convocatoria viva mi casa mejorada para ellas, para impactar mujeres vulnerables, en pobreza extrema y moderada en la zona rural del Departamento de Antioquia	$26.084.138.906	Licitación Publica

4. ANALISIS DE LA OFERTA

La Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA a través de la Dirección de Vivienda y hábitat realizó análisis de los precios de los materiales del mercado, los cuales son el insumo para generar las actividades de obra.

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr Unitario	Vr. Total/U.V	Vr Aproximado al peso
1.	PRELIMINARES Y EXCAVACIÓN					$ 285.450
1.2.1	Excavación manual de 0.00 a 2.00 m. Incluye el acarreo interno y disposición del material en el sitio. No incluye transporte ni botada externa del material. Su medida será en sitio.	m3	6,48	$ 44.051	$ 285.450	
8,1	POZO SEPTICO + POZO DE INFILTRACIÓN					$ 4.846.213
8.10	Caja de Inspección y/o de Empalme de 0.50x0.50	un	1,00	$ 477.389	$ 477.389	
8.11	Sistema séptico Integrado con capacidad de 1500 Lt o superior, en polietileno lineal de alta densidad o fibra de vidrio reforzada con poliester. Incluye acelerante biológico, filtros tipo colmena o rosetón y todos los elementos necesarios para su correcta instalación. Debera cumplir NTC 5770 2010-06-16 Sistemas de saneamiento Básico para tanques sépticos prefabricados con materiales plasticos	Un	1,00	$ 3.198.480	$ 3.198.480	
8.4	Instalación de Tuberia PVC sanitaria 2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	6,00	$ 36.847	$ 221.082	
8.6	Instalación de tuberia PVC sanitaria 4". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	6,75	$ 60.542	$ 408.659	

8.14	Construcción de pozo de Infiltración de 1.50 m de diametro y profundidad de 1.2 m, Incluye tuberia y accesorios PVC 4", profundidad de relleno en triturado 1 m. Se recubre el triturado con geotextil NT1600 y plástico negro y se comple la brecha con lleno de material de la excavación.	Un	1,00	$ 540.603	$ 540.603	
1.	PRELIMINARES Y EXCAVACIÓN					$ 182.640
1.14	Replanteo por medios manuales. Incluye demarcación, línea de trazado y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	3,67	$ 7.260	$ 26.644	
1.2.1	Excavación manual de 0.00 a 2.00 m. Incluye el acarreo interno y disposición del material en el sitio. No incluye transporte ni botada externa del material. Su medida será en sitio.	m3	0,55	$ 44.051	$ 24.228	
1.2.4	Entresuelo en triturado y arena de concreto, compactados manualmente. Incluye transporte interno. Su medida será en sitio ya compactado.	m3	0,55	$ 239.578	$ 131.768	
2.	CONCRETOS Y PISO					$ 821.485
2.7	Vaciado de viga de amarre superior en concreto a la vista de 21MPa sobre mampostería de sección 0.10x0.20m. Incluye formaleta, equipo y todo lo necesario para su correcta colocación y funcionamiento.	m	1,09	$ 53.808	$ 58.651	
2.8	Vaciado de viga cinta en concreto a la vista de 21MPa sobre mampostería de sección 0.10x0.15m. Incluye formaleta, equipo y todo lo necesario para su correcta colocación y funcionamiento.	m	7,28	$ 34.659	$ 252.318	
2.10	Construcción de piso en concreto de 21 MPA, acabado llaneado, e=8 cm, reforzado con malla electrosoldada D84. Incluye el concreto, la malla, formaletería, polietileno y todo lo necesario para su correcta instalación.	m2	3,67	$ 97.345	$ 357.256	
2.11	Suministro e instalación de acero de refuerzo Fy= 420MPa, corrugado. Incluye transporte con descarga, transporte interno, figurado, alambre de amarre, certificados y todos los elementos necesarios para su	kg	22,26	$ 6.885	$ 153.260	

	correcta instalación, según diseño y recomendaciones estructurales.					
3.	MAMPOSTERÍA					$ 1.924.046
3.4	Suministro, transporte y colocación de concreto fluido para dovelas en mampostería estructural. Incluye grouting de 21 MPA, espaciadas de acuerdo a los diseños, o en su defecto cada 1.20 m y en las intersecciones de muros.	m	12,93	$ 27.394	$ 354.204	
3.5	Construcción de mampostería en bloque de concreto, perforación vertical, de 10x20x40 cm, resistencia de 10 MPA. Incluye el suministro, transporte y colocación del bloque vertical, el mortero de pega 1:4, espesor max=0.01 m, refuerzo horizontal en dos grafiles de 4mm cada 60cm, encorozados y todos los elementos necesarios para su correcta instalación. Todos los cortes serán realizados a máquina.	m2	14,95	$ 98.982	$ 1.479.781	
3.6	Construcción de mampostería en bloque calado de 0,10x0,20x0,20m, según detalle, revitado a dos caras, sin rebabas. Incluye el suministro, transporte y colocación del ladrillo, el mortero de pega, angeo y todos los elementos necesarios para su correcta instalación.	m2	0,48	$ 187.627	$ 90.061	
4.	REVOQUE					$ 228.035
4.3	Revoque impermeabilizado sobre muros, incluye fajas y filetes y todos los elementos necesarios para su ejecución.	m2	6,30	$ 36.196	$ 228.035	
5.	ENCHAPES PISO Y PARED					$ 861.253
5.1	Suministro e instalación de enchape ceramico para pared de zonas humedas (Baño, cocina, lavadero), incluye todos los elementos necesarios para su ejecución.	m2	6,30	$ 93.209	$ 587.217	
5.2	Suministro e instalación de enchape piso para zonas humedas (Baño,patio), incluye todos los	m2	2,94	$ 93.209	$ 274.034	

