ESTUDIOS DEL SECTOR

PROCESO 2026-VIVA-IP-036

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.1. **Objeto:** EJECUTAR LA INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL, DE LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS EN EL MARCO DE LA CONVOCATORIA VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS, PARA IMPACTAR MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA Y MODERADA EN LA ZONA RURAL DE LA SUBREGIÓN NORDESTE DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

1.1.2. Presupuesto: MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/L. ($1.288.268.370).

1.1.2. Clasificación UNSPSC:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
72101500	Servicios de apoyo para la construcción
72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72111100	Servicios de construcción de unidades multifamiliares
72151100	Servicios de construcción de plomería
72151500	Servicios de sistemas eléctricos
81101500	Servicios de ingeniería civil.
80101600	Gerencia de proyectos.
83101500	Servicios de acueducto y alcantarillado.
81161500	Servicios de apoyo gerencial
80111600	Servicios de personal Temporal
80101500	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
81141500	Control de calidad
84111600	Servicios de auditoría

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

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

De acuerdo con el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, la supervisión es una actividad que debe realizar la entidad estatal contratante con sus servidores públicos, sin perjuicio de que pueda contratar el apoyo a esta labor mediante la celebración de contratos.

El segundo inciso de dicha norma establece: “La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. En caso de requerir conocimientos especializados se debe incurrir en la designación de un interventor

La interventoría puede caracterizarse como un mecanismo de vigilancia contingente en la medida que solo es obligatorio para el seguimiento de los contratos de obra adjudicados por licitación pública (art. 32, numeral 1); en los demás casos se requerirá cuando “el seguimiento del contrato suponga conocimiento especializado en la materia, o cuando la complejidad o la extensión del mismo lo justifique” (art, 83, Ley 1474 de 2011).

También es un mecanismo de vigilancia que exige, en su ejecución, la utilización de conocimientos especializados. Por lo anterior, la entidad contrata un experto, de manera que la interventoría puede ser realizada por una persona natural o jurídica. Adicionalmente, (iv) el seguimiento técnico es inherente a la interventoría para la vigilancia de la correcta ejecución del contrato vigilado; en caso de que no se encomiende al interventor el seguimiento total del contrato, en el contrato de interventoría “se deberán indicar las actividades técnicas a cargo del interventor y las demás quedarán a cargo de la Entidad a través del supervisor”

En cuanto a los criterios a tener en cuenta para realizar la designación de un interventor, la Agencia Nacional de Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente en la “Guía para el ejercicio de las funciones de supervisión e interventoría de los contratos suscritos por las entidades estatales” recomienda:

I. Se elija al funcionario público que pueda actuar como par del contratista
II. Que tenga asignadas funciones relacionadas con el objeto contractual
III. Que de forma previa se analice la carga operativa de este, para no incurrir en el riesgo de que no pueda desempeñar la labor de forma adecuada

De acuerdo con el ejercicio de vigilancia en la ejecución de un contrato estatal en primera medida le corresponde al interventor verificar las entregas de bienes, obras, o servicios realizados por el

contratista determinando si las mismas se ajustan a las condiciones pactadas dentro del contrato (cumplimiento de plazos, cantidades, calidades... etc), para realizar tal seguimiento los interventores debes recurrir a la suscripción de documentos como actas parciales de avance, actas parciales de recibo y acta de recibo final.

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

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

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

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

ASPECTOS ECONÓMICOS

Análisis del Mercado

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

El sector constructor en Colombia se encuentra en una etapa de transición critica, con enormes desafíos persistentes en vivienda y edificaciones, de cara al largo plazo, para poder evidenciar una mejoría del sector, dependerá en gran medida de la capacidad de generar condiciones que permitan restablecer el equilibrio entre la oferta y la demanda, lo cual implicará una reducción sostenida de las tasas de interés, y especialmente, el fortalecimiento de los instrumentos de política pública orientados a facilitar el acceso a la vivienda a la familias en Colombia.

Asimismo, será determinante la confianza de los inversionistas y la ejecución eficiente de programas de infraestructura y vivienda por parte de las entidades del estado no solo a nivel nacional sino además esfuerzos en las políticas públicas en cada uno de los departamentos. En ausencia de estos elementos, persistirá el riesgo de que la contracción del sector se prolongue, limitando no solo la recuperación del sector, sino también su aporte al crecimiento económico, la generación de empleo y la reducción del déficit habitacional en el país.

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

Ahora bien, en el marco de la contratación estatal, la supervisión y la interventoría constituyen mecanismos de control y seguimiento orientados a garantizar el cumplimiento del objeto contractual, la correcta ejecución de las obligaciones pactadas y la protección del interés público, en este sentido, las entidades estatales deberán contratar interventoría cuando la naturaleza y características del contrato exijan un control técnico especializado que garantice la correcta ejecución del objeto contractual, la calidad de los resultados y la adecuada inversión de los recursos públicos.

