

1. INFORMACION GENERAL

Fecha: 21 de octubre de 2026

Entidad: Distrito de Santiago de Cali

Número del proceso: 4244.0.12.1.097-2026

Organismo: Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali

2. DESCRIPCION DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por Santiago de Cali Distrito Especial- Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali para la contratación de “Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos, la ejecución de obras civiles a favor de beneficiarios de subsidios bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, otorgados por el Fondo Especial de Vivienda en el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali.”, en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

3. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la función asignada a las entidades estatales de adquisición de bienes, obras y servicios, las mismas se encuentran orientadas a satisfacer las necesidades de la Entidad y a obtener el mayor valor por dinero. En consecuencia, la Entidad debe entender y conocer: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos y debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

El presente documento busca ayudar al Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali a entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar el proceso de contratación con la información necesaria que permita

alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

Todas las comunas están ubicadas en la zona urbana, teniendo en cuenta que la ciudad de Santiago de Cali enfrenta un desafío estructural en materia de hábitat, marcado por décadas de urbanización desorganizada, desplazamientos forzados y crecimiento poblacional acelerado, lo que ha derivado en un elevado déficit cualitativo de vivienda. En este contexto, la administración distrital ha desarrollado estrategias orientadas a garantizar el derecho a una vivienda digna, siendo el programa “Mi Casa Bella” una de las intervenciones más relevantes en la vigencia 2026.

4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para “Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos, la ejecución de obras civiles a favor de beneficiarios de subsidios bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, otorgados por el Fondo Especial de Vivienda en el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali.”, lo que facilita la comprensión de los conceptos esenciales para quienes leen o trabajan con el documento:

Termino/ Sigla	Definición
AIU	Administración, imprevistos y utilidad son valores que deben considerarse en la presentación de una oferta económica en un proceso de contratación de obra.
Bienes Nacionales	Son los bienes definidos como nacionales en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, de conformidad con el decreto 2680 de 2009
Contratista	Es el proponente que resulte adjudicatario y suscriba el contrato objeto del presente Proceso de Contratación.
Construcción	Es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminedada.
Fases del contrato	Fases en las que se divide la ejecución del contrato, teniendo en cuenta las actividades propias de cada una de ellas las cuales pueden ser utilizadas por la Entidad Estatal para estructurar las garantías del contrato.
Adecuación	Corresponde al conjunto de actividades tendientes a modifica un espacio existente en las instalaciones a fin de darle un uso diferente al actual o mejorar sus actuales condiciones.
Mantenimiento	Son las acciones y trabajos que deben realizarse, continua o periódicamente, en forma sistemática, para proteger las obras físicas de la acción del tiempo y del desgaste por su operación,

	asegurando el máximo rendimiento de la funcionalidad para las cuales éstas han sido construidas.	
Fuente: Definiciones Internet; página DANE		
5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO		
De acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional para la Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Para ello se realiza un análisis en el contexto económico, técnico, regulatorio, innovador y/o comercial que puede tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación. A continuación, se detallan los aspectos relevantes de cada uno:		
5.1. ASPECTOS ECONÓMICOS		
La actividad económica se divide tradicionalmente en sectores que agrupan actividades con características comunes, especialmente en lo referente a sus procesos de producción. Según la clasificación clásica de la economía desarrollada principalmente por los economistas Colin Clark y Jean Fourastiéen el año 1940 formalizaron la hipótesis de los tres sectores, donde los dividieron de la siguiente manera:		

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.	Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación. Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.	Sector minería
		Sector construcción
		Sector industria manufacturera
		Sector eléctrico, gas y vapor
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.	Actividades de transportes
		Actividades de comunicaciones
		Actividades de comercio, restaurantes y hoteles
		Actividades financieras
		Actividades de servicios (mantenimientos, etc)
		Actividades de consultoría

Sector Primario: comprende actividades relacionadas con la extracción directa de recursos naturales (agricultura, minería, pesca, etc.).

Sector Secundario: incluye las actividades de transformación de materias primas en bienes manufacturados (industria, construcción, etc.).

Sector Terciario: engloba las actividades orientadas a la prestación de servicios, sin generar bienes tangibles, pero que son fundamentales para el funcionamiento del sistema económico.

Las obras de mejoramiento de vivienda y las actividades complementarias se relacionan con el sector de la economía secundaria en la medida en que involucran procesos de

transformación, adecuación y optimización de bienes físicos existentes, particularmente infraestructura y edificaciones. Este tipo de actividades no se limita a la simple prestación de un servicio, sino que implica la intervención directa sobre activos materiales mediante el uso de insumos, mano de obra especializada y técnicas constructivas, generando un valor agregado tangible. En este sentido, las obras de mejoramiento contribuyen a modificar y mejorar las condiciones físicas y funcionales de la infraestructura, prolongando su vida útil y aumentando su productividad, características propias de las actividades del sector secundario. Asimismo, estas obras dinamizan el sector de la construcción, activan encadenamientos productivos con la industria manufacturera y el comercio de materiales, y tienen un impacto directo en el empleo y en la formación bruta de capital, lo que reafirma su clasificación dentro del sector secundario de la economía.

Ubicación del objeto contractual dentro del sector económico

El servicio de construcción ha experimentado un crecimiento significativo en Colombia, especialmente en Cali, que es la tercera más poblada del país, con más de dos millones de habitantes, solo superada por Medellín y Bogotá¹. Esta alta densidad poblacional refleja la importancia del desarrollo de nuevas construcciones como el mejoramiento de viviendas existentes, dada la creciente demanda de espacios habitacionales adecuados y dignos para la población.

Los servicios de mejoramiento de vivienda implican diferentes actividades técnicas, operativas y sociales que implican la intervención de viviendas ya existentes con el fin de mejorar las condiciones habitacionales, este tipo de obras se ajustan a las condiciones específicas de los hogares a beneficiar. A continuación, se detalla los principales aspectos que se tienen en cuenta.

1. Diagnóstico técnico de la vivienda: antes de realizar algún mejoramiento se realiza una evaluación estructural de los espacios que se les realizara las adecuaciones para la mejora habitacional
2. Diseño y soluciones: Con base en el diagnóstico inicial se formulan las mejoras a realizar, ya sea cambios de piso, mejoramiento de muros, baños, cocinas entre otros
3. Ejecución de la obra: Se requiere la ayuda del personal especializado que ejecute las actividades ya contempladas; realizando de la manera que genere el menor impacto a las familias beneficiadas
4. Supervisión de los proyectos: Se lleva un control de los procesos con el fin de que se ejecuten según lo pactado, garantizando que las obras mejoren

¹ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivienda-2018/cuantos-somos>

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

efectivamente la calidad de vida de la ciudadanía.

Con base en lo anterior, se concluye que el objeto contractual se enmarca dentro del sector secundario de la economía, en la medida en que corresponde a una actividad de obra de mejoramiento que implica la intervención, adecuación y optimización de bienes físicos existentes. Este tipo de actividades genera un valor agregado tangible sobre la infraestructura, mediante la transformación y mejora de sus condiciones funcionales y estructurales, características propias del sector de la construcción.

Asimismo, resulta importante como insumo para estudiar el sector, presentar el comportamiento de las variables macroeconómicas que afectan el sector en el cual se enmarca el objeto del proceso; por tanto, para el análisis económico del presente proceso se tendrán en cuenta las siguientes variables:

INDICE DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMIA (ISE)

²El boletín técnico del Índice de Seguimiento de la Economía, índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo; el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica, presento la tasa de crecimiento.

Para el mes de julio de 2026pr el ISE en su serie original, se ubicó en 131,74, lo que representó un crecimiento de 1,11% respecto al mes de julio de 2025pr (130,30).

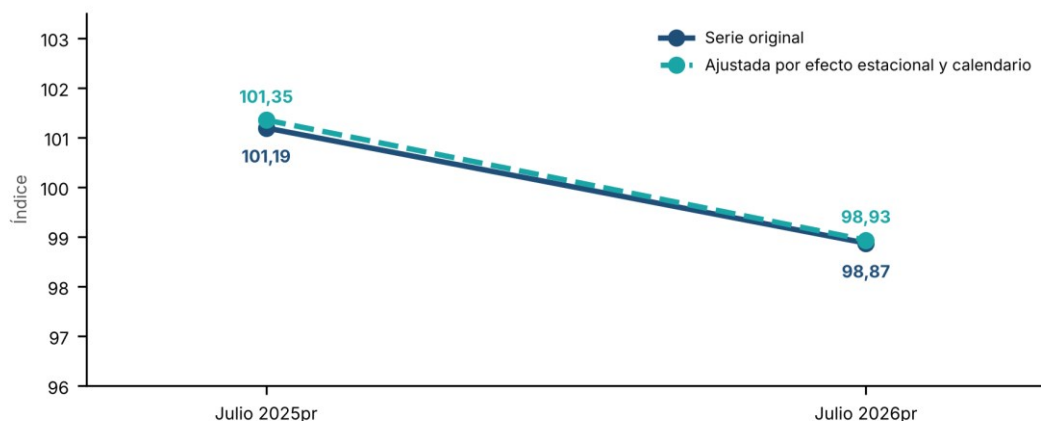
Para el mes de julio de 2026pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 130,01, lo que representó un crecimiento de 1,08% respecto al mes de julio de 2025pr (128,62).

Para el mes de julio de 2026pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 130,01, lo que representó un crecimiento de 0,97%, respecto al mes de junio de 2026pr (128,76).

² <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/indicador-de-seguimiento-a-la-economia-ise>

Gráfico. Índice de las actividades secundarias (base 2015)

Julio 2025pr vs. julio 2026pr: serie original (-2,29%) y ajustada (-2,38%)



Fuente: DANE, ISE (boletín del 18 de septiembre de 2026). pr: preliminar

De acuerdo con lo presentado por el boletín técnico publicado el 18 de septiembre de 2026, el balance del sector secundario fue desfavorable: el índice de las actividades secundarias (industrias manufactureras y construcción), en su serie original se ubicó en 98,87 en julio de 2026, lo que representó un decrecimiento de 2,29% respecto al mes de julio de 2025 (101,19). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de julio de 2026, se ubicó en 98,93, lo que representó un decrecimiento de 2,38% respecto al mes de julio de 2025 (101,35) y de 0,07% frente a junio de 2026 (99,01). Este menor dinamismo reciente contrasta con el crecimiento del total de la economía; sin embargo, las necesidades de ejecución de obras de mantenimiento, rehabilitación y adecuación de infraestructuras públicas y privadas se mantienen, contribuyendo a la generación de empleo.

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

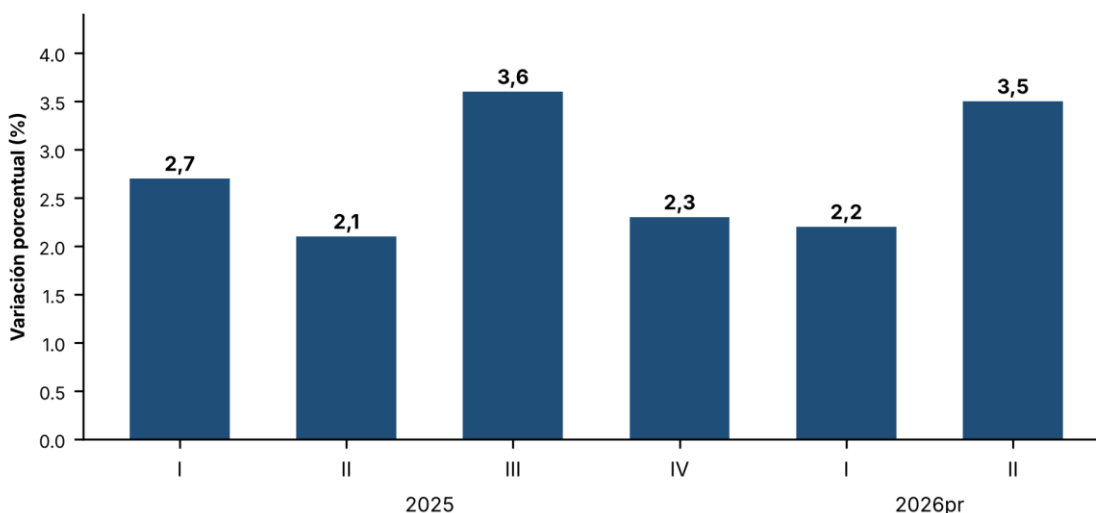
³El DANE mediante boletín técnico emitido el 18 de agosto de 2026, muestra la síntesis de información de coyuntura económica, donde se articula los indicadores de estadística de los principales agregados macroeconómicos, presentando los principales valores monetarios de los bienes y servicios finales producidos por el país.

³ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Tasa de crecimiento en volumen (serie original)

2025-I / 2026pr-II



Fuente: DANE, PIB.T. Series encadenadas de volumen, año de referencia 2015. pr: preliminar

En el 2022 presentó un fuerte crecimiento con picos de hasta el 13% y para el tercer trimestre de ese año de 7,5%, en el 2023 se presentó una desaceleración con una caída en el tercer trimestre de -0,7% y para el 2024 una recuperación gradual del 1,8%. En 2025 la economía creció 2,6% (2,3% en el cuarto trimestre) y en el primer trimestre de 2026 el 2,2%.

Durante el segundo trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025 (2,9% en el primer semestre y 1,3% frente al trimestre anterior en la serie ajustada por estacionalidad y calendario). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: Administración pública y defensa; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual). Actividades artísticas, de entretenimiento y otras actividades de servicios crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Dentro del mismo periodo del 2026 las actividades que presentaron un decrecimiento fueron agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca con un -2,1% e información y comunicaciones con un -0,1%. La construcción creció 2,2% (aunque las edificaciones

residenciales y no residenciales cayeron 3,2%) y, en la serie ajustada, 6,4% frente al trimestre anterior; la explotación de minas y canteras creció 4,2%.

Este crecimiento que ha venido experimentando el en los últimos meses abre oportunidades para el sector de las obras de mejoramiento, en la medida en que refleja una mayor dinámica económica y un entorno más favorable para la inversión. Dicho comportamiento permite que un número significativo de empresas, tanto nacionales como internacionales, prevean la necesidad de ejecutar obras de adecuación, mantenimiento y modernización de su infraestructura dentro del territorio nacional, con el fin de optimizar sus procesos productivos y fortalecer su competitividad.

INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC)⁴

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual

Total nacional

2025 - 2026 (septiembre)

IPC	Septiembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
	IPC total	0,32	0.37	4,55	5.74	5,18

Fuente: DANE, IPC

El boletín técnico emitido el 7 de octubre de 2026 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) sobre el Índice de Precio al Consumidor que mide las variaciones en el gasto del consumo final promedio de los hogares, muestra que en el mes de septiembre de 2026, el IPC registró una variación de 0,37% (5,74% en lo corrido del año y 6,29% anual). Dos divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,37%): Educación (1,43%) y Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,78%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,31%), Restaurantes y hoteles (0,28%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,23%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,23%), Transporte

⁴ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

(0,13%), Salud (0,12%), Prendas de vestir y calzado (0,10%), Bienes y servicios diversos (0,05%), Información y comunicación (-0,02%) y por último, Recreación y cultura (-0,21%).

Tabla. Variación porcentual mensual y anual del IPC, octubre de 2025 a septiembre de 2026

MES	VARIACIÓN MENSUAL (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Octubre 2025	0,18	5,51
Noviembre 2025	0,07	5,30
Diciembre 2025	0,27	5,10
Enero 2026	1,18	5,35
Febrero 2026	1,08	5,29
Marzo 2026	0,78	5,56
Abril 2026	0,78	5,68
Mayo 2026	0,47	5,84
Junio 2026	0,39	6,14
Julio 2026	0,17	6,03
Agosto 2026	0,39	6,24
Septiembre 2026	0,37	6,29
Promedio mensual	0,51	—

Fuente: DANE, boletines técnicos del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Como se observa, durante los últimos doce meses la variación mensual del IPC se ha mantenido en niveles moderados: osciló entre 0,07% (noviembre de 2025) y 1,18% (enero de 2026), con un promedio de 0,51% mensual. Las variaciones más altas se concentran en el primer trimestre del año, por el efecto estacional del ajuste del salario mínimo y de las tarifas reguladas, y desde mayo de 2026 se han ubicado por debajo de 0,50% mensual. La variación acumulada de enero a julio de 2026, periodo equivalente a los siete (7) meses del plazo de ejecución del contrato en la siguiente vigencia, fue de 4,94%, y la variación anual a septiembre de 2026 fue de 6,29%. En consecuencia, aun si se repitiera el comportamiento observado, la variación de precios durante la ejecución del contrato no superaría el ocho por ciento (8%) previsto en el presupuesto oficial como provisión para indexación por cambio de vigencia fiscal, lo que confirma que dicho porcentaje es suficiente y prudente.

Los analistas consultados por el Banco de la República (encuesta de septiembre de 2026) prevén que en diciembre de 2026 la inflación cierre en 6,81% (aumentando frente al 6,60% de la encuesta de agosto), por lo que las expectativas del mercado se mantienen fuera del rango meta del Banco de la República (2% - 4%, con meta puntual

de 3%) en 2026. Por su parte, las expectativas para agosto de 2027 se encuentran en 5,34% y para diciembre de 2027 en 5,06%.

El incremento que ha experimentado el Índice de IPC durante el último año impacta de manera significativa en el alza de los precios de los materiales de construcción, el transporte, la energía y los servicios asociados, factores que inciden directamente en el costo total de las obras de mejoramiento. Esta situación puede implicar ajustes relevantes tanto en la planificación como en los presupuestos inicialmente previstos, así como en el costo final de las obras, lo que obliga a una gestión más rigurosa de los recursos y a la adopción de mecanismos que mitiguen los efectos de la inflación sobre la ejecución de los proyectos.

ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), publicado mensualmente por el DANE, mide la variación promedio de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos para la construcción de edificaciones en el país: materiales, mano de obra, equipo, maquinaria, transporte, servicios especializados de la construcción y herramienta menor. Cuenta con resultados para 19 dominios geográficos, entre ellos Cali AU (Cali, Jamundí, Palmira y Yumbo), y para la vivienda VIS. Por medir directamente el costo de los insumos de obra, es el indicador más representativo del comportamiento de los precios de las obras de mejoramiento de vivienda objeto del presente proceso.

De acuerdo con el boletín técnico publicado por el DANE el 30 de septiembre de 2026, en agosto de 2026 el ICOCED registró una variación mensual de 0,06%, una variación año corrido (frente a diciembre de 2025) de 7,08% y una variación anual de 6,90%. Para la vivienda VIS, la variación año corrido fue de 7,27% y la anual de 6,93%. En el dominio Cali AU la variación año corrido fue de 6,04% y la anual de 6,06%. Por grupos de costo, la mano de obra registró las mayores variaciones (14,18% año corrido y 14,12% anual), en buena medida por el incremento del salario mínimo de 2026, seguida de los servicios generales de la construcción (8,85%).

Tabla. Variación del ICOCED, agosto de 2026

ICOCED – AGOSTO 2026	VARIACIÓN MENSUAL (%)	VARIACIÓN AÑO CORRIDO (%)	VARIACIÓN ANUAL (%)
Total nacional	0,06	7,08	6,90
Vivienda VIS	0,12	7,27	6,93
Cali AU (Cali, Jamundí,	-0,01	6,04	6,06

Palmira y Yumbo)			
Mano de obra (grupo de costo)	0,20	14,18	14,12

Fuente: DANE, Boletín técnico Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), agosto 2026.