	elementos necesarios para su ejecución.					
6.	APARATOS SANITARIOS					$ 801.181
6.1	Suministro, transporte y colocación de combo sanitario económico tipo laguna o similar sin pedestal, color blanco, Incluye: Sanitario de 4.8lt, lavamanos de colgar, grifería y tres accesorios de incrustación a pared (portapel, jabonera y toallero), válvula de regulación o abasto y demas accesorios para su correcta instalación y funcionamiento.	Un	1,00	$ 659.649	$ 659.649	
6.4	Suministro, transporte y colocación de Kit Ducha sencilla + llave individual (tipo piscis o similar). Incluye todos los elementos necesarios para su instalación y funcionamiento.	Un	1,00	$ 141.532	$ 141.532	
7.	REDES HIDRÁULICAS					$ 229.931
7.1	Punto hidraulico 1/2" presión L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	Un	3,00	$ 38.473	$ 115.419	
7.2	Tuberia PVC presión 1/2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	6,00	$ 11.786	$ 70.716	
7.3	Suministro e instalación válvula de bola en PVC 1/2" extremo soldado. Se entregará debidamente instalada sin presencia de fugas ni fisuras.	Un	1,00	$ 43.796	$ 43.796	
8.	REDES SANITARIAS					$ 686.569
8.2	Punto sanitario 2" L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	Un	2,00	$ 59.729	$ 119.458	
8.3	Punto sanitario 4" L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	Un	1,00	$ 125.761	$ 125.761	

8.4	Instalación de Tuberia PVC sanitaria 2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	1,10	$ 36.847	$ 40.532	
8.6	Instalación de tuberia PVC sanitaria 4". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	6,00	$ 60.542	$ 363.252	
8.8	Suministro, transporte e instalación de rejilla de piso cuadrada de 2" en PVC, para desagüe de ducha. Incluye los materiales y todos los elementos necesarios para su correcta instalación.	Un	1,00	$ 37.566	$ 37.566	
9.	**RED ELÉCTRICA**					**$ 334.953**
9.5	Suministro e instalación de tomas GFCI, blanca, de empotrar. Incluye caja, accesorios, fijaciones y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	Un	1,00	$ 75.827	$ 75.827	
9.6	Suministro, transporte e instalación de materiales para salida eléctrica de interruptor monopolar de alumbrado 15 A. 10A, 125 V, según certificación RETIE y pruebas de conformidad UL. Incluye el interruptor, tapa, ducto EMT, cajas con tapa suplemento, adaptadores, curvas, EMT, conductores 12 AWG-CU-THHN/THWN-90ºC, conectores de conexión y empalme, tornillos, obra civil y demás elementos y accesorios para su correcta instalación y funcionamiento.	Un	1,00	$ 30.188	$ 30.188	
9.7	Suministro, transporte e instalación de materiales para salida eléctrica de iluminación plafón de alumbrado 15 A. 10A, 125 V, según certificación RETIE y pruebas de conformidad UL. Incluye el interruptor, tapa, ducto EMT, cajas con tapa suplemento, adaptadores, curvas, EMT, conductores 12 AWG-CU-THHN/THWN-90ºC, conectores de conexión y empalme, tornillos, obra civil y demás elementos y accesorios	Un	1,00	$ 26.499	$ 26.499	

	para su correcta instalación y funcionamiento.					
9.8	Suministro e instalación de tubería PVC 1/2" tipo Conduit o similar. Incluye accesorios y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	m	7,00	$ 6.156	$ 43.092	
9.10	Suministro, transporte e instalación de materiales para salida eléctrica de toma trifilar con polo a tierra 30 A, 125 V y según la norma NEMA 5-15R, certificación RETIE y pruebas de conformidad UL.	un	1,00	$ 55.502	$ 55.502	
9.11	Suministro, transporte e instalación de cable encauchetado de cobre de 3x12AWG materiales Alimentador de acometida, se debe verificar en campo la medida real, para efectos de presupuesto se toman 10 metros. Incluye suministro, instalación cables, conectores y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento.	m	21,00	$ 4.945	$ 103.845	
12.	**PUERTAS MADERA-METÁLICAS**					**$ 599.576**
12.2	Suministro e instalación de puerta metálica de 0.80 x 2.10 m calibre 20. Incluye marco, ala, chapa pintura anticorrosivo, acabado en pintura tipo esmalte y todos los elementos necesarios para su ejecución.	Un	1,00	$ 599.576	$ 599.576	
16.	**CUBIERTA**					**$ 721.420**
16.1	Suministro, transporte e instalación de cubierta en teja termoacústica UPVC 2.0 mm tipo ECOROOF o similar. Incluye sistemas fijación a elementos estructurales. La medida será tomada en pendiente de cubierta. Color VERDE.	m2	6,78	$ 65.612	$ 444.849	