De conformidad con lo previsto en la normativa vigente, en especial el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015 y las directrices de la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, la interventoría será obligatoria en los siguientes casos:

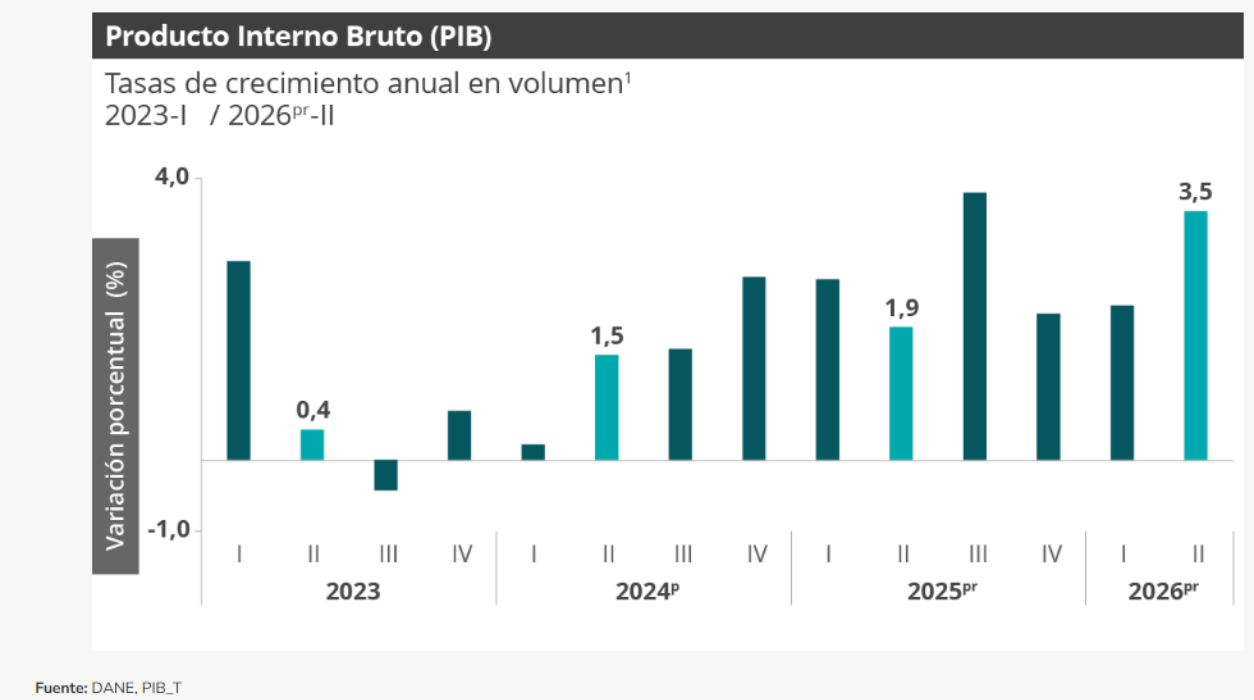
- En los contratos de obra pública cuya selección se realice mediante el procedimiento de licitación pública.
- En los contratos que, por su complejidad técnica, jurídica, económica o administrativa, requieran de un seguimiento especializado para garantizar su correcta ejecución.

Cuando, de acuerdo con el objeto o la cuantía del proceso de contratación, se determine la necesidad de contar con una interventoría, el área que lo requiera deberá justificar expresamente dicha necesidad, sustentando los criterios técnicos, jurídicos y financieros que la motivan. La interventoría, como figura de control contractual, deberá desarrollarse de manera independiente, objetiva y documentada, salvaguardando los principios de planeación, transparencia, responsabilidad y eficiencia en la gestión contractual.

2.1. COMPORTAMIENTO ECONÓMICO COLOMBIANO:

2.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr.



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 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 recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

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

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

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr - II / 2025pr - II	2026pr / 2025pr	2026pr – II / 2026pr- I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: DANE, PIB_T

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,3%. Las actividades con mayor crecimiento trimestral son:

• Construcción crece 6,4%.
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,0%.
• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%.

Sector Construcción

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

• Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crece 2,5%.
• Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 19,6%.
• Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 3,2%.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026Pr-II / 2025Pr-II	2026Pr/ 2025Pr	2026Pr-II / 2026Pr-I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2	-5,6	2,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	17,1	9,2	19,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-2,2	-3,9	3,2
Construcción	**2,2**	**-1,5**	**6,4**

Fuente: DANE, PIB_T

Productos actividad construcción de edificaciones	Tasa de crecimiento anual en constantes (%)
	2026Pr-II / 2025Pr-II
Edificaciones residenciales	-7,3
Edificaciones no residenciales	8,0

Fuente: DANE, PIB_T

Prpreliminar

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

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

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

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

Sector Terciario: Se denomina sector terciario o sector servicios al eslabón de la cadena económica que, a diferencia de los dos anteriores sectores económicos, no se dedica a la extracción de materia prima ni a su transformación en bienes de consumo, sino a la satisfacción

de necesidades operativas y comerciales o de cualquier otra naturaleza que requieran tanto los consumidores finales como otras empresas e industrias

