El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto único reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	AGOSTO 2026
Secretaría que elabora el estudio:	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Modalidad de selección	LICITACIÓN PÚBLICA – CON PLIEGO TIPO
Objeto de la contratación:	REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. OBJETO A CONTRATAR:

REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

1.2. CODIFICACIÓN UNSPSC DE LOS BIENES, OBRAS O SERVICIOS

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
72111000	Servicios de construcción de unidades unifamiliares

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Con la presente contratación se avanza en el cumplimiento de la siguiente meta

LINEA ESTRATÉGICA	Hábitat Digno
SECTOR	Vivienda, ciudad y territorio
PROGRAMA	Vivienda bien
PROYECTO	FORMULACIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE FUNZA
META PRODUCTO	Nº 307: Beneficiar a 400 Hogares con mejoramiento de vivienda
META PRODUCTO	Nº 309: Implementar un plan para beneficiar a los funzanos con apoyos para la construcción de vivienda en sitio propio.

En el plano local, el Plan de Desarrollo Municipal "Funza Evoluciona 2024–2027", aprobado mediante Acuerdo No. 007 de 2024, estructura la línea estratégica "Hábitat Digno", cuyo propósito es crear comunidades resilientes, promover la equidad en el acceso a vivienda y garantizar un desarrollo urbano sostenible. Dentro de esta línea se encuentran las metas 307 y 309 del programa "Vivienda Bien", orientadas respectivamente a la intervención de 400 hogares mediante procesos de mejoramiento de vivienda y a implementar un plan para beneficiar a los Funzanos con apoyos para la construcción de vivienda en sitio propio. Atendiendo la planeación y los recursos disponibles, se proyecta ejecutar al menos 400 mejoramientos habitacionales y apoyar a 14 hogares en la construcción de vivienda en sitio propio durante este periodo.

El municipio de Funza, según el Análisis de información CNPV, en su Reporte general de VIHOPE (VIVIENDAS HOGARES Y PERSONAS) 2018 en Cundinamarca, presenta un total de 29.678 hogares, en donde según el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) - 2018 del DANE y el documento técnico

Scanned with CamScanner

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL (%) DE HOGARES CENSADOS, el déficit cualitativo del es de 10.64% para el año 2018, presentando un total de 3.158 hogares en déficit cualitativo.

A continuación, se presenta el registro presentado según el DANE

2. Reporte general del VIHOPE en Cundinamarca.

	Viviendas	Hogares	Personas	Personas CG 2005
Cundinamarca	890.279	933.288	2.750.601	2.200.790

Municipio	Viviendas	Hogares	Personas	Personas 2005	Variación porcentual
AGUA DE DIOS	3.964	4.154	10.390	10.990	-5,5%
ALBÁN	2.138	2.148	5.961	5.748	3,7%
ANAPOIMA	4.511	4.569	12.170	11.257	8,1%
ANOLAIMA	4.838	4.860	12.088	12.897	-6,3%
ARBELÁEZ	3.361	3.449	9.665	10.986	-12,0%
BELTRÁN	658	670	1.760	1.899	-7,3%
BITUIMA	903	910	2.240	2.521	-11,1%
BOJACÁ	3.061	3.098	9.890	8.771	12,8%
CABRERA	1.392	1.459	4.324	4.538	-4,7%
CACHIPAY	3.441	3.523	9.166	9.668	-5,2%
CAJICÁ	25.056	26.120	80.117	43.996	82,1%
CAPARRAPÍ	3.977	4.094	10.282	13.717	-25,0%
CÁQUEZA	5.439	5.467	15.407	15.862	-2,9%
CARMEN DE CARUPA	2.235	2.365	7.179	8.181	-12,2%
CHAGUANÍ	1.243	1.319	3.350	3.928	-14,7%
CHÍA	39.808	43.084	128.038	96.241	33,0%
CHIPAQUE	2.668	2.807	8.640	8.141	6,1%
CHOACHÍ	3.456	3.550	10.355	10.723	-3,4%
CHOCONTÁ	5.879	5.964	19.539	18.890	3,4%
COGUA	6.151	6.571	20.810	17.924	16,1%
COTA	9.449	9.693	31.102	19.483	59,6%
CUCUNUBÁ	2.014	2.052	6.962	6.762	3,0%
EL COLEGIO	9.005	9.334	22.601	19.829	14,0%
EL PEÑÓN	1.425	1.430	3.515	4.769	-26,3%
EL ROSAL	6.423	7.268	21.639	13.301	62,7%
FACATATIVÁ	40.645	44.627	136.060	104.365	30,4%
FÓMEQUE	3.593	3.734	10.734	11.528	-6,9%
FOSCA	1.716	1.802	5.470	6.506	-15,9%
FUNZA	28.556	29.678	90.732	59.062	53,6%
FUQUENE					
FUSAGASU					
GACHALÁ					
GACHANC					
GACHETÁ					
GAMA					
GIRARDOT					
GRANADA					
GUACHETA					
GUADUAS					
GUASCA					
GUATAQU					
GUATAVIT					
GUAYABAL					
GUAYABET					
GUTIÉRRE					
JERUSALÉ					
JUNÍN					
LA CALERA					
LA MESA					
LA PALMA					
LA PEÑA					
LA VEGA					
LENGUAZA					
MACHETÁ					
MADRID					
MANTA					
MEDINA					
MOSQUER					

En complemento, se presenta también tabla déficit habitacional cualitativo según distribución porcentual (%) de hogares censados:

DANE

Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo)
Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) - 2018

Distribución porcentual (%) de hogares censados

Proporción de hogares censados con carencias habitacionales por área, sexo del jefe y tipo de déficit a nivel municipal

Código Departamento	Nombre Departamento	Código Municipio	Nombre Municipio	Área Total			Área Cabecera			Área Centros Poblados y Rural Disperso		
				Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
25	Cundinamarca	25181	Choachí	3.42	28.85	32.27	2.05	14.44	16.49	4.32	38.30	42.62
25	Cundinamarca	25183	Chocontá	1.85	32.87	34.71	1.90	18.31	20.21	1.79	49.03	50.83
25	Cundinamarca	25200	Cogua	2.75	34.58	37.33	2.43	12.68	15.12	2.92	46.66	49.58
25	Cundinamarca	25214	Cota	3.12	17.83	20.94	3.62	17.58	21.20	2.19	18.28	20.47
25	Cundinamarca	25224	Cucunubá	4.13	38.65	42.77	2.81	24.16	26.97	4.40	41.61	46.01
25	Cundinamarca	25245	El Colegio	5.41	21.32	26.73	2.63	13.58	15.62	7.83	26.86	34.68
25	Cundinamarca	25258	El Peñón	14.86	67.75	82.61	0.57	18.18	18.75	16.88	74.76	91.64
25	Cundinamarca	25260	El Rosal	6.11	20.25	26.37	4.74	17.28	24.02	3.96	37.94	41.90
25	Cundinamarca	25269	Facatativá	5.50	14.36	19.86	5.15	10.43	15.58	9.37	56.76	66.13
25	Cundinamarca	25279	Fómeque	2.58	30.15	32.73	2.63	13.08	15.71	2.55	42.78	45.32
25	Cundinamarca	25281	Fosca	1.42	71.45	72.87	1.86	15.55	17.40	1.28	88.65	89.94
25	Cundinamarca	25286	Funza	2.48	10.64	13.11	2.42	9.88	12.29	4.86	41.53	46.39
25	Cundinamarca	25288	Fuquene	2.21	44.75	47.46	0.00	32.73	32.73	2.81	43.22	46.03
25	Cundinamarca	25290	Fusagasugá	1.83	15.54	17.36	1.31	10.67	11.98	4.67	42.13	46.80
25	Cundinamarca	25293	Gachalá	13.50	53.75	67.25	2.17	20.29	22.46	19.47	71.37	90.84
25	Cundinamarca	25295	Gachancipá	3.50	20.74	24.24	3.32	14.50	17.82	3.89	34.33	38.22
25	Cundinamarca	25297	Gachetá	3.84	52.32	56.16	1.56	16.93	18.49	5.42	76.90	82.32
25	Cundinamarca	25299	Gama	6.26	68.43	74.69	2.93	15.06	17.99	7.12	82.94	90.10
25	Cundinamarca	25307	Girardot	5.96	16.48	22.44	5.07	14.51	19.57	20.06	49.17	70.24
25	Cundinamarca	25312	Granada	2.08	48.14	49.22	2.75	24.27	27.02	1.84	49.88	51.72
25	Cundinamarca	25317	Guachetá	2.63	33.75	36.38	3.02	23.82	26.84	2.29	42.26	44.57
25	Cundinamarca	25320	Guaduas	5.53	48.67	54.20	1.81	13.55	15.36	9.27	83.93	93.20
25	Cundinamarca	25322	Guasca	2.20	24.40	26.60	1.08	13.53	14.61	2.95	31.67	34.61
25	Cundinamarca	25324	Guataqui	7.73	59.13	66.86	8.09	37.75	45.84	7.46	75.25	82.71
25	Cundinamarca	25326	Guatavita	1.10	37.92	39.02	0.67	14.40	15.07	1.35	51.78	53.13
25	Cundinamarca	25328	Guayabal de Siq	6.29	33.16	39.45	3.99	15.96	19.95	7.22	40.18	47.41
25	Cundinamarca	25335	Guayabetal	8.56	59.57	68.13	4.82	20.74	25.56	10.26	77.27	87.54

También se evalúan las proyecciones de hogares para el municipio de Funza para el año 2024, que es de 42.591 hogares, como se presenta en la siguiente tabla:

Scanned with CamScanner

DANE

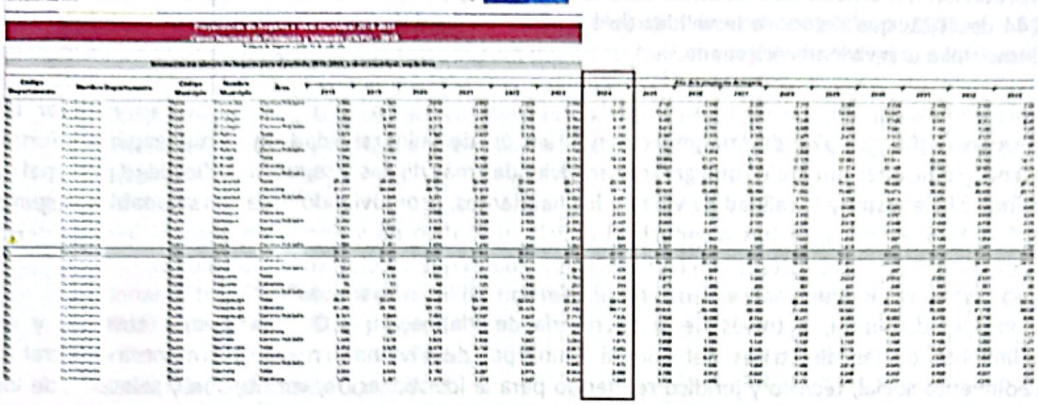


Imagen tomada de: Documento de Proyección de hogares a nivel municipal 2018 - 2035 Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018 en el municipio de Funza, Cundinamarca, DANE, 2018

Por lo tanto, tomando como referencia los últimos reportes oficiales para el municipio de Funza y continuando con la proyección de crecimiento de hogares, el déficit cualitativo con base al crecimiento proyectual entre el 2018 y el 2024, proyectó un Déficit Cualitativo de 3.158 hogares.