El comportamiento del ICOCED evidencia que los costos de la construcción crecen a un ritmo superior al de la inflación general (variación anual del ICOCED de 6,90% frente a 6,24% del IPC a agosto de 2026), impulsados principalmente por la mano de obra. Esta situación incide directamente en el costo de las obras de mejoramiento de vivienda, que son intensivas en mano de obra, y por ello se tiene en cuenta en la estimación del presupuesto oficial y de la provisión para indexación por cambio de vigencia fiscal.

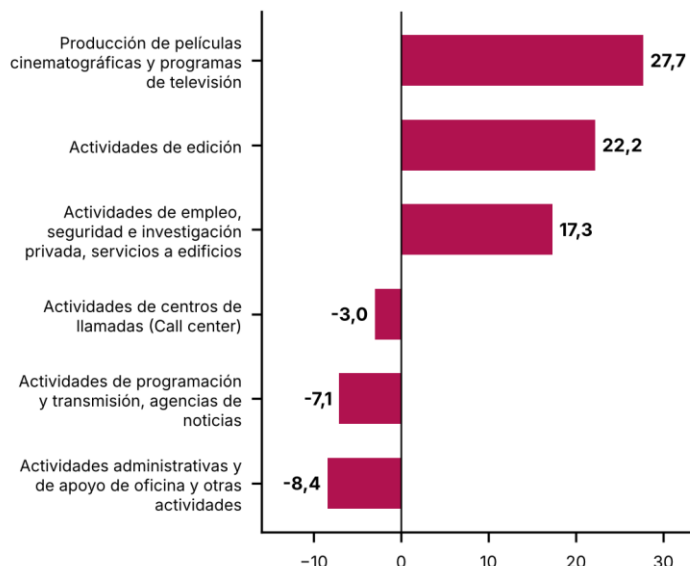
ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

⁵El boletín técnico publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el 16 de octubre de 2026, sobre las principales variables del sector servicios para el mes de agosto, evidenció que doce de los dieciocho subsectores registraron variaciones positivas en los ingresos totales frente a agosto de 2025.

⁵ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems>

Gráfico. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios (destacados)

Total nacional · Agosto 2026p / agosto 2025
Se muestran los 3 subsectores con mayor crecimiento y las 3 mayores caídas (12 de 18 subsectores crecieron)



Fuente: DANE, EMS (boletín del 16 de octubre de 2026). p: cifra provisional

Las tres actividades con mayores crecimientos fueron:

- Producción de películas cinematográficas y programas de televisión con un 27,7%
- Actividades de edición con un 22,2%
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios con un 17,3%

En contraste, los subsectores que presentaron variaciones negativas fueron:

- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades con -8,4%
- Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias con -7,1%
- Actividades de centros de llamadas (Call Center) con -3,0%

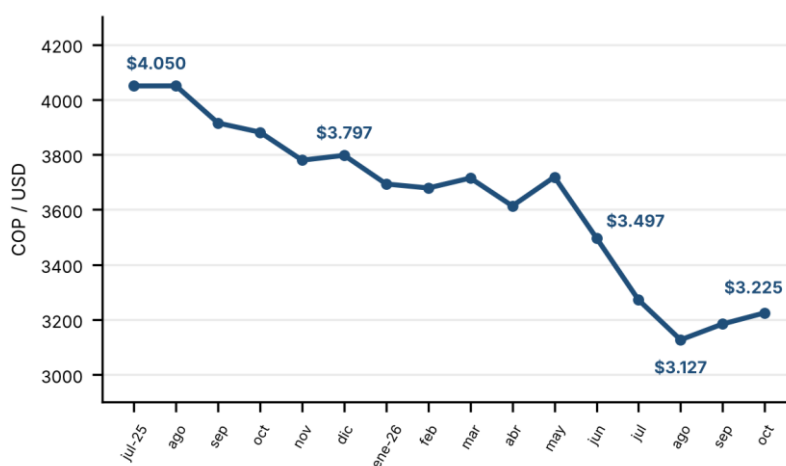
Las obras de mejoramiento se ubican principalmente dentro del subsector de actividades de empleo, seguridad e investigación privada, y servicios a edificios, lo cual evidencia que se han venido desarrollando inversiones significativas en este ámbito.

Asimismo, se prevé que este comportamiento continúe con una tendencia al alza, impulsada por las crecientes necesidades de mantenimiento, adecuación y optimización de la infraestructura existente, tanto en el sector público como en el privado.

TASA DE CAMBIO

Tasa de cambio (TRM) – promedio mensual

Julio 2025 – octubre 2026 (octubre: al día 16)



Fuente: Superfinanciera / datos.gov.co, TRM. Cálculo propio

Durante 2026 el peso colombiano se ha apreciado frente al dólar: la TRM promedio mensual pasó de \$3.693 en enero a \$3.127 en agosto y \$3.184 en septiembre, con un máximo de \$3.349,63 el 29 de septiembre. En octubre (al día 16) el promedio es de \$3.225 y la TRM del 16 de octubre fue de \$3.170,46. Al 9 de octubre el dólar acumulaba una caída de 14,33% en lo corrido del año y de 17,04% frente al mismo día de 2025. Para diciembre de 2026, los analistas esperan una tasa de cambio entre \$3.150 y \$3.460: \$3.300 en promedio según la encuesta del Banco de la República (frente a \$3.200 del mes anterior) y \$3.240 según la encuesta Fedesarrollo/BVC (frente a \$3.300).

Esta caída que ha experimentado los últimos meses el dólar de acuerdo con los expertos puede derivar en varios factores como lo es un impacto en la importación y la exportación, debido a que un dólar fuerte puede hacer que las importaciones sean más caras, ya que se necesita más pesos colombianos para comprar la misma cantidad de bienes y servicios extranjeros, por otro lado un dólar débil puede beneficiar a las exportaciones, ya que los productos se vuelven más asequibles para los compradores internacionales, si el dólar se deprecia frente al peso colombiano aumenta los precios de los bienes importados y llevan un aumento en la inflación. Por otra parte, el comportamiento del dólar puede afectar el sector del turismo ya que los viajes al país

pueden volverse atractivo para los turistas extranjeros ya que su moneda tiene mayor poder de adquisición en Colombia.

La tasa de cambio incide en las actividades de obras de mantenimiento afectando los costos si los materiales son importados, y el riesgo de los contratos de obras de mantenimiento puesto que muchos de los que se puedan realizar se fijan en dólares, por lo que su análisis es clave en la estructuración contractual, la asignación de riesgos y la definición de mecanismos de ajuste que aseguren la sostenibilidad financiera del proyecto.

SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMMLV)

El Salario Mínimo Mensual Vigente uno de los principales aspectos económicos pues se analiza el precio del talento humano que incide en las actividades a desarrollar para la contratación de la prestación del servicio de operación y logística. Para el año en curso se ordenó el 29 de diciembre de 2025 por los decretos 1469 y 1470 que el salario se fijaba en \$1.750.905 (más auxilio de transporte de \$249.095, para un total de \$2.000.000), un 23% más que el año anterior. El Consejo de Estado suspendió provisionalmente el decreto en febrero de 2026 (el Gobierno expidió el decreto transitorio 0159 de 2026 con el mismo valor) y en julio revocó dicha suspensión, por lo que el Decreto 1469 de 2025 rige nuevamente; el proceso de nulidad continúa abierto, sin decisión de fondo a octubre de 2026.

AÑO	SMLV	% ANUAL VARIACIÓN	DECRETO
2019	\$828.116	6%	2451 de diciembre 2018
2020	\$877.803	6%	2360 de diciembre 2019
2021	\$908.526	3,5%	1785 y 1786 de diciembre 2020
2022	\$1.000.000	10.07%	1724 de 2021 de diciembre 2021
2023	\$1.160.000	16%	2613 de diciembre 2022
2024	\$1.300.000	12%	2292 de diciembre 2023
2025	\$1.423.500	9.53%	1572 del 24 de diciembre de 2024
2026	\$1.750.905	23%	1469 y 1470 del 29 de diciembre de 2025

Un aumento del salario mínimo puede resultar en un incremento en los costos de contratación de personal para llevar a cabo las actividades de obras de mejoramiento, lo que a su vez puede afectar la rentabilidad de las empresas y su capacidad para mantener competitividad en el mercado.

Es por esto que resulta importante evaluar estrategias para mitigar cualquier impacto negativo. De esta manera, se puede garantizar una operación de mejoramiento eficiente sostenible incluso en un entorno con cambios en el salario mínimo.

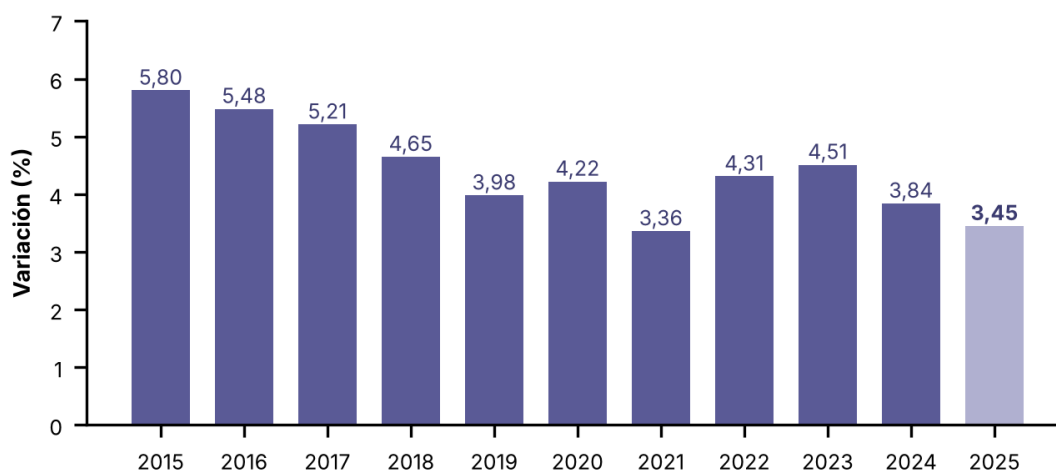
Por otro lado, el aumento del salario mínimo, así como beneficiara a una parte de la población, casi la mitad se verá perjudicada debido a que gana menos del mínimo o se encuentran desempleados, lo que indica una mayor tasa de pobreza, con lo cual no se beneficiaran del aumento del salario, si no por el contrario su costo de vida aumentaría. Por consiguiente, para generar un aumento del salario sostenible, se debe estabilizar la situación económica del país, la creación de nuevos empleos dignos y un aumento de la productividad económica de las empresas.

INDICE DE VALORIZACION PREDIAL (IVP)

El Índice de Valoración Predial es un indicador que permite calcular la variación porcentual promedio, de los precios de los predios urbanos del país, con destino habitacional y ubicados en veintidós ciudades capitales de departamento, sin incluir a Bogotá.

Gráfico. Variación anual del IVP

Total · 2015 - 2025



Fuente: DANE, IVP (boletín del 26 de diciembre de 2025)

6

La variación total nacional para el 2025 fue de 3,45% (3,84% en 2024). De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Manizales, Pasto, Popayán, Tunja, Armenia, Pereira, Sincelejo, Valledupar, Montería y Villavicencio

⁶ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp>

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

presentaron variaciones superiores a la media. En contraste, las ciudades en las que se observó una variación inferior a la media fueron: Florencia, Ibagué, Santa Marta, Riohacha, Neiva, Medellín, Cali (2,86%), Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena, Cúcuta y Quibdó.

Esta información es clave para los peritos valuadores, les permite conocer como ha sido el comportamiento del mercado en las distintas ciudades, teniendo bases sólidas y fuentes fiables de lo que está ocurriendo a nivel nacional en términos del mercado, y el impacto que unas ciudades están teniendo más que otras.

ENCUESTA DE CALIDAD DE VIDA (ECV)

La encuesta de calidad de vida realizada en el 2025 (boletín del 20 de abril de 2026) da muestras del porcentaje de hogares que habitaban en viviendas con déficit habitacional, con 25,6% (26,8% en 2024), lo que se explica principalmente por el componente cualitativo con un nivel del 19,3%, mientras que el cuantitativo (que mide privaciones estructurales o de espacio) alcanzó el 6,3%.

Déficit	Total nacional					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Déficit habitacional	31,4	31,0	30,4	28,9	26,8	25,6
Déficit cuantitativo	8,0	7,5	7,3	6,8	6,8	6,3
Déficit cualitativo	23,4	23,5	23,1	22,1	20,0	19,3

El análisis realizado refleja la disminución del déficit habitacional (1,2 puntos porcentuales frente a 2024), atribuyéndola principalmente al componente cualitativo (-0,7 puntos), que se explica por una menor proporción de hacinamiento mitigable, y al cuantitativo (-0,5 puntos), asociado a la mejora en el material de las paredes de las viviendas.

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Dentro de los aspectos técnicos a tener en cuenta, el concepto de obras civiles abarca una amplia variedad de infraestructuras como puentes, vías, túneles, redes de acueducto, hidroeléctricas, aeropuertos, oleoductos, parques, entre otras construcciones. Todas estas obras tienen como propósito mejorar la calidad de vida de las personas y contribuir de manera significativa al desarrollo social y económico de un país.

Para este caso las obras civiles de mejoramiento de vivienda son construcciones que sirven a la comunidad, facilitando el acceso a los servicios básicos y dignos; de acuerdo al ministerio de vivienda en Colombia mas de 4 millones de hogares habitan viviendas que se encuentran en condiciones inadecuadas presentando dificultades en infraestructura que afectan la salud y la calidad de vida de los hogares

Los programas de mejoramiento de vivienda que las Alcaldías realizan buscan la descentralización de la operación llevando a las familias que más lo necesitan, reparaciones estructurales, instalaciones sanitarias, mejora en baños y cocinas, impermeabilización y cubierta entre otros.

Para la realización de este tipo de obras civiles inciden varios factores a tener en cuenta como lo son: Los diseños estructurales, la disponibilidad de materiales y equipos, las tecnologías aplicadas y la calidad de los espacios a intervenir

Factores humanos

Gremios y asociaciones que participan en el sector de la construcción

Conforme a Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL): Es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción. El gremio representa los intereses de la cadena de valor de la construcción, incidiendo eficazmente en las decisiones que conciernen al desarrollo y crecimiento del sector.

Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI): La Cámara Colombiana de la Infraestructura (CCI) el 10 de junio de 2003, como resultado de la fusión de cuatro gremios tradicionales en el país relacionados con el sector la Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores (ACIC), la Asociación Colombiana de Empresas de Ingeniería y Consultoría (AICO), la Asociación de Consultores de Colombia (ASCOL) y la Asociación Colombiana de Concesionarios de Infraestructura y Servicios (CONCESIA).

Asociación Colombiana de Productores de Concreto: Se fundó en 1985 con el objetivo de promover el buen uso del concreto, actualizar sobre sus nuevas tecnologías en el gremio de la construcción y velar por la buena imagen de la industria concretera de Colombia

Asociación Colombiana de Productores de Agregados Pétreos (ASOGRAVAS): Fue creada en 1986 como una entidad sin ánimo de lucro para ser vocera del gremio minero ante las autoridades administrativas, jurisdiccionales y el Congreso de la Republica También defiende los derechos e intereses legítimos ante personas de derecho privado.

Cámara Colombiana de la Infraestructura: Es una asociación del gremio que propone el desarrollo socioeconómico del país a través de la infraestructura moderna y eficiente que defiende la institucionalidad, los principios éticos y la transparencia. Además, busca

el equilibrio en las relaciones contractuales, propende por el fortalecimiento de las empresas que intervienen en la cadena de valor y su recurso humano.

Sector objetivo

Las obras de mejoramiento en la modalidad de habitabilidad corresponden a aquellas que se definen en la Resolución 060 de 2017° en su artículo 2.- *"Definiciones. - Habitabilidad Corresponde a aquellas obras tendientes a mejorar las condiciones básicas de la vivienda de los hogares más vulnerables, a través de reparaciones o mejoras locativas que no requieren la obtención de permisos o licencias por las autoridades competentes. Estas reparaciones o mejoras locativas están asociados, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas o sanitarias, cubiertas, y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda de interés social, con el objetivo de alcanzar progresivamente las condiciones básicas de una vivienda. "*

El mejoramiento de vivienda es entendido desde las políticas habitacionales como una modalidad de intervención pública dirigida a subsanar carencias de los hogares que requieren satisfacer niveles o umbrales de necesidades de la vivienda. De este modo, el programa de mejoramiento está dirigido a disminuir el déficit habitacional cualitativo que representa el mayor porcentaje de afectación de calidad de vida en los territorios en donde intervienen la Secretaria Distrital del Hábitat.

Esta visión se refuerza con la perspectiva provista por Martin-Motta (2013), que el mejoramiento del hábitat es entendido desde las políticas habitacionales como una modalidad de intervención pública dirigida a subsanar carencias de los hogares que requieren satisfacer niveles o umbrales de necesidades de la vivienda progresiva en la que habitan (Brakarz, Green y rojas: 2002; Imparato y Ruster, 2003; Fernández Wagner, 2007; Motta, 2011). De este modo los programas de mejoramiento están dirigidos a disminuir el déficit habitacional cualitativo que representa el mayor porcentaje de viviendas afectadas en Latinoamérica"

El tipo de obra corresponde a la actividad de mejoramiento de vivienda, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.1.10 establece que son Reparaciones locativas: "Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus (características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento,

la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas, sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de: Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Dado lo anterior y con el objetivo de realizar obras de mejoramiento a las viviendas del Distrito de Santiago de Cali, con el fin de beneficiar a aquellos hogares que carecen de recursos para intervenir y reformar sus residencias. Donde a través del Fondo Especial de Vivienda, otorga un subsidio para financiar proyectos de mejora habitacional. Lo anterior, contribuye en la calidad de vida de los beneficiarios y familias que habitan en zonas priorizadas.

En este sentido, los esfuerzos por garantizar la mejoría de las condiciones de habitualidad de los residentes en la ciudad son cada vez mayores y se encaminan en la mejoría de la calidad de vida de los beneficiados

5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

El marco regulatorio y normativo constituye un conjunto de leyes, decretos, resoluciones, normas y reglamentos que proveen un marco de actuación y reglas de juego para el desarrollo del proyecto.

Entidades regulatorias

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: Define políticas y normas para el sector de vivienda y construcción, y participa en la vigilancia y control del cumplimiento de las mismas.

Unidades Sectoriales de Normalización: Entidades encargadas de desarrollar normas técnicas colombianas (NTC) en diferentes áreas, incluyendo la construcción.

Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura (CPNAA) y las **Sociedades Colombianas de Ingenieros y Arquitectos:** participan en la regulación y control de la actividad constructora, velando por el cumplimiento de estándares de calidad y seguridad.

Secretaría de Vivienda Social y Hábitat: supervisa los proyectos de vivienda, realizando inspecciones durante la construcción y antes de la entrega.

Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA: Consolidación del sistema nacional de información de viviendas y ejecución de políticas del gobierno Nacional en materia de vivienda urbana

Curadurías urbanas: Verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y edificaciones vigentes en el municipio o distrito otorgando licencias de construcción y urbanización

Fondo Nacional del Ahorro FNA: Administración de las cesantías y contribución del problema de vivienda y educación de los afiliados

Leyes y decretos

Nombre	Objetivo
Ley 400 de 1997 (Ley sobre Construcciones Sismo Resistentes)	Esta ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones, especialmente aquellas que pueden verse afectadas por fuerzas sísmicas.
Ley 1796 de 2016	Enfocada en la seguridad de las viviendas, esta ley busca garantizar la calidad y la resistencia de las construcciones.
Ley 80 de 1993	Dispone las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales.
Ley 1150 de 2007	Medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Público
Ley 1474 de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
Decreto 1077 de 2015	Regula el régimen de construcciones sismo-resistentes, incluyendo la responsabilidad de los profesionales y las condiciones para la expedición de licencias.
Decreto 1052 de 1998	Regula el procedimiento para la obtención de licencias de construcción, incluyendo los requisitos y modalidades.
Decreto 1469 de 2010	Establece las modalidades de la licencia de construcción, como obra nueva, ampliación, modificación y demolición.
El artículo 100 de la Ley 21 de 1992	en Colombia, establece que los contratos de obra pública celebrados entre personas naturales o jurídicas y entidades territoriales o entidades descentralizadas del orden departamental y municipal, están excluidos del Impuesto sobre las Ventas (IVA).
Artículo 107 y 115 del Estatuto tributario	Los pagos por estampillas se tratan como una deducción común y corriente y no como un impuesto
Precios artificialmente bajos	Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en procesos de contratación

Normas técnicas

Nombre	Objetivo
Norma Sismo Resistente (NSR-10)	Es la norma principal en Colombia, establece los requisitos para el diseño y construcción sismorresistente de edificaciones, protegiendo a la población ante eventos sísmicos.
NTC 1500	Regula la seguridad en instalaciones eléctricas.
NTC 318	Especifica requisitos para la construcción de muros de mampostería.
Reglamento de Construcción Sostenible	Establece lineamientos para la construcción de edificaciones con criterios de eficiencia energética, uso responsable de recursos y bajo impacto ambiental.

Código de Construcción de Colombia	Unifica diferentes normativas y reglamentos relacionados con la construcción.
Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS)	Establece los requisitos para las instalaciones sanitarias, redes de acueducto y alcantarillado, garantizando la calidad del agua y el adecuado manejo de aguas residuales.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)	Define las condiciones técnicas y de seguridad para las instalaciones eléctricas en edificaciones, buscando prevenir accidentes y garantizar un suministro eléctrico seguro.

5.4. ACUERDOS COMERCIALES

Se realizó la revisión y análisis según las indicaciones realizadas en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente Versión M-MACPC – 14 así:

Acuerdo		Entidad Estatal incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Alianza Pacífico	Chile	Si	No	No	No
	Perú	Si	No	No	No
Chile		Si	No	No	No
Corea		No	No	No	No
Costa Rica		Si	No	No	No
Estados AELC		Si	No	No	No
Estados Unidos		No	No	No	No
México		No	No	No	No
Triángulo Norte	El Salvador	Si	Si	No	Si
	Guatemala	Si	Si	No	Si
	Honduras	No	No	No	No
Unión Europea		Si	No	No	No
Comunidad Andina		Si	Si	No	Si

Fuente: Manual para el manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de contratación

Teniendo en cuenta que al presente proceso le aplican los documentos tipo (numeral 5.5), el resultado de esta verificación deberá reflejarse en el pliego de condiciones elaborado con base en dichos documentos. De acuerdo con la tabla anterior, el Proceso de Contratación se encuentra cubierto por los Acuerdos Comerciales con El Salvador,

Guatemala y la Comunidad Andina, por lo que la Entidad deberá otorgar el trato nacional correspondiente a los oferentes de esos países y a sus bienes y servicios.

5.5. DOCUMENTOS TIPO

Revisada la información publicada por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (ANCP-CCE) sobre los documentos tipo vigentes, se determinó que al presente proceso SÍ le aplican documentos tipo, razón por la cual el pliego de condiciones deberá elaborarse con base en ellos. La justificación es la siguiente:

a) **Obligatoriedad.** De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1882 de 2018 y la Ley 2022 de 2020, los documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE son de obligatorio cumplimiento para las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y son vinculantes para la elaboración del pliego de condiciones y demás documentos del proceso. El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, como entidad estatal contratante, está obligado a acogerlos.

b) **Modalidad de selección.** Según el análisis del sector y las conclusiones de este documento, el proceso se adelantará mediante licitación pública de obra pública, por un valor de \$5.281.742.603 (3.016,58 SMMLV del año 2026), modalidad a la que corresponden los documentos tipo de licitación de obra pública.

c) **Objeto y sector.** El objeto del proceso es la ejecución de obras civiles, bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de ajuste, a favor de beneficiarios de subsidios en la modalidad de mejoramiento de vivienda. Se trata de obra pública de infraestructura social del sector vivienda, sector que la Resolución 539 de 2025 de la ANCP-CCE incorporó a los documentos tipo mediante documentos complementarios, junto con el sector institucional.

d) **Norma aplicable y vigencia.** La Resolución 539 de 2025 adopta la versión 2 de los documentos tipo para los procesos de selección de licitación de obra pública del sector de infraestructura social y deroga las Resoluciones 219, 220, 392 y 454 de 2021. Su aplicación es obligatoria para los procesos cuyo aviso de convocatoria se publique a partir del 16 de febrero de 2026, condición que cumple el presente proceso.

En consecuencia, el pliego de condiciones se estructurará con los documentos tipo transversales de licitación de obra pública de infraestructura social (versión 2) y los documentos complementarios del sector vivienda, sin modificar su contenido salvo los ajustes que la propia resolución autoriza. Los requisitos habilitantes (experiencia, capacidad financiera y capacidad organizacional) y los factores de selección se registrarán

por lo dispuesto en dichos documentos, y se publicarán adaptados a la plataforma SECOP II. En particular, los indicadores de capacidad financiera y organizacional exigibles son los de la Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales del documento tipo (ver numerales 7.8 y 7.9).

5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

No aplica, el presente proceso no se encuentra inmerso en acuerdo marco de precios vigentes por Colombia Compra Eficiente. Por lo tanto, se adelanta mediante un proceso competitivo

5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

Revisada la guía de compras públicas con enfoque de criterios ambientales sostenibles, MAJA 01.04.01.P001.G001, la contratación de objetivo de estudio es susceptible de la aplicación de estos criterios donde se encuentra enfocado en la categoría de infraestructura física en la sección “servicios de mantenimiento preventivo o correctivo de infraestructuras físicas” La contratación objetivo de estudio no es susceptible de aplicación

5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL

Revisada la guía de compras públicas con enfoque de criterios de inclusión social MAJA01.04.01.P001.G002, la contratación objeto de estudio es susceptible de aplicación.

Se recomienda solicitar población vulnerable con discapacidad o diversidad funcional. El proponente que acredite el número mínimo de personas con discapacidad de acuerdo con el número total de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Decreto 392 de 2018).

5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN

Revisada la guía de compras públicas con enfoque de criterios de innovación MAJA01.04.01.P001G003, la contratación objeto de estudio no es susceptible de aplicación.

5.10. INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 32 de la Ley 1450 de 2011, por los artículos 2.2.1.2.4.2.2. y 2.2.1.2.4.2.3. del Decreto 1082 de 2015, adicionado el artículo 3 de la Ley 2040 de 2020 y modificado por el artículo 34 de la Ley 2069 de 2020 y el Decreto 1860 de 2021 por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015 y se reglamentan los artículos 30,31,32 y 35 de la Ley 2069 de 2020, reglamentada por el Decreto 1860 de 2021 y teniendo en cuenta que el presupuesto oficial del presente Proceso de Contratación (\$5.281.742.603) supera el umbral de ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determinó el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la presente convocatoria NO SE RECOMIENDA LIMITARLA A MIPYMES

5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO

No aplica

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

El análisis del comportamiento del gasto histórico, en el contexto de un análisis del sector dentro de un proceso de contratación, se refiere a la evaluación detallada de la necesidad o la demanda real de un bien, obra o servicio en el mercado o sector específico que está siendo considerado para la contratación pública.

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación que han adquirido bienes, obras o servicios similares con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.

La información del comportamiento del gasto permite a Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado “Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de ajuste la ejecución de obras civiles a favor de beneficiarios de subsidios bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, otorgados por el Fondo Especial de Vivienda en el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali.”, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa

tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

La siguiente información orienta la verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros.

6.1. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

La Entidad Estatal debe analizar el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio a contratar del Distrito de Santiago de Cali:

Se describe a continuación los contratos adelantados por el Distrito de Santiago de Cali relacionado “Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos, la ejecución de obras civiles a favor de beneficiarios de subsidios bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, otorgados por el Fondo Especial de Vivienda en el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali.”

Entidad	Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali
Vigencia	2024
Número de proceso	4244.0.12.043-2024
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6252005&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopu pView=true
Modalidad de selección	Licitación pública (Obra pública)
Cantidad de oferentes	2
Objeto contractual	Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de ajuste la construcción de obras civiles para mejoramiento de viviendas consistentes en la adecuación y/o mejoramiento de baños, cocinas, cubiertas, pisos y otros espacios que constituyan obras de mejoramiento para habitabilidad a los beneficiarios de los subsidios de mejoramiento de vivienda de acuerdo a la resolución no 4244.09.10.078 del 07 de julio de 2023
Valor del contrato	1.000.350.000 COP
Proveedor	HENRY ARCE ARAGON
Plazo del contrato	3 MESES
Forma de pago	El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera: Un 20% primer pago de ejecución Hasta un 70% en actas parciales de avance de obra Un último 10% recibo y entrega a satisfacción
Experiencia exigida	La acreditación de la experiencia se deberá demostrar mediante la presentación contratos y/o cualquier otro documento soporte relacionado en el numeral 4.2.4., cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial y cuyo, objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de: MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE

	VIVIENDAS, EN EL SECTOR PÚBLICO y/o PRIVADO los cuales deben estar ejecutados en calidad de contratista con entidades públicas y/o privadas, y deberán estar inscritos en el RUP. 1. EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE. Que al menos un contrato cuyo objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE VIVIENDAS, Et, El. SECTOR PÚBLICO y/o PRIVADO EN ESTRATOS 0, 1 Y 2, tenga a ejecución de por lo menos ochenta y un (81) viviendas														
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares														
Garantías exigidas	Cumplimiento 20%, Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales 8%, Estabilidad y calidad de la obra. 20%, Garantía de Responsabilidad Civil 200 SMMLV														
Criterios de evaluación	El puntaje máximo que se otorgará será de cien (100) puntos, discriminados de la siguiente manera <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th><th>PUNTAJE MÁXIMO</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oferta económica</td><td>59,5 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Factor de calidad – Sistema de control de calidad</td><td>29 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Apoyo a la industria nacional</td><td>10 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas</td><td>0,25 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas</td><td>0,25 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>100 PUNTOS</td></tr> </tbody> </table>	CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO	Oferta económica	59,5 PUNTOS	Factor de calidad – Sistema de control de calidad	29 PUNTOS	Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS	Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS	Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS	Total	100 PUNTOS
CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO														
Oferta económica	59,5 PUNTOS														
Factor de calidad – Sistema de control de calidad	29 PUNTOS														
Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS														
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS														
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS														
Total	100 PUNTOS														

Fuente: SECOP II

Entidad	Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali
Vigencia	2023
Número de proceso	FEV-LP-001-2023
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4890671&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopUpView=true
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	ADELANTAR BAJO EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE AJUSTE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS CONSISTENTES EN LA ADECUACIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE BAÑOS, COCINAS, CUBIERTAS, PISOS Y OTROS ESPACIOS QUE CONSTITUYAN OBRAS DE MEJORAMIENTO PARA HABITABILIDAD A LOS BENEFICIARIOS DE LOS SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE ACUERDO A LA RESOLUCIÓN No 4244.09.10.078 DEL 07 DE JULIO DE 2023, UBICADOS EN EL DISTRITO ESPECIAL.
Valor del contrato	2.424.400.000 COP
Proveedor	AC&G
Plazo del contrato	100 días
Forma de pago	El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera: Un 20% primer pago de ejecución Hasta un 70% en actas parciales de avance de obra Un último 10% recibo y entrega a satisfacción

Experiencia exigida	La acreditación de la experiencia se deberá demostrar mediante la presentación de máximo dos (2) contratos y/o cualquier otro documento soporte relacionado en el numeral 4.2.4., cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial y cuyo, objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de: MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE VIVIENDAS EN EL SECTOR PÚBLICO y/o PRIVADO los cuales deben estar ejecutados en calidad de contratista con entidades públicas y/o privadas, y deberán estar inscritos en el RUP.																
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares																
Garantías exigidas	Cumplimiento 20%, Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales 8%, Estabilidad y calidad de la obra. 20%, Garantía de Responsabilidad Civil 200 SMMLV																
Criterios de evaluación	El puntaje máximo que se otorgará será de cien (100) puntos, discriminados de la siguiente manera <table border="1"> <thead> <tr> <th>CONCEPTO</th><th>PUNTAJE MÁXIMO</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oferta económica</td><td>59,5 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Factor de calidad – Cuadrilla adicional</td><td>29 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Apoyo a la industria nacional</td><td>10 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Vinculación de personas con discapacidad</td><td>1 PUNTO</td></tr> <tr> <td>Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas</td><td>0,25 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas</td><td>0,25 PUNTOS</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>100 PUNTOS</td></tr> </tbody> </table>	CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO	Oferta económica	59,5 PUNTOS	Factor de calidad – Cuadrilla adicional	29 PUNTOS	Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS	Vinculación de personas con discapacidad	1 PUNTO	Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS	Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS	Total	100 PUNTOS
CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO																
Oferta económica	59,5 PUNTOS																
Factor de calidad – Cuadrilla adicional	29 PUNTOS																
Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS																
Vinculación de personas con discapacidad	1 PUNTO																
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS																
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS																
Total	100 PUNTOS																

Fuente: SECOP II

Entidad	Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali
Vigencia	2025
Número de proceso	4244.0.12.1.010-2025
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7981336&isFromPublicArea=True&isModal=False
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de ajuste la construcción de obras civiles para mejoramiento de viviendas consistentes en la adecuación y/o mejoramiento vivienda ubicados en el distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali
Valor del contrato	1.985.047.796 COP
Proveedor	HENRY ARCE ARAGON
Plazo del contrato	5 MESES
Forma de pago	El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera: • Un 10% primer pago de ejecución • Hasta un 80% en actas parciales de avance de obra • Un último 10% recibo y entrega a satisfacción
Experiencia exigida	La acreditación de la experiencia se deberá demostrar mediante la presentación de máximo cinco (5) contratos y/o cualquier otro documento soporte relacionado en el presente numeral, cuya sumatoria sea igual o

ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

	superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial y cuyo, objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de: MEJORAMIENTOS Y/O ADECUACIONES DE VIVIENDAS, EN EL SECTOR PÚBLICO Y/O PRIVADO EN ESTRATOS 0 ó 1 ó 2, los cuales deben estar ejecutados en calidad de contratista con entidades públicas y/o privadas, y deberán estar inscritos en el RUP.																				
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares																				
Garantías exigidas	<table><tr><th>RIESGOS</th><th>DESCRIPCIÓN</th><th>%</th><th>VIGENCIA</th></tr><tr><td>Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)</td><td>Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista</td><td>20% del valor del contrato</td><td>Por la duración del contrato y seis meses más</td></tr><tr><td>Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)</td><td>Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales.</td><td>8% del valor del contrato</td><td>Por la duración del contrato y tres años más</td></tr><tr><td>Estabilidad y calidad de la obra. Artículo 2.2.1.2.3.1.14. Decreto 1082 de 2015)</td><td>Estabilidad y calidad de la obra</td><td>20% del valor del contrato</td><td>Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal recibe satisfacción la obra. por dos (2) años más</td></tr><tr><td>Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual. Artículo 2.2.1.2.3.1.17. Decreto 1082 de 2015)</td><td>Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales vigentes.</td><td>200 SMMLV</td><td>La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato</td></tr></table>	RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA	Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis meses más	Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales.	8% del valor del contrato	Por la duración del contrato y tres años más	Estabilidad y calidad de la obra. Artículo 2.2.1.2.3.1.14. Decreto 1082 de 2015)	Estabilidad y calidad de la obra	20% del valor del contrato	Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal recibe satisfacción la obra. por dos (2) años más	Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual. Artículo 2.2.1.2.3.1.17. Decreto 1082 de 2015)	Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales vigentes.	200 SMMLV	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato
RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA																		
Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis meses más																		
Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales.	8% del valor del contrato	Por la duración del contrato y tres años más																		
Estabilidad y calidad de la obra. Artículo 2.2.1.2.3.1.14. Decreto 1082 de 2015)	Estabilidad y calidad de la obra	20% del valor del contrato	Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal recibe satisfacción la obra. por dos (2) años más																		
Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual. Artículo 2.2.1.2.3.1.17. Decreto 1082 de 2015)	Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales vigentes.	200 SMMLV	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato																		
Criterios de evaluación	El puntaje máximo que se otorgará será de cien (100) puntos, discriminados de la siguiente manera <table><tr><th>CONCEPTO</th><th>PUNTAJE MÁXIMO</th></tr><tr><td>Oferta económica</td><td>59,5 PUNTOS</td></tr><tr><td>Factor de calidad – Cuadrilla adicional</td><td>29 PUNTOS</td></tr><tr><td>Apoyo a la industria nacional</td><td>10 PUNTOS</td></tr><tr><td>Vinculación de personas con discapacidad</td><td>1 PUNTO</td></tr><tr><td>Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas</td><td>0,25 PUNTOS</td></tr><tr><td>Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas</td><td>0,25 PUNTOS</td></tr><tr><td>Total</td><td>100 PUNTOS</td></tr></table>	CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO	Oferta económica	59,5 PUNTOS	Factor de calidad – Cuadrilla adicional	29 PUNTOS	Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS	Vinculación de personas con discapacidad	1 PUNTO	Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS	Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS	Total	100 PUNTOS				
CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO																				
Oferta económica	59,5 PUNTOS																				
Factor de calidad – Cuadrilla adicional	29 PUNTOS																				
Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS																				
Vinculación de personas con discapacidad	1 PUNTO																				
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS																				
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS																				
Total	100 PUNTOS																				

Fuente: SECOP II

Entidad	Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali
Vigencia	2026
Número de proceso	4233.0.0.12.1.001.2026
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CQ1.PPI.44877307&isFromPublicArea=True&isModal=False
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	2
Objeto contractual	Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos sin fórmula de ajuste la ejecución de obras civiles a favor de beneficiarios de subsidios bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, otorgados por el Fondo Especial de