Aunque las actividades que se requieren ejecutar en este contrato está intrínsecamente ligadas al sector de la construcción (sector secundario), la interventoría no ejecuta físicamente la obra, sino que presta un servicio profesional especializado de control, vigilancia y supervisión técnica, administrativa, financiera y jurídica, en este sentido, los servicios de interventoría de obra corresponden al sector terciario, al constituirse como servicios profesionales especializados orientados al control

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

2.1.3. OTROS ASPECTOS ECONOMICOS

A. INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR

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

- En agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 5,35% y la anual 6,24%
- En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue 6,24%, es decir, 1,14 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,10%.

El comportamiento mensual del IPC total en agosto de 2026 (0,39%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Recreación y cultura (0,89%) e Información y comunicación (0,81%)

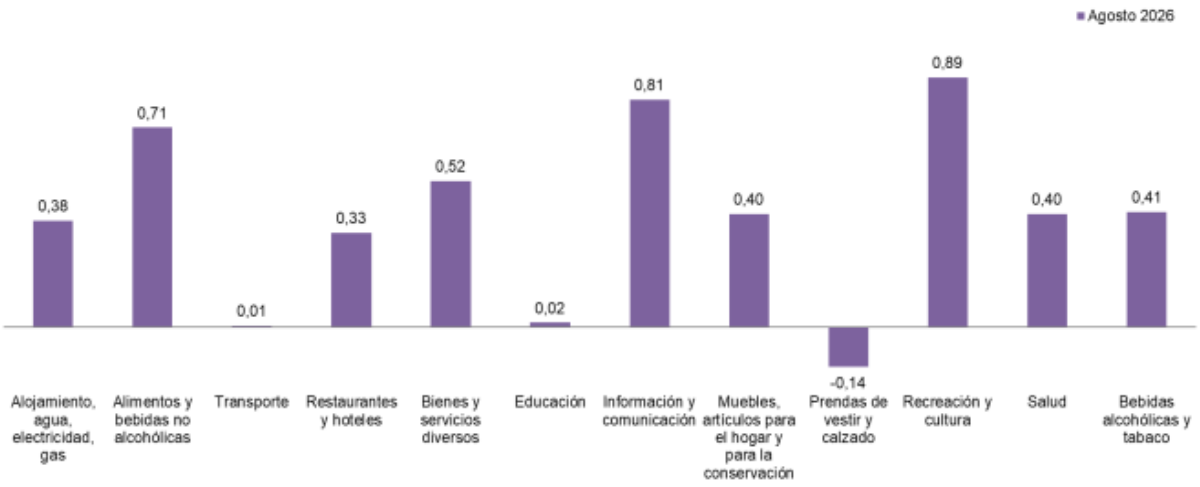
Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,19	**0,39**	4,22	**5,35**	5,10	**6,24**

Fuente: DANE, IPC

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



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

En agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, frente a julio de 2026. La división Recreación y cultura registró una variación mensual de 0,89%, siendo esta la mayor variación mensual. En agosto de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: suscripción y servicio de televisión por redes y cable (3,02%), paquetes turísticos completos (1,01%) y libros y lista de útiles escolares completa (1,01%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: equipo para la grabación, recepción y reproducción de imagen y sonido (-2,07%), artículos para pintura y dibujo (-0,32%) y cines y teatros (-0,09%). La división Información y comunicación registró una variación mensual de 0,81%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En agosto de 2026 el único incremento de precio se registró en la subclase: servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,92%).

La división Prendas de vestir y calzado registró una variación mensual de -0,14%, siendo esta la menor variación mensual. En agosto de 2026 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: prendas de vestir para mujer (-0,54%), prendas de vestir para hombre (-0,28%) y calzado para niño y niña (-0,05%). Los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: calzado para hombre (0,35%), prendas de vestir para bebés (0,31%) y otros artículos y accesorios de vestir para hombre y mujer, incluyendo artículos de vestir para adulto y bebé y materiales (0,21%).