Para el año 2024, fecha en la que se proyectaron los ejercicios preliminares de las metas del programa de Vivienda Bien del Plan de Desarrollo Funza Evoluciona 2024-2027, se evidenció un déficit cualitativo de 15.26% que representa 6499 hogares:

REPORTE GENERAL DE VIVIENDAS HOGARES Y PERSONAS - DANE			
AÑO	CANTIDAD HOGARES	DÉFICIT CUALITATIVO	TOTAL HOGARES DÉFICIT CUALITATIVO
2018	29678	10,64%	3158
2024	42591	15,26%	6499

PROYECCIONES PROGRAMA DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS			
AÑO	PROYECTOS	UNIDADES	TOTAL UNIDADES
2020	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	300	300
2024	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	400	400
		TOTAL HOGARES	700

ESTADO ACTUAL DE HOGARES CON DÉFICIT CUALITATIVO			
AÑO		HOGARES CON DÉFICIT CUALITATIVO	
2024			6499
AÑO		HOGARES PROYECTADOS	
2024			400
AÑO		TOTAL HOGARES CON DÉFICIT CUALITATIVO	
2024			6099

El municipio de Funza presenta un déficit cualitativo del 15.26%, el cual representa 6.499 hogares que requieren atención de mejora habitacional, por lo cual, las 400 mejoras de viviendas y las 14 unidades de vivienda en construcción en sitio propio proyectadas por la administración, ayúdame sustancialmente con la disminución del déficit habitacional del municipio, además de mejorar las condiciones habitacionales y calidad de vida de las familias más vulnerables.

La falta de condiciones óptimas de habitabilidad, incluyendo deficiencias estructurales, sanitarias, eléctricas y de espacios mínimos, hace necesario que el municipio adelante intervenciones dirigidas a hogares vulnerables, especialmente población en condición de discapacidad, adultos mayores, mujeres cabeza de hogar, víctimas del conflicto y primera infancia. Estas intervenciones son coherentes con el

Scanned with CamScanner

principio de planeación contractual establecido en la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, y con la interpretación del artículo 355 de la Constitución realizada por la Corte Constitucional en la Sentencia SU-244 de 2021, que reconoce la validez de las acciones estatales orientadas a garantizar el derecho fundamental a una vivienda adecuada.

Los programas de Mejoramiento y vivienda y Construcción en sitio propio, buscan mejorar las condiciones habitacionales de las familias en situación de vulnerabilidad en el municipio de Funza, brindando soluciones integrales que garanticen viviendas más dignas y seguras. Su finalidad principal es contribuir al bienestar y la calidad de vida de los habitantes, promoviendo espacios saludables, seguros y confortables. Además, se busca reducir el déficit cualitativo de vivienda en el municipio, es decir, atender las deficiencias existentes en las viviendas actuales que afectan su habitabilidad.

El Municipio de Funza, a través de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y en cumplimiento de las directrices del Comité Municipal de Vivienda, realizó de manera integral el procedimiento social, técnico y jurídico requerido para la identificación, verificación y selección de los beneficiarios de los programas de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio.

El proceso incluyó la aplicación de criterios de priorización, estudio socioeconómico, análisis técnico de las condiciones habitacionales y revisión jurídica de la documentación que acredita la situación del hogar y la titularidad o tenencia del predio.

En la fase social, se llevó a cabo la caracterización de los hogares postulados, valorando condiciones de vulnerabilidad, composición familiar, presencia de personas con discapacidad, mujeres cabeza de hogar, adultos mayores y víctimas del conflicto armado. Este análisis garantizó el enfoque diferencial y la correcta aplicación de los principios de equidad, progresividad y protección reforzada establecidos por la ley.

En la fase técnica, profesionales especializados realizaron visitas domiciliarias, levantamiento de información física y diagnósticos habitacionales para determinar la viabilidad de la intervención, el nivel de mejoramiento requerido, la seguridad estructural, el acceso a servicios básicos y las condiciones sanitarias y de habitabilidad de cada vivienda. Estos estudios fueron consignados en fichas técnicas debidamente soportadas.

En la fase jurídica, se verificó la documentación relacionada con la titularidad o posesión del inmueble, la inexistencia de restricciones legales, la acreditación del grupo familiar y el cumplimiento de los requisitos establecidos para acceder a los programas habitacionales municipales. Este análisis permitió validar la legalidad y elegibilidad de los hogares postulados.

El conjunto de estos procedimientos fue evaluado y aprobado por el Comité Municipal de Vivienda, instancia encargada de garantizar la transparencia, objetividad y rigor técnico en la selección de beneficiarios. De esta manera, se certifica que la determinación de los hogares favorecidos cumple con todas las exigencias legales y administrativas, asegurando que las intervenciones proyectadas se dirijan a quienes realmente presentan condiciones de necesidad y cumplen los requisitos establecidos por la normativa vigente.

Es entonces, y según lo expresado, que este proyecto forma parte de las políticas municipales de vivienda y busca impactar positivamente en la salud, la seguridad y la calidad de vida de las familias beneficiarias.

Las Intervenciones principales técnicas de cada programa se definen por:

Mejoramientos de Vivienda

Scanned with CamScanner

- Instalación o reparación de redes hidrosanitarias de bajo impacto.
- Instalación y adecuaciones de cocina y baños para mejorar las condiciones de salubridad.
- Instalación eléctrica y de iluminación segura para distribuir de mejor manera las instalaciones.
- Aplicación de pintura y acabados básicos para dignificar el espacio.
- Actividades de bajo impacto estructural y de obra blanca, como reparaciones menores, enchapes, carpintería en madera y metálica y demás intervenciones que no alteren significativamente la estructura de la vivienda.

Construcción en sitio propio

- Gestionar el trámite y aprobación del licenciamiento de construcción como obras nuevas de las viviendas a construir en sitio propio.
- Demolición y disposición de escombros.
- Construcción de placas de contrapiso.
- Construcción de viviendas

Para el correcto desarrollo de cada programa, el contratista seleccionado deberá acatar el siguiente procedimiento:

- Análisis de cada postulación, cantidades de obra y presupuesto: El contratista analizará las cantidades de obra y presupuesto de cada mejoramiento o construcción de vivienda de conformidad a la información consolidada y producida por la Secretaría de Planeación.
- Visita inicial: El contratista efectuará la visita al sitio donde se desarrollarán las obras contratadas, lo anterior para que el contratista determine el estado actual de la vivienda, así como la conformidad con las cantidades de obra y presupuesto establecido o las observaciones adicionales para realizar el inicio las intervenciones.
- Cronograma: el contratista deberá realizar un cronograma con las actividades a realizar el cual deberá entregarse al interventor para su revisión y aprobación.
- Ejecución de la obra: El contratista deberá garantizar la ejecución de las intervenciones de vivienda una vez surtidos los procedimientos anteriormente descritos, así como garantizar las especificaciones técnicas descritas en el documento de especificaciones técnicas.

De conformidad con lo expuesto anteriormente, se hace necesario, oportuno y conveniente dar inicio a un proceso de contratación para selección el Contratista que se encargará de la REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, ya que el proyecto se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones, se cuenta con la viabilidad y la disponibilidad presupuestal para llevar a cabo dicha contratación.

2. ASPECTOS ECONÓMICOS

La economía se encuentra dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la economía cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La economía clásica establece que son tres los grandes sectores de la economía:

El **sector primario**: Está formado por las actividades económicas relacionadas con la transformación de los recursos naturales en productos primarios no elaborados. Las principales actividades del sector primario son la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la apicultura, la acuicultura, la caza y la pesca. Usualmente, los productos primarios son utilizados como materia prima en las producciones industriales.

Scanned with CamScanner

El **sector secundario**: Es el sector de la economía que transforma la materia prima, extraída o producida por el sector primario, en productos de consumo, o en bienes de equipo, es decir, productos que serán utilizados en otros ámbitos del sector secundario, comprende la artesanía, la industria, la construcción, la minería, así como la obtención de energía.

El **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.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En la definición del sector al que pertenece el proceso de contratación referido se evidencia que el sector secundario o sector industrial, subsector industrial extractivo e industrial de transformación, teniendo en cuenta que la presente modalidad de selección tiene una matiz relevante muy importante como la construcción de obra pública, por medio de productos del sector industrial de la transformación, pero también se encuentra la mano de obra y/o servicio profesional, el soporte técnico y el talento humano calificado necesario para la puesta en marcha del objeto del presente proceso, este se relaciona al sector terciario o sector de servicios de la economía clásica Colombiana.

Es por lo anterior, que realizado el análisis se concluye que el sector que predomina el siguiente proceso es sector secundario de la economía, el cual se divide en dos subsectores: edificaciones y obras civiles, teniendo en cuenta que es una obra pública y sus actividades guardan relación con el proyecto cuyo objeto es "REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES Y REHABILITACIONES, DE VIVIENDAS DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

2.1. ASPECTOS GENERALES

Como se dijo anteriormente, el sector analizado en el presente estudio se ubica dentro del sector secundario o sector industrial, subsector industrial extractivo e industrial de transformación. El sector SERVICIOS ha venido cobrando gran relevancia dentro de la economía nacional por su generación de empleo, el aporte al crecimiento y desarrollo económico, su coyuntura con la sociedad en la creación de diferentes formas para reducir el alto nivel de desempleo en el país en los últimos 4 años; su tracción sobre la industria y el comercio nacional, estas características del sector han hecho que la inversión pública y privada se precise en él, brindando al país mayor crecimiento y desarrollo del mismo. (ajustar de acuerdo con el objeto de la contratación; obra, consultoría, suministros, servicios, etc.).

En el actual contexto de globalización e integración económica en el que se desarrollan las actividades empresariales e institucionales, las organizaciones ya sean estas de naturaleza pública o privada, requieren de un conocimiento amplio e interdisciplinar para llevar a cabo con éxito las funciones que constituyen su razón de ser tomando fuerza y relevancia en el plano del desarrollo, fortalecimiento institucional, penetración de mercados y ejecución de obras o proyectos de alto impacto.

Los ciclos a los que está expuesto el sector se trasladan directamente al personal ocupado ya que éste genera una rotación continua y los esfuerzos que se realizan a través de las áreas de seguridad y salud en el trabajo de las empresas no se ven reflejadas.

De acuerdo con la Clasificación CIIU Revisión 4 AC, el DANE ha clasificado las actividades económicas en Colombia en los siguientes subsectores:

SECCION F	Construcción
SECCIÓN M	Actividades profesionales, científicas y técnicas

Y para el caso que nos compete el objeto contractual se clasifica en la Clase 4111: Construcción de edificios residenciales y/o la Clase 4390: Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil que se encuentran dentro de la SECCION F.

Scanned with CamScanner

2.2. ASPECTOS MACROECONÓMICOS NACIONAL

2.2.1. Perspectivas macroeconómicas para 2026

Para el año 2026, las perspectivas macroeconómicas evidencian un entorno internacional moderadamente expansivo, aunque condicionado por tensiones geopolíticas, volatilidad financiera y procesos inflacionarios aún presentes en varias economías. El Fondo Monetario Internacional estima que la economía mundial mantendrá un crecimiento cercano al 3,2 %, apoyado en la recuperación del consumo y la normalización gradual de las cadenas de suministro. No obstante, persisten riesgos asociados a conflictos internacionales, precios de materias primas y decisiones de política monetaria de economías desarrolladas.

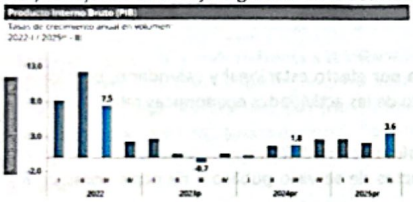
En el caso colombiano, para 2026 se proyecta un crecimiento económico positivo pero moderado. El FMI redujo su previsión de expansión del Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia a 2,3 %, mientras otros analistas locales estiman rangos entre 2,8 % y 2,9 %, reflejando una recuperación gradual de la demanda interna y del consumo de los hogares.
Respecto a la inflación, el principal reto macroeconómico continúa siendo la convergencia hacia la meta del Banco de la República (3 %). Distintas proyecciones ubican la inflación de cierre de 2026 entre 5,9 % y 6,3 %, nivel superior al objetivo del Emisor y que mantiene presiones sobre costos laborales, materiales e insumos de construcción.