	Vivienda en el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali.
Valor del contrato	3.342.513.808 COP
Proveedor	HENRY ARCE ARAGON
Plazo del contrato	5 MESES
Forma de pago	El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera: • Un 10% primer pago de ejecución • Hasta un 80% en actas parciales de avance de obra • Un último 10% recibo y entrega a satisfacción Un PRIMER PAGO equivalente al DIEZ por ciento (10%) del valor del contrato, cuando el contratista ejecute al menos este porcentaje de la obra, mediante ACTA PARCIAL, previa suscripción de esta, y de aprobación por parte del interventor a cargo. Un OCHENTA por ciento (80%) siguiente, mediante ACTAS PARCIALES de acuerdo con el AVANCE DE OBRA y presentación de la factura, INFORMES debidamente certificados y recibidos satisfactoriamente por parte del interventor, previo cumplimiento de los requisitos de pago a los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales. Dichas ACTAS deberán ir soportadas por las pre-actas, memorias de cálculo e informes, fotografías según ítem elaborado, copia de la bitácora entre otros, cuando sea requerido previamente, y los informes deberán contener el desglose de las actividades realizadas, cantidades de obra (verificadas y avaladas por la interventoría), ejecución presupuestal, avance físico, balance del contrato y memoria fotográfica (con registro de fecha y hora) del antes, durante y después. Un ÚLTIMO PAGO, correspondiente al DIEZ por ciento 10% se realizará una vez ejecutado el 100% de la obra, mediante ACTA FINAL que indique la terminación de la obra e INFORMES debidamente certificados y aprobados mediante el acta de recibo de satisfacción por parte del INTERVENTOR de la obra cumplidos todos los requisitos de pago de los aportes al sistema de seguridad, paz y salvos de proveedores y trabajadores vinculados al contrato laboral.
Experiencia exigida	Experiencia General: La acreditación de la experiencia se deberá demostrar mediante la presentación de máximo TRES (3) certificaciones y/o cualquier otro documento soporte relacionado en el presente numeral, cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial expresado en SMMLV a la fecha de cierre del presente proceso y cuyo, objeto, alcance y/o actividades sea la ejecución de obras de: MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS, EN EL SECTOR PÚBLICO Y/O PRIVADO EN ESTRATOS 0, 1 o 2, los cuales deben estar ejecutados en calidad de contratista con entidades públicas y/o privadas, y deberán estar inscritos en el RUP. Los contratos deben encontrarse identificados en los siguientes Códigos del Clasificador de Bienes y Servicios: 72111000: Servicios de Construcción de Unidades Unifamiliares 72103300: Servicios de Mantenimiento y reparación de Infraestructura Experiencia Especifica: Dado que la entidad debe garantizar la experiencia e idoneidad del oferente en la ejecución del objeto contractual resulta necesario verificar esta experiencia

	en actividades directamente contempladas en el presente proceso por lo tanto los contratos aportados como experiencia general de : MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS, EN EL SECTOR PUBLICO Y/O PRIVADO EN ESTRATOS 0, 1 o 2 deben contener las siguientes actividades: 1. demolición de enchape en un área de1.000 M2 2. enchape en un área de 2.000 M2 3. Puntos sanitarios 290 UND 4. Punto hidráulico 230 UND 5. Suministro e instalación combo sanitario 60																							
Códigos UNSPSC	72111000: Servicios de Construcción de Unidades Unifamiliares 72103300: Servicios de Mantenimiento y reparación de Infraestructura																							
Garantías exigidas	<table><tr><th>RIESGOS</th><th>DESCRIPCIÓN</th><th>%</th><th>VIGENCIA</th></tr><tr><td>Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)</td><td>Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual por parte del contratista</td><td>20% del valor del contrato</td><td>Por la duración del contrato y seis meses mas</td></tr><tr><td>Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)</td><td>Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales</td><td>8% del valor del contrato</td><td>Por la duración del contrato y 3 años</td></tr><tr><td>Estabilidad y calidad de la obra Artículo 2.2.1.2.3.1.14 decreto 1082 de 2015)</td><td>Estabilidad y calidad de la obra</td><td>20% del valor del contrato</td><td>Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal reciba a satisfacción de la obra por dos (2) años más</td></tr><tr><td>Garantías de responsabilidad Civil extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17 decreto 1082 de 2015)</td><td>Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales legales vigentes</td><td>200 SMMLV</td><td>La vigencia de esta garantía deberá ser igual al periodo de ejecución del contrato</td></tr></table>				RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA	Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis meses mas	Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales	8% del valor del contrato	Por la duración del contrato y 3 años	Estabilidad y calidad de la obra Artículo 2.2.1.2.3.1.14 decreto 1082 de 2015)	Estabilidad y calidad de la obra	20% del valor del contrato	Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal reciba a satisfacción de la obra por dos (2) años más	Garantías de responsabilidad Civil extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17 decreto 1082 de 2015)	Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales legales vigentes	200 SMMLV	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al periodo de ejecución del contrato
	RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCIA																				
	Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis meses mas																				
	Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales	8% del valor del contrato	Por la duración del contrato y 3 años																				
	Estabilidad y calidad de la obra Artículo 2.2.1.2.3.1.14 decreto 1082 de 2015)	Estabilidad y calidad de la obra	20% del valor del contrato	Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal reciba a satisfacción de la obra por dos (2) años más																				
Garantías de responsabilidad Civil extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17 decreto 1082 de 2015)	Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales legales vigentes	200 SMMLV	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al periodo de ejecución del contrato																					
Criterios de evaluación	El puntaje máximo que se otorgará será de cien (100) puntos, discriminados de la siguiente manera																							
	<table><tr><th>CONCEPTO</th><th>PUNTAJE MÁXIMO</th></tr><tr><td>Oferta económica</td><td>59,5 PUNTOS</td></tr><tr><td>Factor de calidad – Sistema de control de calidad</td><td>29 PUNTOS</td></tr><tr><td>Apoyo a la industria nacional</td><td>10 PUNTOS</td></tr><tr><td>ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.6. Puntaje adicional para proponentes con trabajadores con discapacidad.</td><td>1 PUNTO</td></tr><tr><td>Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas</td><td>0,25 PUNTOS</td></tr></table>				CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO	Oferta económica	59,5 PUNTOS	Factor de calidad – Sistema de control de calidad	29 PUNTOS	Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS	ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.6. Puntaje adicional para proponentes con trabajadores con discapacidad.	1 PUNTO	Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS								
	CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO																						
	Oferta económica	59,5 PUNTOS																						
	Factor de calidad – Sistema de control de calidad	29 PUNTOS																						
	Apoyo a la industria nacional	10 PUNTOS																						
ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.6. Puntaje adicional para proponentes con trabajadores con discapacidad.	1 PUNTO																							
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.15 – Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS																							

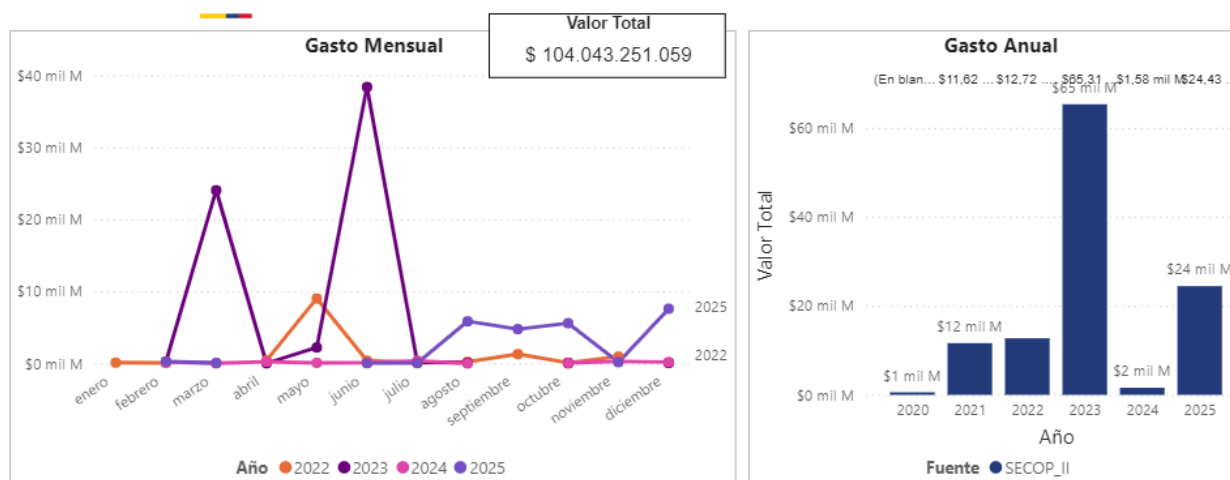
CONCEPTO	PUNTAJE MÁXIMO
Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.18. Criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas	0,25 PUNTOS
TOTAL	100 PUNTOS

6.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL DISTRITO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

Con el fin de contribuir al fortalecimiento de la capacidad de contratación Estatal en Colombia, la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia compra Eficiente, desarrollo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) para la Compra Publica, que estudiara los aspectos relevantes de la oferta requerida para el presente proceso

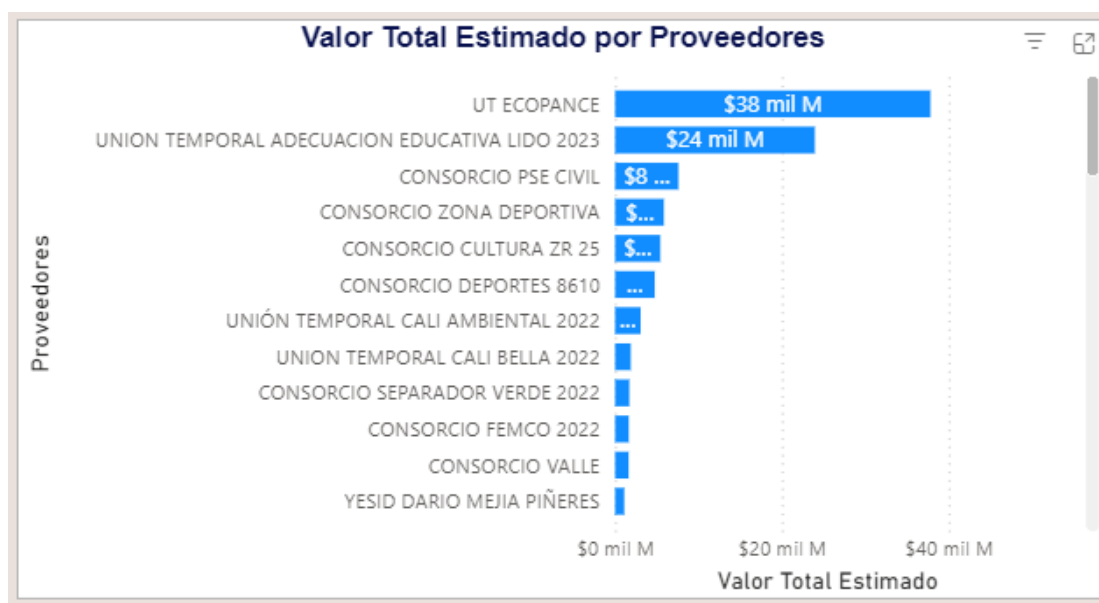
A continuación, se realizará el análisis correspondiente a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, donde se podrá observar cómo ha sido el comportamiento de los contratos a nivel del distrito, cuáles han sido sus oferentes y la participación, entre otros, Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación.

Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2022) hasta (31/12/2025) identificado con el código UNSPSC (72101500 Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones)

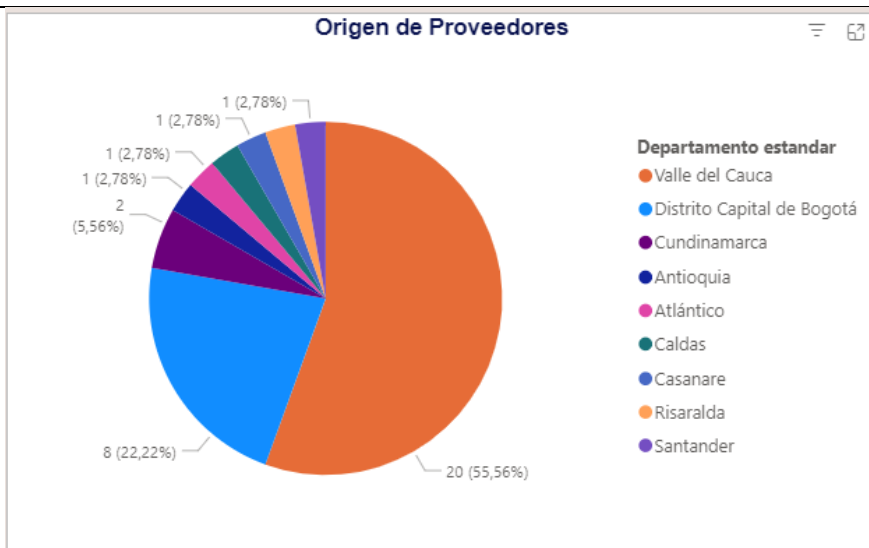


Las gráficas anteriores nos muestran que durante los últimos cuatro años se realizaron aproximadamente un total de 82 contratos a nivel distrital con una inversión de \$104.043.251.059 mas de cien mil millones de pesos

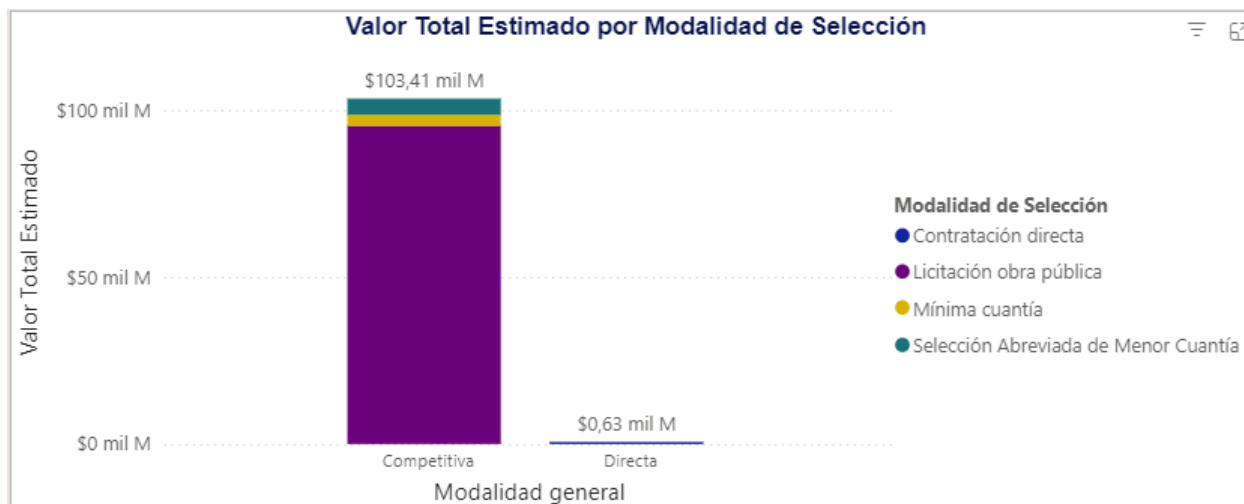
Durante estos cuatro años la mayor inversión se registró en el año 2023 con una inversión aproximada de sesenta y cinco mil millones de pesos con veintidós contratos, y el 2024 el año de menos inversión con aproximadamente un mil millones de pesos de pesos y con diez y nueve contratos.



Los principales proveedores en términos del valor estimado por proveedor son UT ECOPARQUES seguido de UNION TEMPORAL ADECUACION EDUCATIVA LIDO 2023 y CONSORCIO PSE CIVIL



Los proveedores en su mayoría están ubicados en Colombia; es así como se puede evidenciar que los principales departamentos donde están ubicados son, en Valle del Cauca con el 55,56%, distrito Capital de Bogotá con 22,22% y Cundinamarca con el 5,56%



El valor estimado por modalidad de selección a nivel distrital fue por la Licitación de Obra pública, seguidos por los de mínima cuantía y Selección abreviada de menor cuantía

6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La Entidad Estatal debe analizar el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio a contratar de otras entidades estatales:

Se describe a continuación los contratos adelantados por las otras entidades relacionado con, “Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos, la ejecución de obras civiles a favor de beneficiarios de subsidios bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, otorgados por el Fondo Especial de Vivienda en el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali.”

Procesos de contratación de otras entidades estatales:

Entidad	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Vigencia	2017
Número de proceso	SDHT-LP-002-2017
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.210312&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	7
Objeto contractual	CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE LAS INTERVENCIONES DE MEJORAMIENTO EN LAS ÁREAS PRIORIZADAS POR LA SECRETARÍA EN EL MARCO DEL PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL 2016-2020 “BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS”.
Valor del contrato	6.136.688.258 COP
Proveedor	CONSORCIO PARQUES 2017
Plazo del contrato	165 DIAS
Forma de pago	La Secretaría Distrital del Hábitat efectuará los pagos los pagos en pesos colombianos así: El noventa (90%) por ciento del valor del contrato en actas parciales mensuales, previa certificación de cumplimiento del interventor y presentación de la factura, y en la cual se amortizará el porcentaje correspondiente al anticipo entregado. Para los ítems presentados en el presupuesto de obra por precios unitarios, el contratista facturará mensualmente la obra ejecutada en el respectivo periodo, soportada en las actas mensuales de recibo parcial de obra ejecutada, revisada, aceptada y recibida a satisfacción por parte de la interventoría, el contratista podrá facturar la obra ejecutada hasta alcanzar el noventa (90%) del valor de las obras unitarios. El diez (10%) por ciento restantes, previa suscripción del acta de liquidación y recibo a satisfacción por parte de la SDHT.
Experiencia exigida	La experiencia se verificará con máximo 5 contratos de obra que se encuentren iniciados, ejecutados y terminados durante los últimos 15 años anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección celebrados con entidades públicas o privadas y cuya suma de valores expresados en SMMLV sea superior al 100% del presupuesto oficial expresado igualmente en SMMLV.
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares

ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Garantías exigidas	AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
	BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO	100% del valor del anticipo	Duración hasta la amortización del anticipo.	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del mal manejo del anticipo entregado.
	CUMPLIMIENTO	20 % del valor del contrato	Hasta la liquidación del contrato	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial del contrato imputable al contratista de las obligaciones en el contrato suscrito.
	CALIDAD DEL SERVICIO	20% del valor del contrato	Duración del contrato y (6) seis meses más	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista de acuerdo con las especificaciones técnicas del contrato.
	CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES	20 % del valor del contrato	Duración del contrato y (1) año más	Cubrir a la entidad frente a los perjuicios imputables al contratista garantizados por los derivados de la mala calidad o deficiencia técnicas de los bienes o equipos por él suministrados, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o (ii) el incumplimiento de los parámetros o normas técnicas establecidas para el respectivo bien o equipo.
	PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	5 % del valor del contrato	Duración del contrato y (3) tres años más	Este amparo debe cubrir a la entidad por los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.
	ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA	20 % del valor del contrato	Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a la liquidación del contrato.	Este amparo cubre a la entidad por los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido por la obra en su satisfacción.
	TIPO DE GARANTÍA	PORCENTAJE	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
Criterios de evaluación	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	Quinientos (500) SMMLV	Duración del contrato	Proteger a la Entidad de reclamaciones de terceros derivadas de responsabilidad extracontractual que se deriven de actuaciones, hechos u omisiones del contratista.
	La Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, tendrá en cuenta para la selección objetiva de la oferta la ponderación del factor económico y técnico de acuerdo con los porcentajes indicados a continuación:			

CRITERIOS	PUNTAJE
Calidad	300 puntos
Propuesta económica	600 puntos
Incentivo a la industria nacional	100 puntos
TOTAL	1000 puntos

