ESTUDIOS DEL SECTOR

PROCESO 2026-VIVA-IA-008

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.1. Objeto. EJECUTAR LA INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS 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. Presupuesto: SIETE MIL CUATROCIENTOS Y CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS M/L. ($7.447.124.147) Incluido AU, distribuido de la siguiente manera:

.

LOTE	VALOR
LINEA 1	$3.752.460.159 VIGENCIA 2026: $1.818.442.193 VIGENCIA 2027: $1.934.017.966
COMFAMA	$3.694.663.988 VIGENCIA 2026: $2.008.992.558 VIGENCIA 2027: $1.685.671.430
TOTAL	**$ 7.447.124.147**

1.1.2. Clasificación UNSPSC:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
72101500	Servicios de apoyo para la construcción
72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72111100	Servicios de construcción de unidades multifamiliares
72151100	Servicios de construcción de plomería

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
72151500	Servicios de sistemas eléctricos
81101500	Servicios de ingeniería civil.
80101600	Gerencia de proyectos.
83101500	Servicios de acueducto y alcantarillado.
81161500	Servicios de apoyo gerencial
80111600	Servicios de personal Temporal
80101500	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
81141500	Control de calidad
84111600	Servicios de auditoría

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

2.1.1. 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 EJECUTAR LA INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS 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 de la construcción a nivel global para 2026, de acuerdo con análisis de Allianz Trade y diferentes reportes económicos internacionales, continúa en un punto de transformación impulsado por la inteligencia artificial, la digitalización, la transición energética y la necesidad de infraestructura resiliente. La industria mundial alcanzó un volumen cercano a los USD 15,6 billones en 2025 y mantiene perspectivas de recuperación moderada para 2026, aunque con presiones derivadas de los altos costos financieros, tensiones geopolíticas y el incremento de

insolvencias empresariales en sectores como construcción e infraestructura. A nivel global, persiste una fuerte demanda de centros de datos, infraestructura logística y proyectos energéticos, mientras que el mercado residencial continúa mostrando una recuperación desigual entre regiones.

En Colombia, según cifras del DANE y reportes de CAMACOL, el sector constructor inició 2026 en un contexto de recuperación gradual, aunque todavía con niveles de actividad inferiores a sus promedios históricos. Durante 2025, la construcción registró una contracción cercana al 7,5%, acumulando varios trimestres consecutivos de desaceleración, especialmente en edificaciones residenciales. No obstante, el mercado de vivienda nueva mostró señales de mejora, con un crecimiento anual de 12,4% en ventas y de 15,3% en lanzamientos, alcanzando cerca de 174.000 unidades comercializadas en 2025. A pesar de esta recuperación comercial, persisten retos asociados a las tasas de interés, el acceso al financiamiento, el rezago en iniciaciones de obra y el incremento de costos de materiales e insumos. Las perspectivas para 2026 apuntan a una estabilización progresiva del sector, apoyada en una recuperación moderada de la demanda y en mayores inversiones en infraestructura y obras civiles.

En el segmento de edificaciones, particularmente vivienda, se mantiene una dinámica débil en la iniciación de proyectos, especialmente en proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario donde la menor capacidad de cierre financiero de los hogares y los ajustes en los esquemas de subsidios han impactado negativamente la demanda. Las licencias de construcción continúan mostrando niveles inferiores a los observados en años de expansión, lo que evidencia una actitud cautelosa por parte de los desarrolladores de los proyectos frente a nuevas inversiones.

Por su parte, el componente de obras civiles presenta un comportamiento relativamente más estable, sustentado en la ejecución de proyectos de infraestructura pública, mantenimiento vial y obras asociadas a servicios públicos. La inversión pública continúa siendo un factor determinante para sostener el nivel de actividad del sector, especialmente en regiones donde la construcción privada ha mostrado mayor contracción.

El mercado de servicios de interventoría en el sector vivienda en Colombia durante 2026 se desarrolla en un entorno de recuperación gradual del sector constructor, marcado por mayores exigencias técnicas, regulatorias y de sostenibilidad. La reactivación parcial de los proyectos de vivienda VIS y No VIS, junto con el crecimiento esperado en ventas e iniciaciones de obra, ha incrementado la necesidad de servicios especializados de supervisión, control técnico, seguimiento financiero y aseguramiento de calidad en proyectos inmobiliarios.

En este contexto, las firmas de interventoría han fortalecido su participación como actores estratégicos para garantizar el cumplimiento normativo, la gestión de riesgos constructivos, el control de cronogramas y presupuestos, así como la implementación de estándares de sostenibilidad y eficiencia en los proyectos de vivienda. El mercado también evidencia una creciente demanda de interventorías integrales apoyadas en herramientas digitales,

metodologías BIM y sistemas de monitoreo en tiempo real, especialmente en proyectos urbanos de mediana y gran escala.

Adicionalmente, las condiciones actuales del mercado, caracterizadas por mayores controles financieros y cautela en la inversión, han llevado a entidades públicas, constructoras y entidades fiduciarias a fortalecer los mecanismos de supervisión técnica y administrativa, consolidando a la interventoría como un componente clave para la viabilidad, transparencia y correcta ejecución de los proyectos de vivienda en el país.

El sector de la construcción sigue siendo uno de los principales motores de la economía mundial, con impacto directo en el empleo, la inversión y el desarrollo de infraestructura.

- Representa cerca del 34% de las emisiones globales de CO_2 (incluyendo operación de edificios), lo que lo posiciona en el centro de la agenda climática global
- Mantiene una dinámica de crecimiento moderado, con comportamientos diferenciados por segmento:
    - Vivienda: crecimiento impulsado por déficit habitacional acumulado
    - Infraestructura: crecimiento más lento por restricciones fiscales
    - No residencial: crecimiento selectivo (logística, data centers, hotelería)

En términos generales, el crecimiento hacia 2026 es positivo pero desigual, condicionado por factores macroeconómicos globales.