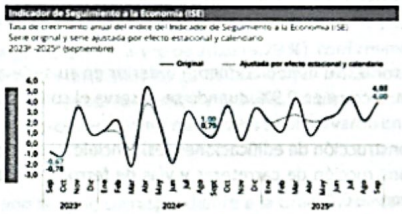
En materia monetaria, la tasa de intervención del Banco de la República se ubicó en 11,25 %, lo que implica condiciones crediticias aún restrictivas para hogares y empresas, impactando el costo del financiamiento y la inversión privada.

Frente al mercado cambiario, la TRM continuará sujeta a la evolución del dólar global, precios del petróleo y percepción de riesgo país, esperándose episodios de volatilidad. En conjunto, 2026 representa para Colombia un escenario de crecimiento moderado, inflación persistente y necesidad de disciplina fiscal y estabilidad institucional.

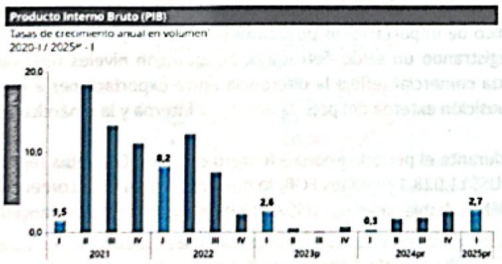
2.2.2. Producto interno bruto

Conforme al último boletín técnico publicado por el DANE, correspondiente al Producto Interno Bruto (PIB) – IV trimestre de 2025 preliminar, la economía colombiana mantuvo una senda de recuperación moderada durante la vigencia analizada. El informe señala que el PIB registró una variación anual de 2,3 % en el cuarto trimestre de 2025, consolidando el crecimiento observado durante el año y reflejando una mejora gradual en la actividad económica nacional.





En términos trimestrales recientes, el comportamiento del PIB evidenció una tendencia positiva, luego de registrar variaciones de 0,7 % en el IV trimestre de 2024, 2,4 % en el I trimestre de 2025, 2,3 % en el II trimestre de 2025 y 4,0 % en el III trimestre de 2025, lo cual muestra mayor dinamismo especialmente en la segunda mitad del año.



El Producto Interno Bruto crece 1,7% en el año 2025 respecto al año 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

1. Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
2. Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

Scanned with CamScanner

3. 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 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

a) Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
b) Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
c) Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

1. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,2%.
2. Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,3%.
3. Industrias manufactureras crece 1,1%.

Para el año 2026, el valor agregado de la construcción crece 1,9%, respecto al año 2024. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 2,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 11,7%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 1,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 0,9%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

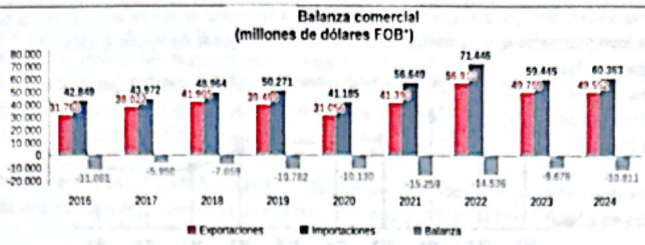
1. Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 1,3%.
2. Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 0,4%.
3. Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 0,9%.

2.2.3. Balanza Comercial

Con base en el último boletín técnico de Importaciones publicado por el DANE, con información a febrero de 2026, la balanza comercial colombiana continúa registrando un saldo deficitario, aunque con niveles relativamente estables frente al mismo periodo del año anterior. La balanza comercial refleja la diferencia entre exportaciones e importaciones de bienes, siendo un indicador relevante para medir la posición externa del país, la demanda interna y la dinámica productiva nacional.

De acuerdo con el reporte oficial, durante el período enero – febrero de 2026, Colombia registró exportaciones por US$8.470,2 millones FOB e importaciones por US$11.028,1 millones FOB, lo que arrojó un déficit comercial de US$2.557,8 millones FOB. En el mismo periodo de 2025, el déficit había sido de US$2.519,9 millones FOB, evidenciando un aumento moderado del desequilibrio externo.

Scanned with CamScanner

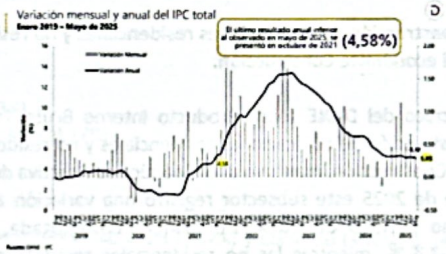


*Los datos de la balanza comercial presentan la información tanto de importaciones como de exportaciones en dólares FOB. La información desagregada de las importaciones que permite hacer los análisis de productos y origen son en dólares CIF, eso explica por qué los datos del texto y el gráfico de las importaciones no coinciden.
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE

Este comportamiento obedece principalmente al crecimiento de las importaciones, impulsadas por mayores compras externas de manufacturas, maquinaria, equipos de transporte e insumos productivos. En contraste, las exportaciones mantienen dependencia significativa de productos tradicionales como petróleo, carbón, café y algunos bienes agroindustriales, lo que genera sensibilidad frente a precios internacionales y demanda externa.

2.2.4. Inflación

Con base en el último boletín técnico del DANE, correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) de marzo de 2026, la inflación en Colombia evidenció un repunte durante el primer trimestre del año, manteniéndose por encima del rango meta del Banco de la República (3 % ± 1 punto porcentual). Según la entidad, en marzo de 2026 la variación mensual del IPC fue de 0,78 %, la variación año corrido alcanzó 3,07 % y la variación anual (últimos doce meses) se ubicó en 5,56 %.



Este resultado representa un incremento frente a la inflación anual registrada en febrero de 2026 (5,29 %), confirmando presiones persistentes sobre el costo de vida de los hogares colombianos. Entre las divisiones de gasto con mayor incidencia mensual se destacaron Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, así como Alimentos y bebidas no alcohólicas, rubros con alta sensibilidad dentro del consumo básico nacional. Asimismo, las mayores variaciones mensuales se observaron en Información y comunicación (2,96 %) y alimentos (1,27 %)

2.2.5. Empleo

Con fundamento en el último boletín técnico del DANE sobre mercado laboral, correspondiente a la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) – febrero de 2026, el empleo en Colombia presentó un comportamiento favorable durante el inicio del año, reflejando recuperación gradual de la actividad económica y mayor absorción de mano de obra. Para febrero de 2026, la tasa de desocupación nacional fue de 9,2 %, cifra inferior en 1,1 puntos porcentuales frente al mismo mes de 2025 (10,3 %).



De igual manera, la tasa global de participación (TGP) se ubicó en 64,7 %, manteniéndose estable frente al año anterior, mientras que la tasa de ocupación (TO) alcanzó 58,7 %, superior al 58,0 % registrado en febrero de 2025. Lo anterior evidencia un mercado laboral con mayor número de personas empleadas y una mejora progresiva en las condiciones generales de ocupación.

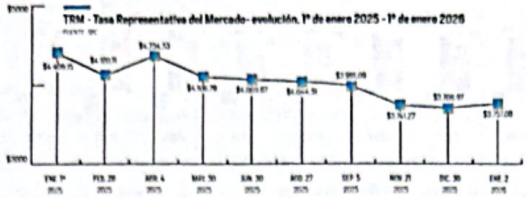
En términos absolutos, el país registró aproximadamente 24,1 millones de personas ocupadas, con un aumento cercano a 624 mil empleos respecto al mismo periodo del año anterior. Entre las ramas económicas con mayor generación de empleo se destacaron las actividades profesionales, científicas y técnicas, así como los sectores de administración pública, educación y salud.

2.2.6. Tasa representativa del mercado

Con base en la información oficial certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia y divulgada por el Banco de la República, la Tasa Representativa del Mercado (TRM) refleja durante 2026 un comportamiento de apreciación moderada del peso colombiano frente al dólar estadounidense, en comparación con los niveles observados al cierre de 2025. La TRM constituye un

Scanned with CamScanner

indicador macroeconómico relevante para medir el valor del peso frente a la divisa norteamericana y su incidencia sobre importaciones, inflación, inversión extranjera y costos de sectores dependientes de insumos externos.



Para el 23 de abril de 2026, la TRM oficial se ubicó en $3.568,88 por dólar, presentando una disminución frente a registros de comienzos del mes, cuando el 1 de abril alcanzaba $3.660,10. Durante abril, la tasa mostró un rango entre $3.568,88 y $3.678,19, evidenciando volatilidad moderada influenciada por factores como precios internacionales del petróleo, decisiones de tasas de interés en Estados Unidos, percepción de riesgo país y flujos de capital hacia mercados emergentes.

2.3. ANÁLISIS MICROECONÓMICO DEL SECTOR DE ESTUDIO

Para realizar el análisis microeconómico del sector se va a tener en cuenta que el objeto principal del actual proceso es el de REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

2.3.1. PIB del subsector de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, comprendido dentro de la rama de actividad económica Construcción.

Conforme al último boletín técnico del DANE sobre Producto Interno Bruto Trimestral (IV trimestre de 2025 preliminar), el subsector de construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, comprendido dentro de la rama de actividad económica Construcción, mantuvo una dinámica contractiva durante el cierre del año. Según la entidad, en el cuarto trimestre de 2025 este subsector registró una variación anual de -6,5 %, reflejando una desaceleración frente al mismo periodo de 2024. De manera desagregada, las edificaciones residenciales presentaron una variación de -4,4 %, mientras las no residenciales registraron -11,3 %, evidenciando mayor afectación en usos comerciales, industriales e institucionales.

Durante 2025, el comportamiento del subsector mostró caídas sucesivas: -7,0 % en el primer trimestre, -9,7 % en el segundo trimestre, -8,3 % en el tercero y -6,5 % en el cuarto, lo que sugiere persistencia en la contracción, aunque con moderada recuperación al cierre del año. Este desempeño se relaciona con menores iniciaciones de obra, altas tasas de financiación durante parte del período, costos acumulados de materiales y ajustes en la demanda de vivienda nueva.

2.3.2. Empleo en el subsector de construcción de edificaciones residenciales, perteneciente a la rama de actividad económica Construcción, donde se clasifica el objeto contractual relacionado con mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio.

Con fundamento en el último boletín técnico del DANE sobre mercado laboral (GEIH – enero de 2026), el empleo en el subsector de construcción de edificaciones residenciales, perteneciente a la rama de actividad económica Construcción, presentó una recuperación moderada al inicio del año. Según la entidad, para enero de 2026 la rama de Construcción registró 1,585 millones de personas ocupadas, frente a 1,497 millones en enero de 2025, lo que representa un incremento de 89 mil empleos y una contribución positiva de 0,4 puntos porcentuales a la variación total nacional del empleo.

La participación del sector construcción dentro del total de ocupados nacionales fue de 6,8 %, consolidándose como una de las ramas económicas con mayor capacidad de generación de empleo directo, especialmente en actividades asociadas a mano de obra operativa, oficiales de obra, maestros, técnicos, profesionales y servicios conexos. Este comportamiento resulta consistente con la gradual reactivación de proyectos públicos y privados de infraestructura y vivienda

2.3.3. Índice de construcción de edificaciones (ICOCED) aplicable al subsector de construcción de edificaciones residenciales, en el cual se enmarca la ejecución de obras de mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio.