Fuente: SECOP II

Entidad	Secretaria distrital del Hábitat
Vigencia	2017
Número de proceso	SDHT-LP-003-2017
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.221424&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	2
Objeto contractual	CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE HABITABILIDAD DE LOS PROYECTOS ESTRUCTURADOS EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
Valor del contrato	6.071.943 COP
Proveedor	CONSORCIO HABITABILIDAD
Plazo del contrato	165 DIAS
Forma de pago	La Secretaría Distrital del Hábitat efectuará los pagos los pagos en pesos colombianos así: El noventa (90%) por ciento del valor del contrato en actas parciales mensuales, previa certificación de cumplimiento del interventor y presentación de la factura, y en la cual se amortizará el porcentaje correspondiente al anticipo entregado. Para los ítems presentados en el presupuesto de obra por precios unitarios, el contratista facturará mensualmente la obra ejecutada en el respectivo periodo, soportada en las actas mensuales de recibo parcial de obra ejecutada, revisada, aceptada y recibida a satisfacción por parte de la interventoría, el contratista podrá facturar la obra ejecutada hasta alcanzar el noventa (90%) del valor de las obras unitarios. El diez (10%) por ciento restantes, previa suscripción del acta de liquidación y recibo a satisfacción por parte de la SDHT.
Experiencia exigida	La experiencia se verificará con máximo 5 contratos de obra que se encuentren iniciados, ejecutados y terminados durante los últimos 15 años anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección celebrados con entidades públicas o privadas y cuya suma de valores expresados en SMMLV sea superior al 100% del presupuesto oficial expresado igualmente en SMMLV.
Códigos UNSPSC	72111000 - Servicios de construcción de unidades unifamiliares

ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Garantías exigidas	AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
	BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO	100% del valor del anticipo	Duración hasta la amortización del anticipo.	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del mal manejo del anticipo entregado.
	CUMPLIMIENTO	20 % del valor del contrato	Hasta la liquidación del contrato	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial del contrato imputable al contratista de las obligaciones en el contrato suscrito.
	CALIDAD DEL SERVICIO	20% del valor del contrato	Duración del contrato y (6) seis meses más	Cubrir a la entidad por los perjuicios directos derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista de acuerdo con las especificaciones técnicas del contrato.
	CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES	20 % del valor del contrato	Duración del contrato y (1) año más	Cubrir a la entidad frente a los perjuicios imputables al contratista garantizados por los derivados de la mala calidad o deficiencia técnicas de los bienes o equipos por él suministrados; de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o (ii) el incumplimiento de los parámetros o normas técnicas establecidas por el fabricante de cada respectivo bien o equipo.
	PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	5 % del valor del contrato	Duración del contrato y (3) tres años más	Este amparo debe cubrir a la entidad por los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.
	ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA	20 % del valor del contrato	Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a la liquidación del contrato.	Este amparo cubre a la entidad por los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido por la obra en su totalidad o en su satisfacción.
	TIPO DE GARANTÍA	PORCENTAJE	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
Criterios de evaluación	SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	Quinientos (500) SMMLV	Duración del contrato	Proteger a la Entidad de las reclamaciones de terceros derivadas de responsabilidad extracontractual que se deriven de actuaciones, hechos u omisiones del contratista.
	La Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, tendrá en cuenta para la selección objetiva de la oferta la ponderación del factor económico y técnico de acuerdo con los porcentajes indicados a continuación:			

CRITERIOS	PUNTAJE
Calidad	300 puntos
Propuesta económica	600 puntos
Incentivo a la industria nacional	100 puntos
TOTAL	1000 puntos

Fuente: SECOP II

Entidad	SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
Vigencia	2026
Número de proceso	LP-003-2026
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10179563
Modalidad de selección	Licitación pública
Cantidad de oferentes	1
Objeto contractual	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA O MODERADA EN ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE ZARAGOZA-ANTIOQUIA, ENMARcado EN EL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO N°CI-548-2025 CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE ZARAGOZA Y LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA- VIVA
Valor del contrato	6.163.697.576,95 COP
Proveedor	CONSORCIO INFRARURAL 2018
Plazo del contrato	9 meses
Forma de pago	La entidad entregará un anticipo de hasta un 20% del valor del contrato sin superar el valor del aporte del municipio en el convenio originario El contrato se ejecutará bajo el sistema de PRECIOS UNITARIOS NO RE-AJUSTABLES. El pago se realizará por intervención completamente terminada y recibida a satisfacción por la interventoría, conforme a la tipología aprobada para cada vivienda. No se reconocerán pagos parciales por actividades aisladas dentro de una misma unidad de intervención.
Experiencia exigida	Los Proponentes deben acreditar su experiencia a través de: (i) la información consignada en el RUP para aquellos que estén obligados a tenerlo, (ii) la presentación el Formato 3 – Experiencia para todos los Proponentes y (iii) alguno de los documentos válidos para la acreditación de la experiencia señalados en el numeral 3.5.5 cuando se requiera la verificación de información del Proponente adicional a la contenida en el RUP. La evaluación de los Proponentes se efectuará de acuerdo con la experiencia contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente y en firme antes del cierre del proceso. Los Proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de Contratos celebrados con particulares o con Entidades. Por regla general, el Proponente solo puede acreditar la experiencia que ha obtenido y no la experiencia de su matriz, subsidiarias o integrantes del mismo grupo empresarial. No obstante, si de acuerdo con el estudio de sector es necesario que el Proponente acredite la experiencia de su matriz

	como en los casos de contratos de franquicia, la Entidad debe justificar dicha circunstancia en los estudios y documentos previos e indicar en el Pliego de Condiciones la forma de acreditar la experiencia que no aparece en el RUP.		
Códigos UNSPSC	95122100- Edificios y estructuras de acomodaciones 72153600 - Servicios De Terminado Interior, Dotación Y Remodelación		
Garantías exigidas	Garantía	Cobertura	Vigencia
	GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA	Diez por ciento (10 %) del Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación	3 meses contados a partir de la fecha de cierre del Proceso de Contratación. En caso de modificarse la fecha del cierre del proceso, se tendrá como referencia para establecer el plazo de vigencia del certificado la fecha originalmente Definida en el Pliego de Condiciones
	Cumplimiento general del Contrato y el pago de las multas y La cláusula penal pecuniaria que Se le impongan	Hasta la liquidación Del Contrato	20% del valor del contrato y sus Adiciones.
	Buen manejo y correcta inversión del anticipo.	Hasta la liquidación Del Contrato	100% del valor de este Concepto
	Laborales del Personal que el Pago de salarios, prestaciones Sociales legales e Indemnizaciones Contratista haya De utilizar en el territorio nacional Para la ejecución del contrato	10% del valor del Contrato y sus Adiciones.	Plazo del contrato y Tres (3) años más.
	Estabilidad y calidad de las obras ejecutadas entregadas a satisfacción	20% del valor del Contrato y sus Adiciones.	Cinco (05) años a Partir de la Suscripción del acta De entrega y recibo Definitivo de la obra,

	GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL	No podrá ser inferior a 400 SMLMV.	Igual al período de ejecución del Contrato y un (01) mes mas.																
Criterios de evaluación	<table><tr><th>Concepto</th><th>Puntaje máximo</th></tr><tr><td>Oferta económica</td><td>48,50</td></tr><tr><td>Factor de calidad</td><td>30</td></tr><tr><td>Apoyo a la industria nacional</td><td>20</td></tr><tr><td>Vinculación de personas con discapacidad</td><td>1</td></tr><tr><td>Emprendimientos y empresas de mujeres</td><td>0,25</td></tr><tr><td>Mipyme</td><td>0,25</td></tr><tr><td>Total</td><td>100</td></tr></table>			Concepto	Puntaje máximo	Oferta económica	48,50	Factor de calidad	30	Apoyo a la industria nacional	20	Vinculación de personas con discapacidad	1	Emprendimientos y empresas de mujeres	0,25	Mipyme	0,25	Total	100
Concepto	Puntaje máximo																		
Oferta económica	48,50																		
Factor de calidad	30																		
Apoyo a la industria nacional	20																		
Vinculación de personas con discapacidad	1																		
Emprendimientos y empresas de mujeres	0,25																		
Mipyme	0,25																		
Total	100																		

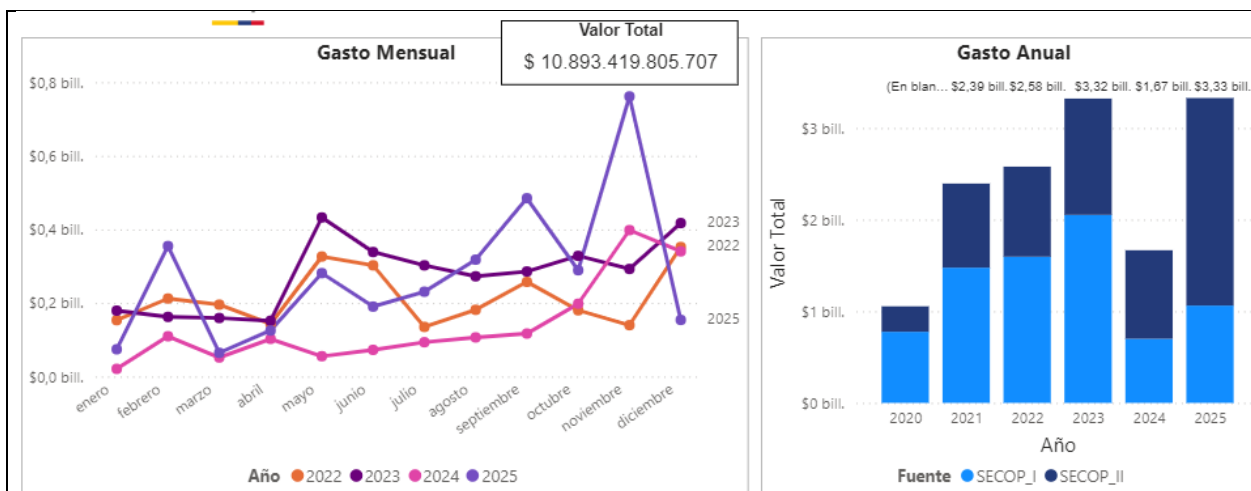
Fuente: SECOP II

6.4. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

Con el fin de contribuir al fortalecimiento de la capacidad de contratación Estatal en Colombia, la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia compra Eficiente, desarrollo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) para la Compra Publica, que estudiara los aspectos relevantes de la oferta requerida para el presente proceso

A continuación, se realizará el análisis correspondiente a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, donde se podrá observar cómo ha sido el comportamiento de los contratos a nivel estatal, cuáles han sido sus oferentes y la participación, entre otros, Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación.

Se realizo la filtración de la información durante los últimos cuatro años (01/01/2022) hasta (31/12/2025) identificado con el código UNSPSC (72101500 Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones)

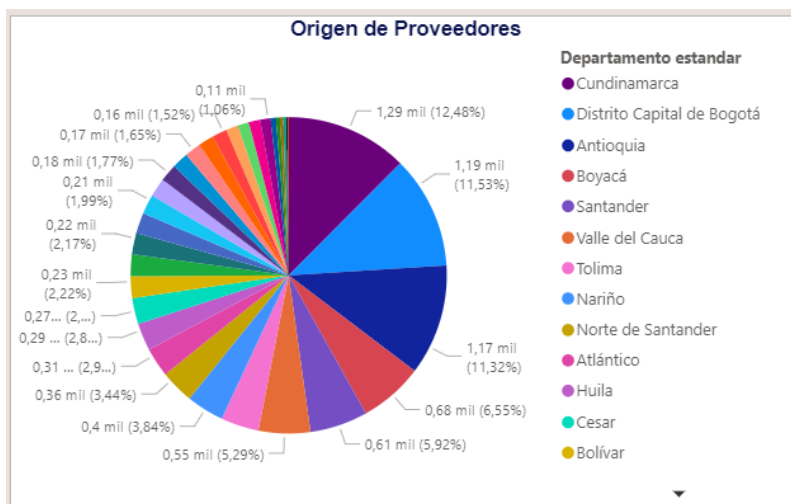


Las gráficas anteriores nos muestran que durante los últimos cuatro años se realizaron aproximadamente un total de 27.347 contratos a nivel estatal con una inversión de \$10.893.419.805.707 más de 10 billones de pesos

Durante estos cuatro años la mayor inversión se registró en el año 2025 con una inversión aproximada de tres billones de pesos y aproximadamente siete mil trescientos contratos y el 2024 el año de menos inversión con aproximadamente más de un billón de pesos y con cuatro mil novecientos contratos.



Los principales proveedores en términos del valor estimado por proveedor son CVC, INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE CUNDINAMARCA, CONSORCIO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CABUYARO



Los proveedores en su mayoría están ubicados en Colombia; es así como se puede evidenciar que los principales departamentos donde están ubicados son, en Cundinamarca con el 12,48%, distrito Capital de Bogotá con 11,53% y Antioquia con el 11,32% el Valle del cauca se ubica en el sexto puesto con 5,29%

6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES

No Aplica

6.6. ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Con la información obtenida de la revisión de los procesos de contratación similares adelantados por el Distrito de Santiago de Cali, por otras Entidades Estatales y por otras organizaciones, se puede evidenciar lo siguiente:

- Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, las modalidades de selección utilizadas para contratar el bien o servicio objeto del Proceso son variadas, aunque la que más predomina es la licitación de obra pública y selección abreviada de menor cuantía.
- Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, el plazo del contrato establecido para contratar el bien o servicio varía de acuerdo a las necesidades de las entidades dependiendo de la complejidad, especificaciones del objeto y actividades a ejecutar
- Presupuesto: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se identifica que el presupuesto vario de acuerdo con los requisitos que demanda la entidad
- Condiciones de pago: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 y 6.5 se identifica que las condiciones de pago que más predomina es mediante cuotas parciales
- Experiencia exigida al proveedor en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se identifica que se requiere que el proveedor evidencie una experiencia que esté relacionada con el alcance del objeto del contrato y/o actividades específicas a ejecutar en estos
- Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, los códigos requeridos para contratar el bien o servicio objeto del Proceso de Contratación

Código	Descripción
72101500	Servicios de mantenimiento y reparación de construcciones e instalaciones
72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares

- Garantías exigidas en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se identifica que algunos casos las entidades al llevar a cabo el proceso exigían

- Cumplimiento del contrato: 20% del valor del contrato en todos los procesos consultados
 - Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: entre el 5% y el 10% del valor del contrato
 - Estabilidad y calidad de la obra: 20% del valor del contrato
 - Responsabilidad civil extracontractual: entre 200 y 500 SMMLV
- Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se sugiere que se ejecute el objeto del contrato con personal idóneo, capacitado y con experiencia en trabajos de similar objeto y se recomienda que acrediten su idoneidad con certificados por parte de una entidad calificada
 - Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados: Teniendo en cuenta la información obtenida en las secciones 6.1 a 6.5, se puede evidenciar que en el 100% de los procesos de contratación consultado se establecieron los siguientes puntajes en los criterios de evaluación: Oferta económica, Factor de calidad, Apoyo a la industria nacional, Vinculación de personas con discapacidad

6.7. OTRAS CONSULTAS

No Aplica

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por el Fondo especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con “Adelantar bajo el sistema de precios unitarios fijos, la ejecución de obras civiles a favor de beneficiarios de subsidios bajo la modalidad de mejoramiento de vivienda, otorgados por el Fondo Especial de Vivienda en el Distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali.”

7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO

El estudio de oferta busca determinar potenciales empresas en capacidad de ejecutar el objeto del actual contrato. Las empresas identificadas se consultan a partir de las siguientes fuentes de información

Superintendencia de Sociedades (Base de datos de información empresarial), mediante la identificación correspondiente del Código CIIU del subsector económico, identificado previamente (F4290 Construcción de obras de ingeniería civil y F 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería Civil).

Buscador de procesos SECOP. Se realiza la consulta de empresas en la plataforma SECOP I y SECOP II, mediante la identificación de empresas contratistas y participantes en procesos relacionados con consultorías/ interventorías en obras de ingeniería Registro de Proveedores SECOP II (Códigos UNSPSC 72101500 Servicios de apoyo para la construcción).

Se utilizó el directorio de empresas colombianas suministrada por la plataforma de datos Abiertos, donde se filtró por Actividades Económicas con los códigos CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) referentes al proyecto en estudio:
 F4290 Construcción de obras de ingeniería
 F4390 Otras actividad e especializadas para construcción de edificios y obras de ingeniería civil

Tabla 7. Proveedores identificados para el servicio requerido

Variable	Proveedor 1	Proveedor 2	Proveedor 3
Identificación	900348808	890904041	890311243
Razón Social	4g4 INGENIERIA SAS	ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIONES SAS	SAINC INGENIERIEROS CONSTRUCTORES
Tipo de organización	MEDIANA EMPRESA	GRANDE	MEDIANA EMPRESA
Ciudad	Bogotá	Medellín	Cali
Código CIIU	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4220 Construcción de proyectos de servicios públicos 4112COnstruccion de edificaciones no residenciales 7112 Actividades de ingeniería y otras actividades conexas consultorías técnicas	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4112 Construcción de edificaciones no residenciales 7111 Actividades de arquitectura 4111 Construcción de edificios	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4210 Construcción carreteras y vías de ferrocarril 4112 Construcción de edificaciones no residenciales 4220 Construcción de proyectos de servicios públicos

ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Indicadores financieros	Índice de liquidez 8,01 Índice de endeudamiento 0,63 Razón de cobertura de interés 8,65	Índice de liquidez 2,97 Índice de endeudamiento 96% Razón de cobertura de interés 0,67	Índice de liquidez 11,32 Índice de endeudamiento 0,98 Razón de cobertura de interés -1,47
Indicadores Organizacionales	Rentabilidad del patrimonio 0,27 Rentabilidad del activo 0,10	Rentabilidad del patrimonio 41% Rentabilidad del activo 0,2	Rentabilidad del patrimonio -3,83 Rentabilidad del activo -0,04

Para el año 2023 SuperSociedades saco el directorio de las 10.000 empresas mas grandes de Colombia. Se realizo la filtración con los códigos CIU correspondientes lo que arrojo la siguiente información

NIT	NOMBRE	CIUDAD	CIU
890209174	ISMOCOL SA	BOGOTA	4290
890312765	MORELCO SAS	BOGOTA	4290
890930545	MINCIVIL S.A.	BOGOTA	4290
811012172	CONCESION TUNEL ABURRA ORIENTE S.A.	MEDELLIN	4290
900373092	YUMA CONCESIONARIA SA EN REORGANIZACION	BOGOTA	4290
900356846	ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS SA SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA	4290
890903035	TERMOTECNICA COINDUSTRIAL SAS	BOGOTA	4290
900521357	JMV CONSTRUKTORA S.A.S.	BOGOTA	4290
830094920	KMA CONSTRUCCIONES SAS	CARTA-GENA	4290
900961809	VINCI CONSTRUCTION TERRASSEMENT GRANDS PROJETS SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA	4290
830007691	SOLETANCHE BACHY COLOMBIA SAS	BOGOTA	4390
800141734	METALPAR SAS	PALERMO	4390

Adicionalmente de acuerdo con la base de datos de empresas del sector suministro por la plataforma datos abiertos, se ilustra a continuación la participación empresarial MiPymes por región

7.2. CONSULTA DE PROVEEDORES DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

A continuación, se presenta la información acerca de los proveedores mediante el modelo de abastecimiento estratégico



En la gráfica anterior, se observa la cantidad de contratos que han suscrito los principales proveedores con el código UNSPSC 72101500, Los principales proveedores en términos del valor estimado por proveedor son CVC, INSTITUTO DEPARTAMENTAL DE ACCION COMUNAL DE CUNDINAMARCA, CONSORCIO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CABUYARO

7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

Para el presente análisis del sector, se identifica MiPymes del país que pueden llegar a satisfacer las necesidades del Organismo, teniendo presente que para limitación del proceso se debe de cumplir los siguientes requisitos

1. Valor de contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de estados Unidos (US \$125.000), liquidados con la tasa de cambio determinada por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo
2. Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) MiPymes colombianas para limitar la convocatoria a MiPymes colombianas, estas solicitudes deben de recibirse por lo menos un (1) día antes de la expedición del acto administrativo.