ASPECTOS ECONÓMICOS

Análisis del Mercado

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

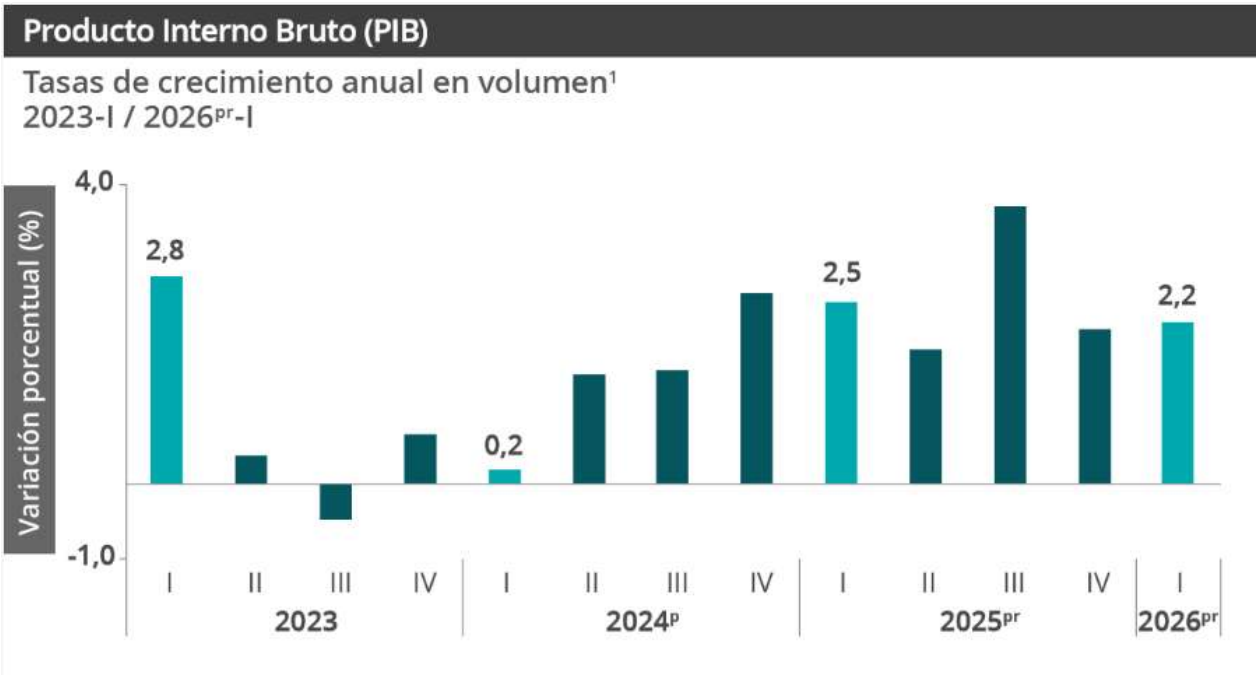
El sector constructor en Colombia se encuentra en una etapa de transición, marcada por una desaceleración en el segmento de vivienda y edificaciones privadas, y una mayor dependencia del dinamismo de la obra pública. Esta situación responde a factores macroeconómicos como el incremento en las tasas de interés, la inflación en costos de materiales y la menor capacidad de endeudamiento de los hogares, lo que ha afectado tanto la demanda como el ritmo de iniciación de nuevos proyectos.

Desde el punto de vista económico, el sector construcción tiene un alto efecto multiplicador sobre el empleo y la cadena productiva, generando demanda en industrias conexas como manufactura de materiales, transporte, servicios profesionales y financieros. Asimismo, su comportamiento incide directamente en indicadores macroeconómicos como el Producto Interno Bruto (PIB), el empleo formal y la inversión bruta de capital fijo.

2.2. 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 2026pr

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual		Trimestral
	2025pr - I / 2024p - I	2026pr - I / 2025pr - I	2026pr – I / 2025pr- 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**

Fuente: DANE, PIB_T

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%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026[pr]-I / 2025[pr]-I	2026[pr]-I / 2025[pr]-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.

La necesidad identificada se enmarca en el sector secundario de la economía, específicamente en actividades relacionadas con la construcción, adecuación y mejoramiento habitacional. No obstante, los servicios de interventoría de obra corresponden al sector terciario, al constituirse como servicios profesionales especializados orientados al control técnico, administrativo y financiero de proyectos de infraestructura habitacional.

Esta articulación entre ejecución de obra e interventoría refleja la evolución del mercado de vivienda social hacia esquemas integrales que buscan garantizar transparencia, calidad constructiva y sostenibilidad en el uso de recursos públicos.

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 abril de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,78%, la variación año corrido fue 3,87% y la anual 5,68%.
- En abril de 2026 la variación anual del IPC fue 5,68%, es decir, 0,52 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,16%.
- El comportamiento mensual del IPC total en enero de 2026 (0,78%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. as mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,51%) y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,06%).

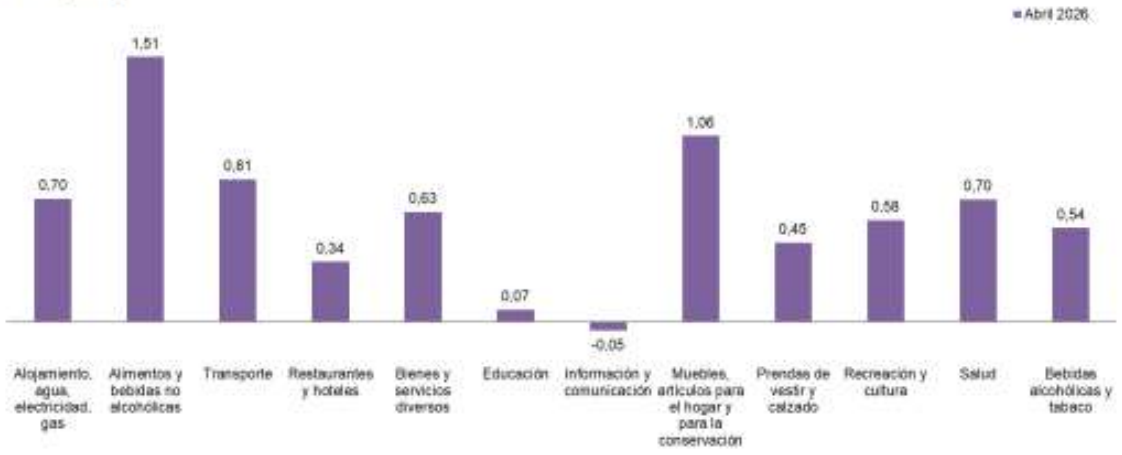
Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Abril					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,66	**0,78**	3,30	**3,87**	5,16	**5,68**

Fuente: DANE, IPC

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



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de las divisiones responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq – der).