Con fundamento en el último boletín técnico del DANE correspondiente al Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) – febrero de 2026, el indicador aplicable al subsector de construcción de edificaciones residenciales mostró una

Scanned with CamScanner

variación moderada durante el inicio del año, reflejando estabilidad relativa en los costos asociados a materiales, mano de obra y servicios utilizados en procesos constructivos. Según la entidad, en febrero de 2026 la variación mensual del ICOCED total fue de 0,32 %, la variación año corrido alcanzó 0,71 % y la variación anual (últimos doce meses) se ubicó en 4,87 %.
Dentro de los componentes del índice, las mayores incidencias correspondieron a grupos relacionados con materiales para estructura, acabados e instalaciones, así como ajustes en costos laborales y transporte de insumos. Para edificaciones residenciales, este comportamiento resulta especialmente relevante debido a la sensibilidad del sector frente a precios de cemento, acero, agregados, tuberías, carpintería metálica y demás elementos requeridos para vivienda nueva y mejoramientos locativos.
El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) es un indicador que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país.

El ICOCED incluye dentro de la medición la representatividad de las edificaciones y presenta resultados para 10 destinos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos, además de la agregación de los bienes y servicios estructurados para 8 grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especializados de la construcción, equipos especiales para obra y herramienta menor), lo que permite contar con resultados según dichos grupos y llegar hasta 93 insumos. Utiliza el estándar CPC V 2.0 AC para agregar los resultados por tipologías de obra: edificaciones residenciales y no residenciales.

Para septiembre de 2025, la variación anual del ICOCED fue 4,07%, en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (4,15%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (4,03%).

Siete de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (4,07%):

1) Educación (4,52%)
2) Oficinas (4,32%)
3) Bodegas (4,28%)
4) Administración pública (4,23%)
5) Hospitales y centros asistenciales (4,17%)
6) Hoteles (4,09%)
7) Otros destinos (4,08%)

Por otra parte, los destinos Apartamentos (4,06%), Casas (3,82%) y Comercio (3,78%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Variación y contribución mensual por destino y grupo de costo

En 2026, la variación mensual del ICOCED fue 0,11%, en comparación con agosto del año pasado. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (0,13%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (0,08%).

Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,11%):

3. Hoteles (0,24%)
4. Administración pública (0,18%)
5. Hospitales y centros asistenciales (0,17%)
6. Oficinas (0,16%)
7. Apartamentos (0,13%)

Por otra parte, los destinos: Otros destinos (0,10%), Casas (0,07%), Educación (0,06%), Bodegas y Comercio (0,02% cada uno), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Para el 2026, las mayores variaciones mensuales de los precios respecto de agosto de 2025, según el ICOCED, se presentaron en:

- Cartagena AU (0,34%)
- Montería AU (0,19%)
- Tunja AU (0,15%)

En contraste, los dominios que presentaron las mayores variaciones negativas fueron:

Scanned with CamScanner

- ✓ Armenia AU (-0,09%)
- ✓ Centro Occidente AM (-0,08%)
- ✓ Manizales AU (-0,07%)

Variación y contribución mensual según grupos de costos

Para el 2026, los mayores incrementos de precio con respecto a agosto de 2025 se presentaron en:

- Transporte (0,79%)
- Servicios generales de la construcción (0,62%)
- Equipo especial para obra (0,52%)

Por otra parte, el grupo de costo que presentó la única variación negativa fue Materiales (-0,12%).

Para el 2026, las mayores variaciones mensuales de los precios respecto de agosto de 2025, según el ICOCED, se presentaron en:

- Cartagena AU (0,34%)
- Montería AU (0,19%)
- Tunja AU (0,15%)

En contraste, los dominios que presentaron las mayores variaciones negativas fueron:

- Armenia AU (-0,09%)
- Centro Occidente AM (-0,08%)
- Manizales AU (-0,07%)

Por su parte, dentro del grupo de costo de materiales, los subgrupos de costo que registraron las mayores variaciones por encima del promedio total (0,98%) fueron:

1. Acero (4,20%)
2. Impermeabilizantes (2,78%)
3. Tubería (1,89%)
4. Asfalto (1,88%)
5. Materiales eléctricos (1,64%)

En contraste, los subgrupos de costo dentro de este grupo que tuvieron las menores variaciones fueron:

- Concreto (0,09%)
- Cemento (0,25%)
- Accesorios y aparatos hidrosanitarios (0,28%)

7.1.1. Índice de producción de obras civiles (ICOCIV)

Con fundamento en el último boletín técnico del DANE correspondiente al Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) – febrero de 2026, el indicador aplicable al análisis de obras de infraestructura presentó una variación al alza durante el inicio del año. Según la entidad, en febrero de 2026 la variación mensual del ICOCIV fue de 1,24 %, mientras la variación anual se ubicó en 4,98 %, reflejando incrementos asociados principalmente a mano de obra, materiales y transporte. La agrupación con mayor variación mensual fue puertos, canales, presas, sistemas de riego y obras hidráulicas con 2,38 %.

7.2. DINÁMICA DE IMPORTACIÓN Y EXPORTACIÓN

El país ostenta un gran reconocimiento e importante portafolio de productos e insumos, acompañados de innovación, calidad y servicio para comprender las actividades desarrolladas por las empresas que se dedican a esta industria.

Colombia es uno de los países más atractivos para los compradores e inversionistas extranjeros, gracias a los abundantes recursos naturales y materiales como el cemento, cal, yeso, plástico y caucho, herramientas, productos metálicos, de cerámica, piedra y barro entre otros.

Scanned with CamScanner

En cuanto a los estándares de calidad, la industria colombiana es una de las más reguladas en América Latina, fue el segundo país de la región en incluir un nivel de resistencia sísmica a su código de construcción. Además, países como Costa Rica, El Salvador y Venezuela, Ecuador, Perú y Bolivia han adoptado muchas de sus normas y reglamentos.

Otro punto a favor es la facilidad para hacer negocios; cuenta con una de las economías más avanzadas en este aspecto, según el informe Doing Business 2016, Colombia ocupa el puesto 54 en la clasificación mundial. Dentro de América Latina tiene la mayor cantidad de reformas para mejorar su ambiente de negociación.

Las exportaciones hacia mercados como Estados Unidos, Ecuador, Venezuela, Perú y Panamá se incrementaron más del 50%, y en 2015 sumaron USD 322,4 millones. Los principales destinos de exportación fueron: Estados Unidos con USD 113,6 millones, Panamá con USD 39,2 millones, Ecuador con USD 31,5 millones, Perú con USD 31,4 millones y Venezuela con USD 15,2 millones.

Las oportunidades de negocio se concentran en la comercialización de baldosas y losas de cerámica para pavimentación, barnizadas o esmaltadas, productos de arcilla, piedra natural, fregaderos, artículos para baño, bidés, tubos rígidos de plástico, puestas, ventanas y marcos; perfilería bastidores y umbrales de aluminio, cementos portland, acabados y accesorios.

7.3. CADENA DE VALOR DEL SECTOR

La cadena de valor del sector en el que se enmarca el presente proceso contractual corresponde principalmente a la rama de la construcción de edificaciones residenciales, orientada al mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio. Esta cadena inicia con la provisión de materias primas e insumos provenientes de sectores como minería, manufactura y comercio, incluyendo cemento, acero, agregados, tuberías, carpintería, redes eléctricas y acabados. Continúa con actividades de diseño, diagnóstico técnico, licenciamiento, planeación y gestión predial cuando aplique. Posteriormente se desarrolla la fase constructiva, que integra mano de obra calificada y no calificada, dirección técnica, interventoría y supervisión. Finalmente, culmina con la entrega de soluciones habitacionales, seguimiento social y cierre contractual. Su adecuada articulación garantiza calidad, eficiencia, empleo local y dinamización económica regional.

7.4. AGENTES DEL SECTOR

Los agentes del sector vinculados al presente proceso contractual, enmarcado en la construcción de edificaciones residenciales para mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, se identifican desde dos perspectivas. Desde el Estado, participan el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fonvivienda, entidades territoriales, alcaldías municipales, gobernaciones, oficinas de planeación, curadurías urbanas, supervisión e interventoría, además de organismos de control como Contraloría y Procuraduría. También intervienen entidades financieras públicas cuando existen subsidios o cofinanciación. Desde la sociedad civil, concurren contratistas, constructoras, consultores, proveedores de materiales, maestros de obra, trabajadores independientes, gremios como Camacol, cajas de compensación, comunidades beneficiarias, juntas de acción comunal, propietarios de predios y organizaciones sociales vinculadas al hábitat y vivienda digna.

7.5. GREMIOS Y ASOCIACIONES

En el sector en que se enmarca el presente proceso contractual, correspondiente a la construcción de edificaciones residenciales orientadas al mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, existen diversos gremios y asociaciones que representan intereses empresariales, técnicos y sociales. A nivel nacional se destaca la Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL, principal gremio del sector edificador y de vivienda. En materia profesional participan la Sociedad Colombiana de Ingenieros, la Sociedad Colombiana de Arquitectos y asociaciones regionales de ingenieros y arquitectos. En el ámbito laboral y empresarial intervienen asociaciones de contratistas, ferreteros, fabricantes de materiales, concretos y prefabricados. También tienen relevancia las Cajas de Compensación Familiar, por su participación histórica en programas de vivienda, así como cooperativas, fondos de empleados y organizaciones comunitarias relacionadas con hábitat, urbanismo y mejoramiento integral de vivienda.

8. ASPECTOS TÉCNICOS

8.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y NORMATIVIDAD APLICABLE

Para la estructuración técnica del presente proceso de licitación pública, cuyo objeto comprende la ejecución de actividades de mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio, la entidad adelantó la consolidación de los insumos técnicos necesarios para definir con claridad el alcance contractual, garantizando condiciones objetivas de participación, adecuada planeación del gasto público y correcta estimación presupuestal.
En relación con el componente de mejoramiento de vivienda, se dispone de documentos técnicos individualizados por cada unidad habitacional beneficiaria, en los cuales se identifican las necesidades específicas de intervención, las cantidades de obra requeridas y las actividades a ejecutar conforme al diagnóstico previamente realizado. Dichos documentos contienen, entre otros aspectos, intervenciones relacionadas con cubiertas, pisos, enchapes, pañetes, redes hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, carpintería metálica o en madera, baños, cocinas, reforzamientos

Scanned with CamScanner

menores, accesibilidad, mitigación de condiciones de riesgo y demás actuaciones orientadas al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de los hogares beneficiarios.

Respecto del componente de construcción de vivienda en sitio propio, la entidad cuenta igualmente con los soportes técnicos base que comprenden las actividades constructivas requeridas, cantidades de obra estimadas, memorias técnicas y la planimetría correspondiente a las soluciones habitacionales proyectadas. Estos insumos incluyen diseños arquitectónicos tipo, esquemas estructurales, distribución espacial, áreas construidas, localización general y lineamientos técnicos mínimos para la ejecución de las viviendas, permitiendo al futuro contratista desarrollar las obras con parámetros previamente definidos y bajo criterios de eficiencia técnica y funcional.

La información técnica anteriormente descrita fue objeto de revisión y análisis integral durante la etapa precontractual, con el propósito de estructurar un proceso ajustado a la realidad física de los predios, a las necesidades de la población objetivo y a las condiciones presupuestales disponibles. De igual manera, se verificó la correspondencia entre cantidades de obra, especificaciones de materiales, secuencias constructivas y tiempos estimados de ejecución.

Asimismo, la totalidad de los documentos técnicos fue estructurada conforme a la normatividad vigente aplicable al sector de la construcción, la cual será de obligatorio cumplimiento para el futuro contratista. Entre otras disposiciones, deberán observarse la Ley 400 de 1997 y sus reglamentaciones sobre construcción sismo resistente; el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y sus actualizaciones; el Decreto 1077 de 2015 en lo pertinente al sector vivienda, ciudad y territorio; el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE; el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP, cuando aplique; normas técnicas colombianas expedidas por ICONTEC; reglamentación sanitaria y ambiental vigente; disposiciones urbanísticas municipales; normas de seguridad y salud en el trabajo; y demás requerimientos legales y técnicos exigibles según la naturaleza de cada intervención.

