



**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES
SV-SA-OP-002-2026**

(7/10/2026)

**CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA PARA LA REUBICACION DE HOGARES
LOCALIZADOS EN ZONA DE ALTO RIESGO EN EL MUNICIPIO DE FOMEQUE.**

Durante el plazo para presentar observaciones se da respuesta a las mismas conforme lo siguiente:

OBSERVACION PRESENTADA POR: CONSTRUCTORA JAMAR S.A.S.

Teniendo en cuenta el oficio del 5 de octubre de 2026, se presentan las siguientes observaciones:

- 1. Realizar una revisión integral del presupuesto general del proyecto, particularmente de la estructura de costos correspondiente al AIU.*
- 2. Verificar los capítulos que actualmente no contemplan dicho componente y determinar, de acuerdo con la metodología presupuestal adoptada por la entidad, la procedencia de su incorporación o ajuste.*
- 3. Revisar los Análisis de Precios Unitarios (APU) correspondientes a los capítulos señalados, verificando que se hayan contemplado adecuadamente los costos asociados al transporte y las condiciones de distancia propias del proyecto.*
- 4. Evaluar la incorporación del factor de incremento por distancia en aquellos capítulos donde técnicamente resulte procedente, con el fin de garantizar que los precios unitarios reflejen las condiciones reales de ejecución.*
- 5. En caso de resultar procedente, efectuar los ajustes correspondientes al presupuesto oficial y demás documentos que hagan parte integral del proceso de selección, antes de la publicación de los documentos definitivos*

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES:

Revisado el escrito presentado, la Entidad identifica dos observaciones técnicas principales:

1. La revisión de la estructura del AIU
2. La revisión de los precios unitarios y la incorporación de un factor de incremento por distancia. Las cinco solicitudes formuladas por el interesado





se encuentran comprendidas en estos dos asuntos y se responden de forma integral a continuación.

1. **La revisión de la estructura del AIU:** *"Se solicita realizar una revisión integral del presupuesto general del proyecto, particularmente de la estructura de costos correspondiente al AIU, verificar los capítulos que no contemplan dicho componente y determinar la procedencia de su incorporación o ajuste."*

Durante la etapa de planeación contractual se efectuó la estructuración y verificación técnica del presupuesto oficial, incluida la determinación del componente de Administración, Imprevistos y Utilidad (AIU), atendiendo el alcance, las obligaciones, el plazo y las condiciones previstas para la ejecución del contrato.

Para la estimación de los costos asociados al personal profesional requerido dentro del componente de administración, se tomaron como referencia los valores establecidos en el Decreto Departamental No. 014 de 2024, expedido por la Gobernación de Cundinamarca. Estos valores fueron objeto de proyección para la vigencia 2026, con el fin de estimar los recursos requeridos durante la ejecución contractual.

Los demás costos administrativos, operativos y logísticos fueron proyectados con base en información histórica de procesos contractuales anteriores con características comparables. De esta manera, la estructura del AIU fue definida a partir de los costos indirectos identificados y de las variables consideradas en el ejercicio de planeación económica.

Se precisa que el AIU fue considerado en el cálculo del presupuesto oficial e incorporado en los precios unitarios mediante la aplicación de un factor multiplicador de 1,30 sobre el valor de cada uno de ellos. Dicho incremento se aplicó directamente al precio unitario resultante y no se discrimina dentro del desglose de los análisis de precios unitarios (APU).

Efectuada la revisión de la estructura publicada, la Entidad concluye que el AIU se encuentra soportado conforme a la metodología adoptada y no se identifica la necesidad técnica de modificar su porcentaje, incorporarlo adicionalmente en capítulos específicos ni ajustar el presupuesto por este concepto.

2. **La revisión de los precios unitarios y la incorporación de un factor de incremento por distancia.** *"Se solicita revisar los Análisis de Precios Unitarios de los capítulos señalados, verificar los costos asociados al transporte y a las condiciones de distancia, evaluar la incorporación de un factor de incremento por distancia y, de resultar procedente, ajustar el presupuesto oficial y los demás documentos del proceso."*





Los precios unitarios incorporados en el presupuesto oficial corresponden a los precios unitarios de referencia del ICCU para la vigencia 2026, adoptados como referente técnico para la estructuración económica del presente proceso de selección.

De acuerdo con la metodología adoptada, se mantuvo los valores unitarios de referencia seleccionados sin efectuar modificaciones particulares a sus componentes. En consecuencia, la revisión planteada por el interesado no genera la reformulación de los Análisis de Precios Unitarios ni la modificación individual de los costos asociados al transporte o a las condiciones de distancia.

Asimismo, no resulta procedente incorporar un porcentaje, factor o multiplicador adicional por distancia, puesto que ello implicaría modificar la base de precios de referencia adoptada para la elaboración del presupuesto oficial.