En abril de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,78%, frente a marzo de 2026. La división Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de 1,51%, siendo esta la mayor variación mensual. En abril de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: zanahoria (10,40%), tomate de árbol (9,05%) y papas (8,05%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: naranjas (-3,83%), dulces, confites,

caramelos, bombones, chocolatinas, chicles, masmelos, cocadas para consumo en el hogar (-2,29%) y plátanos (-1,41%).

En abril de 2026 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: frutas frescas con 0,08 puntos porcentuales, combustibles para vehículos con 0,08 puntos porcentuales y arriendo imputado con 0,07 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: vehículo particular nuevo o usado con -0,01 puntos porcentuales y plátanos con -0,01 puntos porcentuales.

La división Información y comunicación registró una variación mensual de -0,05%, siendo esta la menor variación mensual. En abril de 2026 el menor incremento de precio se registró en la subclase: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-1,19%).

La división Educación registró una variación mensual de 0,07%, siendo esta la segunda menor variación mensual. En abril de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: otros gastos en educación superior (0,44%), inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (0,27%) y educación secundaria (0,01%). La mayor disminución de precio se reportó en la subclase: inscripciones y matrículas en postgrados (-0,01%).

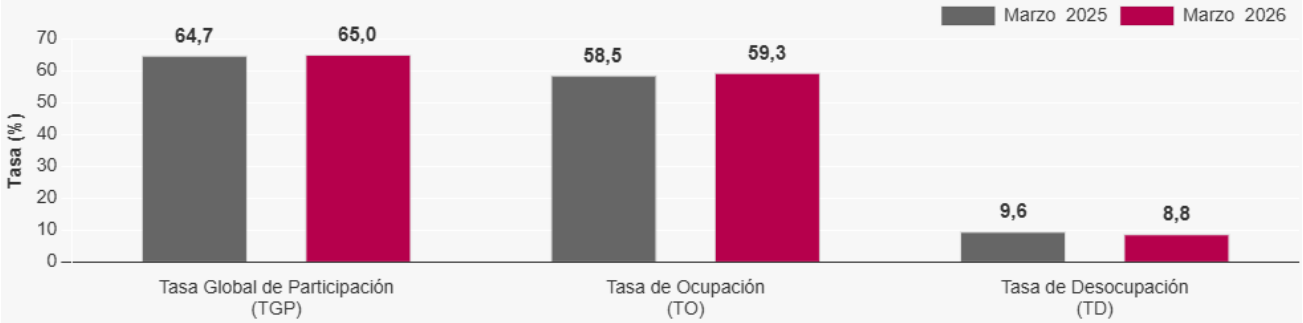
La división Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar registró una variación mensual de 1,06%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En abril de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: servicio doméstico (1,63%), productos de limpieza y mantenimiento (1,09%) y muebles (1,02%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: lavadoras, secadoras y lava-vajillas (-1,14%), otros artículos de decoración Comunicado de prensa Índice de Precios al Consumidor (IPC) Abril de 2026 3 (-0,33%) y cristalería y vajilla artículos, vajillas y utensilios de vidrio, cristal, porcelana y cerámica para el hogar (-0,07%).

B. MERCADO LABORAL

Para marzo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, lo que representó una disminución de 0,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,6%). La tasa global de participación se ubicó en 65,0% y la tasa de ocupación en 59,3%, en marzo de 2025 estas tasas fueron 64,7% y 58,5%, respectivamente.

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)

Total nacional
Marzo (2025-2026)



Fuente: DANE, GEIH

En marzo de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,4%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 9,3%. La tasa global de participación se ubicó en 67,1% y la tasa de ocupación en 60,8%, en marzo de 2025 estas tasas fueron 67,4% y 61,1%, respectivamente.

En marzo de 2026, la tasa de desocupación en el total nacional fue de 8,8% y para el total 13 ciudades y áreas metropolitanas fue de 9,4%

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO), Tasa de Desocupación (TD) y Tasa de subocupación (TS)
Marzo (2025-2026)

Tasas (%)	Total Nacional		Total 13 ciudades y áreas metropolitanas	
	Marzo 2025	Marzo 2026	Marzo 2025	Marzo 2026
TGP	64,7	**65,0**	67,4	**67,1**
TO	58,5	**59,3**	61,1	**60,8**
TD	9,6	**8,8***	9,3	**9,4**
TS	7,3	**6,2***	7,0	**5,8***

Fuente: DANE, GEIH.

Total Nacional Mensual

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Marzo (2018 - 2026)



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

2.3. OTROS ASPECTOS GENERALES

De acuerdo con el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, dada la naturaleza jurídica de VIVA, ésta cuenta con un régimen contractual exceptuado del Estatuto General de la Contratación Pública, en los siguientes términos: *"Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública,* ***con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley***. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes."

La Constitución Política de Colombia en su Artículo 365, establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad del Estado y es su deber asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. A nivel Departamental, la Gobernación de Antioquia En su plan de Desarrollo ha incorporado diversas estrategias y proyectos orientados a, en materia de eficiencia y calidad, aumentar la cobertura de agua potable en zonas urbanas y rurales del

territorio, así como en la prestación de los servicios; a su vez, se han realizado enormes esfuerzos orientados al fortalecimiento de los diferentes operadores de los servicios públicos en el territorio, buscando la sostenibilidad en beneficio de las comunidades y la armonía con el entorno.

La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, requiere adelantar un proceso de contratación con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, para la ejecución de un contrato, cuyo objeto es la de **EJECUTAR LA INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS 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**

La Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA- es una empresa industrial y comercial del orden departamental que tiene por objeto: "…disminuir 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,

El presente proceso contractual desarrolla directamente el Plan de Desarrollo por una Antioquia Firme 2024-2027, el cual tiene como pilares superiores trabajar por la equidad y la protección a la vida, en particular el programa 4.2.5 AGUA POTABLE Y MANEJO DE AGUAS RESIDUALES SOSTENIBLE Y EFICIENTE PARA ANTIOQUIA el cual describe lo siguiente: "*Orienta las actuaciones, en armonización y articulación con los distintos actores del sector, tendientes a la gestión y ejecución de proyectos de construcción y optimización de infraestructura para los distintos componentes de los sistemas de acueducto y alcantarillado. Esto, con el propósito de avanzar en el establecimiento de sistemas a través de los cuales se mejoren los indicadores de cobertura, continuidad y calidad con los que accede la población a la prestación de estos servicios en conjunto con los municipios y autoridades ambientales, se continuará con la implementación de alternativas convencionales para el acceso al agua potable y saneamiento*"(…).