8.2. NORMAS TÉCNICAS A CUMPLIR

Para la ejecución de los programas de mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio, el futuro contratista deberá cumplir, como mínimo y según aplique al alcance de cada intervención, las siguientes normas técnicas, reglamentos y disposiciones vigentes en Colombia:

1. Normativa estructural y de construcción

1. Ley 400 de 1997 – Normas sobre construcciones sismo resistentes.
2. Ley 1229 de 2008 – Modifica la Ley 400 de 1997.
3. Ley 1796 de 2016 – Vivienda Segura.
4. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10 y sus actualizaciones vigentes.
5. AIS / Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica – documentos técnicos complementarios reconocidos.

2. Normativa urbanística y licenciamiento

6. Ley 388 de 1997 – Ordenamiento territorial.
7. Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.
8. POT, PBOT o EOT municipal vigente.
9. Licencias urbanísticas y actos administrativos expedidos por curaduría urbana o autoridad competente.

3. Instalaciones eléctricas e iluminación

10. RETIE – Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (vigente).
11. RETILAP – Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (cuando aplique).
12. Normas técnicas NTC aplicables a redes eléctricas domiciliarias.

4. Instalaciones hidrosanitarias y gas

13. Reglamento técnico de redes internas de acueducto y alcantarillado aplicable.
14. Normativa de la empresa prestadora local de servicios públicos.
15. Reglamentos técnicos de instalaciones internas de gas combustible (si aplica).
16. Normas de ventilación sanitaria y manejo de aguas residuales.

Scanned with CamScanner

5. Seguridad y salud en el trabajo

17. Ley 1562 de 2012 – Riesgos laborales.
18. Decreto 1072 de 2015 – Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
19. Resolución 0312 de 2019 – Estándares mínimos SG-SST.
20. Normativa de trabajo seguro en alturas vigente (si aplica).
21. Señalización, EPP y planes de emergencia.

6. Ambiental y manejo de residuos

22. Ley 99 de 1993 – Sistema Nacional Ambiental.
23. Normas locales de manejo de RCD (Residuos de Construcción y Demolición).
24. Permisos ambientales requeridos por autoridad competente.
25. Control de ruido, emisiones y disposición final autorizada.
26. 7. Calidad de materiales y ejecución
27. Normas Técnicas Colombianas – ICONTEC (NTC) aplicables a:
28. Cemento
29. Concreto
30. Acero de refuerzo
31. Bloques y ladrillos
32. Tuberías PVC / CPVC / sanitarias
33. Pinturas
34. Cerámicas y enchapes
35. Carpintería metálica y madera
36. Impermeabilización
37. Soldadura
38. Agregados pétreos
39. Ensayos de laboratorio
40. 8. Accesibilidad y habitabilidad
41. Normas de accesibilidad para personas con movilidad reducida (cuando aplique).
42. Condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad de vivienda VIS/VIP cuando correspondan.
43. 9. Contratación pública y control técnico
44. Especificaciones técnicas del proceso contractual.
45. Presupuesto oficial, APU, planos, memorias y estudios previos.
46. Requerimientos de interventoría o supervisión.
47. Manuales técnicos de fabricantes de materiales/equipos.

8.3. TENDENCIAS FUTURAS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES RESIDENCIALES, ORIENTADO AL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO

En el sector de la construcción de edificaciones residenciales, orientado al mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio, las principales tendencias tecnológicas muestran una transformación progresiva de los procesos de diseño, planeación, ejecución y control de obras, las cuales podrán incidir directamente en futuras contrataciones públicas relacionadas con soluciones habitacionales.

Una de las tendencias más relevantes corresponde a la implementación de metodologías BIM (Building Information Modeling), herramienta que permite modelar digitalmente las viviendas, coordinar especialidades técnicas, optimizar cantidades de obra, detectar interferencias y mejorar la programación de actividades. Su adopción puede fortalecer la planeación contractual, reducir sobrecostos y mejorar la supervisión técnica.

De igual forma, se proyecta mayor uso de sistemas constructivos industrializados y prefabricados, tales como panelería liviana, elementos modulares, estructuras metálicas livianas y componentes ensamblables, los cuales reducen tiempos de ejecución, desperdicios y costos operativos, resultando especialmente útiles para programas masivos de vivienda social.

Otra tendencia importante es la incorporación de herramientas digitales de seguimiento de obra, mediante aplicaciones móviles, georreferenciación, drones, fotografías trazables y plataformas en la nube para control de avances físicos y financieros. Estas tecnologías mejoran la transparencia, trazabilidad y control contractual.

Scanned with CamScanner

En materia de sostenibilidad, se evidencia creciente incorporación de materiales ecoeficientes, soluciones de ahorro de agua, energías renovables, iluminación eficiente y diseños bioclimáticos, alineados con políticas de construcción sostenible y reducción de costos de operación para los hogares beneficiarios.
Asimismo, la analítica de datos y la inteligencia artificial podrán apoyar la priorización de beneficiarios, diagnóstico de viviendas, programación logística y control predictivo de riesgos constructivos.
Las futuras contrataciones del sector tenderán a exigir mayores capacidades tecnológicas a los oferentes, experiencia en innovación constructiva, herramientas digitales de gestión y cumplimiento de estándares de sostenibilidad, aspectos que fortalecerán la eficiencia, calidad y transparencia en la ejecución de programas públicos de vivienda.

9. ASPECTOS LEGALES Y REGULATORIOS

El presente proceso y el contrato derivado del mismo se regirá por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 590 de 2000, Ley 816 de 2003, Ley 850 de 2003, Ley 1882 de 2018, Ley 789 de 2002, Ley 2020 de 2020, Ley 2069 de 2020 (ley de emprendimiento), Ley 2195 de 2022, Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo), Decreto 2680 de 2009, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015, Decreto 1860 de 2021, Decreto 310 de 2021 (Acuerdos marco), Decreto 680 de 2021 y demás decretos reglamentarios del estatuto general de contratación, así como la legislación sobre seguridad Industrial y Salud Ocupacional y las normas civiles y comerciales aplicables.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, Convocatorias limitadas a MiPymes, el presente Proceso de Contratación **NO podrá limitarse** a MiPymes, teniendo en cuenta que el Presupuesto Oficial es inferior al umbral para convocatorias limitadas en el año 2026, que estableció el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y que corresponde a $511.708.497 equivalente a USD $125.000 (vigente hasta 31 de diciembre de 2026).

9.1. SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL

En aplicación del artículo 2.2.1.2.4.2.16 del decreto 1082 de 2023, en los procesos de Contratación, las Entidades Estatales fomentarán en los pliegos de condiciones o documento equivalente, que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.

Se debe entender como sujetos de especial protección constitucional, aquellas personas que debido a su particular condición física, psicológica o social merecen una acción positiva estatal para efectos de lograr una igualdad real y efectiva. Entre otros:

- Las víctimas del conflicto armado interno
- Las mujeres cabeza de familia
- Los adultos mayores
- Las personas en condición de discapacidad
- La población de las comunidades indígena, negra, agrocolombiana, raizal, palenquera, Rrom y gitana.

En el caso del presente contrato de obra pública de infraestructura social, y teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, se establece como obligación del futuro contratista destinar un porcentaje de la mano de obra requerida para la ejecución del contrato a la vinculación de sujetos de especial protección constitucional, preferiblemente de la zona de influencia del proyecto, garantizando en todo caso las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad requeridas para el cumplimiento del objeto contractual.

El contratista deberá acreditar ante la entidad el cumplimiento de esta obligación mediante la presentación de los respectivos contratos laborales o de prestación de servicios, junto con los documentos que certifiquen dicha condición, conforme al cronograma de ejecución del contrato.

9.2. BIENES RELEVANTES DE LA CONTRATACIÓN

El decreto 680 de 2021, modifica el requisito para acceder a los incentivos de la Ley 816 de 2003 (apoyo a la industria nacional), para las **contrataciones públicas de servicios.** Es así como para obtener el puntaje de apoyo a la industria

Scanned with CamScanner

nacional, las ofertas de 'servicios nacionales' seguirán siendo presentadas por personas naturales y jurídicas colombianas, pero además deberán usar los **'bienes nacionales relevantes'** definidos por la entidad pública en sus pliegos de condiciones.

En aquellos casos en que, de acuerdo con el objeto contractual, no existan bienes colombianos relevantes o no exista oferta nacional de los mismos en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, se otorgará el puntaje de que trata el primer inciso del artículo 2 de la Ley 816 de 2003 al proponente que vincule el porcentaje mínimo de personal colombiano establecido por la Entidad Estatal, que en todo caso no podrá ser inferior al 40% del total de personal asociado al cumplimiento del contrato.

Acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.4.2.9. del Decreto 1082 de 2015 en el que se consagraron los parámetros a tener en cuenta para definir de manera razonable y proporcionada los bienes nacionales relevantes necesarios para la prestación del servicio, la entidad procede a determinar si para la ejecución del objeto contractual se emplean bienes nacionales relevantes y determinar el porcentaje de participación de los bienes en el presupuesto del Proceso de Contratación.

Como la ejecución del objeto contractual conlleva tanto el suministro de bienes como la prestación de un servicio, se hace necesario determinar la incidencia de los bienes en el valor del contrato. Al ser un contrato en la modalidad de monto agotable, utilizaremos la información histórica para determinar dicha incidencia con datos reales.

Para ello utilizaremos únicamente las actividades que dentro de sus APUs tienen insumos relacionados adicionales a la mano de obra para la ejecución de dicha actividad.

Con base en lo anterior, se procede a realizar el siguiente procedimiento para determinar los bienes relevantes del contrato:

1. Identificar dentro del Presupuesto Oficial los bienes o insumos requeridos para la ejecución del proyecto.
2. Calcular el ***valor parcial*** de los bienes o insumos identificados, para lo cual se deberá multiplicar el valor unitario de cada uno por la cantidad requerida.
3. Calcular el ***valor total*** realizando la sumatoria de los ***valores parciales*** de los bienes o insumos requeridos en el proyecto.
4. Determinar el ***porcentaje de participación*** de cada bien o insumo usando su ***valor parcial*** divido por el ***valor total***, cociente que deberá ser multiplicado por cien (100). Para esto se aplicará la siguiente fórmula:

$$participacion\,(\%) = \sum_{i=1}^{n} \left(\frac{valor\,parcial_i}{valor\,total} \right) * 100$$

5. Determinar el ***porcentaje acumulado*** entendido como la sumatoria de los porcentajes de participación definidos en el numeral anterior. Para lo cual, se sugiere, organizar los bienes en una tabla, en orden descendente según su ***porcentaje de participación,*** disponiendo una fila por cada bien, una columna para el nombre o descripción del bien, otra para el ***porcentaje de participación*** y otra en la que se consignará el ***porcentaje acumulado.***

   Al bien o insumo que tiene la mayor participación, es decir, el que ocupa el primer lugar en el listado, le corresponderá como ***porcentaje acumulado*** el valor asignado como ***porcentaje de participación***. Para el segundo bien el ***porcentaje acumulado*** será la suma de su porcentaje de participación con el ***porcentaje acumulado*** asignado al bien que lo antecede en el listado. Del mismo modo, para el tercer bien el ***porcentaje acumulado*** será la suma de su porcentaje de participación con el ***porcentaje acumulado*** calculado para el anterior bien, y así sucesivamente deberá procederse respecto de los demás bienes hasta completar todos los porcentajes acumulados. Para mayor claridad se aplicará la siguiente fórmula.

$$porcentaje\,acumulado_j = \sum_{j=0}^{i} participacion\,(\%)_i$$

Donde $participación\,(\%)_i$ son las frecuencias acumuladas o porcentaje de participación (%) calculado.