Los interesados deberán formular su propuesta económica teniendo en cuenta integralmente el alcance contractual y las condiciones de ejecución del proyecto, incluyendo la localización, el acceso, el suministro de materiales, los rendimientos, los transportes y los demás aspectos que puedan incidir en la ejecución, dentro de las reglas, cantidades y límites establecidos en los documentos del proceso.

Por lo anterior, se mantiene los precios unitarios de referencia ICCU 2026, los APU, el presupuesto oficial y los demás documentos del proceso en los términos publicados, sin incorporar un factor adicional por distancia ni efectuar ajustes derivados de esta observación.

2.OBSERVACION PRESENTADA POR: INNOVA CONSULTORIA Y CONTRUCCIONES SAS.

Teniendo en cuenta el oficio del 5 de octubre de 2026, se presentan las siguientes observaciones:

- 1. Revisar la inclusión y/o aplicación del requisito adicional de experiencia en construcción, ampliación o reconstrucción de edificaciones cuyo material predominante sea madera, guadua, bahareque, adobe o tapia pisada.*
- 2. Eliminar dicho requisito para el proceso SV-SA-OP-002-2026, por no configurarse el supuesto técnico previsto en el propio Documento Tipo para su exigencia*
- 3. Ajustar la experiencia específica a las condiciones reales del proyecto, esto es, a la*





construcción de vivienda y a las características técnicas efectivamente contempladas en el Anexo Técnico, preservando la proporcionalidad del requisito y la pluralidad de oferentes.

4. En caso de que la Entidad considere procedente mantener la exigencia, indicar de manera expresa y técnicamente sustentada cuáles ítems, cantidades de obra, planos, especificaciones o componentes del proyecto serán ejecutados predominantemente en madera, guadua, bahareque, adobe o tapia pisada y explicar la relación directa de esa experiencia con el objeto contractual.

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES:

El interesado solicita revisar la aplicación del requisito adicional de experiencia relacionado con la construcción, ampliación o reconstrucción de edificaciones cuyo material predominante sea madera, guadua, bahareque, adobe o tapia pisada, y aclarar que dicha condición no resulta aplicable al presente proyecto.

La secretaria de vivienda revisó la condición prevista en el Documento Base frente al alcance definido en los Estudios Previos, el Anexo 1 – Anexo Técnico, las cantidades de obra y las especificaciones técnicas del proceso.

La condición observada tiene carácter eventual y condicionado. **Su aplicación procede únicamente cuando el proyecto corresponda a una edificación ejecutada predominantemente en madera, guadua, bahareque, adobe o tapia pisada.** Su inclusión en el Documento Tipo **NO** determina su aplicación automática a todos los proyectos de vivienda.

Para el proceso SV-SA-OP-002-2026, los documentos técnicos establecen la construcción de cinco (5) viviendas rurales unifamiliares de una planta mediante un sistema estructural combinado en concreto y elementos metálicos.

El alcance comprende cimentaciones, vigas, zapatas y placas en concreto; acero de refuerzo; columnas, perfiles y elementos de cubierta metálicos; muros en mampostería; cubierta en lámina galvanizada; instalaciones hidrosanitarias y eléctricas; pisos, enchapes y acabados. También contempla carpintería metálica en marcos, puertas y ventanas.

Aunque se incluyen hojas entamboradas para puertas interiores, estas son elementos puntuales de carpintería y no constituyen el sistema estructural ni el material predominante de las viviendas. Por ello, no activan la condición adicional de experiencia asociada a edificaciones predominantemente en madera.





En consecuencia, no se configura el supuesto técnico para exigir experiencia adicional en edificaciones cuyo material predominante sea madera, guadua, bahareque, adobe o tapia pisada.

Se acoge la observación a título de aclaración, la disposición del Documento Tipo se mantiene como una regla de aplicación condicional. Sin embargo, no resulta aplicable al proceso SV-SA-OP-002-2026, puesto que el proyecto contempla un sistema constructivo combinado en concreto y estructura metálica, complementado con mampostería y carpintería metálica.

Para verificar la experiencia no se exigirá que uno de los contratos aportados contemple edificaciones ejecutadas predominantemente en los materiales señalados. La evaluación se realizará conforme a la Matriz 1 – Experiencia y a las reglas del Documento Tipo aplicables al alcance real del proyecto.

Esta aclaración no elimina ni modifica la disposición general del Documento Tipo; únicamente delimita su aplicación al caso concreto.

LINA MARIA ALMANZA
COMPONENTE TECNICO

ANA MARIA VEGA
COMPONENTE FINANCIERO

MILENA GAITAN USECHE
COMPONENTE JURIDICO

