ANÁLISIS DEL SECTOR

1. OBJETO Y ALCANCE DEL ANÁLISIS

El presente documento desarrolla el análisis del sector económico al que pertenece el objeto del Convenio Interadministrativo, desde la perspectiva jurídica, técnica y económica, conforme lo exige el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, en la medida en que dicho análisis resulta aplicable, por remisión y en lo pertinente, a los convenios interadministrativos derivados del Convenio Marco No. 2609011074, y en cuanto insumo indispensable para que INFIMANIZALES estructure, con posterioridad, los procesos de selección de los contratistas de cada uno de los dos (2) componentes que integran el objeto del presente derivado.

Precisión conceptual

El presente derivado se celebra entre dos entidades estatales (EL MUNICIPIO e INFIMANIZALES) en ejercicio de la causal de contratación directa por convenio o contrato interadministrativo (literal c, numeral 4°, artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, y artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015). El análisis de mercado que sigue no tiene por objeto comparar ofertas para la escogencia de INFIMANIZALES —que no compite frente a otros oferentes—, sino dimensionar razonablemente el sector, la oferta disponible y los precios de referencia que INFIMANIZALES deberá emplear en la estructuración de sus propios procesos de selección para los Componentes 1 y 2.

2. ASPECTO JURÍDICO

2.1. Marco normativo de la emergencia

— Sismo del 10 de agosto de 2026 (7,4 Mw, epicentro en San José del Palmar (Chocó)).

— Decreto Extraordinario Municipal No. 002 del 10 de agosto de 2026 (urgencia manifiesta): declaratoria de urgencia manifiesta en el Municipio de Manizales, con fundamento en el artículo 42 de la Ley 80 de 1993.

— Decreto Extraordinario Municipal No. 003 del 10 de agosto de 2026 (situación de calamidad pública, por el término de tres (3) meses contados desde su publicación, prorrogable o terminable anticipadamente mediante acto motivado, previa recomendación del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres — CMGRD): declaratoria de calamidad pública, con fundamento en los artículos 57 y 58 de la Ley 1523 de 2012.

— Decreto Legislativo No. 1261 del 19 de agosto de 2026 ("Por el cual se declara el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública en parte del territorio nacional", artículo 215 C.P., que cobija al departamento de Caldas y a otros doce (12) departamentos, con término inicial de treinta (30) días calendario contados desde su expedición).

— Acuerdo Municipal No. 1226 del 24 de agosto de 2026: autorización al Alcalde para contratar empréstito hasta por $220.000.000.000, destinado, entre otros fines, a la rehabilitación y

reconstrucción y a la ejecución del Plan de Acción Específico (artículo 61 de la Ley 1523 de 2012).

- Resolución No. 00000322 del 20 de agosto de 2026 de INFIMANIZALES: declaratoria propia y autónoma de urgencia manifiesta en la entidad, desarrollada en el numeral 2.2 siguiente.
- Artículo 54 de la Ley 1523 de 2012: destinación de los recursos del Fondo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres a la rehabilitación y la reconstrucción.

2.2. Actos de urgencia manifiesta obrantes en el expediente y delimitación de su alcance frente al presente análisis

Obra en el expediente la **Resolución No. 00000322 del 20 de agosto de 2026**, por medio de la cual el Gerente General de INFIMANIZALES declaró la urgencia manifiesta en esa entidad. El cuadro siguiente relaciona su contenido a título estrictamente informativo, por tratarse de un acto que obra en el expediente y que las partes deben conocer. **EL MUNICIPIO no se pronuncia sobre la validez, el alcance ni la vigencia de dicho acto, no lo avala y no funda en él el presente análisis ni la decisión de celebrar el convenio derivado.** Su invocación, o la de cualquier otra causal, para la selección de los contratistas de los Componentes 1 y 2 es una decisión que corresponde de manera exclusiva a INFIMANIZALES, que deberá adoptarla y motivarla en sus propios estudios y documentos previos, bajo su propia responsabilidad y conforme al régimen de contratación que le es aplicable.