Según el DNP – Departamento Nacional de Planeación, para el 2030 Antioquia se trazó la meta de lograr que el 100% de las poblaciones cuenten con acceso a agua potable, frente a lo cual, Antioquia se encuentra dentro de los departamentos mejor posicionados según el reporte del periodo 2013 - 2018. Sin embargo, aún persisten brechas en la cobertura y prestación del servicio entre las diferentes subregiones del departamento y entre las zonas urbanas y rurales. La cobertura residencial de agua potable en el Departamento aún se ve impactada por problemas en la infraestructura, operación y gestión de algunos municipios; obteniendo para el año 2018, un porcentaje de cobertura de 81,9%, correspondiente a 97,2% en las cabeceras Municipales y 32,3% en el resto del territorio.

Es importante resaltar que la empresa de vivienda de Antioquia está 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)



ODS 6: AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

El presente objetivo se fundamenta en la necesidad de garantizar condiciones básicas de infraestructura que aseguren el acceso al agua potable segura y al saneamiento básico en las viviendas. La implementación de una infraestructura adecuada permitirá mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias antioqueñas, promoviendo viviendas dignas y saludables.

Esta intervención contribuye directamente al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en especial el ODS 6 (Agua limpia y saneamiento), al asegurar el acceso equitativo a servicios esenciales; mejorar la calidad de vida y reducir las condiciones de vulnerabilidad; y fortalecer la seguridad alimentaria del núcleo familiar mediante entornos saludables y sostenibles. De esta manera, se impulsa el desarrollo social y el bienestar integral de las comunidades beneficiarias.

ODS 11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES:

El ODS 11 cuenta con 14 indicadores totales. De estos, fueron tenidos en cuenta para el informe: 5 indicadores con información de avance al año 2019 y seis al 2020. Para este ODS, el avance promedio para el corte del informe es de 85,81% y el avance general al 2030 es de 71,83%. Este Objetivo, busca lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles es un desafío en cuanto al fortalecimiento de los instrumentos para el desarrollo equilibrado, el crecimiento de las ciudades y todos los habitantes que se encuentran en ella.

ODS 17: ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS

Este Objetivo se centra en fortalecer las alianzas entre gobiernos, sector privado y sociedad civil para alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de manera efectiva.

El Objetivo de Desarrollo Sostenible 17 (ODS 17) es fundamental para lograr los ODS, ya que promueve la cooperación y la creación de alianzas inclusivas. Este objetivo reconoce que ningún país, institución o individuo puede alcanzar los ODS por sí solo. Se requiere un esfuerzo conjunto y coordinado entre diferentes actores para abordar los desafíos globales de manera efectiva.

El proyecto de ejecución y operación de los mejoramientos de vivienda de la convocatoria “Viva Mi Casa Para Ellas” se ejecutará teniendo como premisa las siguientes estrategias de para la conformación de alianzas, que se extrapolan de nivel internacional al territorial.

1. **Colaboración Multisectorial:** Es esencial que los gobiernos, el sector privado y la sociedad civil trabajen juntos, compartiendo recursos, conocimientos y experiencias. Esto incluye la creación de proyectos conjuntos que alineen los intereses de cada actor con los ODS.
2. **Movilización de Recursos**: Se necesita movilizar recursos financieros y técnicos para apoyar a los países en desarrollo. Esto implica que los países desarrollados cumplan con sus compromisos de asistencia oficial para el desarrollo y que se promuevan inversiones en los países menos adelantados.

En ese sentido, la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, en el año 2025 celebro convenios interadministrativos cuya finalidad es LA *EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS 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,* estos convenios fueron realizados con los municipios que se relacionan a continuación:

LOTE 01: LINEA 01 (ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, MEJORAMIENTO LOCATIVO) MUNICIPIO EJECUTOR.

SUBREGION	MUNICIPIO	SOLUCIONES(HASTA)	TOTAL(HASTA)
AMVA	LA ESTRELLA	29	232
	BARBOSA	203	
BAJO CAUCA	ZARAGOZA	237	767

	CÁCERES	530	
NORDESTE	AMALFÍ	171	171
OCCIDENTE	SABANALARGA	118	546
	SAN JERÓNIMO	174	
	SANTA FE DE ANTIOQUIA	254	
SUROESTE	JARDÍN	30	300
	JERICÓ	38	
	ANDES	83	
	AMAGÁ	51	
	TÁMESIS	58	
	CONCORDIA	40	
ORIENTE	LA CEJA	27	89
	LA UNIÓN	62	
NORTE	CAROLINA DEL PRINCIPE	20	211
	DONMATIAS	20	
	SAN ANDRES DE CUERQUIA	28	
	SANTA ROSA DE OSOS	90	
	TOLEDO	53	
	TOTAL		2316

En estos convenios en la “Cláusula Décima: Obligaciones del Municipio, obligaciones específicas, numeral 3. El MUNICIPIO será la encargada de ejecutar el proyecto, por lo tanto, deberá adelantar las gestiones y los procesos de contratación a que haya lugar garantizando la correcta ejecución del objeto del convenio (…).

En ese mismo sentido, para la empresa de vivienda de Antioquia- VIVA, en los citados convenios quedó como obligación, “CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA, numeral 3. Realizar el proceso de selección necesario para la contratación de la interventoría, garantizando

así el cumplimiento del objeto y alca

LOTE 02: COMFAMA (OPERADOR MEJORAMIENTOS ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO) VIVA EJECUTOR A TRAVÉS DE OPERADOR.

SUBREGIÓN	MUNICIPIO	ALCANCE (HASTA)	TOTAL, SUBREGIÓN (HASTA)
ORIENTE	ALEJANDRIA	20	577
	NARIÑO	20	
	SAN FRANCISCO	30	
	ABEJORRAL	88	
	EL SANTUARIO	224	
	SAN CARLOS	175	
	CONCEPCIÓN	20	
URABA	ARBOLETES	284	2555
	MURINDO	251	
	SAN JUAN DE URABA	1214	
	CHIGORODÓ	806	
SUROESTE	BETANIA	20	89
	HISPANIA	20	
	VALPARAÍSO	20	
	TITIRIBÍ	29	
OCCIDENTE	HELICONIA	41	41
NORDESTE	CISNEROS	20	216
	SANTO DOMINGO	39	
	SAN ROQUE	157	
AMVA	GIRARDOTA	175	284
	SABANETA	20	
	CALDAS	39	
	COPACABANA	50	

SUBREGIÓN	MUNICIPIO	ALCANCE (HASTA)	TOTAL, SUBREGIÓN (HASTA)
TOTAL			3.762

En los municipios que se describen para el lote tres, la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA, suscribió convenio con estos, en el cual quedó como obligación por parte de VIVA, lo siguiente:

“Cláusula Novena. Obligaciones de la empresa, obligaciones específicas, numeral 3. La empresa será la encargada de ejecutar el proyecto, por lo tanto, deberá adelantar las gestiones y los procesos de contratación a que haya lugar garantizando la correcta ejecución del objeto del convenio (…)”.