Scanned with CamScanner

6. Identificar los bienes o insumos cuyo porcentaje acumulado esté dentro del ochenta por ciento (80%) o un valor aproximado por debajo.
7. Identificar los bienes o insumos que cumplan con la condición anterior y en relación con estos se calculará el promedio de su porcentaje de participación. El promedio se calculará realizando la sumatoria de los porcentajes de participación de cada bien, resultado que luego se dividirá entre el número de bienes que se promedian.
8. Los bienes relevantes serán aquellos cuyo porcentaje de participación sea igual o superior al promedio calculado en el paso anterior.
9. Verificar si uno o varios bienes que cumplan con lo previsto en el numeral anterior se encuentran incluidos en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, en los términos del Decreto 2680 de 2009. De estar incorporados, la Entidad Estatal verificará al momento de publicar el pliego de condiciones definitivo que el registro del bien o insumo esté vigente hasta una fecha posterior a la del cierre del proceso. Para tal efecto, se entiende por fecha del cierre la publicada en el pliego de condiciones definitivo. Verificada la fecha de registro de estos bienes estos serán los que incluya en el Pliego de Condiciones.
10. Si ninguno de los bienes relevantes está incluido en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, el Municipio otorgará el puntaje a los Proponentes que se comprometan a vincular un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos de al menos el 80% del personal requerido para el cumplimiento del contrato.

Seguido el procedimiento descrito, se relacionan a continuación los bienes o insumos de contrato, resaltando lo más relevantes, con su porcentaje de incidencia:

INSUMO RELEVANTE		%	% ACUMULADO
CERAMICA 30X30	$ 674.835.630,54	30,81%	30,81%
CERÁMICA 40X40 TRAFICO 5	$ 608.529.780,20	27,78%	58,59%
PEGACORE BLANCO	$ 185.612.328,37	8,47%	67,07%
TUBO ESTRUCTURAL ABIERTO 4"X2", 1.5MM	$ 130.333.228,54	5,95%	73,02%
VINILO TIPO 1	$ 103.107.209,74	4,71%	77,72%
Cemento gris tipo III (Bulto x 50kg) (Insumo IDU 2026 / 4675)	$ 101.377.602,06	4,63%	82,35%

Tabla insumos relevantes y porcentaje sobre el presupuesto oficial

Se procedió a determinar los bienes relevantes del contrato, así:

INSUMO RELEVANTE		%	% ACUMULADOS
CERÁMICA 30X30	$ 674.835.630,54	30,81%	30,81%
CERÁMICA 40X40 TRAFICO 5	$ 608.529.780,20	27,78%	58,59%
PEGACORE BLANCO	$ 185.612.328,37	8,47%	67,07%
TUBO ESTRUCTURAL ABIERTO 4"X2", 1.5MM	$ 130.333.228,54	5,95%	73,02%
VINILO TIPO 1	$ 103.107.209,74	4,71%	77,72%
Cemento gris tipo III (Bulto x 50kg) (Insumo IDU 2026 / 4675)	$ 101.377.602,06	4,63%	82,35%
MORTERO 1:4 ELABORADO EN OBRA	$ 91.638.073,26	4,18%	86,54%
LAMINA DRYWALL 1/2" SUPERPLACA	$ 59.797.579,14	2,73%	89,27%
PERFIL OMEGA METALICO 63MM X 3,05 M	$ 48.406.746,82	2,21%	91,48%

Scanned with CamScanner

BOQUILLA PARA JUNTAS	$ 37.649.541,92	1,72%	93,20%
Aditivo potencializador de cemento (aumento resistencia y flexibilidad de suelo)(Insumo IDU 2026 / 7999)	$ 28.045.803,68	1,28%	94,48%
Bolsa de lona (Insumo IDU 2026 / 7557)	$ 22.475.034,46	1,03%	95,50%
MASILLA SUPERMASTICO 5GLN	$ 20.911.714,62	0,95%	96,46%
SOLDADURA ELÉCTRICA 0.004 KG DE 3/23"	$ 20.649.171,91	0,94%	97,40%
Arena lavada de peña (Insumo IDU 2026 / 7461)	$ 17.805.866,05	0,81%	98,21%
ANGULO CAL 26 LAMINA GALV 2,44	$ 11.823.566,27	0,54%	98,75%
LIJA DE AGUA 150 SUPER	$ 7.592.253,72	0,35%	99,10%
PERNO 1/2" ALT VEL 1 3/4	$ 7.592.253,72	0,35%	99,45%
VARILLA 3/8" CORRUGADA	$ 6.363.394,80	0,29%	99,74%
CINTA DE PAPEL SUPERCINTA 250	$ 3.322.040,06	0,15%	99,89%
CHAZO PLASTICO 1/4"	$ 2.047.211,58	0,09%	99,98%
Agua (Insumo IDU 2026 / 6098)	$ 399.911,65	0,02%	100,00%

SUMATORIA DE INCIDENCIA DE LOS INSUMOS POR DEBAJO DEL 80%			17,65 %
No. DE INSUMOS EN LA SUMATORIA			22
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS BIENES			13,73%
BIENES RELEVANTES (aquellos cuyo % de participación sea igual o superior al promedio calculado anteriormente			2

Si existen bienes nacionales relevantes en el Registro de Productores de Bienes Nacionales se deberá relacionar la siguiente información:

Se procedió a verificar en el Registro de Productores de Bienes Nacionales los 2 bienes relevantes, el día **28 de agosto de 2026,** encontrando que los siguientes bienes se encuentran incluidos en el Registro.

BIEN RELEVANTE	PROVEEDOR	FECHA DE INSCRIPCIÓN	FECHA DE VIGENCIA	No. DE PARTIDA ARANCELARIA	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	PUNTAJE INDIVIDUAL
CERÁMICA / ENCHAPE	ALFAGRES S.A. EN REORGANIZACIÓN	28 de agosto 2026	26/10/2026	6907220000	58,59 %	20

Por lo anterior, el Municipio otorgará el puntaje a los Proponentes que se comprometan a utilizar en la ejecución del contrato, el bien nacional relevante mencionado anteriormente, para lo cual deberán tramitar el **formato** incluido en el pliego de condiciones.

Scanned with CamScanner

9.3. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA

La Vigilancia, control e Interventoría de la ejecución del contrato de obra pública, estará a cargo de una Interventoría externa contratada para tal fin, la cual ejercerá dentro de su objeto contractual la INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, AMBIENTAL Y EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SST) del presente contrato de obra pública; la supervisión del contrato estará a cargo del secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces quien velará por los intereses del Municipio y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias, especialmente las previstas en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1474 de 2011

10. ASPECTOS AMBIENTALES

De acuerdo con la naturaleza del presente proceso contractual, orientado a la ejecución de actividades de mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda en sitio propio, se identifican obligaciones de carácter ambiental que deberán ser observadas por el futuro contratista durante todas las etapas de ejecución, aun cuando por regla general este tipo de intervenciones no correspondan a proyectos de alto impacto ambiental.

En primer lugar, el contratista deberá garantizar el adecuado manejo integral de residuos de construcción y demolición (RCD) generados durante demoliciones menores, retiro de cubiertas, enchapes, excavaciones, sobrantes de concreto, madera, metales, empaques y demás materiales resultantes de las obras. Tales residuos deberán clasificarse, almacenarse temporalmente en condiciones seguras, transportarse por gestores autorizados cuando sea necesario y disponerse en sitios legalmente habilitados, conforme a la reglamentación ambiental vigente.

Igualmente, será obligatorio adoptar medidas de prevención y mitigación de emisiones de polvo, material particulado, ruido y vibraciones, especialmente en zonas residenciales donde se desarrollarán las intervenciones. Para ello deberán implementarse controles operativos como humectación de superficies, horarios racionales de trabajo, mantenimiento preventivo de maquinaria y manejo adecuado de escombros.

El contratista también deberá asegurar el uso eficiente y racional del agua y la energía, evitando desperdicios durante mezclas, limpieza, curado de concretos, pruebas hidráulicas y actividades operativas. Cuando existan redes domiciliarias intervenidas, se deberán prevenir fugas, vertimientos no autorizados o afectaciones a la infraestructura existente.

En caso de requerirse aprovechamiento forestal, tala, poda o intervención sobre zonas verdes, el contratista deberá tramitar previamente los permisos o autorizaciones ante la autoridad ambiental competente o la entidad territorial correspondiente.

Asimismo, se deberá cumplir con la normatividad relacionada con vertimientos, ocupación temporal del espacio público, control de materiales peligrosos, almacenamiento de combustibles, señalización ambiental y protección del entorno urbano.

Como obligación transversal, el contratista deberá implementar un Plan de Manejo Ambiental o medidas ambientales equivalentes, ajustado al alcance del contrato, que incluya responsables, controles, capacitaciones y seguimiento.

En consecuencia, aunque se trata de proyectos de vivienda de escala puntual o dispersa, sí existen obligaciones ambientales relevantes cuya observancia resulta necesaria para prevenir impactos, proteger la comunidad y garantizar una ejecución contractual sostenible y conforme a la normativa vigente.

El Contratista deberá tener en cuenta que la ejecución del objeto contractual se ajuste a las siguientes disposiciones ambientales, en especial la Ley 99 de 1993, el decreto 1076 de 2015, decreto 1079 de 2015 y demás decretos reglamentarios, de manera al momento de ejecución de las actividades propias del contrato, estas se ejecuten de manera sostenible y se minimice el impacto sobre el medio ambiente.

11. ESTUDIO DE LA DEMANDA

El análisis se iniciará con la revisión de las contrataciones anteriores que el municipio y otras entidades estatales han realizado en años anteriores, con objetos relacionados con REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA. Se recolectará la información necesaria para determinar las condiciones en que se adquieren los bienes y servicios y las mejores prácticas e información que pueda ser pertinente para el proceso de contratación que se llevará a cabo.

11.1. ADQUISICIONES PREVIAS DEL MUNICIPIO DE FUNZA

En el Municipio de Funza en los últimos años se han llevado a cabo los siguientes procesos de selección para la contratación de REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.

Scanned with CamScanner

AÑO	NO. DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	OBJETO	CUANTÍA
2022	LP-009-2022	LICITACIÓN PÚBLICA	REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES Y REHABILITACIONES, DE VIVIENDAS URBANAS Y RURALES DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.	3.424.978.350 COP

Tabla 1. Histórico de adquisiciones de bienes y servicios similares al objeto a contratar el Municipio de Funza. Fuente: Elaboración propia

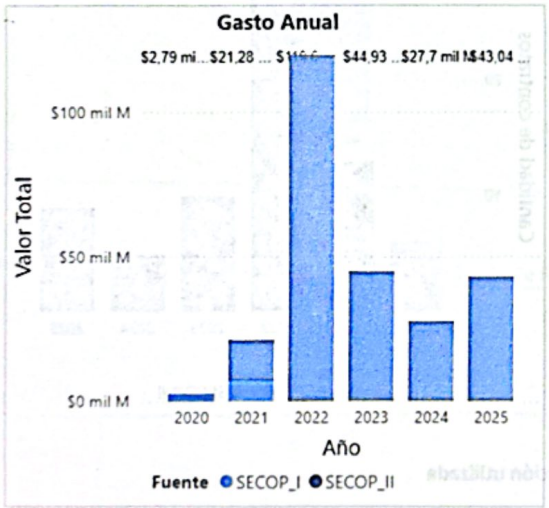
11.2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO PARA LOS BIENES, OBRAS Y SERVICIOS A CONTRATAR, EN EL MUNICIPIO DE FUNZA

De acuerdo con la consulta realizada a la herramienta de Análisis de la Demanda que provee el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) se han identificado las necesidades de compra en los últimos años para el Municipio, en bienes, obras o servicios clasificados en la Clase UNSPSC 72111000 – Servicios de construcción de unidades unifamiliares.