Elemento	Contenido
Acto habilitante 1 (nivel municipal)	Decreto Extraordinario Municipal No. 003 del 10 de agosto de 2026 (situación de calamidad pública, por el término de tres (3) meses contados desde su publicación, prorrogable o terminable anticipadamente mediante acto motivado, previa recomendación del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres — CMGRD)
Acto habilitante 2 (nivel nacional)	Decreto Legislativo No. 1261 del 19 de agosto de 2026 ("Por el cual se declara el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por grave calamidad pública en parte del territorio nacional", artículo 215 C.P., que cobija al departamento de Caldas y a otros doce (12) departamentos, con término inicial de treinta (30) días calendario contados desde su expedición)
Acto propio de INFIMANIZALES	Resolución No. 00000322 del 20 de agosto de 2026 — «POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA LA URGENCIA MANIFIESTA EN EL INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES (INFIMANIZALES) CON OCASIÓN DEL ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, SOCIAL Y ECOLÓGICA Y LA CALAMIDAD PÚBLICA DERIVADA DEL MOVIMIENTO SÍSMICO OCURRIDO EL 10 DE AGOSTO DE 2026»
Artículo 1° — Declaratoria	Declara la urgencia manifiesta en INFIMANIZALES para conjurar la crisis institucional, de infraestructura y servicios originada por el

Elemento	Contenido
	sismo, con fundamento concurrente en los Decretos Municipales 002 y 003 de 2026 y en el Decreto Legislativo Nacional 1261 de 2026.
Artículo 2° — Contratación directa	Autoriza al Gerente General a celebrar directamente, prescindiendo de los procedimientos ordinarios de selección, todos los contratos de suministro de bienes, consultoría, interventoría, prestación de servicios y EJECUCIÓN DE OBRAS estrictamente necesarios y con relación directa con la atención, mitigación y reconstrucción de las afectaciones causadas por la emergencia.
Artículo 4° — Régimen contractual	Los contratos celebrados al amparo de la declaratoria se someten a la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas de contratación estatal — es decir, la urgencia manifiesta exonera del procedimiento de selección plural, no del régimen sustantivo de contratación pública.
Artículo 6° — Control fiscal inmediato	Remisión de cada contrato celebrado, junto con la resolución y el expediente de antecedentes, a la Contraloría competente, inmediatamente después de su celebración (artículo 43, Ley 80 de 1993).
Artículo 7° — Vigencia	Rige a partir de su expedición y se mantiene "mientras subsistan los hechos de calamidad pública y los efectos del estado de emergencia nacional que imposibilitan el trámite de procesos ordinarios" — vigencia atada a la subsistencia fáctica y jurídica de sus actos de base, no a un término fijo autónomo.

2.3. Naturaleza jurídica del convenio derivado

El Convenio Interadministrativo Marco No. 2609011074 habilita la celebración de convenios derivados entre EL MUNICIPIO e INFIMANIZALES, bajo la causal de contratación directa entre entidades estatales, siempre que las obligaciones pactadas en el derivado tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora (inciso final del literal c, numeral 4°, artículo 2° de la Ley 1150 de 2007). El presente derivado se enmarca en las funciones estatutarias de INFIMANIZALES como establecimiento público de fomento y gestión de recursos (Acuerdo 292 de 1997 del Concejo Municipal, artículo primero de los estatutos, y Acuerdo Municipal 1091 del 9 de agosto de 2021, que confiere las facultades estatutarias del Gerente General), que actúa como agente administrador de los recursos aportados por EL MUNICIPIO, sin asumir directamente la ejecución material de las obras de demolición ni la prestación personal de los servicios técnicos, los cuales serán contratados con terceros bajo su propia responsabilidad.

2.4. Régimen jurídico aplicable a cada componente

Componente 1 — Demoliciones: los contratos que INFIMANIZALES celebre para su ejecución tienen naturaleza de **contrato de obra** en los términos del numeral 1º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, por recaer sobre la realización de trabajos materiales sobre bienes inmuebles. De esa naturaleza se derivan consecuencias que INFIMANIZALES deberá observar cualquiera que sea la modalidad de selección que adopte: exigencia de garantías con los amparos propios del contrato de obra, incluida la responsabilidad civil extracontractual; afiliación y cobertura en riesgos laborales del personal; cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo; manejo de residuos conforme a la normativa ambiental; y, cuando corresponda, la contribución especial del artículo 6º de la Ley 1106 de 2006 y sus prórrogas.

Componente 2 — Estructuración y desarrollo del componente técnico y operativo para la evaluación de los inmuebles afectados por el sismo y la coordinación de las intervenciones ($1.500.000.000). INFIMANIZALES conformará, única y exclusivamente, el equipo técnico requerido para adelantar las evaluaciones, visitas, valoraciones y fichas técnicas de los inmuebles afectados, la elaboración de los presupuestos preliminares correspondientes y la coordinación técnica del Componente 1 y del seguimiento general de la recuperación de vivienda, conforme a los perfiles y cantidades estimadas señaladas en el numeral 4 de este documento y en el análisis del sector que lo acompaña.