Adicionalmente, en esta misma cláusula, en el numeral 12. La empresa de vivienda de Antioquia, como parte que financia el presente convenio, se compromete a realizar bajo su absoluta responsabilidad, la contratación de la interventoría, para la ejecución de los mejoramientos, (…)”

En ese sentido, la empresa con el fin de cumplir con sus obligaciones, el día 30 de enero de 2026, suscribe con la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR COMFAMA, convenio de asociación con el fin de realizar la ejecución de los mejoramientos.

En consecuencia, la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA -VIVA, en razón a las obligaciones anteriormente descritas, pretende realizar un proceso de contratación por medio de la modalidad de invitación abierta, según el artículo 31 del manual de contratación, con el fin de obtener el proponente idóneo para la realización de la interventoría a los mejoramientos de vivienda en las tipologías de acueducto, alcantarillado y Locativos, tanto para los municipios ejecutores, como para VIVA que ejecutará los mejoramientos a través del operador COMFAMA, 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 busca realizar vigilancia al convenio del ejecutor que corresponde al LOTE 2 y a los contratos derivados de los municipios que hacen parte del lote 1 y 2, por medio del cual 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.

Además, y siendo siempre la fuente de legalidad, se habilitan y armonizan las estrategias y mecanismos soportados en LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA Y HÁBITAT ADECUADOS Y SOSTENIBLES DE ANTIOQUIA, Estrategia 1 HABILITACION DE LOS LUGARES ADECUADOS E INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS, orientada a la identificación, administración y gestión de suelo o activos con destinación de vivienda adecuada, asequible y al cierre de brechas relacionadas con la conexión y acceso a servicios públicos en el suelo rural del Departamento de Antioquia y en cumplimiento de las funciones misionales se suma lo preceptuado en el ARTICULO 6 ENFOQUES – INCISO 6- EL ENFOQUE DE GENERO.

> *"Enfoque de Género: Reconocimiento de las condiciones de vida y posición social de las mujeres, como las relaciones asimétricas de poder existentes entre ellas y los hombres en los ámbitos social, económico y político, que las sitúa en desventaja frente al acceso a oportunidades y control de recursos. Desde este enfoque se promueve la equidad para la superación de brechas de desigualdad en espacios privados y públicos, promoviendo y potenciando sus capacidades humanas, el empoderamiento para el acceso y beneficios del desarrollo social y territorial que propenda por una igualdad real y efectiva sin perjuicio de lo contemplado en el artículo 90 de la Ordenanza No. 11 del 2015, sobre la materia de qué trata este enfoque."*

Este proceso está dirigido a la INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS de servicios públicos domiciliarios los cuales constituyen un pilar fundamental para el bienestar social y el desarrollo sostenible de las comunidades, proporcionando acceso equitativo a recursos esenciales. Según la Ley 142 de 1994 en Colombia, los servicios públicos domiciliarios comprenden el conjunto de actividades organizadas para la distribución de estos recursos esenciales en los hogares, garantizando así condiciones básicas de habitabilidad, salubridad y confort. Su adecuada provisión no solo mejora la calidad de vida de las personas, sino que también promueve el desarrollo económico y la equidad social (Congreso de Colombia, 1994).

En el contexto del mejoramiento de vivienda, la implementación de tecnologías y prácticas constructivas sostenibles resulta esencial para fortalecer la resiliencia climática y la eficiencia en el uso de los recursos naturales. Estas estrategias no solo optimizan el acceso a los servicios básicos, sino que también mitigan los impactos ambientales derivados del crecimiento urbano y la expansión de asentamientos humanos (ONU-Hábitat, 2020). La inclusión de criterios de sostenibilidad en las intervenciones de mejoramientos de vivienda permite garantizar espacios más seguros y funcionales, al tiempo que favorece la eficiencia energética, la conservación del agua y la reducción de residuos (Banco Mundial, 2021).

Adicionalmente, estas intervenciones están definidas en el Artículo 11 del Decreto 0413 del 03 de abril del 2025, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la categoría B, tipo de intervención Servicios Públicos, descrito como:

> *Vivienda que requiere intervención que provisione y/o mejore el acceso a agua y saneamiento básico que permita mejorar las redes y conexiones intradomiciliarias, almacenamiento y/o recolección de aguas lluvias, áreas de aseo, disposición, sustitución y/o actualización de aparatos sanitarios y otros asociados a la provisión de servicios públicos, así como las*

mejoras que permitan un uso eficiente de recursos o la instalación de esquemas no convencionales. Estas intervenciones no requerirán licenciamiento. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar intervenciones orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto Ambiental.

A su vez, el decreto 3670 de 2009, define el Mejoramiento de Vivienda como "El proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, en aspectos tales como, su estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, carencia o vetustez de redes eléctricas o de acueducto, y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes."

El decreto 1934 de 2015, que modifica el decreto único reglamentario del sector Agricultura y Desarrollo Rural establece en el artículo 2°:

"Se consideran carencias o deficiencias que dan lugar a la modalidad de mejoramiento y saneamiento básico las siguientes, las cuales se encuentran numeradas en orden de prioridad para la inversión de los recursos:

Deficiencias en cubierta; Carencia o deficiencia de saneamiento básico, incluyendo aparatos e instalaciones hidráulicas y sanitarias de la vivienda, así como la solución de manejo de excretas y/o aguas residuales domesticas; Pisos en tierra, arena o materiales inapropiados; Existencia de hacinamiento crítico, cuando en el hogar habitan más de tres personas por habitación; Carencia o deficiencia de un lugar adecuado para a la preparación de alimentos (cocina); Muros no estructurales; Redes eléctricas internas..."