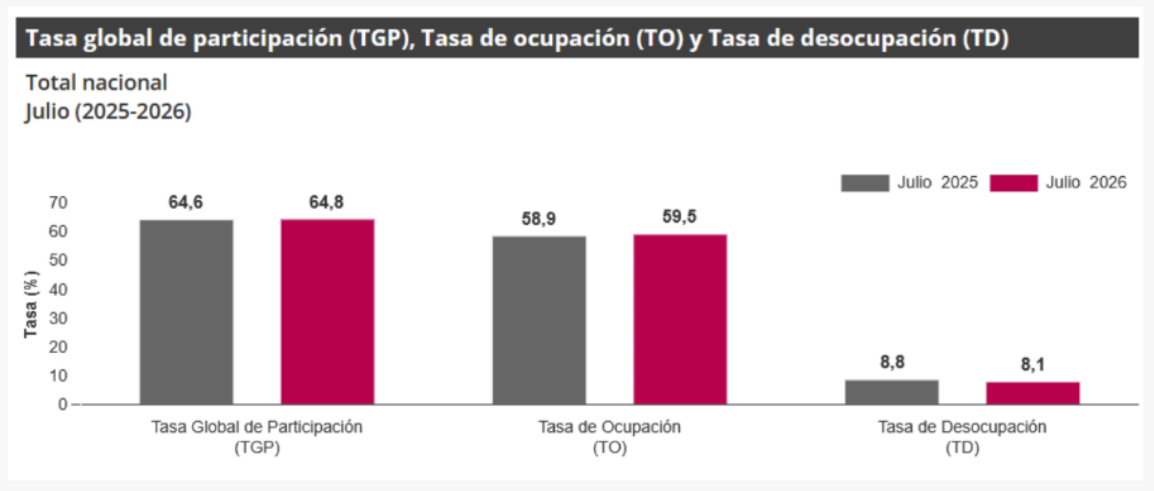
La división Transporte registró una variación mensual de 0,01%, siendo esta la segunda menor variación mensual. En agosto de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: transporte de pasajeros y equipaje en avión (4,89%), compra de bicicletas nuevas o

usadas (0,81%) y servicios de latonería y pintura (0,71%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: productos para la limpieza y conservación del vehículo (-1,22%), vehículo particular nuevo o usado (-0,32%) y otras piezas de repuesto para vehículo (-0,32%).

En agosto de 2026 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: electricidad con 0,08 puntos porcentuales, frutas frescas con 0,07 puntos porcentuales y arriendo imputado con 0,05 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: suministro de agua con -0,08 puntos porcentuales, gas con -0,02 puntos porcentuales y plátanos con -0,01 puntos porcentuales.

B. MERCADO LABORAL

Para el mes de julio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,1%, lo que representó una disminución de 0,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,8% y la tasa de ocupación en 59,5%, en julio de 2025 estas tasas fueron 64,6% y 58,9%, respectivamente.

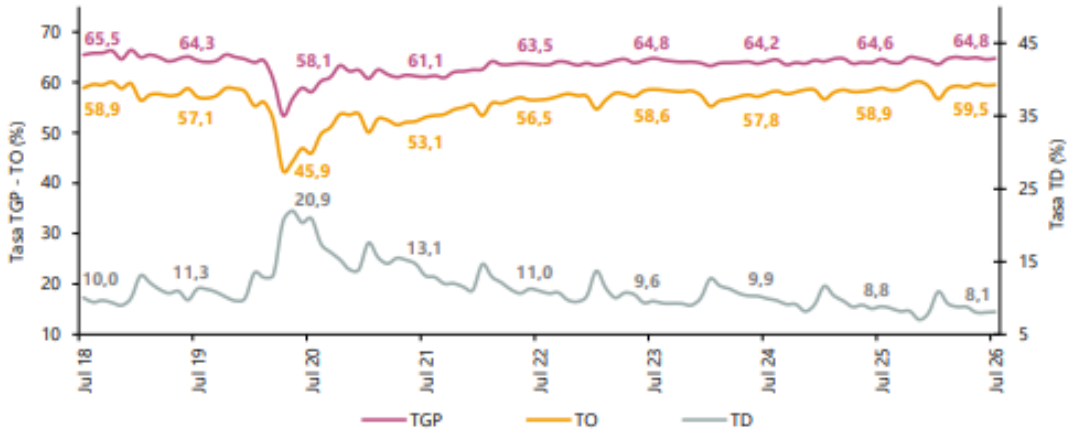


-
- En julio de 2026, la Tasa de Desocupación nacional fue de 8,1%, por debajo del mismo periodo de 2025, cuando fue del 8,8%. En las 13 ciudades y áreas metropolitanas, la tasa fue de 8,5%, superior al 8,4% registrado un año atrás.
- En mujeres, la tasa de Desocupación fue de 10,1% en julio de 2026, mientras que la de los hombres se situó en 6,7%, con una brecha de género de 3,4 puntos porcentuales (p.p.).
- Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana, fue la rama de actividad económica que más aportó a la variación de la población ocupada en julio de 2025, con 404 mil personas.

La población desocupada a nivel nacional registro una disminución de 160 mil personas, con una variación porcentual de - 6,9%

Total Nacional Mensual

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



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

Para el mes de julio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,1%, lo que representó una disminución de 0,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,8% y la tasa de ocupación en 59,5%, en julio de 2025 estas tasas fueron 64,6% y 58,9%, respectivamente

2.2. OTROS ASPECTOS GENERALES

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

"…disminuir las brechas habitacionales a través de actuaciones integrales de vivienda social y hábitat en el contexto urbano y rural, en el departamento de Antioquia o del país. Para tal fin, podrá promover, impulsar y ejecutar actividades comerciales o industriales de suministro, consultorías, servicios de ingeniería, arquitectura, gestión comunitaria, social

y cultural, habilitación de suelo para vivienda, legalización, gestión predial, titulación, relacionada con la infraestructura habitacional, construcción de vivienda nueva, mejoramientos de vivienda, mejoramientos integrales de barrio en el contexto de la vivienda social, gestión sostenible de proyectos y de territorios, desarrollo y ejecución de planes, programas y proyectos de infraestructura habitacional pública y/o privada y todas aquellas actividades que se requieran en aras de promover la vivienda digna y el hábitat sostenible, en situaciones normales o de calamidad que estén viviendo las familias o las comunidades, de acuerdo con las competencias que le asigne la ley.