Regla común. La determinación de la modalidad de selección de los contratistas de uno y otro componente, su motivación y las consecuencias de esa decisión son de la exclusiva competencia y responsabilidad de INFIMANIZALES. EL MUNICIPIO exige, en cambio, el cumplimiento verificable de los siguientes resultados, cualquiera que sea la modalidad: selección objetiva conforme al artículo 5º de la Ley 1150 de 2007; sondeo de mercado documentado y precios verificados; requisitos de idoneidad y experiencia proporcionales al objeto; garantías constituidas y aprobadas antes de cualquier pago; publicación de la totalidad de los procesos y contratos en el SECOP; y prohibición de fraccionar objetos o alterar cuantías para eludir los procedimientos que legalmente correspondan, conducta proscrita por el numeral 8 del artículo 24 de la Ley 80 de 1993.

3. ASPECTO TÉCNICO

3.1. Componente 1 — Demoliciones: panorama de la necesidad

La Unidad de Gestión del Riesgo del Municipio de Manizales mantiene un censo consolidado de doscientos setenta y seis (276) predios objeto de seguimiento por causa del sismo, clasificados así:

Clasificación	No. de predios	Valor estimado conocido
1. Pendiente verificar	150	Sin costear
2. Demolición mayor	7	$550.000.000

Clasificación	No. de predios	Valor estimado conocido
3. Demolición menor total	23	$302.000.000
4. Demolición menor parcial	51	$543.000.000
5. Ejecutado	38	$0 (obra terminada)
6. Demolición particular	1	$0
7. En ejecución (contrato de demoliciones mayores vigente)	6	$1.580.000.000
TOTAL GENERAL	276	$2.975.000.000 (parcial: suma de los valores conocidos, sin incluir los 150 predios aún sin costear. De este total, $1.395.000.000 corresponden a los 81 predios remanentes por intervenir y $1.580.000.000 a los 6 predios ya contratados bajo el contrato 2608201039, que no hacen parte del universo del presente derivado)

Del censo se advierte que, de los doscientos setenta y seis (276) predios identificados, **cuarenta y cinco (45) quedan fuera del universo a intervenir**: treinta y ocho (38) ya ejecutados, seis (6) en ejecución bajo el contrato 2608201039 y uno (1) a cargo de particular. Subsiste, en consecuencia, un remanente de **doscientos treinta y un (231) predios** (150 pendientes de verificación + 7 de demolición mayor + 23 de demolición menor total + 51 de demolición menor parcial), cifra que se verifica aritméticamente: 231 + 45 = 276.

Determinación del techo del Componente 1. De los 231 predios remanentes, ochenta y uno (81) se encuentran técnicamente verificados y costeados, por un valor conocido de **$1.395.000.000** ($550.000.000 en demolición mayor, $302.000.000 en demolición menor total y $543.000.000 en demolición menor parcial). Los ciento cincuenta (150) restantes no cuentan aún con valor estimado por no haberse verificado técnicamente. El techo del componente se obtiene por extrapolación del costo promedio observado, así:

a) Costo promedio por predio costeado: $1.395.000.000 ÷ 81 predios = **$17.222.222** por predio. Este promedio incorpora la mezcla real del universo verificado —8,64 % de demoliciones mayores, 28,40 % de demoliciones menores totales y 62,96 % de demoliciones menores parciales—, de modo que no resulta ni optimista ni conservador frente al universo por verificar. A título de referencia desagregada, el costo promedio es de $78.571.429 por demolición mayor, $13.130.435 por demolición menor total y $10.647.059 por demolición menor parcial.

b) Valor extrapolado de los 150 predios pendientes de verificación: 150 × $17.222.222 = **$2.583.333.333**.

c) Valor total estimado del universo remanente: $1.395.000.000 + $2.583.333.333 = **$3.978.333.333**.

d) Techo presupuestal adoptado: **$4.000.000.000**, con un margen de $21.666.667 equivalente al 0,54 % sobre el valor estimado, destinado a absorber diferencias de clasificación al momento de la verificación técnica. El valor implícito por predio del techo adoptado es de $17.316.017, prácticamente igual al promedio observado, lo que confirma que el techo no incorpora holgura injustificada.