El análisis histórico muestra que la entidad territorial ha mantenido demanda periódica de procesos contractuales destinados al mejoramiento de condiciones urbanas, desarrollo de programas sociales de vivienda, adecuaciones locativas e intervenciones de infraestructura comunitaria, lo cual demuestra experiencia institucional en la gestión de recursos orientados al hábitat y bienestar de la población.

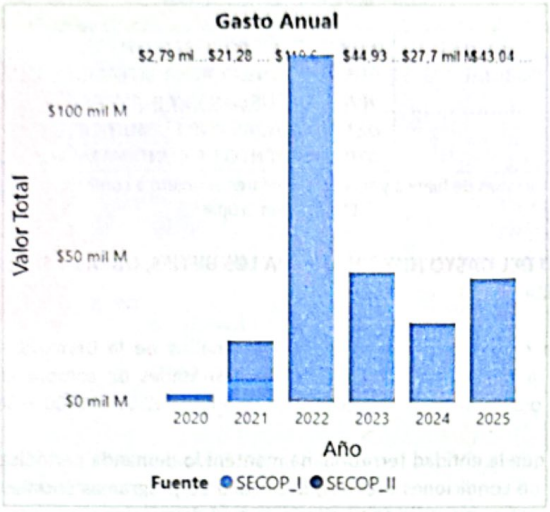
Para el caso particular de programas de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, la trazabilidad del gasto permite identificar tendencias presupuestales, modalidades de contratación utilizadas, concentración de proveedores, rangos de cuantía y oportunidades de mejora en la estructuración de futuros procesos.

La revisión del comportamiento histórico constituye un insumo relevante para la presente licitación pública, en la medida en que facilita estimar capacidades del mercado, pluralidad de oferentes, niveles de competencia y condiciones reales de ejecución dentro del contexto municipal.

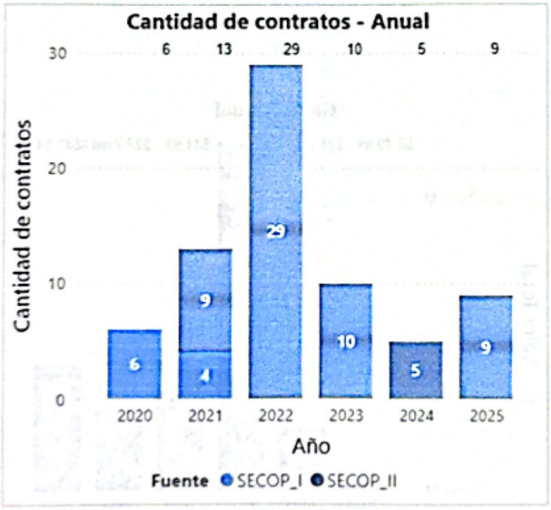


Scanned with CamScanner

11.2.1. Gasto histórico anual



11.2.2. Número de contratos suscritos



11.2.3. Modalidad de selección utilizada

Scanned with CamScanner

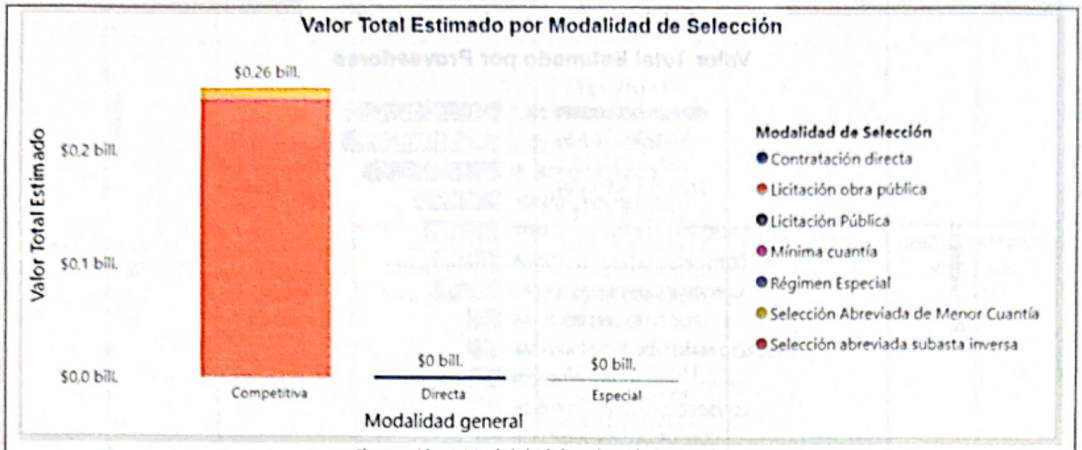
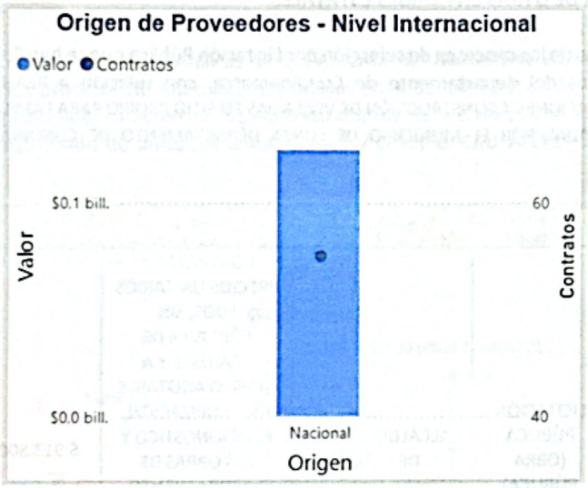


Ilustración 4:Modalidad de selección utilizada.

11.2.4. Origen de los proveedores



11.2.5. Principales proveedores de los bienes, obras o servicios en el Municipio de Funza, Cundinamarca

Scanned with CamScanner



11.3. ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La información de algunos de los procesos de selección por Licitación Pública que se han llevado a cabo en los últimos años en otros municipios del departamento de Cundinamarca, con relación a REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA., se relacionan a continuación.

AÑO	NO. DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA	CONTRATISTA
2023	FDLCB-LP-017-2023	LICITACIÓN PÚBLICA (OBRA PÚBLICA)	ALCALDÍA LOCAL DE USME	CONTRATAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS, SIN FÓRMULA DE REAJUSTE Y A MONTO AGOTABLE LA PRIORIZACIÓN, EL DIAGNÓSTICO Y LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDA RURAL DISPERSA Y/O CONCENTRADA EN LA LOCALIDAD DE USME	$ 913.500.000	CONSORCIO PROHABITAT 2024
2023	9L-006-2023	LICITACIÓN PÚBLICA (OBRA PÚBLICA)	ALCALDÍA MUNICIPIO DE ARAUCA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA.	$1.102.714.256,36	RAMIREZ & ASOCIADOS DE INGENIERIA SAS
2022	SDHT-LP-013-2022	LICITACIÓN PÚBLICA (OBRA PÚBLICA)	SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT- DE BOGOTÁ D.C.	CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA MODALIDAD DE HABITABILIDAD DE	$10.800.000.000	GEPM Y BUILDING S.A.S.

Scanned with CamScanner

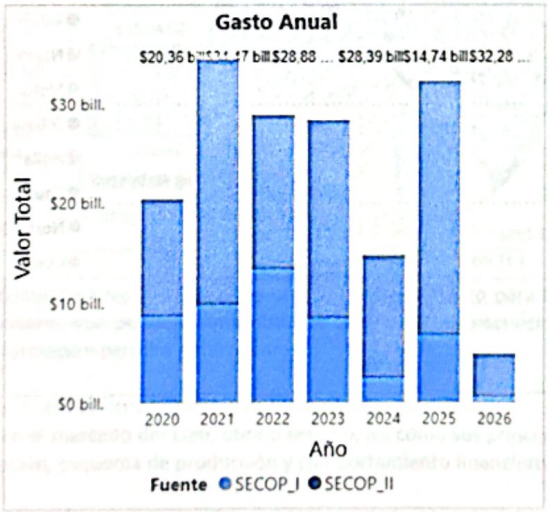
				LOS PROYECTOS ESTRUCTURADOS EN LOS TERRITORIOS PRIORIZADOS POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT. GRUPOS 1, 2 Y 3 - 2022.		
2021	LIC 017 DE 2021	LICITACIÓN PÚBLICA (OBRA PÚBLICA)	ALCALDÍA MUNICIPAL DE PUERTO BOYACÁ	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO DISPERSAS EN LOS CENTROS POBLADOS DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ-BOYACÁ	$ 1.681.872.326	UNIÓN TEMPORAL VIVIENDAS RURALES

Tabla 2. Histórico de adquisiciones de bienes y servicios similares al objeto a contratar en otras entidades del Estado. Fuente: Elaboración propia

11.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS ADQUISICIONES DE LOS BIENES, OBRAS O SERVICIOS A CONTRATAR, A NIVEL DEPARTAMENTAL

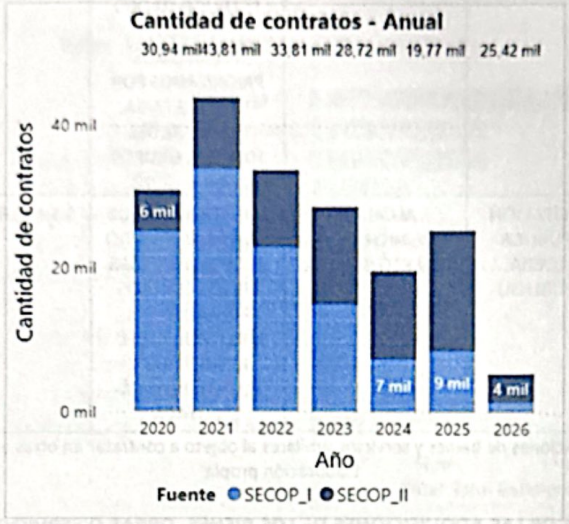
Del análisis de la información incluida en el Análisis de la Demanda del **Modelo de Abastecimiento Estratégico**, teniendo en cuenta todos los procesos de selección, registrados en el SECOP I y II en los últimos cuatro años, se puede determinar que las principales características para contratar los bienes, obras y servicios de la **Clase UNSPSC 72111000** (Servicios de construcción de unidades unifamiliares) y el sector **CIIU F4111** (Construcción de edificios residenciales).