16.3	Suministro, transporte e instalación de correa en madera pino pátula inmunizada (ES6) de sección 3"x2". Incluye anclajes y todo lo necesario para su correcto funcionamiento.	m	8,34	$ 33.162	$ 276.571	

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr Unitario	Vr Aproximado al peso
1.	PRELIMINARES				$ 294.989,0
1.2.1	Excavación manual de 0.00 a 2.00 m. Incluye el acarreo interno y disposición del material en el sitio. No incluye transporte ni botada externa del material. Su medida será en sitio.	m3	3,49	$ 44.051	
1.2.3	LLENOS EN MATERIAL PROVENIENTES DE LA EXCAVACIÓN, compactados manualmente con pisón. Incluye transporte interno. Su medida será en sitio ya compactado.	m3	2,43	$ 58.128	
2.	CONCRETOS				$ 3.703.439,0
2.1.1	Colocación de concreto de 14 Mpa para SOLADO, con un espesor DE 0.05 m. Incluye el suministro y el transporte del concreto y todos los demás elementos necesarios para su correcta construcción, incluye acarreo interno.	m2	2,25	$ 36.235	
2.11	Suministro e instalación de acero de refuerzo Fy= 420MPa, corrugado. Incluye transporte con descarga, transporte interno, figurado, alambre de amarre, certificados y todos los elementos necesarios para su correcta instalación, según diseño y recomendaciones estructurales.	kg	198,33	$ 6.885	
2.13	Suministro e instalación de concreto de 21 MPa, para sistema de fundación ZAPATA . Incluye todas las herramientas para la correcta ejecución de la actividad	m3	0,68	$ 830.505	
2.14	Suministro e instalación de concreto de 21 MPa, para PEDESTAL . Incluye todas las herramientas para la correcta ejecución de la actividad	m3	0,27	$ 888.594	
2.15	Suministro e instalación de concreto de 21 MPa, para COLUMNA (0.4x0.4m) . Incluye todas las herramientas para la correcta ejecución de la actividad	m	3,65	$ 279.171	
2.16	Construcción de losa aérea en concreto de 21 MPA, e=15 cm, reforzado con malla electrosoldada D188. Incluye el concreto, viga de 30x30cm, la malla, formaletería, y todo lo necesario para su correcta instalación.	m2	1,50	$ 288.514	

10.	TANQUE ALMACENAMIENTO				$ 655.317
10.1	Tanque de almacenamiento de agua de 500L en polietileno, incluye el suministro, transporte e instalación del tanque, tuberia PVC-P de 1/2" para purga y rebose, valvula de bola para mantenimiento, pegas, accesorios y todo lo necesario para su correcta instalación.	un	1,00	$ 655.317	
7.	REDES HIDRAULICAS				$ 265.289
7.1	Punto hidraulico 1/2" presión L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	un	3,00	$ 38.473	
7.2	Tuberia PVC presión 1/2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	9,00	$ 11.786	
7.3	Suministro e instalación válvula de bola en PVC 1/2" extremo soldado. Se entregará debidamente instalada sin presencia de fugas ni fisuras.	Un	1,00	$ 43.796	
17	SISTEMA DE BOMBEO				$ 867.137,0
17.1	Suministro, transporte e instalación de sistema de bombeo, compuesto por una bomba de 1/2Hp, presión maxima de 38 M.C.A. y un caudal maximo de 38 lt/min a 120V A/C. Incluye valvula flotadora electrica, valvula de cheque de 1", tuberia desde el tanque a nivel de piso hasta el tanque elevado en PVC-P de 1", accesorios, limpiador, pega, domo de protección para la bomba en lamina galvanizada y todo lo necesario para su correcto funcionamiento.	un	1,00	$ 867.137	
9.	INSTALACIONES ELECTRICAS				$ 1.172.494,0
9.5	Suministro e instalación de tomas GFCI, blanca, de empotrar. Incluye caja, accesorios, fijaciones y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	Un	1,00	$ 75.827	
9.9	Suministro e instalación de cable de cobre 12AWU-Cu-THHN-THWN 90°C. Los materiales deben cumplir con Certificación RETIE.	m	27,00	$ 6.950	
9.12	Suministro, transporte e instalación de materiales para sistema de control de electrobomba Periferica 0.5 Hp 110v Pqm60 según la norma NEMA 5-15R, certificación RETIE y pruebas de conformidad UL.	Un	1,00	$ 20.838	