La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, une esfuerzos con municipios, quienes son los encargados de postular la población beneficiaria de acuerdo con sus planes y programas, con un completo acompañamiento social para fortalecer los diferentes procesos en legalidad y convivencia de los beneficiarios y de esta forma garantizar una exitosa inserción en su nuevo contexto habitacional. La empresa cuenta también con funciones de planeación estratégica para la formulación, estructuración, ejecución, seguimiento, control y evaluación de planes, programas y proyectos de vivienda en desarrollo de las políticas.

El déficit habitacional ha sido un problema persistente en diversas regiones de Colombia, y Antioquia, no ha sido la excepción. Entre 2017 y 2023, este fenómeno ha evidenciado desafíos críticos tanto en términos cuantitativos como cualitativos, afectando especialmente a los hogares más vulnerables. La mayoría de los indicadores tuvieron avances positivos entre el período

2017-2019, sin embargo, producto de los diversos efectos socioeconómicos de la pandemia del Covid-19, se sufrió en retroceso al momento de realizar la medición entre 2019 y 2021. Lo anterior, sumado a la falta de acceso a viviendas adecuadas, junto con la creciente informalidad y la presión sobre los recursos urbanos, han intensificado algunas brechas en los indicadores habitacionales, especialmente en áreas rurales y en las periferias urbanas, que muestran una leve recuperación en el período 2021- 2023.

La vivienda es un pilar fundamental para garantizar el bienestar y la seguridad de las personas. Por ello, el déficit habitacional es un indicador esencial para evaluar las condiciones de vida y el desarrollo de vivienda en el departamento de Antioquia. Este concepto abarca la falta de acceso a una vivienda digna y adecuada, considerando tanto la necesidad de nuevas viviendas para los hogares que carecen por completo de un lugar habitable (debido a problemas estructurales, hacinamiento no mitigable (cuando es imposible adecuar el espacio para el número de habitantes) o cohabitación (cuando varias hogares comparten una misma vivienda), como la situación de las viviendas existentes que requieren mejoramientos, tales como la falta de servicios públicos básicos, hacinamiento mitigable, o deficiencias estructurales que requieren intervención de piso o cocina (DANE 2020).

Ahora bien, la superación de la pobreza y la pobreza extrema no debe ser entendida y analizada estrictamente en términos monetarios. Las condiciones de vida y habitabilidad, y el acceso a servicios públicos son de vital importancia para que las personas puedan desarrollar verdaderamente su potencial y salir de situaciones de vulnerabilidad. Para esto, y respecto a las condiciones de vida y acceso a servicio públicos, la Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA, plantea como uno de sus objetivos primordiales, mejorar las condiciones físicas y sociales de viviendas, entornos y asentamientos precarios; estrategia que fue materializada mediante la acogida de la convocatoria de mejoramientos de vivienda de servicios públicos (disponibilidad y mejoramiento de calidad del agua y saneamiento básico rural, para mujeres cabeza de familia de la ruralidad antioqueña. Este escenario permite concluir que los esfuerzos para el cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo en materia de Vivienda requieren de esfuerzos integrales, estratégicos y significativos que permitan el alcance de objetivos representadas en mejora de las condiciones de vida de la población de manera sostenible y sustentable; por ello, es indispensable plantear acciones de largo plazo que permitan transformar el territorio antioqueño.

Actualmente el Departamento de Antioquia, cuenta con un alto déficit cualitativo en servicios públicos, en mujeres vulnerables, en pobreza extrema y moderada, en la ruralidad de los municipios del departamento de Antioquia, la magnitud del problema se centra en la concentración en el déficit cualitativo en el componente de servicios públicos en Antioquia, el cual, según la encuesta de calidad de vida 2023, es del 41.63%, equivalente a 192.749 unidades de vivienda.

De conformidad con lo anterior, En el marco de sus competencias institucionales y con el fin de asegurar la continuidad de los programas de vivienda, la Empresa de Vivienda de Antioquia (VIVA) convoca a los interesados en participar en el presente proceso de selección abierta. Se busca contratar la INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL de la ejecución de mejoramientos mediante la vinculación de oferentes que garanticen idoneidad técnica y financiera, asegurando el cumplimiento del objeto contractual y las metas del Plan de Desarrollo Departamental.

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

4.

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
2025	PIP-10-2025 66-2026	EJECUTAR LA INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA URBANA PROYECTO VILLA ESPERANZA Y VILLA LINDA EN EL MUNICIPIO DE VENECIA PARA LA REUBICACION DE LA POBLACIÓN DAMNIFICADA POR LA OLA INVERNAL	$411.005.396
2025	PIP-06-2025 323-2025	INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL, PARA ELABORAR LA CARACTERIZACIÓN DE VIVIENDAS, REPLANTEO, DIAGNÓSTICO, CALIBRACIÓN DEL MODELO, SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SISTEMAS SOLARES FOTOVOLTAICOS (SSFV), UBICADOS EN ZONAS RURALES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO NÚMERO 25MA112B2095, CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA – SECRETARIA DE AMBIENTE Y LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA	$ 1.358.753.603

AÑO	PROCESO	OBJETO	CUANTÍA
2025	MI-CM-001-2025	INTERVENTORIA TECNICA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, JURIDICA Y AMBIENTAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES SANITARIAS RURALES PARA EL MUNICIPIO DE IZA EN EL MARCO DE LO ESTABLECIDO EN EL CONVENIO DE USO	$ 141.327.761
2025	CD 375 DE 2025	INTERVENTORIA TECNICA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD PARA UN PARQUE FOTOVOLTAICO Y LA IMPLEMENTACIÓN DE SISTEMAS FOTOVOLTAICOS EN LOS CENTROS POBLADOS	$ 243.601.686,45
2026	MC-005-2026	INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, JURIDICA, FINANCIERA, SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO QUE TIENE POR OBJETO: MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL (BAÑOS, COCINAS Y HABITACIONES) EN EL MUNICIPIO APULO CUNDINAMARCA EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO SV-CD-CVI-080-2025	$ 43.680.000

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

5. ANALISIS DE LA OFERTA

El presupuesto se estimó en base a los valores con los que trabaja la empresa de vivienda de Antioquia para en los diferentes contratos y convenio que tiene a su cargo.