En desarrollo de su objeto podrá ejecutar proyectos, planes y programas con empresas públicas y/o privadas, nacionales y/o internacionales, a través de actos y/o contratos, convenios y alianzas, promoviendo a su vez, la integración habitacional con entornos saludables y sostenibles, fomentando la innovación social en todas sus actuaciones (…)"

Conforme a su objeto social, está facultada para adelantar las estrategias que contribuyan a disminuir el déficit cualitativo en materia de vivienda en Antioquia, ofreciendo soluciones para las viviendas que requieren mejoramientos, conforme al déficit que fue calculado para cada municipio, mediante la encuesta de calidad de vida 2023 por el VIVA LAB, siendo hoy el insumo para trabajar en la meta establecida por la Agenda 2040, la cual pretende superar el déficit habitacional cualitativo en 100% y encauzados en este único propósito se lanza la "CONVOCATORIA VIVA MI CASA- MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA SERVICIOS PUBLICOS".

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

Teniendo presente que la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, tiene funciones desde la planeación estratégica, establece dentro de sus actividades principales implementar modelos de operación para impactar en el sector vivienda nueva y mejoramientos de vivienda, aunado al entorno habitacional, consecuentemente el acompañamiento a los municipios y/o aliados estratégicos en estas actividades, en caso de ser necesario.

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

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

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

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



ODS 6: AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

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

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

ODS 11: CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES:

El ODS 11 cuenta con 14 indicadores totales. De estos, fueron tenidos en cuenta para el informe: 5 indicadores con información de avance al año 2019 y seis al 2020. Para este ODS, el avance

promedio para el corte del informe es de 85,81% y el avance general al 2030 es de 71,83%. Este Objetivo, busca lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles es un desafío en cuanto al fortalecimiento de los instrumentos para el desarrollo equilibrado, el crecimiento de las ciudades y todos los habitantes que se encuentran en ella.

ODS 17: ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS

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

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

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

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

   En ese sentido, la Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA, en el año 2025 celebro convenios interadministrativos cuya finalidad es LA *EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS EN EL MARCO DE LA CONVOCATORIA VIVA MI CASA MEJORADA PARA ELLAS, PARA IMPACTAR MUJERES VULNERABLES, EN POBREZA EXTREMA Y MODERADA EN LA ZONA RURAL,* estos convenios fueron realizados con los municipios que se relacionan a continuación:

SUBREGIÓN	MUNICIPIO	No. DE MEJORAMIENTOS (HASTA)
NORDESTE	ANORÍ	99
	REMEDIOS	327
	SEGOVIA	162
	VEGACHI	92
	YALÍ	59
	YOLOMBÓ	88
TOTAL (HASTA)		**827**

De acuerdo con las obligaciones descritas en los convenios suscritos con los municipios anteriormente, la empresa de Vivienda de Antioquia tiene entre otras:

"(…) OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. *Realizar la ejecución de los mejoramientos objeto del convenio, de conformidad con las condiciones técnicas (…)*
   (…)
   3. La EMPRESA será la encargada de ejecutar el proyecto, por lo tanto, deberá adelantar las gestiones y los procesos de contratación (…)
   (…)
   6. Contratar la ejecución de los mejoramientos de vivienda y la interventoría, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 03 de 2021 por medio del cual se crea el manual de contratación de la entidad, la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007 y demás normas que regulen la materia, de conformidad con las especificaciones técnicas señaladas en el presente convenio suscrito entre las partes. (…)"
   (…)
   12. La Empresa de Vivienda de Antioquia como parte que financia el presente convenio, se compromete a realizar bajo su absoluta responsabilidad, la contratación de la

   INTERVENTORIA para la ejecución de los mejoramientos, DICHO COSTO SERÁ ASUMIDO POR VIVA Y ES EXTERNO AL VALOR PACTADO EN EL PRESENTE CONVENIO.

En atención a las obligaciones descritas, VIVA pretende adelantar un proceso de contratación bajo la modalidad de selección privada, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Manual de Contratación, con el propósito de atender las necesidades identificadas en el Departamento de Antioquia. Lo anterior, con el fin de beneficiar a familias mediante la modalidad

de mejoramiento de vivienda en lo relacionado con servicios públicos de saneamiento básico y agua potable, contribuyendo así a la superación del déficit cualitativo de vivienda.