9.13	Suministro e instalación de tubería EMT 1 1/4" tipo Conduit o similar. Incluye accesorios y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	m	9,00	$ 77.229	
9.14	Suministro e instalación de tablero de distribución de 6 circuitos con todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con Certificación RETIE	un	1,00	$ 171.736	
9.15	Suministro e instalación de protección del circuito de 1x20A	un	2,00	$ 10.691	
18	**SISTEMA DE MEJORAMIENTO DE CALIDAD DEL AGUA**				**$ 583.076,0**
11.8	Sistema de Mejoramiento con Ozonizador en acero inoxidable tipo domestico. Incluye un cartucho ozonizador	un	1,00	$ 544.603	
7.1	Punto hidraulico 1/2" presión L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	un	1,00	$ 38.473	

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr Unitario	Vr Aproximado al peso
1.	**PRELIMINARES Y EXCAVACIÓN**				**$ 293.380**
1.2.1	Excavación manual de 0.00 a 2.00 m. Incluye el acarreo interno y disposición del material en el sitio. No incluye transporte ni botada externa del material. Su medida será en sitio.	m3	6,66	$ 44.051	
8,1	**POZO SEPTICO + POZO DE INFILTRACIÓN**				**$ 4.846.213**
8.10	Caja de Inspección y/o de Empalme de 0.50x0.50	un	1,00	$ 477.389	
8.11	Sistema séptico Integrado con capacidad de 1500 Lt o superior, en polietileno lineal de alta densidad o fibra de vidrio reforzada con poliester. Incluye acelerante biológico, filtros tipo colmena o rosetón y todos los elementos necesarios para su correcta instalación. Debera cumplir NTC 5770 2010-06-16 Sistemas de saneamiento Básico para tanques sépticos prefabricados con materiales plasticos	Un	1,00	$ 3.198.480	

8.4	Instalación de Tuberia PVC sanitaria 2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	6,00	$ 36.847	
8.6	Instalación de tuberia PVC sanitaria 4". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	6,75	$ 60.542	
8.14	Construcción de pozo de Infiltración de 1.50 m de diametro y profundidad de 1.2 m, Incluye tuberia y accesorios PVC 4", profundidad de relleno en triturado 1 m. Se recubre el triturado con geotextil NT1600 y plástico negro y se comple la brecha con lleno de material de la excavación.	Un	1,00	$ 540.603	
1.	**PRELIMINARES Y EXCAVACIÓN**				**$ 520.279**
1.14	Replanteo por medios manuales. Incluye demarcación, línea de trazado y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	5,64	$ 7.260	
1.2.1	Excavación manual de 0.00 a 2.00 m. Incluye el acarreo interno y disposición del material en el sitio. No incluye transporte ni botada externa del material. Su medida será en sitio.	m3	1,69	$ 44.051	
1.2.4	Entresuelo en triturado y arena de concreto, compactados manualmente. Incluye transporte interno. Su medida será en sitio ya compactado.	m3	1,69	$ 239.578	
2.	**CONCRETOS Y PISO**				**$ 2.600.331**
2.7	Vaciado de viga de amarre superior en concreto a la vista de 21MPa sobre mampostería de sección 0.15x0.20m. Incluye formaleta, equipo y todo lo necesario para su correcta colocación y funcionamiento.	m	7,59	$ 60.022	
2,9	Construcción de piso en concreto de 21 MPA, acabado llaneado, e=8 cm. Incluye vigas de fundación de 15x20cm, el concreto, formaletería, polietileno y todo lo necesario para su correcta instalación.	m2	5,64	$ 136.978	
2.11	Suministro e instalación de acero de refuerzo Fy= 420MPa, corrugado. Incluye transporte con descarga, transporte interno, figurado, alambre de amarre, certificados y todos los elementos necesarios para su correcta instalación, según diseño y recomendaciones estructurales.	kg	136,14	$ 6.885	
2.12	Construcción de losa aérea en concreto de 21 MPA, e=8 cm.. Incluye vigas perimetrales de 0,15x0,20m, el concreto, obra falsa, formaletería y todo lo necesario para su correcta construcción.	m2	1,38	$ 315.133	

3.	**MAMPOSTERÍA**				**$ 2.811.961**
3.4	Suministro, transporte y colocación de concreto fluido para dovelas en mampostería estructural. Incluye grouting de 21 MPA, espaciadas de acuerdo a los diseños, o en su defecto cada 1.20 m y en las intersecciones de muros.	m	28,00	$ 27.394	
3.7	Construcción de mampostería en bloque de concreto, perforación vertical, de 15x20x40 cm, resistencia de 13 MPA. Incluye el suministro, transporte y colocación del bloque vertical, el mortero de pega 1:4, espesor max=0.01 m, refuerzo horizontal en dos grafiles de 4mm cada 60cm, encorozados y todos los elementos necesarios para su correcta instalación. Todos los cortes serán realizados a máquina.	m2	15,87	$ 128.855	
4.	**REVOQUE**				**$ 203.783**
4.3	Revoque impermeabilizado sobre muros, incluye fajas y filetes y todos los elementos necesarios para su ejecución.	m2	5,63	$ 36.196	
5.	**ENCHAPES PISO Y PARED**				**$ 723.304**
5.1	Suministro e instalación de enchape ceramico para pared de zonas humedas (Baño, cocina, lavadero), incluye todos los elementos necesarios para su ejecución.	m2	5,63	$ 93.209	
5.2	Suministro e instalación de enchape piso para zonas humedas (Baño,patio), incluye todos los elementos necesarios para su ejecución.	m2	2,13	$ 93.209	
6.	**APARATOS SANITARIOS**				**$ 801.181**
6.1	Suministro, transporte y colocación de combo sanitario económico tipo laguna o similar sin pedestal, color blanco, Incluye: Sanitario de 4.8lt, lavamanos de colgar, grifería y tres accesorios de incrustación a pared (portapel, jabonera y toallero), válvula de regulación o abasto y demas accesorios para su correcta instalación y funcionamiento.	Un	1,00	$ 659.649	
6.4	Suministro, transporte y colocación de Kit Ducha sencilla + llave individual (tipo piscis o similar). Incluye todos los elementos necesarios para su instalación y funcionamiento.	Un	1,00	$ 141.532	
7.	**REDES HIDRÁULICAS**				**$ 272.361**
7.1	Punto hidraulico 1/2" presión L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	Un	3,00	$ 38.473	