El techo así determinado constituye **monto agotable**: no genera obligación de ejecutarlo ni derecho del contratista a exigir su pago íntegro, y el valor definitivo de cada intervención se establecerá predio a predio mediante el concepto técnico y la orden de trabajo correspondientes, con medición conjunta de cantidades.

3.2. Alcance técnico y precios de referencia — insumo del contrato 2608201039. EL MUNICIPIO, a través de la Unidad de Gestión del Riesgo, validó y ejecuta actualmente el contrato 2608201039 (contratación directa por urgencia manifiesta, valor $2.000.000.000, plazo de cuatro (4) meses), cuyo objeto comprende la evaluación de daños y habitabilidad, la demolición controlada y especializada de edificaciones mayores, y la estabilización geotécnica y rehabilitación vial de emergencia. Las condiciones técnicas y los precios unitarios de dicho proceso —no así el contratista que lo ejecuta— constituyen el insumo de referencia validado por EL MUNICIPIO para la estructuración del Componente 1 del presente derivado, en los siguientes términos:

Ítem	Descripción	Unidad	Vr. unitario de referencia (incl. A.U.)
DEM-01	Alistamiento y aseguramiento del frente de demolición especializada	Unidad	$13.906.232
DEM-02	Recuperación controlada de bienes, enseres y pertenencias	Día	$3.923.258
DEM-03	Desmantelamiento controlado de elementos no estructurales	Apto/Oficina	$2.210.395

Ítem	Descripción	Unidad	Vr. unitario de referencia (incl. A.U.)
DEM-04	Demolición combinada (manual y mecánica) de área construida	M²	$196.697
DEM-05	Estabilización y/o protección temporal para la intervención	M²	$4.684
DEM-06	Cargue y evacuación interna de RCD	M²	$22.821
DEM-07	Clasificación, segregación y acondicionamiento de RCD	Apto/Oficina	$1.345.300
DEM-08	Transporte y entrega de RCD a gestor autorizado (hasta 25 km)	M²	$54.975
DEM-09	Movilización/desmovilización de maquinaria entre frentes	Trayecto	$1.535.566
DEM-10	Transporte de maquinaria entre ciudad de origen y Manizales	Trayecto	$12.107.700

Los precios unitarios transcritos incorporan una **administración de referencia del 31,53 % y una utilidad de referencia del 3,00 %**, para un componente A+U del 34,53 % sobre el costo directo. Sobre esta referencia se formulan tres precisiones de obligatoria observancia: **(i)** la estructura no contempla el factor de imprevistos (I), de modo que INFIMANIZALES deberá definir y justificar expresamente, en sus propios estudios previos, si lo incorpora y en qué porcentaje, o dejar constancia motivada de su exclusión; **(ii)** los porcentajes de administración y utilidad **no se heredan**: deben re-justificarse frente a las condiciones del contrato que se celebre, mediante el desglose de los rubros que integran la administración, por tratarse del componente que concentra el mayor riesgo de sobrecosto; y **(iii)** deberá precisarse el tratamiento tributario aplicable —en particular si los precios incluyen o no el impuesto sobre las ventas y sobre qué base se liquida—, así como las estampillas y contribuciones que graven el contrato, cuyo costo deberá preverse dentro del mismo techo.

INFIMANIZALES deberá actualizar estos precios mediante un sondeo propio de mercado —mínimo tres cotizaciones, o una con constancia motivada de imposibilidad—, sin que la propuesta del futuro contratista pueda constituir fuente única de precios, replicando la metodología de fuentes en orden de prelación empleada por EL MUNICIPIO: (i) precios oficiales vigentes (como Base Crystal); (ii) precios históricos propios actualizados por los índices ICCP e ICCV del DANE; y (iii) cotizaciones de mercado. La actualización deberá dejar constancia de la fecha de corte de los precios adoptados.

3.3. Oferta de mercado — Componente 1

La región cuenta con empresas constructoras y de demolición, gestores de RCD autorizados y proveedores de maquinaria amarilla (incluidos oferentes que, según el registro de voluntariado de la Unidad de Gestión del Riesgo, ya han prestado apoyo logístico durante la emergencia con volquetas, minicargadores y equipos de demolición), lo que evidencia la existencia de oferta idónea en el mercado local y regional para atender el Componente 1. Aunque la Resolución No. 00000322 exonera a INFIMANIZALES de adelantar un proceso de selección plural, se recomienda mantener un sondeo de mercado con al menos tres interesados (o constancia motivada de imposibilidad), como buena práctica de transparencia y de selección objetiva del contratista dentro de la contratación directa, verificando en cada caso la capacidad jurídica, técnica, financiera y de organización del interesado conforme a los requisitos de idoneidad y experiencia que se fijen en el respectivo proceso.