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

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

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

Este proceso está dirigido a la INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL DE LA EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS de servicios públicos domiciliarios los cuales constituyen un pilar fundamental para el bienestar social y el desarrollo sostenible de las comunidades, proporcionando acceso equitativo a recursos esenciales. Según la Ley 142 de 1994 en Colombia, los servicios públicos domiciliarios comprenden el conjunto de actividades organizadas para la distribución de estos recursos esenciales en los hogares, garantizando así condiciones básicas de habitabilidad, salubridad y confort. Su adecuada

provisión no solo mejora la calidad de vida de las personas, sino que también promueve el desarrollo económico y la equidad social (Congreso de Colombia, 1994).

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

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

> *Vivienda que requiere intervención que provisione y/o mejore el acceso a agua y saneamiento básico que permita mejorar las redes y conexiones intradomiciliarias, almacenamiento y/o recolección de aguas lluvias, áreas de aseo, disposición, sustitución y/o actualización de aparatos sanitarios y otros asociados a la provisión de servicios públicos, así como las mejoras que permitan un uso eficiente de recursos o la instalación de esquemas no convencionales. Estas intervenciones no requerirán licenciamiento. Todas las obras que se desarrollen podrán contemplar intervenciones orientadas a la eficiencia energética, recolección de aguas lluvias y uso de materiales de bajo impacto Ambiental.*

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

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

> *“Se consideran carencias o deficiencias que dan lugar a la modalidad de mejoramiento y saneamiento básico las siguientes, las cuales se encuentran numeradas en orden de prioridad para la inversión de los recursos: Deficiencias en cubierta; Carencia o deficiencia de saneamiento básico, incluyendo aparatos e instalaciones hidráulicas y sanitarias de la vivienda, así como la solución de manejo de excretas y/o aguas residuales domesticas; Pisos en tierra, arena o materiales inapropiados; Existencia de hacinamiento crítico, cuando en el*

hogar habitan más de tres personas por habitación; Carencia o deficiencia de un lugar adecuado para a la preparación de alimentos (cocina); Muros no estructurales; Redes eléctricas internas...”

El déficit habitacional ha sido un problema persistente en diversas regiones de Colombia, y Antioquia, no ha sido la excepción. Entre 2017 y 2023, este fenómeno ha evidenciado desafíos críticos tanto en términos cuantitativos como cualitativos, afectando especialmente a los hogares más vulnerables. La mayoría de los indicadores tuvieron avances positivos entre el período 2017-2019, sin embargo, producto de los diversos efectos socioeconómicos de la pandemia del Covid-19, se sufrió en retroceso al momento de realizar la medición entre 2019 y 2021. Lo anterior, sumado a la falta de acceso a viviendas adecuadas, junto con la creciente informalidad y la presión sobre los recursos urbanos, han intensificado algunas brechas en los indicadores habitacionales, especialmente en áreas rurales y en las periferias urbanas, que muestran una leve recuperación en el período 2021- 2023.

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

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

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

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

2.3. MARCO REGULATORIO

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

- *Guía para la elaboración de Estudios del Sector GEES – Versión 2 del 24 de junio de 2022, emitida por la Agencia Nacional del Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.*
- *Constitución Política de Colombia.*
- *Código Civil Colombiano*
- *Código de Comercio.*
- *Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Unico Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional".*
- *Ley 061 de 1978: Ley Orgánica de Desarrollo Urbano, con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, todo núcleo urbano con más de 20.000 habitantes deberá formular su respectivo Plan Integral de Desarrollo con base en las técnicas modernas de planeación urbana y de coordinación urbano-regional. Modificada por la Ley 0617 del 2000*
- *Ley 009 de 1989: Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.*
- *Ley 003 de 1991: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.*
- *Ley 136 de 1994: Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios. Promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal.*
- *Ley 400 de 1997: Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes. Ley 009 de 1997: Obligación por parte de los urbanizadores de realizar estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa o inundación como requisito previo para obtener la licencia de urbanismo.*
- *Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.*
- Ley 1474 de 2011: Por el cual se fortalecen los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción, especialmente en la gestión pública.

GREMIOS, ASOCIACIONES Y ENTIDADES DE VIGILANCIA:

- Superintendencia de Industria y comercio (SIC)
- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
- Federación Colombiana de ingenieros (FEDECOL)
- Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL)
- Asociación Colombiana de Empresas de Servicios de Ingeniería (ACIES)
- Ministerio de trabajo
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia

3. DEMANDA DEL BIEN O SERVICIO

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

AÑO	PROCESO	OBJETO	CUANTÍA
2025	EAAB-ICSM-1734-2025	INTERVENTORÍA DE OBRA PARA LA CONSTRUCCION, OPTIMIZACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE LA INFRAESTRUCTURA DE LAS ESTACIONES DE SERVICIO DE CHUZA Y PALACIO	$1.028.492.350
2025	4143.010.32.0856-2025	REALIZAR INTERVENTORÍA DE OBRAS PARA LA ADECUACIÓN DE LAS IEO (Presentación de oferta)	$350.025.410
2024	SED-CM-A-DCCEE-042-2024	INTERVENTORÍA DE OBRA PÚBLICA PARA LA "EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN, MEJORAMIENTO Y MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LAS PLANTAS FISICAS, ASI COMO LA EJECUCIÓN DE OBRAS MENORES QUE PERMITAN A TRAVES DE LA ATENCIÓN DE EMERGENCIAS Y DE NECESIDADES FISICAS PRIORITARIAS, GARANTIZAR EL FUNCIONAMIENTO Y LA PRESTACION DEL SERVICIO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA EN LOS COLEGIOS DISTRITALES Y LAS SEDES ADMINISTRATIVAS EN LA LOCALIDAD DE SUMAPAZ”	$574.305.424

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

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

Entidad	Referencia del Proceso	Objeto	Precio Base	Modalidad de Contratación
Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA	PIP-10-2025 66-2026	Ejecutar la interventoría técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental a la construcción de vivienda nueva urbana proyecto villa esperanza y villa linda en el municipio de Venecia para la reubicación de la población damnificada por la ola invernal	$ 411.005.396	Invitación Privada
Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA	PIP-06-2025 323-2025	Interventoría técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental, para elaborar la caracterización de viviendas, replanteo, diagnóstico, calibración del modelo, suministro e instalación de sistemas solares fotovoltaicos (ssfv), ubicados en zonas rurales del departamento de Antioquia, en el marco del contrato interadministrativo de mandato número 25MA112B2095, celebrado entre el departamento de Antioquia – Secretaria de Ambiente y la Empresa de Vivienda de Antioquia	$ 1.358.753.603	Invitación Privada
Empresa de Vivienda de Antioquia VIVA	445-2023 2023-VIVA-MC-19	Interventoría técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental para la elaboración de estudios complementarios para el proyecto de diseño de acueducto rural del municipio de santa bárbara, en el marco del contrato interadministrativo 23AS113B1230 de 2023 suscrito entre La Empresa de Vivienda de Antioquia – Viva y el Departamento de Antioquia – Gerencia de Servicios Públicos..	$ 30.168.880	Mínima Cuantía

4. ANALISIS DE LA OFERTA

El mercado de la interventoría en Colombia se enmarca en los contratos de consultoría, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1474 de 2011, y está conformado por personas naturales y jurídicas que cuentan con capacidad técnica, jurídica y financiera para ejercer labores de control, seguimiento y vigilancia sobre contratos de obra.

De acuerdo con la base de datos de proveedores de la entidad, a continuación, se relacionan algunas de las empresas que cuentan con capacidad para desarrollar actividades de interventoría de obra, especialmente aquellas con enfoque en consultoría e interventoría, las cuales constituyen el núcleo de posibles oferentes para este tipo de procesos.

EMPRESA
CONSTRUCCION DISEÑOS E INTERVENTORIAS INGENIEROS S.A.S
INTERVENTORIA DISEÑOS Y CONTRATOS S.A.S
MOVINCO INGENIERIA Y CONSULTORIA SAS
ARCUM INGENIERIA S.A.S
CONSULTORES DEL OCCIDENTE S.A.S.
CONSULTORES Y SERVICIOS Y ASOCIADOS CSA SAS
CONSULTORIA E INGENIERIA DE PROYECTOS S.A.S
EAG INGENIEROS S.A.S.
ECON INGENIERIA S.A.S
EQUILATERO ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS
EQUICONSTRUCCIONES S.A.S
ESTANDAR INGENIEROS S.A.S
FGA CONSULTORIAS Y CONSTRUCCION SAS
HRZ INGENIERIA S.A.S
INFRAESTRUCTURA INGENIEROS SAS
INGENIERIA CIVIL GEOLOGICA Y AMBIENTAL SAS
INGENIERIA DEL RECURSO HIDRICO (civil/sanitaria)
INGENIERIA Y CONSULTORIA PM&A SAS
INGENIERIA Y CONSULTORIA SDC SAS
LABSUELOS E INGENIERIA S.A.S
LAR CONSTRUCTORES Y CONSULTORES S.A.S.
LEMAN INGENIEROS SAS
LEYALI INGENIERIA SAS
M & C INGENIEROS S.A.S
MB SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S
NEOINGENIERIA P&T S.A.S
ODINTEC S.A.S
OMEGA INGENIERIA ASOCIADOS S.A.S
OPSA INGENIERIA LTDA
PROACTIVA ESPECIALIZADA S.A.S
S&J CODINCO INGENIERIA S.A.S
SOLITEC S.A.S
SUELO AMBIENTE Y OBRAS S.A.S

PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial de la presente invitación privada a contratar por parte de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, es de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/L. ($1.288.268.370).