De conformidad con la ley 590 de 2000, se muestra a continuación la clasificación de las MiPymes de acuerdo con la cantidad de personal contratado y el monto de sus activos totales:

Clasificación de las empresa conforme a la Ley 590 de 2000		
Clasificación	Criterio personal	Activos
Microempresa	Personal no superior a 10 trabajadores	Activos totales inferiores a 501 salarios mínimos mensuales legales vigentes
Pequeña Empresa	Personal entre 11 y 50 trabajadores	Activos totales mayores a 501 e inferiores a 5.001 salarios mínimos mensuales legales vigentes
Mediana	Personal entre 51 y 200 trabajadores	Activos totales de 5.001 y inferiores a 15.000 salarios mínimos mensuales legales vigentes

Derivado de lo anterior se incluye a continuación las empresa MiPymes del sector cuyo objeto social cumple con los parámetros para la realización de las obras de mantenimiento y adecuaciones a contratar, mediante la clasificación de Actividades económicas con código CIIU.

Actividades Económicas con los códigos CIIU (Clasificación Internacional Industrial Uniforme) referentes al proyecto en estudio:

F4290 Construcción de obras de ingeniería

F4390 Otras actividades y especializadas para construcción de edificios y obras de ingeniería civil.

Variable	Proveedor 1	Proveedor 2	Proveedor 3
Identificación	900545031	900060622	830061194
Razón Social	AAC CONSTRUCCIONES Y APLICACIONES SAS EN REORGANIZACION	ALDANA CAPITAL & CIA SAS	ANPATEC SAS
Tipo de organización	MICROEMPRESA	MICROEMPRESA	MICROEMPRESA

ESTRUCTURACIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Ciudad	CALI	BARRANQUILLA	BOGOTA
Código CIU	4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil 7112 Actividades de ingeniería y otras actividades conexas consultorías técnicas	4290 Construcción de otras obras de ingeniería 4111 Construcción de edificios 4210 Construcción de carreteras y vías ferrocarril	2029 Fabricacion de otros productos químicos n.c.p 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil 7111 actividades de arquitectura
Indicadores financieros	Índice de liquidez 1,27 Índice de endeudamiento 68% Razón de cobertura de interés 0,38	Índice de liquidez 5,45 Índice de endeudamiento 66% Razón de cobertura de interés 0,04	Índice de liquidez 28,53 Índice de endeudamiento 0,03 Razón de cobertura de interés INDETERMINADO
Indicadores Organizacionales	Rentabilidad del patrimonio 0% Rentabilidad del activo 0%	Rentabilidad del patrimonio 0% Rentabilidad del activo 0%	Rentabilidad del patrimonio -0,05 Rentabilidad del activo -0,05

Además de esto de acuerdo con la base de datos de empresas del sector, suministrada por la plataforma datos abiertos del 2023 se ilustra a continuación los departamentos donde se encuentran las MiPymes con código CIU F4290 Construcción de obras de ingeniería y F4390 Otras actividades y especializadas para construcción de edificios y obras de ingeniería civil.

DEPARTAMENTO	CANTI-DAD	PORCEN-TAJE
AMAZONAS	912	0,09%
ANTIOQUIA	134783	13,69%
ARAUCA	4012	0,41%
ATLANTICO	63201	6,42%
BOGOTA	318721	32,36%
BOLIVAR	36559	3,71%
BOYACA	19551	1,99%

CALDAS	13153	1,34%
CAQUETA	4698	0,48%
CASANARE	9350	0,95%
CAUCA	11327	1,15%
CESAR	15537	1,58%
CHOCO	5584	0,57%
CORDOBA	14908	1,51%
CUNDINAMARCA	48395	4,91%
GUAINIA	428	0,04%
GUAJIRA	8403	0,85%
GUAVIARE	1599	0,16%
HUILA	15802	1,60%
MAGDALENA	16760	1,70%
META	20683	2,10%
NARIÑO	15293	1,55%
NORTE DE SANTANDER	20148	2,05%
PUTUMAYO	5019	0,51%
QUINDIO	8423	0,86%
RISARALDA	16036	1,63%
SAN ANDRES	2024	0,21%
SANTANDER	40740	4,14%
SUCRE	10005	1,02%
TOLIMA	17813	1,81%
VALLE	84040	8,53%
VAUPES	289	0,03%
VICHADA	696	0,07%
Total general	984892	100%

7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE

PERSONAL INCLUSION SOCIAL

El Distrito de Santiago de Cali Entidad de Santiago de Cali Entidad mediante Decreto No.4112.010.20.0145 del 19 de marzo 2019 y MAJA 01.04.01 .0PP1 .G002 - Guía de compras públicas con enfoque de inclusión social, viene promoviendo la inclusión social en la contratación pública de la administración central, a través de la vinculación de población en condiciones de vulnerabilidad, y de la política pública de compras públicas

sostenibles y responsables, mediante el otorgamiento de puntaje en criterios que le apunten al cuidado del medio y la vinculación laboral de población en condiciones de vulnerabilidad, teniendo como fin generar condiciones de igualdad material entre los miembros de una comunidad de allí que, el poder de la compra pública del Distrito debe servir no solo para abastecerse de bienes, obras o servicios, sino también para alcanzar metas sociales, logrando la maximización de los beneficios de la inversión de los recursos públicos bajo los conceptos de sostenibilidad y responsabilidad social.

En virtud de lo anterior y del compromiso de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat fin de fomentar la inclusión social, se adoptan medidas para favorecer a determinadas personas o grupos, con el fin de promover la reducción a las desigualdades de tipo social, cultural o económico.

De igual manera, dando aplicación a lo que prevé el Plan de Desarrollo Distrital, en el que se convierte en una prioridad para la Alcaldía de Santiago de Cali, garantizar estas medidas como forma de promover la democratización de la contratación y lograr así, la inserción al sector productivo de bienes y servicios, de poblaciones especialmente vulnerables y sujetos con protección constitucional.

Así las cosas, se recomienda asignar puntuación al Proponente que acredite el número mínimo de personas con discapacidad de acuerdo con el número total de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2 4.2.6. Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Decreto 392 de 2018), o la modifique, adicione, complemente o sustituya.

7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES

Con el fin de identificar los servicios o bienes de origen nacional se realizó la búsqueda por medio del Aplicativo de Consulta de Bien Nacional Relevante, donde este arrojó los siguientes resultados:

- El umbral mínimo para determinar si un bien califica como relevantes es 3,07%.
- Bienes Relevantes identificados:

#	DESCRIPCION	UNIDADES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	PARTICIPACIÓN	PORCENTAJE ACUMULADO
1	CERAMICA 40.01-42.50x40.01-42.50 TRAF 3	M2	7.278	\$ 137.465	\$ 1.000.470.270	20.46%	20.46%
2	CERAMICA 30.01-32.50x30.01-32.50 TRAF.3	M2	2.933	\$ 129.494	\$ 379.805.902	7.77%	28.22%
3	GUARDAESCOBA EN CERÁMICA 0,07 A 0,10 M L=30,01 A 32,50	ML	11.689,24	\$ 31.755	\$ 371.191.816	7.59%	35.81%
4	ENCHAPE CERAMICA 25x35	M2	2.499	\$ 130.175	\$ 325.307.325	6.65%	42.47%
5	PICADA ABUZARDADA MURO-SUPERFICIE	M2	9.902,45	\$ 20.229	\$ 200.316.661	4.10%	46.56%
6	CARGUE Y RETIRO MATERIAL VOLQUETA <=26	M3K	40.497,4	\$ 4.022	\$ 162.880.543	3.33%	49.89%

Posteriormente, se procedió a verificar el registro de estos bienes relevantes en el listado de Productores de Bienes Nacionales del VUCE. En esta fase se encontró que los bienes relevantes identificados no son bienes de origen nacional. Por lo tanto, la Entidad Estatal otorgará el puntaje de que trata el inciso primero del artículo 2 de la Ley 816 de 2003 al proponente que vincule el porcentaje mínimo establecido por la Entidad Estatal de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos, que no podrá ser inferior al 40 % del total de empleados y contratistas asociados al cumplimiento del contrato

7.6. CADENA DE SUMINISTRO

El sector de la construcción, por su peculiaridad, tiene unas características productivas particulares, lo que hace que en la cadena de suministro se configure para cada proyecto constructivo en particular.

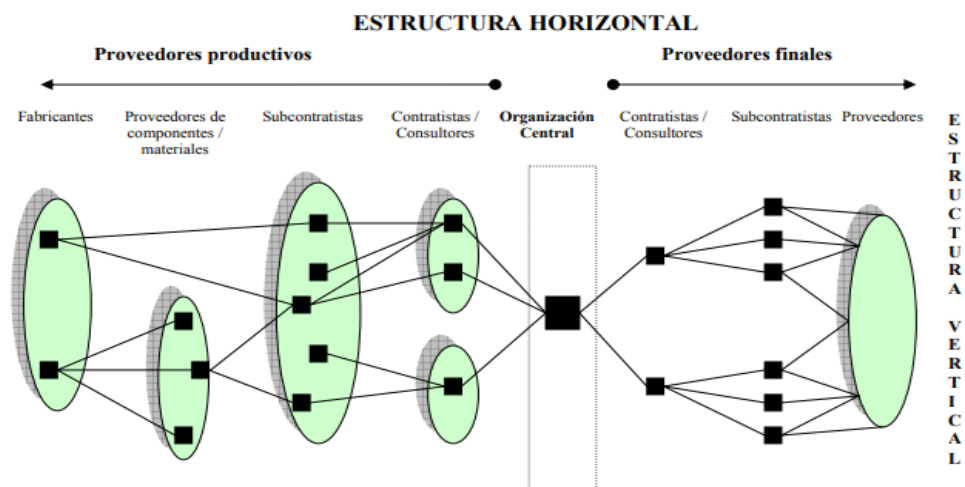
De acuerdo con London y Kenley "The development of a neo-industrial organization methodology for describing & comparing Construction Supply Chains", proponen un método para describir cadenas de suministro en la construcción, considerando estas en términos de las empresas involucradas y de las características y relaciones estructurales

y de comportamientos de estas. El criterio principal para establecer las relaciones y la estructura es la identificación inicial de cada proyecto concreto. Las tres claves del modelo son proyecto, empresas participantes y relaciones entre ellas.

Este modelo tiene una mayor lógica, ya que, en términos de longevidad, riesgo financiero, inicio la cadena de suministro y control potencial de la misma, el cliente es el socio clave de la cadena de suministro en la construcción.

Dadas las características y la cultura de este sector, normalmente la organización central ejerce poco control o gestión global del proyecto. Cada nivel de la cadena controla al inmediatamente anterior. Los problemas de integración entre empresas especialistas en cada nivel son muy comunes, por lo que la gestión del conocimiento

será imprescindible para conseguir una buena configuración, coordinación y gestión de la cadena de suministro de cada proyecto constructivo.



Fuente: CAPO VICEDO, Josep. Gestión del conocimiento en la cadena de suministro de la construcción

Como puede observarse en la figura anterior, se han agrupado los componentes de la estructura horizontal de la cadena de suministro en los que suministran para producir la infraestructura o elemento constructivo (proveedores productivos), la organización central o focal (promotor / propietario) y los proveedores que intervienen una vez terminado el proyecto constructivo (proveedores finales). Desglosándose de la siguiente manera:

El primer eslabón de los proveedores productivos suele estar formado, bien por el contratista principal, bien por consultores o asesores principales. El segundo suelen ser subcontratistas o consultores o asesores secundarios.

Este segundo eslabón suele ser más problemático, ya que en él nos encontramos con un número de subcontratistas o consultores secundarios que puede ser muy elevado, en función del proyecto constructivo.

El tercer eslabón está compuesto normalmente por proveedores de productos especializados (materiales de construcción, auxiliares, etc.).

El cuarto eslabón se corresponde a los fabricantes de los productos.

El modelo puede complicarse cuando hay múltiples proveedores para cada una de las empresas de cada uno de los niveles. En cuanto a la estructura vertical, cada eslabón refleja el grado de competencia entre proveedores. La impresión inicial es que el sector

está dominado por un gran número de pequeñas empresas, pero es habitual encontrar que un pequeño número de empresas grandes controlan muchos de eslabones de las cadenas de suministro constructivas. Es importante, al analizar la estructura vertical de una cadena de suministro, considerar sólo aquellas empresas que ofrecen mismo producto o servicio.

7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS

La estructura de costos prevista para el siguiente proceso de obra de mejoramiento garantiza la viabilidad financiera del proyecto, la correcta asignación de riesgos y la ejecución eficiente de los recursos públicos, en coherencia con los principios de planeación y economía contractual.

La estructura de costo que se tiene en cuenta incluye:

Mano de obra directa: Oficiales, ayudantes, maestros de obras

Materiales: Materiales de construcción, eléctricos, sanitarios y acabados.

Equipos y herramientas: Maquinaria menor, herramientas manuales y equipos especializado.

Además de esto entre su estructura de costos, se tienen en cuenta elemento contenidos en el concepto de AIU, que es el utilizado como base especial para la liquidación del IVA generado sobre algunos servicios.

Aunque no existe una norma que reglamente esta figura, representa los costos indirectos de ciertas actividades relacionadas con el objeto del contrato, cuya ejecución es determinante para que se garantice el proyecto.

Estos son los elementos del AIU:

(A) Administración: Hace referencia a los costos indirectos necesarios para el desarrollo y funcionamiento permanente del proyecto.

Por ejemplo: Costos de la construcción del edificio, adquisición de tierra, servicios, incluyen sanitarios y alcantarillado pluvial, líneas de agua, de gas y eléctrico, nivelación del sitio, control de erosión y sedimentos, pavimentos de las calles, bordillos, cunetas y aceras entre otros

(I) Imprevistos: Corresponden a un rubro dispuesto para cubrir sobrecostos eventuales en los que pueda incurrir el contratista durante la ejecución de sus obligaciones, los cuales forman parte del riesgo normal del contrato.

Algunos ejemplos son atrasos por el clima, accidentes de trabajo, obras adicionales, derrumbes, alteración de orden público, asonadas etc.

(U) Utilidad: Es el beneficio que el contratista espera recibir tras la ejecución de sus obligaciones contractuales

Para el presente proceso, se determina que el AU aplicable para el presupuesto de obra 36%, siendo el 31 % (A) y 5% (U).

NOTA: El valor del AU debe expresarse en porcentaje (%) debe estar consignado y discriminado en la propuesta económica del proponente.

Cuando el proponente exprese el AU en porcentaje (%) y en pesos, prevalece el valor expresado en porcentaje (%). El porcentaje del AU que presenten los Proponentes NO debe ser superior al porcentaje total del AU establecido por la entidad en (36%).

En consecuencia, el Proponente puede configurar libremente el porcentaje individual de la A y de la U, siempre que la sumatoria de ellos no exceda el porcentaje total definido por la Entidad.

Los componentes internos de la administración (A) deberán ser presentados por el adjudicatario del presente Proceso de Contratación una vez le corresponda radicar la documentación técnica.

7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

A continuación, se define cada uno de los indicadores financieros y organizacionales sugeridos por Colombia Compra Eficiente

Índices de Capacidad Financiera:

Índice de liquidez

Mide la capacidad que se tiene para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de incumplir las obligaciones de corto plazo.

Índice de Endeudamiento

Mide la proporción de los activos que están financiados por terceros. Entre más grande sea el índice implica que mayor parte de los activos están siendo financiados de forma externa, por lo cual es mayor la probabilidad de no poder cumplir con sus pasivos

Razón de cobertura de Intereses

Mide la capacidad de la empresa para cubrir sus gastos en intereses, los cuales pueden comprometer la salud financiera de la empresa. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de incumplir las obligaciones financieras.

Índices de Capacidad Organizacional:

Rentabilidad del patrimonio

Mide la rentabilidad financiera obtenida por la empresa sobre sus fondos propios, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional.

Rentabilidad del activo

Se utiliza para medir la eficiencia de los activos totales independientemente de las fuentes de financiación utilizadas, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

Capacidad residual

Es la actitud de un contratista para cumplir oportuna y cabalmente con el objeto de un contrato de obra, sin que sus otros compromisos contractuales afecten su habilidad de responder con el contrato objeto del Procesos de Contratación

Análisis financiero

Conforme con Colombia Compra eficiente, las Entidades Estatales deben establecer los requisitos habilitantes de forma adecuada y proporcional a la naturaleza y valor del contrato. Es muy importante comprender el alcance de la expresión adecuada y proporcional que busca que haya una relación entre el contrato y la experiencia del proponente y su capacidad jurídica, financiera y organizacional. Es decir, los requisitos habilitantes exigidos deben guardar proporción con el objeto del contrato, su valor, complejidad, plazo, forma de pago y el Riesgo asociado al Proceso de Contratación.

INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

Teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta con los documentos tipo de licitación de obra pública de infraestructura social (versión 2, Resolución 539 de 2025 de la ANCP-CCE), los indicadores de capacidad financiera y organizacional corresponden a los establecidos en la Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales de dichos documentos tipo. El presupuesto oficial del proceso (\$5.281.742.603) equivale a 3.016,58 SMMLV de 2026, por lo que se ubica en el Rango 1 de la matriz (mayor a 0 y menor a 4.000 SMMLV). En consecuencia, los Proponentes que NO acrediten la condición de Mipyme, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, deberán acreditar los siguientes indicadores:

FACTOR	MARGEN PARA SOLICITAR
Índice de Liquidez	Mayor o igual ($\geq$) a 1,2
Índice de Endeudamiento	Menor o igual ($\leq$) a 0,70
Razón de Cobertura de Intereses	Mayor o igual ($\geq$) a 1
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o igual ($\geq$) a 0,04
Rentabilidad del Activo	Mayor o igual ($\geq$) a 0,02
Capital de Trabajo	Según lo definido en el Documento Base del pliego tipo
Patrimonio	Según lo definido en el Documento Base del pliego tipo

NOTA: Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, anexará en la plataforma SECOP II, el formato de Colombia Compra Eficiente para el cálculo del K residual y los anexos correspondientes de Experiencia, Capacidad técnica, Saldos de los Contratos en Ejecución.

NOTA: La evaluación de los proponentes plurales se realizará de acuerdo con los lineamientos de Colombia Compra Eficiente, denominado "1. Ponderación de los componentes de los indicadores", así:

Cada uno de los integrantes del oferente aporta al valor total de cada componente del indicador de acuerdo con su participación en la figura del oferente plural (unión temporal, consorcio o promesa de sociedad futura)

$$(ii) \text{ Indicador} = \frac{\left(\sum_{i=1}^n \text{Componente 1 del indicador, } X \text{ porcentaje de participación,} \right)}{\left(\sum_{i=1}^n \text{Componente 2 del indicador, } X \text{ porcentaje de participación,} \right)}$$

NOTA: Los proponentes cuyos gastos de interés sean igual a CERO (0) no podrán calcular el indicador de razón de cobertura de intereses. En este caso el proponente CUMPLE el indicador, salvo que su utilidad operacional sea negativa, caso en el cual NOCUMPLE con el indicador de razón de cobertura de intereses.