Para llegar al presupuesto oficial, se disponen de valores numéricos resultantes de un proceso de requerimiento de personal (Cantidad profesionales), el cual, multiplicado por los valores de asignación salarial, tiempo y dedicación, se obtiene el total para una actividad y la sumatoria de las operaciones anteriores afectada por el FACTOR MULTIPLICADOR establece el valor del costo directo del personal y que se actualiza permanentemente de acuerdo con los precios del mercado, e incluye las variables que conforman cada una de las actividades para la interventoría de un proyecto de obra, como son:

a. Salarios.
b. Transporte de personal
c. Instalación oficina
d. Servicios públicos
e. Celular, computador y puesto de trabajo
f. Gastos bancarios e impuestos y tasas
g. Pólizas

Para calcular los precios se tomaron en cuenta los ítems anteriores y sus rendimientos contenidos en la información de la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA.

Se anexa presupuesto de interventoría estimado con especificaciones técnicas, unidad de medida, valor unitario y valor total de la actividad. (PRESUPUESTO OFICIAL).

El presente proceso de selección tiene como **presupuesto oficial** un valor de SIETE MIL CUATROCIENTOS Y CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE PESOS M/L. (**$7.447.124.147**) Incluido AU, distribuido de la siguiente manera: Este valor incluye los valores correspondientes a todos los impuestos, tributos y demás gastos necesarios para la legalización, ejecución y liquidación del contrato. Distribuidos de la siguiente manera:

LOTE	**VALOR**
LINEA 1	$3.752.460.159 VIGENCIA 2026: $1.818.442.193 VIGENCIA 2027: $1.934.017.966
COMFAMA	$3.694.663.988 VIGENCIA 2026: $2.008.992.558 VIGENCIA 2027: $1.685.671.430
TOTAL	**$ 7.447.124.147**

Los proponentes no podrán exceder el valor del presupuesto oficial, de excederse estos valores, la propuesta será rechazada.

Nota: Se aclara que el contrato de Interventoría será suscrito con la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, y este estará regido por el Manual de Contratación, por lo tanto, los impuestos y demás cargas impositivas serán las que le aplican para este tipo de contratos, de conformidad con la ley y/o decretos que regulen la materia.

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 que se relacionan a continuación, so pena de las que puedan regir que no se haya enunciado en el presente documento, por lo tanto, el proponente para su propuesta deberá tenerlo en cuenta:

Estampilla	
Tasa pro-deporte	2,5%
ProDesarrollo	0.6%
Bienes adultos	2%
Pro-hospital	1%
Pro IUE	0,4%
Politécnico	0,4%
Univ digital	0,4%
Total	**7.3%**

Forma de pago:

El presente contrato de interventoría se pagará mensualmente de forma independiente para cada municipio que compone cada subregión. La base para dicho pago será la dedicación del personal autorizado y efectivamente empleado, cuyo valor se afectará por un **factor multiplicador de:**

LOTE	FACTOR MULTIPLICADOR
LOTE 1 LINEA 1	1,87
LOTE 2 COMFAMA	1,87

En todo caso si el avance de las obras para cada uno de los frentes de trabajo independientes presenta un atraso igual o superior al 10%, el pago de la interventoría pasara de hacerse de manera mensual por dedicación hombres/mes a ser pagada por avance de obras de acuerdo con la ejecución real ejecutada por periodo, esto previa revisión y aprobación del supervisor designado por la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA.

El presente contrato de interventoría se pagará mensualmente, y la base para dicho pago será la dedicación del personal autorizado y efectivamente empleado, cuyo valor se afectará por un factor multiplicador previamente acordado. Además, se reembolsarán los costos indirectos ocasionados, contra la presentación de la respectiva factura y previa aprobación del supervisor designado por la EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA-VIVA.

Para cada pago, el Contratista deberá presentar el acta correspondiente, acompañada de los soportes que certifiquen los costos y la dedicación del personal, así como la verificación del pago de la seguridad social, conforme al Artículo 50 de la Ley 789 de 2002 (modificado por el Artículo 1 de la Ley 828 de 2003) y el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

La recepción de la factura se realizará según las indicaciones del SUPERVISOR de la ENTIDAD y los parámetros establecidos por la Dirección Administrativa y Financiera a través de la Circular 002 del 18 de febrero de 2026, y cualquier otra reglamentación que la modifique o complemente.

Sin embargo, esta forma de desembolso estará condicionada al cumplimiento del cronograma y ejecución del contrato de obra.

Criterios de Desembolso por Cumplimiento de la Obra

Con el objetivo de salvaguardar la inversión y fomentar un control riguroso por parte de la

Interventoría, los pagos mensuales se sujetarán a los siguientes criterios:

- **Pago por dedicaciones (cuando la obra avanza según cronograma entregado por el ejecutor):** El pago mensual completo a la Interventoría (es decir, el valor del costo del personal de acuerdo con la fase del proyecto + dotación y equipos + Impuestos y tasa + Pólizas) se realizará siempre que el ritmo de ejecución de la obra se mantenga dentro del margen de tolerancia permitido inferior al 10% respecto a la programación original. Este porcentaje se determinará con base en el informe de avance de obra presentado por el Contratista de Obra y deberá estar aprobado tanto por la Interventoría como por la supervisión de VIVA.
- **Pago por porcentaje de avance de obra (alcance total vs mejoramiento ejecutado) cuando la obra presenta atrasos significativos:** Si la programación de la obra principal registra atrasos iguales o superiores al 10%, el pago a la Interventoría se calculará proporcionalmente al porcentaje de avance físico real que haya logrado el Contratista de Obra en el mes correspondiente. Esto significa que, en el mes en que se detecte esta condición de atraso, el porcentaje de pago de la interventoría se nivelará con el porcentaje de avance de la obra. Esta modalidad de pago se aplicará y mantendrá hasta la finalización del contrato, sin importar si el atraso disminuye o persiste. El contratista de interventoría deberá garantizar un personal mínimo del 30% en caso de que se incurra en un atraso igual o superior al 10%.

En caso de aplicar a esta última modalidad de pago se procederá a evaluar el presupuesto base para pagar por avance de obra, atendiendo al plazo que falte por ejecutar y a la necesidad del proyecto, lo cual no implicando necesariamente una adición al presupuesto

Reconocimiento por Finalización Anticipada

Si el contrato de obra principal concluye antes de la fecha estimada con el cumplimiento del alcance pactado, la Interventoría recibirá el valor total inicial pactado para su contrato. Este reconocimiento se considera un incentivo a la buena supervisión y al logro del objeto contractual de la obra en un menor tiempo, por lo que no implicará descuentos por la terminación anticipada.