3.4. Componente 2 — Perfiles técnicos requeridos

Componente 2 — Estructuración y desarrollo del componente técnico y operativo para la evaluación de los inmuebles afectados por el sismo y la coordinación de las intervenciones: actividades técnicas y operativas de evaluación, visita y valoración de los inmuebles afectados por el sismo, accesorias e indispensables a la ejecución del Componente 1, comprendidas dentro de las categorías que autoriza en abstracto el artículo 2° de la Resolución No. 00000322. Tratándose de recursos de crédito, estas actividades deben desarrollarse de manera que preserven su carácter de inversión —por estar funcionalmente ligadas a la ejecución de un proyecto específico y con vigencia limitada a este— y no se asimilen a gasto de funcionamiento de INFIMANIZALES ni de EL MUNICIPIO, conforme al principio de clasificación presupuestal entre gastos de funcionamiento, servicio de la deuda e inversión que recoge el Estatuto Orgánico del Presupuesto (Decreto 111 de 1996). Este análisis no ha verificado el respaldo normativo exacto (artículo puntual) de dicha restricción frente al empréstito de que trata el Acuerdo Municipal No. 1226 del 24 de agosto de 2026; se recomienda validarlo con la Secretaría de Hacienda antes de adelantar cualquier actuación de estructuración del Componente 2.

La estructura que sigue comprende **cincuenta y seis (56) personas** distribuidas en doce (12) actividades técnicas, por un valor de $321.000.000 mensuales y $1.284.000.000 en los cuatro (4) meses de ejecución. Ello equivale a un costo promedio de **$5.732.143 por persona y mes (3,27 salarios mínimos legales mensuales vigentes de 2026, $1.750.905)**. Los valores de referencia mensuales, expresados en múltiplos del salario mínimo para permitir su verificación objetiva, son: $7.000.000 = 4,00 SMMLV; $6.000.000 = 3,43 SMMLV; $5.000.000 = 2,86 SMMLV; $4.500.000 = 2,57 SMMLV; y $3.500.000 = 2,00 SMMLV.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Actividad técnica	Valor ref. máx. mensual	Cantidad estimada	Total mes	Total 4 meses
Inspecciones, valoraciones, presupuestos preliminares (ingenieros)	$7.000.000	20	$140.000.000	$560.000.000
Inspecciones, valoraciones, presupuestos preliminares (arquitecto restaurador)	$7.000.000	1	$7.000.000	$28.000.000
Inspecciones, valoraciones, presupuestos preliminares (personal técnico de apoyo)	$5.000.000	5	$25.000.000	$100.000.000
Oficiales	$3.500.000	10	$35.000.000	$140.000.000
Inspecciones, valoraciones, presupuestos preliminares (arquitectos)	$6.000.000	2	$12.000.000	$48.000.000
Inspecciones, valoraciones, presupuestos preliminares (sociales)	$4.500.000	4	$18.000.000	$72.000.000
Estructuras / patología	$6.000.000	3	$18.000.000	$72.000.000
Geotecnia / demoliciones especiales	$6.000.000	2	$12.000.000	$48.000.000
Avalúos / presupuestos vivienda / suelo	$6.000.000	2	$12.000.000	$48.000.000
Especialidades técnicas complementarias — cartografía — topografía	$6.000.000	1	$6.000.000	$24.000.000
Refuerzo temporal / control de calidad	$6.000.000	2	$12.000.000	$48.000.000
Otras necesidades técnicas (incluidos personal profesional y no profesional)	$6.000.000	4	$24.000.000	$96.000.000

Concepto	Valor (4 meses)
Subtotal recursos técnicos (12 actividades)	$1.284.000.000
Transporte	$40.000.000

Concepto	Valor (4 meses)
Comunicaciones, equipos y dispositivos	$27.730.000
Subtotal estimado — componente variable	$1.351.730.000
Margen dentro del techo máximo (imprevistos y ajustes)	$148.270.000
TECHO MÁXIMO COMPONENTE 2	$1.500.000.000

La verificación aritmética del componente arroja: $1.284.000.000 de recursos técnicos + $40.000.000 de transporte + $27.730.000 de comunicaciones, equipos y dispositivos = $1.351.730.000, más un margen de $148.270.000 para imprevistos y ajustes, para un techo de $1.500.000.000. Los rubros de transporte y de comunicaciones equivalen, respectivamente, a $178.571 y $123.795 por persona y mes, magnitudes consistentes con la naturaleza de un equipo de inspección en campo.