7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES

De acuerdo con la Matriz 2 del pliego tipo, el Proponente persona natural o jurídica que demuestre la condición de Mipyme, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el párrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015, acreditará los siguientes indicadores diferenciales correspondientes al Rango 1 (presupuesto menor a 4.000 SMMLV):

FACTOR	MARGEN PARA SOLICITAR
--------	-----------------------

	Índice de Liquidez	Mayor o igual ($\geq$) a 1,1
	Índice de Endeudamiento	Menor o igual ($\leq$) a 0,70
	Razón de Cobertura de Intereses	Mayor o igual ($\geq$) a 1
	Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o igual ($\geq$) a 0,02
	Rentabilidad del Activo	Mayor o igual ($\geq$) a 0,01
	Capital de Trabajo	Según lo definido en el Documento Base del pliego tipo
	Patrimonio	Según lo definido en el Documento Base del pliego tipo

Tratándose de Proponentes Plurales, estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el Consorcio o en la Unión Temporal. Para acreditar la calidad de Mipyme el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

8. ESTUDIO DEL MERCADO

Con el fin de establecer un presupuesto acorde con las condiciones reales del mercado y garantizar el uso eficiente de los recursos públicos, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali, a través de la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización, coordina y ejecuta programas en la modalidad de mejoramiento de vivienda, incluidos en el Plan de Desarrollo Distrital "Cali, Capital Pacífica de Colombia 2024 - 2027, código No. 62, propósito Cali renovada y sostenible, con el código de reto No. 6201 - territorio planificado y conectado, código del programa 6201002, y el área funcional 6201002002.

Que de conformidad con el Indicador de Producto No 2.1, Hogares con mejoramiento de vivienda beneficiados, inmerso en el Programa No. 6201002: Vivienda sostenible, saneamiento básico y servicios públicos antes descrito, se inicia con una línea base de (1.450) viviendas mejoradas en la zona urbana y rural de Santiago de Cali, teniendo como meta para el cuatrienio, (1.800) viviendas mejoradas, siendo el indicador de la vigencia 2026: 600 hogares con mejoramiento de vivienda beneficiados.

Que el proyecto de inversión BP 26005416 de 2024, denominado “CONTRIBUCIÓN A LA REDUCCIÓN DEL DÉFICIT CUALITATIVO DE VIVIENDA DE SANTIAGO DE CALI”, tiene como objetivo general reducir el déficit cualitativo de vivienda de Santiago de Cali y, dentro de sus objetivos específicos: 1. Reducir la tenencia insegura de la tierra

en Santiago de Cali, y 2. Implementar obras de saneamiento básico para garantizar las condiciones de habitabilidad a los hogares más vulnerables de Santiago de Cali.

En este marco, el Fondo Especial de Vivienda de Santiago de Cali proyecta adelantar convocatoria para la postulación al Subsidio Distrital de Vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda, en el marco del Programa Distrital “Invertir para Crecer”, cuya financiación se prevé con recursos del crédito, con el propósito de asignar hasta trescientos veinte (320) mejoramientos de vivienda. En dicha convocatoria serán focalizadas la totalidad de las comunas y barrios del perímetro urbano del Distrito, con el propósito de ampliar la cobertura del programa y facilitar el acceso de un mayor número de hogares potencialmente beneficiarios.

La convocatoria se rige por el Acuerdo Distrital 0644 del 15 de agosto de 2026, que establece el Subsidio Distrital de Vivienda con una cuantía de hasta treinta (30) SMMLV en la modalidad de mejoramiento, graduada y otorgada por el Fondo Especial de Vivienda de acuerdo con los recursos disponibles, y por el Decreto Distrital 4112.010.20.1369 del 14 de septiembre de 2026, que reglamenta la administración, postulación y asignación del subsidio y establece en su artículo 20 los requisitos de postulación, entre ellos: conformar un hogar, tener ingresos mensuales del hogar no superiores a cuatro (4) SMMLV, que la vivienda esté ubicada en zona legalizada o en proceso de legalización urbanística y no se encuentre en zona de alto riesgo no mitigable, que el inmueble esté libre de medidas cautelares, no haber sido beneficiario del subsidio, acreditar residencia mínima de cinco (5) años en el Distrito y que ningún miembro del hogar sea propietario, poseedor u ocupante de otra vivienda.

Con el propósito de anticipar las actividades preparatorias de la convocatoria, la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización adelantó un proceso de preinscripción que culminó el 6 de agosto de 2026 con un total de cuatrocientos ochenta y ocho (488) hogares preinscritos, orientado exclusivamente a recopilar información y adelantar actividades preliminares tales como visitas técnicas, elaboración de presupuestos, cruces de información y verificación documental y de requisitos. La preinscripción constituye una actuación exclusivamente preparatoria que no equivale a la apertura de la convocatoria, no confiere la calidad de postulante o beneficiario, no genera derecho adquirido ni expectativa cierta de asignación del subsidio y no compromete recursos públicos.

La focalización de los recursos responde a un enfoque metodológico integral que articula criterios sociales, técnicos, jurídicos y territoriales, sustentado en un análisis multivariable sobre datos del SISBÉN IV, condiciones físicas de la vivienda, tenencia del predio y localización geográfica, con particular atención a los micro territorios TIOS

y a las comunas identificadas como zonas críticas con alta concentración de déficit habitacional.

Las obras de mejoramiento de vivienda se ejecutarán en las comunas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20 y 21 del Distrito de Santiago de Cali.

Adicionalmente, en atención al artículo 36, parágrafo 2 del Decreto 1369 de 2026, en la convocatoria el Fondo Especial de Vivienda realizará visita técnica de verificación de las condiciones de habitabilidad de los hogares postulados, con el acompañamiento del futuro contratista, quien entregará un informe técnico de las condiciones que permita a la entidad establecer de manera final las condiciones técnicas de las obras de mejoramiento en cada una de las intervenciones.

Para la estimación del valor del proceso, la entidad desarrolló el estudio de mercado bajo criterios técnicos, económicos y de razonabilidad de precios. En primer lugar, con la información recopilada en las visitas técnicas y presupuestos preliminares del proceso de preinscripción, se identificaron las actividades constructivas tipo requeridas para garantizar condiciones mínimas de habitabilidad: mejoramiento de baños, cocinas, pisos, acabados de muros, alcantarillado y cubiertas, y se estimaron las cantidades de obra del Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial.

Posteriormente, se realizó la consulta de precios de mercado de los materiales, mano de obra y equipos necesarios para la ejecución de las obras, tomando como referencia los precios del decreto No 1.22-1441 que establece el listado de Precios Unitarios de Referencia para la contratación de obras civiles en el departamento del Valle del Cauca, y análisis de precios unitarios (APU) para los ítems no contemplados en dicho listado. Así mismo, se tuvo en cuenta el contexto territorial, las condiciones de acceso a los hogares, los costos logísticos, el transporte de materiales y las particularidades propias de la intervención, factores que inciden directamente en la formación del precio final.

Como resultado de este análisis, se estableció un presupuesto oficial que refleja precios acordes con el mercado y con el alcance del objeto contractual, garantizando la viabilidad económica del proceso, la pluralidad de oferentes y el cumplimiento de los principios de economía, planeación y transparencia que rigen la contratación estatal.

Provisión para indexación por cambio de vigencia fiscal. El Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial incluye el ítem “PROVISIÓN PARA INDEXACIÓN POR CAMBIO DE VIGENCIA FISCAL (8%) (B)”, por valor de \$391.240.193, equivalente al ocho por ciento (8%) del subtotal básico de obras (A) de \$4.890.502.410. Este ítem hace parte del presupuesto oficial de \$5.281.742.603 ($C = A + B$).

La provisión es necesaria porque el presupuesto oficial se elaboró con los precios de referencia del Decreto No. 1.22-1441 de la Gobernación del Valle del Cauca, publicados en diciembre de 2025. Estos precios no reflejan la variación de los costos de la construcción ocurrida durante 2026 y, como la ejecución del contrato se realizará principalmente en la vigencia 2027, sin un ajuste los precios unitarios quedarían desactualizados frente a los costos reales. Para medir esa variación se toma el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) del DANE, que mide específicamente la variación de los costos de los insumos de construcción. Según el boletín técnico de agosto de 2026, la variación año corrido del ICOCED para Cali AU (diciembre de 2025 a agosto de 2026) fue de 6,04% en solo ocho meses, lo que equivale a un promedio cercano a 0,74% mensual; a nivel nacional fue de 7,08% y para la vivienda VIS de 7,27%. De mantenerse esta tendencia, la variación año corrido de 2026 en Cali se ubicaría al cierre de la vigencia en un nivel cercano al ocho por ciento (8%), porcentaje que corresponde a la provisión estimada en el presupuesto oficial. A ello se suma el comportamiento de la mano de obra, cuyo costo aumentó 14,18% en lo corrido de 2026 y que tiene un peso importante en las obras de mejoramiento de vivienda. Sin esta provisión podría romperse la ecuación económica del contrato.

La inclusión de este rubro se sustenta en: (i) el numeral 8 del artículo 4 de la Ley 80 de 1993, según el cual las entidades estatales deben adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de proponer, utilizando para ello los mecanismos de ajuste y revisión de precios; (ii) el numeral 1 del artículo 5 y el artículo 27 de la misma ley, que reconocen el derecho del contratista a que el valor intrínseco de la remuneración no se altere y ordenan mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar; (iii) el principio de anualidad del presupuesto (artículo 14 del Decreto 111 de 1996) y el artículo 12 de la Ley 819 de 2003, que exigen contar con el respaldo presupuestal de los compromisos que se ejecutan en vigencias siguientes, razón por la cual la provisión se incorpora desde la planeación dentro del valor estimado del contrato; y (iv) el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, que exige que los estudios previos contengan el valor estimado del contrato y las variables utilizadas para calcularlo.

Condiciones de aplicación. La provisión es una estimación fija y paramétrica que el proponente no podrá modificar, alterar, suprimir ni condicionar en su oferta, so pena de rechazo (Nota 4 del Formulario 1). Su reconocimiento no es automático y se sujetará a las siguientes reglas:

a) Procederá únicamente a solicitud escrita del contratista, debidamente justificada y soportada, y solo respecto de las cantidades de obra ejecutadas a partir del 1 de enero de 2027, conforme a las actas parciales aprobadas por la interventoría.

b) La solicitud deberá ser revisada y avalada por la interventoría y aprobada por el supervisor del Fondo Especial de Vivienda antes de su pago.

c) El valor total reconocido no podrá superar el monto de la provisión (\$391.240.193). Los saldos no utilizados no serán reconocidos al contratista y serán liberados por la entidad al momento de la liquidación del contrato.

La fórmula de reajuste de los precios unitarios para la vigencia del 2027 será la siguiente:

$$\text{Valor unitario 2027} = (\text{Valor unitario ofertado}) \times (1 + (\% \text{Índice ICOCED-CALI AU}))$$

Donde:

Valor unitario 2027: Resultado de la operación de fórmula de reajuste con correcciones aritméticas a cero decimales

Índice ICOCED 2026: Es el porcentaje al cierre del indicador del ICOCED para la ciudad de Cali de la vigencia 2026 (diciembre del 2026 año corrido) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE que generalmente se publica en la tercera semana del siguiente mes.

Valor unitario ofertado: Es el valor final ofertado y adjudicado.

De acuerdo con lo anterior, se aclara que dicho reajuste se realizará a los precios unitarios de las actividades que fueron proyectadas para la vigencia 2027 de acuerdo con lo señalado en los documentos del proceso.

El contrato tiene por objeto la ejecución de hasta trescientos veinte (320) mejoramientos de vivienda en un plazo de siete (7) meses, lo que exige la operación simultánea de como mínimo treinta (30) frentes de obra con un rendimiento aproximado de veinte (20) días por vivienda, distribuidos en las comunas 1 a 16 y 18 a 21 del Distrito de Santiago de Cali.

De acuerdo con el cronograma se espera una ejecución del 10% en el 2026 y un 90% restante en el 2027. De esta manera se recomienda el anticipo, esto con el fin de que el contratista desde el inicio, pueda movilizar cuadrillas de personal, herramienta y equipo a viviendas dispersas en el territorio, y adquirir en volumen los materiales de

mayor incidencia en el presupuesto (enchapes, aparatos sanitarios, tubería y accesorios hidrosanitarios, materiales eléctricos, cubierta, cemento y agregados, entre otros). Como los pagos se realizan mediante actas parciales contra avance de obra, sin anticipo el arranque simultáneo de los frentes dependería por completo de la capacidad de financiación del contratista durante el primer mes, con riesgo de atrasos en la etapa inicial que comprometerían el plazo total del contrato.

Adicionalmente, según el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) del DANE, presentado en el numeral de aspectos económicos de este documento, los costos de la construcción en Cali presentan una variación año corrido del 6,04% a agosto de 2026, y el componente de mano de obra a nivel nacional del 14,18%. La compra anticipada de materiales permite al contratista negociar volúmenes y fijar precios al inicio de la obra, lo que mitiga el efecto del alza de precios durante la ejecución. Adicionalmente, el anticipo, que sobre el presupuesto oficial equivale a cerca de \$792.261.390, reduce la necesidad de capital de trabajo propio en la etapa de mayor desembolso del proyecto. Esto es coherente con los indicadores de capacidad financiera exigidos por el pliego tipo para el Rango 1 y favorece la pluralidad de oferentes, incluidas las Mipymes, que de otro modo tendrían que acudir a financiación con costos que terminarían trasladándose a los precios ofertados. Para la Entidad, el anticipo no representa un mayor valor del contrato, pues se amortiza mediante deducciones en las actas parciales de obra, conforme a las reglas de amortización de este numeral.

En cuanto a las razones jurídicas el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993 permite pactar en los contratos estatales la entrega de anticipos hasta por el cincuenta por ciento (50%) del valor del contrato; el porcentaje aquí previsto (15%) está muy por debajo de ese límite. El artículo 91 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.1.2.4.1 del Decreto 1082 de 2015 exigen que, en los contratos de obra celebrados como resultado de una licitación pública, el contratista constituya una fiducia mercantil o un patrimonio autónomo irrevocable para el manejo de los recursos del anticipo, cuyo costo asume el contratista, con el fin de garantizar que se apliquen exclusivamente a la ejecución del contrato. Por su parte, los artículos 2.2.1.2.3.1.7 y 2.2.1.2.3.1.10 del Decreto 1082 de 2015 prevén la garantía de buen manejo y correcta inversión del anticipo, que en este proceso se exige por el cien por ciento (100%) del valor entregado. Finalmente, el Documento Base del pliego tipo contempla la posibilidad de pactar anticipo, siempre que la Entidad lo justifique, como se hace en este numeral.

El proyecto será financiado con: (i) recursos de inversión del Distrito de Santiago de Cali – Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, proyecto BP-26005416 “CONTRIBUCIÓN A LA REDUCCIÓN DEL DÉFICIT CUALITATIVO DE VIVIENDA DE SANTIAGO DE CALI”, elemento PEP BP-26005416/1/02/01/07, actividad “Asignar y/o transferir Subsidio Distrital de Vivienda modalidad Mejoramiento de Vivienda a los hogares

postulantes”, CDP 144 – FEV; y (ii) recursos del empréstito, programa “Invertir para Crecer”.

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

Para determinar el presupuesto oficial del proceso se trabajó con los precios de referencia del decreto No 1.22-1441 que establece el listado de Precios Unitarios de Referencia para la contratación de obras civiles en el departamento del Valle del Cauca y con análisis de precios unitarios (APU) para los ítems no contemplados en dicho listado, conforme a las especificaciones del Anexo 1 – Anexo Técnico. El presupuesto, consignado en el Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial, contempla 143 ítems de obra por un subtotal básico de obras (A) de \$4.890.502.410, que incluye el AU, y una provisión para indexación por cambio de vigencia fiscal del 8% (B) de \$391.240.193, para un valor total (C = A + B) de \$5.281.742.603. Esta provisión es una estimación fija y paramétrica de la Entidad para reconocer la variación de los costos de construcción ocurrida durante 2026 frente a los precios de referencia de la Gobernación, estimada en el 8% con base en el ICOCED del DANE para Cali AU, y el proponente no podrá modificarla (Nota 4 del Formulario 1).

La entidad realizó visitas previas a los hogares objeto de intervención, mediante las cuales se identificaron y evaluaron las áreas que requieren mejoras, permitiendo establecer de manera precisa las necesidades prioritarias en materia de habitabilidad. A partir de este diagnóstico, fue posible orientar la asignación del presupuesto destinado a los subsidios, garantizando que los recursos se distribuyan de forma eficiente, y que las intervenciones previstas respondan de manera adecuada a las condiciones reales de los hogares, contribuyendo al mejoramiento de su calidad de vida y al cumplimiento de los objetivos del programa.

Es entonces que el contrato de licitación pública tiene un valor de **CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$5.281.742.603)** equivalentes a 3.016,58 SMMLV para el año de aceptación de la oferta (2026) este valor incluye A.U (Administración y Utilidad) equivalente a 31 % y 5% respectivamente, para un total de AU del 36%, y la provisión para indexación por cambio de vigencia fiscal del 8%; y todos los demás impuestos, tributos, contribuciones y costos totales directos e indirectos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Para efectos del precio ofrecido por el proponente, este debe tener en cuenta todos los costos, gastos, impuestos, seguros, pago de salarios prestaciones sociales y demás emolumentos que considere necesarios para la fijación de la propuesta económica.

Para la propuesta económica se publicará el Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial, donde el proponente podrá observar los ítems, unidades, cantidades y precios unitarios que tuvo en cuenta la entidad (precios de referencia de la Gobernación del Valle del Cauca y APU), los cuales incluyen el AU estimado por la entidad del 36%, discriminado en Administración del 31%, Imprevistos del 0% y Utilidad del 5%. En el mismo formulario el proponente presentará su oferta económica, sin modificar el porcentaje ni el valor de la provisión para indexación (8%), so pena de rechazo de la oferta.

El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera:

- El 15% del valor del contrato será desembolsado mediante Anticipo que será amortizado mediante deducciones de las actas parciales de obra.
- El 75% del valor del contrato será cancelado mediante actas parciales contra avance de obras hasta completar el 90% del valor total del contrato.
- El 10% restante del valor del contrato será cancelado contra Acta de Recibo Final de la Obra.

ANTICIPO: El Fondo Especial de Vivienda entregará al contratista, a título de anticipo, el QUINCE por ciento (15%) del valor del contrato.

Requisitos para el desembolso. El anticipo se girará una vez se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El anticipo se tramitará previa solicitud del Contratista y aceptación de las condiciones de la Entidad para su entrega. En todo caso el anticipo estará sujeto a la disponibilidad de cupo en el Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC).
- b) La iniciación de las obras o el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no están supeditadas en ningún caso a la entrega del anticipo, por lo cual, la demora en los trámites previamente señalados no puede ser excusa para el no inicio de las obras o actividades preliminares.
- c) El contratista deberá elaborar el Plan de Inversión del anticipo mensualizado acorde con los programas de obra e Inversiones que le permita mantener un flujo de caja adecuado para el cumplimiento del objeto contractual y debe presentarlo para revisión y aprobación de la Interventoría. Dicho Plan de Inversión del anticipo debe prever la amortización parcial de al menos el 50% del valor entregado como anticipo al cuarto mes de ejecución del proyecto.
- d) La Entidad, a través de la interventoría, revisará y aprobará los programas de inversión del anticipo.