7.2	Tuberia PVC presión 1/2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	9,60	$ 11.786	
7.3	Suministro e instalación válvula de bola en PVC 1/2" extremo soldado. Se entregará debidamente instalada sin presencia de fugas ni fisuras.	Un	1,00	$ 43.796	
8.	**REDES SANITARIAS**				**$ 668.145**
8.2	Punto sanitario 2" L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	Un	2,00	$ 59.729	
8.3	Punto sanitario 4" L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	Un	1,00	$ 125.761	
8.4	Instalación de Tuberia PVC sanitaria 2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	0,60	$ 36.847	
8.6	Instalación de tuberia PVC sanitaria 4". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	6,00	$ 60.542	
8.8	Suministro, transporte e instalación de rejilla de piso cuadrada de 2" en PVC, para desagüe de ducha. Incluye los materiales y todos los elementos necesarios para su correcta instalación.	Un	1,00	$ 37.566	
9.	**RED ELÉCTRICA**				**$ 334.953**
9.5	Suministro e instalación de tomas GFCI, blanca, de empotrar. Incluye caja, accesorios, fijaciones y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	Un	1,00	$ 75.827	
9.6	Suministro, transporte e instalación de materiales para salida eléctrica de interruptor monopolar de alumbrado 15 A. 10A, 125 V, según certificación RETIE y pruebas de conformidad UL. Incluye el interruptor, tapa, ducto EMT, cajas con tapa suplemento, adaptadores, curvas, EMT, conductores 12 AWG-CU-THHN/THWN-90ºC, conectores de conexión y empalme, tornillos, obra civil y demás elementos y accesorios para su correcta instalación y funcionamiento.	Un	1,00	$ 30.188	

9.7	Suministro, transporte e instalación de materiales para salida eléctrica de iluminación plafón de alumbrado 15 A. 10A, 125 V, según certificación RETIE y pruebas de conformidad UL. Incluye el interruptor, tapa, ducto EMT, cajas con tapa suplemento, adaptadores, curvas, EMT, conductores 12 AWG-CU-THHN/THWN-90ºC, conectores de conexión y empalme, tornillos, obra civil y demás elementos y accesorios para su correcta instalación y funcionamiento.	Un	1,00	$ 26.499	
9.8	Suministro e instalación de tubería PVC 1/2" tipo Conduit o similar. Incluye accesorios y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	m	7,00	$ 6.156	
9.10	Suministro, transporte e instalación de materiales para salida eléctrica de toma trifilar con polo a tierra 30 A, 125 V y según la norma NEMA 5-15R, certificación RETIE y pruebas de conformidad UL.	un	1,00	$ 55.502	
9.11	Suministro, transporte e instalación de cable encauchetado de cobre de 3x12AWG materiales Alimentador de acometida, se debe verificar en campo la medida real, para efectos de presupuesto se toman 10 metros. Incluye suministro, instalación cables, conectores y todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento.	m	21,00	$ 4.945	
12.	**PUERTAS MADERA-METÁLICAS**				**$ 546.076**
12.3	Suministro e instalación de puerta metálica de 0.70 x 2.10 m calibre 20. Incluye marco, ala, chapa pintura anticorrosivo y todos los elementos necesarios para su ejecución.	un	1,00	$ 546.076	
16.	**CUBIERTA**				**$ 710.172**
16.1	Suministro, transporte e instalación de cubierta en teja termoacústica UPVC 2.0 mm tipo ECOROOF o similar. Incluye sistemas fijación a elementos estructurales. La medida será tomada en pendiente de cubierta. Color VERDE.	m2	4,88	$ 65.612	
16.3	Suministro, transporte e instalación de correa en madera pino pátula inmunizada (ES6) de sección 3"x2". Incluye anclajes y todo lo necesario para su correcto funcionamiento.	m	11,76	$ 33.162	
10.	**TANQUE ALMACENAMIENTO**				**$ 655.317**