PARAGRAFO. ACLARATORIO FORMA DE PAGO. **Independencia operativa de pago.** Una vez el contrato pase a la modalidad de pago proporcional por porcentaje de ejecución, como consecuencia de presentar un atraso superior al diez por ciento (10%) en la programación de obra, no retornará a la modalidad de pago mensual por dedicación para el respectivo municipio o frente de intervención.

No obstante, podrán coexistir diferentes modalidades de pago dentro de un mismo contrato, dependiendo del estado de ejecución de cada municipio o frente de obra, así:

a) Se reconocerá el pago mensual por dedicación en aquellos municipios cuya ejecución se mantenga dentro del rango de tolerancia permitido, esto es, con atraso inferior al diez por ciento (10%).

b) Se reconocerá el pago proporcional por porcentaje de avance de obra en aquellos municipios que presenten un atraso igual o superior al diez por ciento (10%), conforme a lo establecido en la presente cláusula.

c) En los eventos en que el interventor certifique la terminación anticipada de las actividades en uno o varios municipios, con cumplimiento total del objeto contractual correspondiente, procederá el reconocimiento del pago anticipado previsto en la forma de pago para dichos municipios, aun cuando en otros municipios del mismo contrato se mantenga la aplicación del esquema de pago proporcional por avance de obra debido a atrasos en la ejecución o al pago por mensualidad.

En consecuencia, la aplicación del pago proporcional por atraso y el reconocimiento por terminación anticipada no son excluyentes entre sí, siempre que correspondan a municipios o frentes de intervención diferentes y exista certificación del interventor sobre el cumplimiento total de las obligaciones contractuales.

Disposiciones Generales de Pago

VIVA solo pagará a la Interventoría el porcentaje correspondiente a lo que el contratista de obra haya ejecutado efectivamente y el supervisor del contrato haya certificado. Si al finalizar el plazo contractual existen saldos a favor, estos se liberarán en beneficio de la entidad contratante.

El contratista de interventoría debe informar a VIVA la cuenta (corriente o de ahorros) a su nombre para que los pagos se le transfieran electrónicamente.

El último pago al contratista de interventoría se realizará contra la liquidación del contrato y no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, debidamente soportado, según la lista de chequeo de la Entidad para liquidaciones.
Para la radicación de cada cuenta de cobro o factura, el contratista de interventoría deberá presentar el acta mensual acompañada de los siguientes documentos soporte por municipio:

1. Certificación de soportes de costos y dedicación del personal efectivamente empleado.
2. Verificación y constancia de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales del personal asignado (en cumplimiento de la Ley 789 de 2002 y la Ley 1150 de 2007).
3. Informe de avance de obra avalado y aprobado por la supervisión de VIVA, el cual certifique el cumplimiento del cronograma y determine la modalidad de pago aplicable (Dedicación vs. Avance) para el periodo facturado.

Consideraciones de Flujo de Caja y Vigencias Futuras RECURSOS VIVA

Se aclara que los recursos aportados por VIVA para el contrato de obra provienen de apropiación de vigencias futuras excepcionales, por lo que su desembolso está sujeto al flujo de caja de VIVA.
Disponibilidad de Recursos: La disponibilidad de recursos para el presente proceso se divide de la siguiente manera:

LOTE	RECURSO AÑO 2026	RECURSO AÑO 2027	VALOR TOTAL
LOTE 1 LINEA 1	$1.818.442.193	$1.934.017.966	$3.752.460.159
LOTE 2 COMFAMA	$2.008.992.558	$1.685.671.430	$3.694.663.988
TOTAL			**$ 7.447.124.147**

REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS

1. **INDICE DE LIQUIDEZ**

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. Entre los indicadores de liquidez más utilizados encontramos:

LA RAZÓN O LIQUIDEZ CORRIENTES

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= $\frac{Activocorriente}{Pasivocorriente} \geq 2{,}2$

El indicador de razón o liquidez corrientes, que deben tener los posibles proponentes ***debe ser igual o mayor a 2.2***; esto quiere decir que por cada $1 peso de pasivo corriente, la empresa cuenta con $2.2 pesos en el activo corriente para el respaldo de esa deuda.

La razón corriente, de 2.2, 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 los índices se calcularán ponderando las cifras de cada integrante según su porcentaje de participación, sumando luego los resultados para obtener los índices consolidados

2. 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. Los principales indicadores del endeudamiento son:

- Endeudamiento sobre activos totales.
- Endeudamiento de Leverage o Apalancamiento.

. Concentración de endeudamiento.

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 = $\frac{TotalPasivo}{TotalActivo}$ **≤** 0.60

EL indicador de endeudamiento sobre activos totales, que deben tener los posibles proponentes *debe ser menor o igual a 0.60*; es decir que por cada peso que la empresa tiene en activos debe como máximo 0.60 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 los índices se calcularán ponderando las cifras de cada integrante según su porcentaje de participación, sumando luego los resultados para obtener los índices consolidados

3. 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:

1) Aportes de capital por parte de los socios.
2) Reservas o beneficios generados y no distribuidos por la empresa.

Contiene además las siguientes características:

1) No es exigible, es decir, que no tiene que ser devuelto a terceros ajenos a la empresa.
2) Carece de costo financiero a pesar de ser una deuda para con los socios.
3) 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% Presupuesto Oficial del lote seleccionado.

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

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.

4. 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% Presupuesto Oficial del lote seleccionado.

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 el caso de formas asociativas se calculará ponderando las cifras de cada integrante según su porcentaje de participación.

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.

CONCLUSIONES

- El comportamiento económico del sector evidencia una transición hacia estrategias orientadas al cierre del déficit habitacional cualitativo, especialmente mediante programas de mejoramiento habitacional y saneamiento básico, los cuales generan impactos sociales significativos y contribuyen a la dinamización económica regional a través de la generación de empleo y la demanda de servicios técnicos especializados.
- En este escenario, la interventoría técnica, administrativa, financiera, ambiental y social se consolida como un componente estratégico dentro del ciclo de los proyectos de vivienda social, al permitir el control integral de las intervenciones, la verificación del cumplimiento normativo y la adecuada ejecución de los recursos públicos en territorios con alta dispersión geográfica.
- 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

JUAN SEBASTIAN NADER CARRASCAL

Firmado digitalmente por JUAN SEBASTIAN NADER CARRASCAL
Fecha: 2026.06.23 16:42:12 -05'00'

Reviso: Juan Sebastián Nader Carrascal
Coordinador de bienes y servicios

Laura Marcela Zapata Caro

Elaboro: Laura Marcela Zapata Caro
Bienes y servicios