- e) Los dineros provenientes del anticipo sólo podrán ser invertidos de acuerdo al Plan de inversión del anticipo mensualizado debidamente aprobado por la Interventoría y estos no podrán destinarse a fines distintos a los relacionados con la ejecución y cumplimiento del contrato.
- f) Los recursos del proyecto corresponden a recursos de Empréstito (crédito público) y por consiguiente corresponden a fondos públicos hasta el momento en que sean amortizados mediante la facturación de las obras ejecutadas; su mal manejo, el cambio de destinación o su indebida apropiación darán lugar a las responsabilidades penales, disciplinarias y fiscales correspondientes.
- g) El Contratista presentará la respectiva minuta del contrato de fiducia para aprobación previa del Interventor y Entidad.
- h) El contratista deberá iniciar el trámite de solicitud para el desembolso del anticipo por parte de la Entidad y presentar los documentos soporte necesarios.
- i) Para el manejo de los recursos que reciba a título de anticipo, el Contratista constituirá un patrimonio autónomo irrevocable a nombre del objeto del contrato, cuyo beneficiario sea el Fondo Especial de Vivienda, el cual será vigilado por el Interventor del contrato.
- j) El manejo del anticipo se debe hacer de conformidad con lo previsto en la normatividad vigente y el respectivo pliego de condiciones. Los costos financieros y tributarios que genere el anticipo en las cuentas bancarias o patrimonios autónomos deben ser considerados por el Contratista en el cálculo de administración del AIU. Por lo tanto, el costo de la comisión fiduciaria es asumido directamente por el Contratista.
- k) Los rendimientos financieros que genere el anticipo entregado por la Entidad serán reintegrados mensualmente en la cuenta que para el efecto se indique. Copia de la consignación debe ser remitida a la Entidad indicando con precisión que se trata de recursos por concepto de rendimientos financieros del anticipo otorgado, el número, año del contrato y el nombre del Contratista. Es responsabilidad de la interventoría verificar el cumplimiento de esta obligación.
- l) Si al momento de liquidarse el patrimonio autónomo se presentan excedentes de recursos en la cuenta de anticipo del citado patrimonio, la entidad fiduciaria consignará el valor de los mismos a la cuenta dispuesta por la Entidad informando el número y año del contrato de obra, el nombre del Contratista y el concepto de la consignación especificando el valor por rendimientos y el valor por saldos de capital.
- m) Si al momento de liquidarse el patrimonio autónomo se presentan excedentes de recursos en la cuenta de anticipo del citado patrimonio, la entidad fiduciaria consignará el valor de los mismos a la cuenta dispuesta por la Entidad informando el número y año del contrato de obra, el nombre del Contratista y el concepto de la consignación especificando el valor por rendimientos y el valor por saldos de capital.

- n) El Contratista presentará a la Entidad una certificación expedida por la entidad fiduciaria con la información necesaria sobre el patrimonio autónomo para el giro del anticipo.
- o) Para la buena administración del anticipo se tendrán en cuenta como mínimo las siguientes reglas:
- El contrato de fiducia mercantil debe ser suscrito con una sociedad fiduciaria autorizada por la Superintendencia Financiera para crear patrimonios autónomos.
 - El plazo del contrato de fiducia mercantil debe extenderse como mínimo hasta la utilización de la totalidad del recurso entregado a título de anticipo.
 - Los recursos del anticipo depositados en el patrimonio autónomo deben ser invertidos en CUENTAS DE AHORRO y/o CORRIENTES REMUNERADAS, mientras se destinan al cumplimiento del plan de inversión del mismo aprobado por el Interventor.
 - Tanto los rendimientos que genere la cuenta de anticipo del patrimonio autónomo, como los excedentes de esta misma cuenta, si los hubiere, deben ser reintegrados a la Entidad como se establece en el presente instructivo, lo cual debe ser verificado por el Interventor.
 - El cambio de entidad fiduciaria sólo procederá por causas justificadas aprobadas por el Fondo Especial de Vivienda, previo concepto de la Interventoría.
 - La Entidad remitirá a la entidad fiduciaria el plan de inversión del anticipo aprobado y le informará sobre la persona natural o jurídica que actuará como Interventor. Así mismo, el Fondo Especial de Vivienda, contratista e interventor estarán en el deber de informar a la fiduciaria sobre las suspensiones y reanudaciones en la ejecución del contrato.
 - En los casos de caducidad del contrato o terminación unilateral o anticipada del mismo, la entidad fiduciaria reintegrará a la Entidad el saldo existente en la cuenta de anticipo y sus rendimientos, una vez ésta comunique a la fiduciaria el acto administrativo debidamente ejecutoriado.
 - La entidad fiduciaria debe remitir mensualmente al Fondo Especial de Vivienda correo maría.mozo@cali.gov.co, al Interventor y al Contratista, dentro de los primeros quince (15) días hábiles de cada mes, un informe de gestión sobre el manejo del anticipo en el patrimonio autónomo, el cual contendrá como mínimo la siguiente información: el número y año del contrato de obra, el nombre del Contratista, las inversiones realizadas, el saldo por capital, los rendimientos con corte al último día del ejercicio anterior, los giros y/o traslados realizados.

- p) El anticipo será amortizado mediante deducciones de las actas parciales y/o mensuales de obra, situación que deberá ser controlada por la interventoría y que no deben superar el cuarto mes del contrato.
- q) La cuota de amortización se determina multiplicando el valor de la respectiva acta por la relación que exista entre el saldo del anticipo y el saldo del contrato. Sin embargo el Contratista podrá amortizar un porcentaje mayor al acordado.
- r) El anticipo entregado se calculará sobre el valor inicial del contrato sin incluir mayores cantidades de obra y/o adiciones que surjan durante el contrato.
- s) La amortización total deberá realizarse por lo menos tres (3) meses antes del vencimiento del plazo contractual, situación que deberá ser controlada por la interventoría.

Fiducia mercantil irrevocable. De conformidad con el artículo 91 de la Ley 1474 de 2011, en los contratos de obra y en los que se celebren por licitación pública, el contratista que reciba anticipo deberá constituir una fiducia o un patrimonio autónomo irrevocable para el manejo de los recursos, con el fin de garantizar que se apliquen exclusivamente a la ejecución del contrato. En concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el contratista celebrará un contrato de fiducia mercantil irrevocable con una sociedad fiduciaria autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, y el Fondo Especial de Vivienda girará el anticipo directamente a dicha fiduciaria para la conformación del patrimonio autónomo. Para el efecto se tendrá en cuenta lo siguiente:

Destinación del anticipo. El anticipo solo podrá destinarse a los ítems y conceptos relacionados en el plan de inversión del anticipo aprobado por la interventoría, el cual deberá corresponder a costos directos de la obra, tales como:

- Adquisición de materiales e insumos de construcción incluidos en el Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial: cemento, agregados, concreto, ladrillo, tubería y accesorios sanitarios e hidráulicos, enchapes, aparatos sanitarios, grifería, pozuelos, lavaderos, materiales de cubierta, pañetes, estucos y pinturas.
- Alquiler de equipos y herramienta menor necesarios para la ejecución de las obras.
- Transporte de materiales hasta los frentes de obra, y cargue, retiro y disposición de residuos de construcción y demolición (RCD).
- Pago de la mano de obra directa vinculada a la ejecución de las obras, previa acreditación del pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales.

No podrán pagarse con recursos del anticipo los gastos de administración y de oficina, la utilidad del contratista, el valor de las garantías y seguros, la comisión fiduciaria, impuestos, deudas u obligaciones del contratista ajenas al contrato, ni inversiones en bienes que no se incorporen a la obra.

Los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de los recursos del programa anual de caja PAC del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA -FEV- y a los recursos disponibles de la tesorería municipal. Toda demora que se genere por la presentación inadecuada de las facturas o documentos soportes, serán responsabilidad del contratista, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Tributos: Se cobrarán los impuestos legales de orden Nacional, Departamental y Municipal a que haya lugar.

Los impuestos que hayan de causarse o pagarse para la celebración, ejecución y/o liquidación del contrato, corren por cuenta del contratista y no darán lugar a ningún pago adicional a los precios pactados, en caso de que los precios sean tarifas reguladas, estos se causarán conforme la normativa vigente.

Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales, departamentales o municipales, la Administración procederá de conformidad con la normativa tributaria vigente dependiendo del objeto del contrato y la calidad del contribuyente, en caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, efectúa en el momento del pago de factura, una serie de deducciones y retenciones por concepto de tasas del orden distrital, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, esto sin alterar los impuestos de orden nacional, así:

CONTRATOS	% A APLICAR	DISCRIMINADOS ASI	%
Mayores de \$213.266.928 (4.072 UVT de 2026)	14,00%	Pro Desarrollo	3,50%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospitales	1,00%
		Pro UniPacífico	0.50%
		Pro cultura	1,00%
		Pro Adulto Mayor	2,00%
		Pro Deporte y recreación	2,00%
		Justicia familiar	2,00%

Nota: Los valores anunciados pueden tener modificaciones en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al realizar el pago por parte del Fondo Especial de Vivienda, de conformidad con los Acuerdos Distritales y Ordenanzas Departamentales, según sea el caso.

Nota: En lo referente a los demás costos tributarios (retención en la fuente, retención de IVA e ICA) que conlleva el contrato, se atenderán de conformidad con las normas tributarias vigentes.

9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Se realizarán hasta trescientos veinte (320) mejoramientos de vivienda conforme a las necesidades planteadas en las resoluciones que asignen los subsidios; las actividades consisten en mejoramiento de baño, mejoramiento de cocina, pisos, acabados de muros, alcantarillado y cubiertas, cuyas especificaciones técnicas mínimas están descritas en el ANEXO 1 – Anexo Técnico. El plazo de ejecución es de siete (7) meses, para lo cual se requiere contar como mínimo con treinta (30) frentes de trabajo simultáneos, considerando un rendimiento promedio de veinte (20) días por mejoramiento. Las obras se ejecutarán en las comunas 1 a 16 y 18 a 21 del Distrito de Santiago de Cali.

Se tendrá por tanto que los Mejoramientos de Vivienda en la modalidad de saneamiento básico aquí definidos, no corresponden a obras que requieran la intervención estructural o cualquier otro tipo de actividad que pueda requerir licencia constructiva o permiso de cualquier autoridad para su realización, pues su alcance únicamente se limita a mejorar construcciones ya existentes y que su número podrá variar, dependiendo del tipo y valor total de las intervenciones que se requieran, conforme a las condiciones en las que se encuentren las viviendas seleccionadas.

Se entiende por Mejoramiento de Vivienda en la modalidad de saneamiento básico la intervención a realizar en las unidades habitacionales que resulten seleccionadas según el procedimiento de selección que para tales efectos adelante el FEV, que viabilice la ejecución de alguna, varias o todas de las siguientes actividades:

- Mejoramiento de pisos: Consiste en la intervención de acabado de piso en concreto y la intervención de enchapado de piso.
- Mejoramiento de zona de preparación de alimentos: Comprende la intervención de mesón en concreto con terminación y salpicadero enchapado e instalación de pozuelo, acabados de revoque, estuco y pintura en los muros de la zona de intervención.

- Mejoramiento de baños: Comprende la intervención de enchapado de piso y zona de ducha y cambio de combo sanitario (sanitario y lavamanos), acabados de revoque, estuco y pintura en los muros fuera de la zona de ducha.
- Mejoramiento de alcantarillado: consiste en la intervención del sistema de estructuras y tuberías para recolectar agua y transportar aguas residuales.
- Acabados de muros: Comprende la preparación de la superficie, pañetes, estuco y pintura de los muros a intervenir.
- Mejoramiento de cubiertas: Comprende el mantenimiento, reposición y acabados de cubiertas y el sistema de evacuación de aguas lluvias, sin intervención estructural.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Se anexa el expediente virtual del presente proceso, el documento Matriz de riesgos estará publicado en la plataforma publica de SECOP II

11. CONCLUSIONES

Se recomienda desarrollar el siguiente proceso mediante la modalidad de licitación pública (obra pública) de acuerdo con los siguiente:

De acuerdo con lo anterior, la modalidad de selección en consideración a la naturaleza de las obras que se pretenden desarrollar y la cuantía de estas, establecida por el presupuesto oficial asignado, es el de LICITACIÓN PÚBLICA, según lo previsto por la Ley 1150 de 2007.

Después de revisar los procesos que se tomaron como referencia, se puede deducir que las entidades centralizadas y descentralizadas, realizan obras civiles donde predomina la Licitación Pública (obra pública) y menor cuantía, toda vez que los montos de estas suelen ser mayores al umbral de menor cuantía de las entidades estatales. Por lo anterior, la modalidad en mención es la opción más ajustada para la selección del contratista en este caso.

- Producto del proceso de obra pública, se recomienda a la entidad contratar una interventoría, que debido a su complejidad es necesario supervisar la ejecución de la obra desde el ámbito técnico, administrativo, financiera, contable, jurídico y ambiental donde se requiere un conocimiento idóneo para su respectivo control.
- Se recomienda que las garantías a exigirle al futuro contratista seria

RIESGOS	DESCRIPCION	%	VIGENCIA
Seriedad de la Oferta de conformidad con lo	Los perjuicios derivados del incumplimiento del	Diez por ciento (10 %) del	3 meses contados a partir

establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.9 del Decreto 1082 de 2015	ofrecimiento en los eventos señalados en el artículo 2.2.1.2.3.1.6 del Decreto 1082 de 2015.	Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación	de la fecha de cierre del Proceso de Contratación.
Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015)	Ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual por parte del contratista	20% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis meses mas
Pago de Salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales (Artículo 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015)	Prestaciones Sociales e indemnizaciones laborales	8% del valor del contrato	Por la duración del contrato y 3 años
Estabilidad y calidad de la obra Artículo 2.2.1.2.3.1.14 decreto 1082 de 2015)	Estabilidad y calidad de la obra	20% del valor del contrato	Contados a partir de la fecha en la cual la entidad estatal reciba a satisfacción de la obra por dos (2) años mas
Buen manejo y correcta inversión del anticipo (artículos 2.2.1.2.3.1.7 y 2.2.1.2.3.1.10 del Decreto 1082 de 2015)	Ampara la no inversión, el uso indebido y la apropiación indebida del anticipo	100% del valor del anticipo	Hasta la liquidación del contrato o hasta la amortización total del anticipo
Garantías de responsabilidad Civil extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17 decreto 1082 de 2015)	Este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales legales vigentes	400 SMMLV	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al periodo de ejecución del contrato

Nota: Artículo 2.2.1.2.3.1.17 del Decreto 1082 de 2015. Suficiencia de la garantía de responsabilidad civil extracontractual: para contratos cuyo valor sea superior a 2.500 SMMLV e inferior o igual a 5.000 SMMLV, el valor asegurado no puede ser inferior a 400 SMMLV. El presente contrato equivale a 3.016,58 SMMLV.

Nota: En cuanto a la Póliza de Estabilidad y calidad de la obra donde cubre a la entidad estatal de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista sufrido por la obra entregada a satisfacción. Donde la suficiencia de la garantía, en relación con el tiempo fue modificada en atención al inciso segundo del artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015, por cuanto se ha observado en la muestra de procesos consultados a nivel distrito de Cali y nacional que en este tipo de, obras la póliza es modificada su vigencia en 2 años.

Toda vez que las aseguradoras no brindan este amparo con vigencia de 5 años, debido a que las actividades que se ejecutan en desarrollo del objeto a contratar no son susceptibles de asegurarse como si se tratara de una obra pública de infraestructura para la cual se concibió la norma.

- De acuerdo a las características necesarias para cumplir con cabalidad las actividades previstas durante la ejecución del contrato de obra, se puede identificar que, al momento de presentación de las propuestas, además de la presentación del proponente singular es posible que 2 o más empresas idóneas del sector pueden realizar tanto una conformación de un consorcio como de una unión temporal, donde cada parte mantiene su independencia y autonomía para poder ejecutar los requisitos necesarios del contrato.
- Se recomienda implementar en el presente proceso criterios de inclusión social e enfocado en personas con discapacidad conforme a las condiciones técnicas que demanda el proyecto y al ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.6. Puntaje adicional para proponentes con trabajadores con discapacidad decreto 1082 del 2015.
- Llevar a cabo el presente proceso de obra pública permitirá implementar el mejoramiento de hasta trescientas veinte (320) viviendas que presentan situaciones precarias y que habitan en condiciones que no garantizan su derecho a una vivienda digna, mejorando las condiciones básicas de la vivienda que habitan como: baños, cocinas, pisos, cubiertas y/o adecuaciones de espacio. Por ende, una vivienda es relevante en la calidad de vida de las personas porque cumple funciones esenciales para su bienestar físico emocional y social. Es más que un espacio físico; es el lugar donde las personas encuentran refugio, seguridad y estabilidad, elementos indispensables para su desarrollo integral.
- El presupuesto oficial del proceso es **CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TRES PESOS M/CTE (\$5.281.742.603)** incluido AU del (36%), la provisión para indexación por cambio de vigencia fiscal (8%) y todos los costos directos e indirectos del contrato.
- El Fondo Especial de Vivienda realizará el pago de la siguiente manera:
 - ✓ El 15% del valor del contrato será desembolsado mediante Anticipo que será amortizado mediante deducciones de las actas parciales de obra.
 - ✓ El 75% del valor del contrato será cancelado mediante actas parciales contra avance de obras hasta completar el 90% del valor total del contrato.
 - ✓ El 10% restante del valor del contrato será cancelado contra Acta de Recibo Final de la Obra.

El anticipo del quince por ciento (15%) se manejará a través de un patrimonio autónomo constituido mediante fiducia mercantil irrevocable, conforme al artículo 91 de la Ley 1474 de 2011 y al artículo 2.2.1.1.2.4.1 del Decreto 1082 de 2015, con la garantía de buen manejo y correcta inversión del anticipo por el 100% de

su valor, y con la destinación, requisitos y amortización descritos en el numeral 8.1 del presente documento.

Los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de los recursos del programa anual de caja PAC del FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA -FEV- y a los recursos disponibles de la tesorería municipal. Toda demora que se genere por la presentación inadecuada de las facturas o documentos soportes, serán responsabilidad del contratista, quien no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. Tributos: Se cobrarán los impuestos legales de orden Nacional, Departamental y Municipal a que haya lugar.

Los impuestos que hayan de causarse o pagarse para la celebración, ejecución y/o liquidación del contrato, corren por cuenta del contratista y no darán lugar a ningún pago adicional a los precios pactados, en caso de que los precios sean tarifas reguladas, estos se causarán conforme la normativa vigente.

Con relación a las retenciones en la fuente a título de los diferentes impuestos nacionales, departamentales o municipales, la Administración procederá de conformidad con la normativa tributaria vigente dependiendo del objeto del contrato y la calidad del contribuyente, en caso de que no haya lugar a alguna de ellas, deberá indicarse la norma que lo excluye o le otorga la exención.

Las anteriores consideraciones, son recomendaciones brindadas desde el análisis del sector, en un punto de vista financiero, sin embargo, las solicitudes del proceso se establecen expresamente en los estudios previos

12. FIRMA RESPONSABLES



ANA BEATRIZ SANTAMARÍA – Contratista

Rol financiero

Equipo Estructurador

Revisó: Julián Hernando Gutiérrez Díaz – Contratista

Proyectó: Andrés Felipe Zuluaga

Anexos: Matriz de riesgo, anexo económico y anexos de k residual