10.1	Tanque de almacenamiento de agua de 500L en polietileno, incluye el suministro, transporte e instalación del tanque, tuberia PVC-P de 1/2" para purga y rebose, valvula de bola para mantenimiento, pegas, accesorios y todo lo necesario para su correcta instalación.	un	1,00	$ 655.317	
7.	REDES HIDRAULICAS				$ 403.060
7.2	Tuberia PVC presión 1/2". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	13,00	$ 11.786	
7.3	Suministro e instalación válvula de bola en PVC 1/2" extremo soldado. Se entregará debidamente instalada sin presencia de fugas ni fisuras.	un	1,00	$ 43.796	
7.5	Tuberia PVC presión 1". Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	m	18,00	$ 11.447	
17	SISTEMA DE BOMBEO				$ 867.137,0
17.1	Suministro, transporte e instalación de sistema de bombeo, compuesto por una bomba de 1/2Hp, presión maxima de 38 M.C.A. y un caudal maximo de 38 lt/min a 120V A/C. Incluye valvula flotadora electrica, valvula de cheque de 1", tuberia desde el tanque a nivel de piso hasta el tanque elevado en PVC-P de 1", accesorios, limpiador, pega, domo de protección para la bomba en lamina galvanizada y todo lo necesario para su correcto funcionamiento.	un	1,00	$ 867.137	
9.	INSTALACIONES ELECTRICAS				$ 1.172.494,0
9.5	Suministro e instalación de tomas GFCI, blanca, de empotrar. Incluye caja, accesorios, fijaciones y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	Un	1,00	$ 75.827	
9.9	Suministro e instalación de cable de cobre 12AWU-Cu-THHN-THWN 90°C. Los materiales deben cumplir con Certificación RETIE.	m	27,00	$ 6.950	
9.12	Suministro, transporte e instalación de materiales para sistema de control de electrobomba Periferica 0.5 Hp 110v Pqm60 según la norma NEMA 5-15R, certificación RETIE y pruebas de conformidad UL.	Un	1,00	$ 20.838	
9.13	Suministro e instalación de tubería EMT 1 1/4" tipo Conduit o similar. Incluye accesorios y todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con certificación RETIE.	m	9,00	$ 77.229	

9.14	Suministro e instalación de tablero de distribución de 6 circuitos con todos los elementos para su correcta instalación. Los materiales deben cumplir con Certificación RETIE	un	1,00	$ 171.736	
9.15	Suministro e instalación de protección del circuito de 1x20A	un	2,00	$ 10.691	
18	**SISTEMA DE MEJORAMIENTO DE CALIDAD DEL AGUA**				**$ 583.076,0**
11.8	Sistema de Mejoramiento con Ozonizador en acero inoxidable tipo domestico. Incluye un cartucho ozonizador	un	1,00	$ 544.603	
7.1	Punto hidraulico 1/2" presión L= 1.5m max. Incluye el suministro de la tubería, accesorios, limpiador, soldadura y todos los elementos necesarios para su correcta ejecución.	un	1,00	$ 38.473	

Así mismo, se realiza búsqueda en el banco de proveedores de la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, validando los posibles proveedores que cumplan con los requisitos mínimos para participar del proceso de invitación abierta, así mismo, al ser abierta es posible que empresas que no se encuentren inscritas en el banco de proveedores deseen participar en dicho proceso de selección.

REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS

En el desarrollo del proceso propuesto, correspondiente a la "CONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL MARCO DE LA CONVOCATORIA VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS, PARA IMPACTAR MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA Y MODERADA EN LA ZONA RURAL DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA" se considerará la capacidad financiera del proponente los cuales se deberán evidenciar en el Registro Único de Proponentes vigente y en firme y/o los Estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025.

Se calcularán los indicadores financieros y se verificará el cumplimiento del valor mínimo; en caso de no cumplirlo, la propuesta será rechazada.

INDICADORES DE LÍQUIDEZ

Los indicadores de liquidez son utilizados para determinar la capacidad que tiene una empresa para atender obligaciones contraídas en el corto plazo. Cuanto más elevado sea el indicador de liquidez, mayor es la posibilidad de que la empresa pueda hacer frente a su endeudamiento en el corto plazo

- **La Razón Corriente O Liquidez Corriente**: Indica cuanto posee la empresa en activos corrientes, por cada peso de deuda corriente, es decir, de deuda a corto plazo. Cuanto mayor sea es mejor, ya que indica que la empresa tiene buenos niveles de liquidez. Es un índice de liquidez a corto plazo que indica en qué proporción las exigibilidades a corto plazo, están cubiertas por activos corrientes que se esperan convertir en efectivo, en un período de tiempo igual o inferior, al de la madurez de las obligaciones corrientes contraídas.

$$Relación\ Corriente = \frac{Activo\ corriente}{Pasivo\ Corriente} \geq 1{,}5$$

El indicador de razón corriente o liquidez corriente, que deben tener los posibles proponentes debe ser igual o mayor a 1,5; esto quiere decir que por cada $1 peso de pasivo corriente, la empresa cuenta con $1,5 pesos en el activo corriente para el respaldo de esa deuda.