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

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA -VIVA-

Anexo No 01. PRESUPUESTO OFICIAL DE INTERVENTORÍA

"LA INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, LEGAL Y AMBIENTAL, PARA LA CONSTRUCCION DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN LOS MUNICIPIOS DE LA LINEA 1 DEL PROYECTO "MI CASA MEJORADA PARA ELLAS" DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA".

				PLAZO	(meses)	26,00
ITEM	CARGO/OFICIO	SUELDO Y/O JORNAL MENSUAL	CANT.	DEDICACIÓN MENSUAL	DURACIÓN (Meses)	VALOR PARCIAL ($)
		(1)	(2)	(3)	(4)	(1)*(2)*(3)*(4) = (5)
1	COSTOS DIRECTOS DE PERSONAL					
1.	Personal Profesional :					
1.1	Director Coordinador					
1.1.1	Residente de Interventoria	$ 7.003.620	1	100%	13	$ 91.047.060,00
1.2.5	Tecnologo SST de interventoria	$ 4.027.082	1	100%	13	$ 52.352.060,00
1.3	Auxiliares					
1.3.2	Auxiliar de interventoría (Tecnólogo)	$ 4.027.082	6	100%	13	$ 314.112.357,00
SUBTOTAL COSTOS DE PERSONAL						$ 457.511.477,00
FACTOR MULTIPLICADOR						1,87
TOTAL COSTOS DE PERSONAL						$ 855.546.462,00
2.	COSTOS INDIRECTOS					
2,2	Transportes, hospedaje, alimentacion y movilización	$ 2.183.000	8	100%	13	$ 227.032.000,00
B	SUBTOTAL GASTOS REEMBOLSABLES = (B)					$ 227.032.000,00
C	COSTO BÁSICO MENSUAL = (A) + (B) = (C)					$ 1.082.578.462,00
D	IVA = 19% * (C) = (D)				19%	$ 205.689.908,00
E	COSTO TOTAL					$ 1.288.268.370,00
	Notas:					
	1. El factor multiplicador incluye los costos de una oficina en el sitio de las obras.					
	2. El valor contenido en el sobre de la OFERTA ECONÓMICA (IVA incluido) del oferente no puede exceder el Costo Estimado de los Servicios.					
	3. El valor corregido del Factor Multiplicador (FM) presentado por el oferente, no puede ser superior a: Valor redondeado a dos (2) cifras decimales.					1,87

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

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

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

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

La Dirección Administrativa y Financiera hará las retenciones de ley a las que haya lugar y las que llegaren a existir aplicables al presente contrato, incluyendo las tasas, impuestos, estampillas que se relacionan a continuación, so pena de las que puedan regir que no se haya enunciado en el presente documento, por lo tanto, el proponente para su propuesta deberá tenerlo en cuenta

Estampilla	
Tasa pro-deporte	2,5%
ProDesarrollo	0,6%
Bienes adultos	2%
Pro-hospital	1%
Pro IUE	0,4%
Politécnico	0,4%
Univ. digital	0,4%
Total	**7,3%**

El presente contrato de interventoría se pagará mensualmente. La base para dicho pago será la dedicación del personal autorizado y efectivamente empleado, cuyo valor se afectará por un **factor multiplicador de 1.87**.

Forma de pago:

El presente contrato de interventoría se pagará mensualmente de forma independiente para cada municipio (**ANORI:99 mejoramientos, REMEDIOS: 327 mejoramientos, SEGOVIA: 162 mejoramientos, VEGACHI: 92 mejoramientos, YALI: 59 mejoramientos, YOLOMBO: 88 mejoramientos**). La base para dicho pago será la dedicación del personal autorizado y efectivamente empleado, cuyo valor se afectará por un **factor multiplicador de 1.87**.

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

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

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

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

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

Criterios de Desembolso por Cumplimiento de la Obra

Con el objetivo de salvaguardar la inversión y fomentar un control riguroso por parte de la Interventoría, los pagos mensuales se sujetarán a los siguientes criterios:

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

Reconocimiento por Finalización Anticipada

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

Disposiciones Generales de Pago

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

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

El último pago al contratista de interventoría se realizará contra la liquidación del contrato y no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, debidamente soportado, según la lista de chequeo de la Entidad para liquidaciones.

CONCLUSIONES

- Partiendo de la necesidad de la empresa de cumplir con los objetivos planteados y con las metas del plan de desarrollo (2024-2027) se requiere contar con una persona natural o juridica idónea que cuente con experiencia y que cumpla con todos los requisitos técnicos jurídicos y financieros, para cumplir con el objeto del presente proceso de contratación.
- El presupuesto oficial de la presente invitación privada a contratar por parte de la Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, es de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES OCHOCUIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/L ($1.288.868.370).
- Dado el monto de cuantia y en aras de asegurar una contratación transparente se sugiere que la modalidad para el presente proceso se una invitación privada



Reviso: Juan Sebastián Nader Carrascal
Coordinador de Administrativo



Elaboro: Juan Carlos Valencia
Profesional Universitario Bienes y servicios