Al igual que en el Componente 1, los valores de cada actividad técnica constituyen estimaciones iniciales de estructuración presupuestal, no cupos ni asignaciones independientes por subrubro, y podrán redistribuirse durante la ejecución conforme a las necesidades identificadas, previa autorización del mecanismo de seguimiento que se defina, sin exceder el techo máximo del componente ni modificar el objeto contractual.

3.5. Oferta de mercado — Componente 2

La ciudad de Manizales cuenta con oferta amplia de profesionales en ingeniería civil, arquitectura y disciplinas afines, egresados de universidades con programas acreditados en la región (entre ellas la Universidad de Manizales, la Universidad Nacional sede Manizales y la Universidad Autónoma de Manizales), así como con los gremios profesionales correspondientes (Sociedad Colombiana de Ingenieros, Consejo Profesional Nacional de Ingeniería — COPNIA, Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares — CPNAA), lo que garantiza disponibilidad de talento humano idóneo para conformar el equipo técnico requerido dentro del plazo de ejecución del convenio.

4. ASPECTO ECONÓMICO Y FINANCIERO

4.1. Valor total del derivado y fuente de financiación

Componente	Valor	Participación
1. Demoliciones	$4.000.000.000	72,73%
2. Componente técnico y operativo de evaluación de inmuebles afectados	$1.500.000.000	27,27%
TOTAL	$5.500.000.000	100%

El aporte se atenderá con cargo al siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

CUIPO	MGA	RUBRO	DENOMINACION	VALOR	CDP	REGISTRO
0	4503028	33 03 3 55 03 301 037 02	Recursos Crédito (Aten Emerg Dec 002-003/26-Fondo Gest Riesgo)	**$5.500.000.000**	057	332057

Antes de la suscripción deberá verificarse, además, la **no concurrencia de fuentes** sobre un mismo predio frente al contrato 2608201039 y a cualquier otra fuente —incluidas las transferencias del Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres—, mediante el cotejo del listado de predios priorizados contra el de predios ya intervenidos o contratados.

4.2. Régimen de utilidad e IVA

INFIMANIZALES no percibirá utilidad, honorarios, comisión ni costo de administración alguno por la ejecución del presente derivado. Distinto es el caso de los contratos que INFIMANIZALES celebre con los terceros ejecutores de cada componente, los cuales sí podrán incluir la administración, imprevistos y utilidad (AIU) o los honorarios que correspondan según su naturaleza, por no encontrarse sometidos a dicha restricción.

5. RIESGOS GENERALES DEL SECTOR IDENTIFICADOS

1. Volatilidad de precios de insumos, maquinaria y mano de obra especializada, propia del contexto de reconstrucción post-sismo (alta demanda simultánea de recursos escasos).

2. Escasez relativa de personal técnico altamente especializado (ingenieros estructurales, geotecnistas) disponible localmente, lo que puede requerir vinculación de profesionales de otras regiones.

3. Riesgo de disponibilidad limitada de sitios autorizados para disposición final de residuos de construcción y demolición (RCD), dado el volumen agregado que generará la segunda fase de demoliciones.

4. Riesgo de doble pago o de concurrencia de fuentes sobre un mismo predio, frente al contrato 2608201039 y a las demás fuentes que financian la atención de la emergencia, cuyo tratamiento es el registro único por predio y la verificación previa a cada contratación y a cada pago.

5. Riesgo de que la intervención se ejecute sobre inmuebles de propiedad privada sin el título jurídico previo que la habilite, cuyo tratamiento es la exigencia, como requisito de la orden de trabajo, del acto administrativo motivado y notificado, del consentimiento escrito del propietario o de la constancia de riesgo inminente suscrita por la Unidad de Gestión del Riesgo.

El presente análisis del sector se suscribe en Manizales, el 10 de septiembre de 2026.

Diego Armando Rivera G.

DIEGO ARMANDO RIVERA GUTIÉRREZ
Director Técnico – Unidad de Gestión del Riesgo.

JOSÉ FERNANDO OLARTE OSORIO
Gerente General – INFIMANIZALES