La razón corriente de 1,5, además de dar una idea del respaldo sobre los pasivos corrientes, también ilustrará sobre el eventual riesgo de iliquidez de la empresa y la efectividad en el manejo del capital de trabajo.

En el caso de formas asociativas se sumarán los índices de cada integrante ponderado por su porcentaje de participación.

El proponente o los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán tener un porcentaje de participación no inferior al 33.33% en todos los lotes.

- **Índice de endeudamiento**: Los indicadores de endeudamiento son utilizados para medir el nivel de obligaciones que tiene la empresa. Sirven para establecer la viabilidad de cierto nivel de endeudamiento y el grado de participación que tiene el mismo dentro de la composición financiera de la entidad. Son útiles, además, tanto para acreedores como para socios, el nivel de riesgo que tienen sus inversiones y la probabilidad de que estas sean recuperables.

Endeudamiento sobre activos totales: Determina el porcentaje de las deudas totales dentro de los activos totales de la empresa, es decir, representa el grado de compromiso de los activos totales respecto a las deudas de la empresa.

$$Nivel\ de\ endeudamiento = \frac{Total\ Pasivo}{Total\ activo} \leq 0{,}70$$

El indicador de endeudamiento sobre activos totales, que deben tener los posibles proponentes debe ser menor o igual a 0,70; es decir que por cada peso que la empresa tiene en activos debe como máximo 0,70 pesos. En la medida que el índice sea menor, muestra una empresa mucho mejor en el apalancamiento en los niveles de endeudamiento.

En el caso de formas asociativas se sumarán los índices de cada integrante ponderado por su porcentaje de participación

El proponente o los miembros del Consorcio o Unión Temporal deberán tener un porcentaje de participación no inferior al 33.33% en todos los lotes

- **Patrimonio**: Es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituyen los medios económicos para que una empresa funcione. Para diferenciar el Patrimonio Neto de los Pasivos debido a su naturaleza, es pertinente realizar la siguiente distinción: Aportes de capital por parte de los socios, Reservas o beneficios generados y no distribuidos por la empresa, Contiene además las siguientes características:

No es exigible, es decir, que no tiene que ser devuelto a terceros ajenos a la empresa, Carece de costo financiero a pesar de ser una deuda para con los socios, Ha de financiar el activo corriente y parte del activo corriente de la empresa.

De manera general, será aquella parte residual de los activos de la empresa, una vez sean deducidos todos sus pasivos reconocidos.

Patrimonio **≥ 30%** del presupuesto oficial

El patrimonio de los posibles oferentes debe ser igual o superior al 30% del presupuesto oficial del proceso al cual presenta la oferta.

Para las ofertas en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se calculará el patrimonio de cada uno de sus integrantes. En este caso será la sumatoria de los indicadores obtenidos por cada uno de los integrantes.

APLICA PARA PROPONENTES PLURALES: En esta opción cada uno de los integrantes del Oferente aporta al valor total del componente del indicador proporcionalmente con su participación en la figura, esto es, unión temporal o consorcio.

- **Capital de trabajo**: Se considera capital de trabajo aquellos recursos que requiere la empresa para poder llevar a cabo su operación.

  La fórmula matemática es:

CAPITAL DE TRABAJO = (activo corriente - pasivo corriente**) ≥ 30%** del presupuesto oficial

Con base en lo anterior, cuando el activo corriente supera al pasivo corriente, se está frente a un capital de trabajo positivo, lo cual indica que la empresa posee más activos líquidos que deudas con vencimiento en el corto plazo.

El indicador de capital de trabajo que deben de tener los posibles proponentes, debe ser igual o superior al 30%, del presupuesto oficial del proceso al cual presenta la propuesta.

Para las ofertas en Consorcio, Unión Temporal u otra forma de asociación, se calculará el Capital de Trabajo de cada uno de sus integrantes aplicando la formula descrita anteriormente. En este caso será la suma de los indicadores obtenidos por cada uno de los integrantes.

Estos requisitos al igual que los factores de selección, serán debidamente detallados y establecidos en las condiciones de contratación que regularán el proceso de contratación, acorde a lo dispuesto en el ARTÍCULO 31. INVITACIÓN ABIERTA, del manual de contratación de la entidad y demás normas que lo complementen**.**

PRESUPUESTO OFICIAL

De acuerdo con la información suministrada por el centro de pensamiento, por la Dirección de Vivienda y Hábitat y la Dirección de Proyectos se establece un presupuesto para el presente proceso de contratación de SETENTA Y UN MIL SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA PESOS M/L. **($71.077.147.830)**

El presupuesto oficial incluye todos los valores correspondientes a impuestos, estampillas, tasas, contribuciones y demás erogaciones que implique el desarrollo del contrato y se encuentra respaldado en:

LOTE	SUBREGION	MUNICIPIO	2026		2027	
			CDP	VALOR	CERTIFICADO VIGENCIAS FUTURAS	VALOR
LOTE 1	URABÁ	APARTADÓ	206-2026	$ 5.406.525.656	144-2025	$ 2.803.459.024
		MUTATÁ	163-2026	$ 7.489.396.217	153-2025	$ 6.995.985.438
		VIGÍA DEL FUERTE	240-2026	$ 3.623.262.694	181-2025	$ 1.878.779.301
LOTE 2	URABÁ	NECOCLÍ	162-2026	$ 2.651.750.591	220-2025	$ 18.788.119.159
LOTE 3	URABÁ	NECOCLÍ		$ 2.651.750.591		$ 18.788.119.159
TOTAL RECURSOS POR AÑO				**$ 21.822.685.749**		**$ 49.254.462.081**
TOTAL RECURSOS				**$ 71.077.147.830**		

La Dirección Administrativa y Financiera hará las retenciones de ley a las que haya lugar y las que llegaren a existir aplicables al presente contrato, incluyendo las tasas, impuestos, estampillas, por lo tanto, el proponente para su propuesta deberá tenerlo en cuenta

TRIBUTO	TARIFA
Estampilla Pro-Desarrollo	Artículo 227. Ordenanza 41 del 2020 a. El 0.5 X 1000 sobre el valor del acto en el formulario de liquidación del impuesto de registro. b. El 6 X 1000 sobre el valor de toda cuenta u orden de

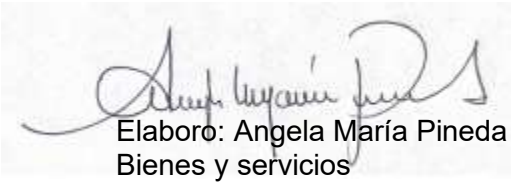
	pago a favor de personas naturales, jurídicas o cualquier otra forma de asociación jurídica.
Estampilla Pro-Hospitales Públicos	Artículo 301. Ordenanza 41 del 2020 El 1% del valor total de la cuenta u orden de pago.
Estampilla Politécnico Colombia Jaime Izasa	Artículo 317. Ordenanza 41 del 2020 Será el 0.4% del valor total de toda cuenta u orden de pago proveniente de contratos, pedidos y facturas.
Estampilla Para el Bienestar del Adulto Mayor.	Artículo331.Ordenanza41del2020 El 2% del valor total de la cuenta u orden de pago proveniente de contratos, pedidos y facturas.
Estampilla Pro-Desarrollo de la Institución Universitaria de Envigado (I.U.E).	Artículo 342. Ordenanza 41 del 2020 La tarifa será del 0.4 % del valor total de la cuenta u orden de pago proveniente de contratos, pedidos y facturas.
Tasa Pro-Deporte y Recreación	Artículo 266. Ordenanza 41 del 2020, modificado por el artículo 1 de la ordenanza 33 del 07 de noviembre de 2024: La tarifa de la Tasa Pro-Deporte y Recreación será del 2.5% del valor total del contrato determinado en el comprobante de egreso que se establezca entre el Departamento de Antioquia y las personas naturales y/o jurídicas, públicas o privadas.
Contribución Especial	Artículo 246. Ordenanza 41 del 2020 Cuando se trate de contratos de obra pública o sus adicciones, se aplica una tarifa del cinco por ciento (5%) sobre el valor total del contrato o su adicción. Cuando se trate de concesiones de construcción, mantenimiento y operaciones de vías de comunicación, terrestre o fluvial, puertos aéreos, marítimos o fluviales; se aplica una tarifa de los dos puntos cinco por mil (2.5 x mil) del total del recaudo bruto de la respectiva concesión. Cuando se trate de la ejecución de convenios de cooperación suscritos entre entidades públicas con organismos multilaterales que tengan por objeto la construcción de obras o su mantenimiento, se aplica una tarifa del cinco por ciento (5%) del valor del respectivo contrato.
Estampilla Pro-Institución Universitaria Digital de Antioquia IU- Digital.	Artículo 357-6. Ordenanza 20 de 2022 La tarifa será del 0.4 % del valor total de la cuenta u orden de pago proveniente de contratos, pedidos y facturas.

CONCLUSIONES

- El sector de la construcción es uno de los sectores de la economía más grandes e importantes del mundo, con gran repercusión en los contextos de las economías de cada país, pese a que el mercado nacional está atravesando por un ambiente de incertidumbre, debido a cambios económicos, políticos y sociales, y no se visualiza en el corto plazo algún cambio significativo, la inversión pública juega un papel muy importante en proyectos de construcción, inicialmente por el aporte en la recuperación del dinamismo del sector, pero sobre todo por el impacto en la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos particularmente, para este caso, de las familias beneficiadas en los diferentes municipios del Departamento de Antioquia
- Partiendo de la necesidad de la empresa de cumplir con los objetivos planteados y con las metas del plan de desarrollo (2024-2027) se requiere contar con una persona juridica idónea que cuente con experiencia y que cumpla con todos los requisitos técnicos jurídicos y financieros, para cumplir con el objeto del presente proceso de contratación
- Dado el monto de cuantia y en aras de asegurar una contratación transparente se sugiere que la modalidad para el presente proceso se una invitación abierta



Reviso: Juan Sebastián Nader Carrascal
Coordinador de bienes y servicios



Elaboro: Angela María Pineda Serna
Bienes y servicios