11.4.1. GASTO ANUAL EN LOS BIENES, OBRAS O SERVICIOS

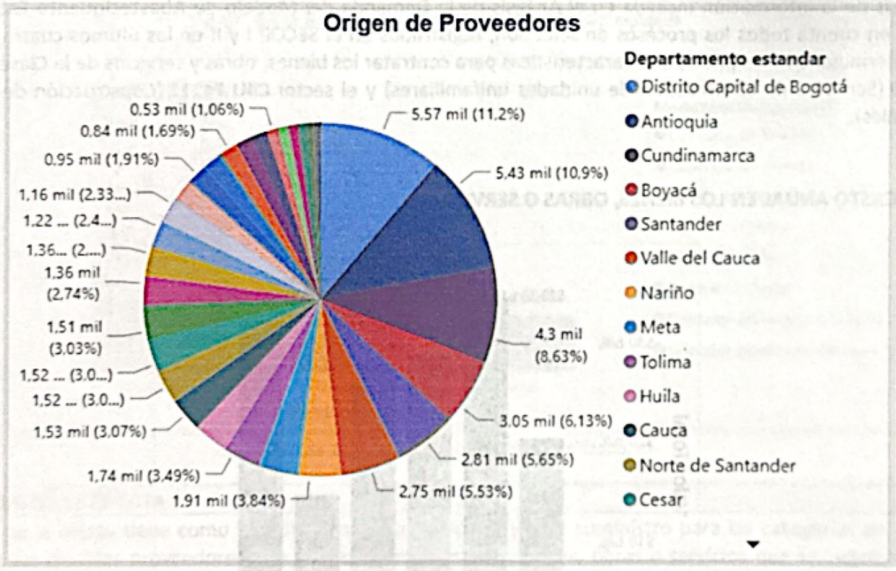


11.4.2. NUMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS

Scanned with CamScanner



11.4.3. ORIGEN DE LOS PROVEEDORES DE LOS BIENES, OBRAS O SERVICIOS



Scanned with CamScanner

11.4.4. PRINCIPALES PROVEEDORES DE LOS BIENES, OBRAS O SERVICIOS A NIVEL NACIONAL



11.4.5. MODALIDAD DE SELECCIÓN UTILIZADA

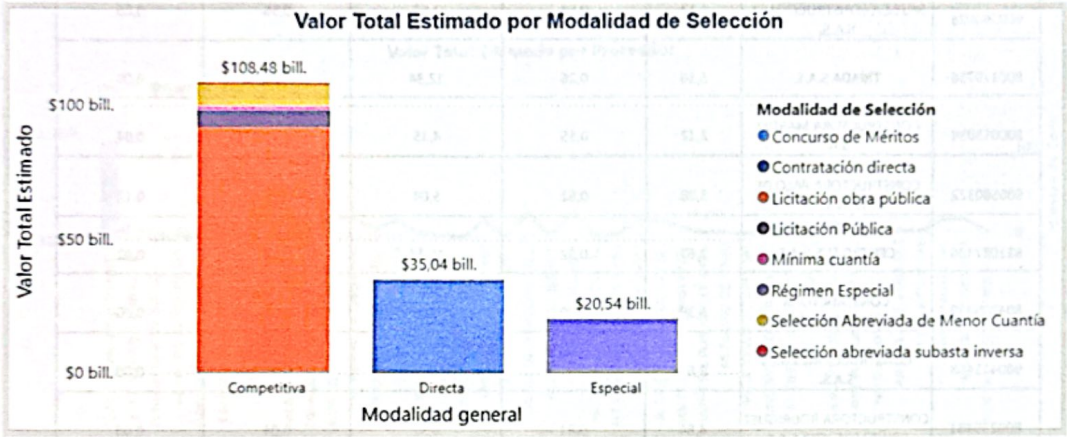


Ilustración 11: Modalidad de selección utilizada.

12. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta tiene como objetivo identificar las opciones de suministro para las categorías de compra definidas y los posibles proveedores que pueden suministrar los bienes, obras o servicios que se requieren para satisfacer la necesidad. Esta información permite determinar:

- La dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras y servicios
- Los posibles proveedores en el mercado del bien, obra o servicio, así como sus principales características como tamaño empresarial, ubicación, esquema de producción y comportamiento financiero.

Para el análisis de la oferta, se tendrá en cuenta la información recopilada a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), de los proponentes y adjudicatarios de los diferentes procesos de selección en la modalidad de Licitación Pública, para el año 2026 que contengan un objeto similar al objeto de la presente contratación, utilizando la Herramienta de Análisis de la Oferta.

NIT	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	RAZON DE COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO

Scanned with CamScanner

860074389	GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S.	1,34	0,66	3,29	0,20	0,06
860000531	CUSEZAR S.A.	1,73	0,52	3,04	0,15	0,07
800086042	INACAR S.A.	2,51	0,49	2,01	0,12	0,06
860524118	INGEURBE S.A.S.	2,21	0,90	3,14	0,31	0,03
860353473	MENDEBAL S.A.S	2,71	0,40	30,24	0,10	0,06
900085546	CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR S.A.S.	1,67	0,77	2,03	0,07	0,01
800027617	MENSULA S.A.S.	1,09	0,83	4,84	0,35	0,05
860090486	HORMIGON REFORZADO S.A.S.	4,42	0,34	179,08	0,10	0,07
810002455	CONSTRUCCIONES CFC & ASOCIADOS S.A.S - BIC	1.06	0,86	1,34	0,29	0,04
811046293	CONINTEL S.A.	3,80	0,53	14,44	0,26	0,12
801001885	LEON AGUILERA S.A.	4,75	0,79	3,13	0,23	0,04
830139876	DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES DYCO S.A.S	5,48	0,87	1,22	0,09	0,01
900560626	MUISCA CONSTRUCCIONES S.A.S.	1,12	0,88	2,03	0,56	0,06
800179736	TRIADA S.A.S.	5,16	0,26	12,34	0,12	0,09
800055084	CONSTRUCTORA MARDEL S.A.	2,12	0,55	4,15	0,10	0,04
900580322	CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.S.	3,08	0,62	5,04	0,45	0,17
811037405	CENTRO SUR S.A.S	3,67	0,82	10,15	0,13	0,02
804005319	CONSTRUCTORA VALDERRAMA S.A.S.	3,39	0,79	0,46	0,01	0,00
900411468	CONSTRUCCIONES MPS S.A.S.	2,65	0,71	IND	0,00	0,00
800239481	CONSTRUCTORA RODRIGUEZ BRIÑEZ SAS -CRB S.A.S.	4,84	0,81	0,52	0,04	0,00
900397224	PLANTEAMIENTOS URBANISTICOS S.A.S.	1,64	0,35	IND	0,39	0,25
900176883	BIOCONSTRUCCIONES S.A.S	1,72	0,72	79,04	0,10	0,02
830017927	ARBO S.A.S.	2,53	0,48	1,13	0,14	0,07
900100443	SOCIEDAD ESPACIO Y DISEÑO CONSTRUCCIONES S.A.S.	5,46	0,82	0,07	0,00	0,00
807006174	GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO S.A.S.	2,12	0,76	10,95	0,27	0,06

Tabla 3. Información relevante de la muestra de la oferta a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE). Fuente: Elaboración propia.

Es pertinente aclarar que:

1. El orden presentado de las empresas no constituye ningún tipo de jerarquización.

Scanned with CamScanner

2. Los **oferentes potenciales** anteriormente seleccionados constituyen una muestra representativa del mercado, los cuales pueden ejecutar el proceso a adelantar, sin embargo, no representan todo el mercado en sí.
3. El listado de **oferentes potenciales** no constituye ninguna recomendación al proceso de contratación a adelantar, se presenta únicamente con fines de estudio de la oferta del mercado objetivo del sector.
4. La entidad no restringe ninguna participación, pero ha enfocado el estudio de la oferta en **oferentes potenciales**, es decir, que hayan participado efectivamente en procesos de selección similares al objeto a contratar, sin que ello sea excluyente de nuevos oferentes, siempre que estos cumplan con los requisitos habilitantes establecidos en el pliego de condiciones.

12.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS PROVEEDORES DE LOS BIENES, OBRAS O SERVICIOS A PROVEER

Teniendo en cuenta la consulta realizada a la herramienta de Análisis de la Oferta que provee el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de Colombia Compra Eficiente y los datos extraídos directamente de SECOP II, se han identificado las características de los proveedores de la Clase UNSPSC 72111000 (Servicios de construcción de unidades unifamiliares) y el sector CIIU F4111 (Construcción de edificios residenciales), segmentando la información para los proveedores que ejecutan obras en el Departamento de Cundinamarca y Bogotá D.C.

Con el fin de segmentar la información y realizar un análisis más preciso de los proveedores para la obra a ejecutar, se han tenido en cuenta los proveedores del **Departamento de Cundinamarca**, que han sido adjudicatarios en procesos de selección de las Clases arriba mencionadas.

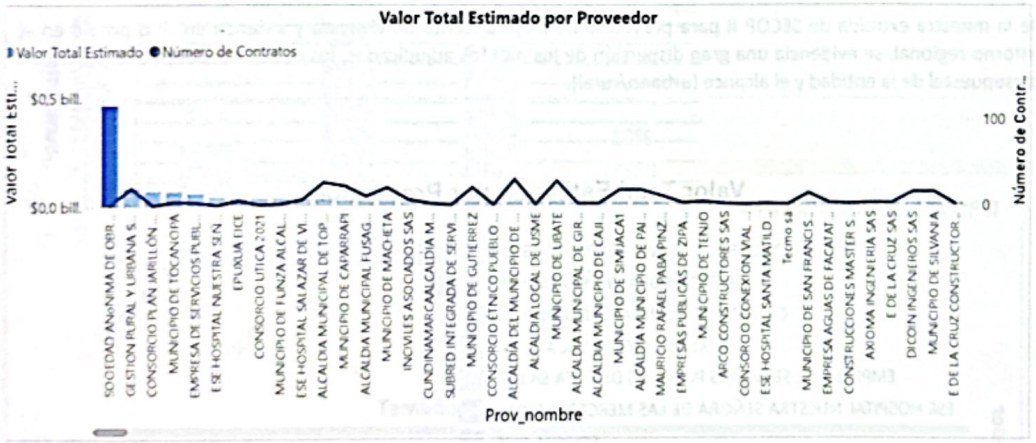


Ilustración 12: Proveedores adjudicatarios relevantes en procesos de selección para la clase 72.

12.1.1. Número de Proveedores de los bienes, obras o servicios a contratar en el Departamento de Cundinamarca

El análisis sectorial oficial de Colombia Compra Eficiente para Infraestructura Social evidencia una altísima pluralidad de oferentes en la región central. Cundinamarca concentra la mayor densidad de empresas dedicadas a obras civiles y edificaciones del país.

Scanned with CamScanner

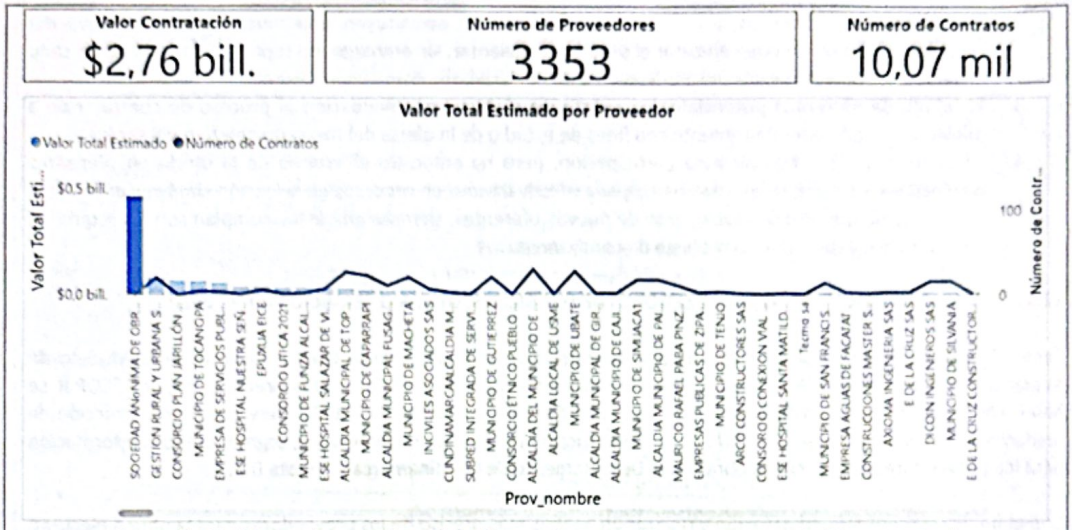


Ilustración 13: Número de proveedores de los bienes, obras o servicios a contratar a nivel departamental.

12.1.2. Valor de los contratos adjudicados por proveedor de los bienes, obras o servicios a contratar, en el Departamento de Cundinamarca

De la muestra extraída de SECOP II para proyectos de mejoramiento de vivienda y vivienda en sitio propio en el entorno regional, se evidencia una gran dispersión de los montos adjudicados, los cuales obedecen a la capacidad presupuestal de la entidad y el alcance (urbano/rural).

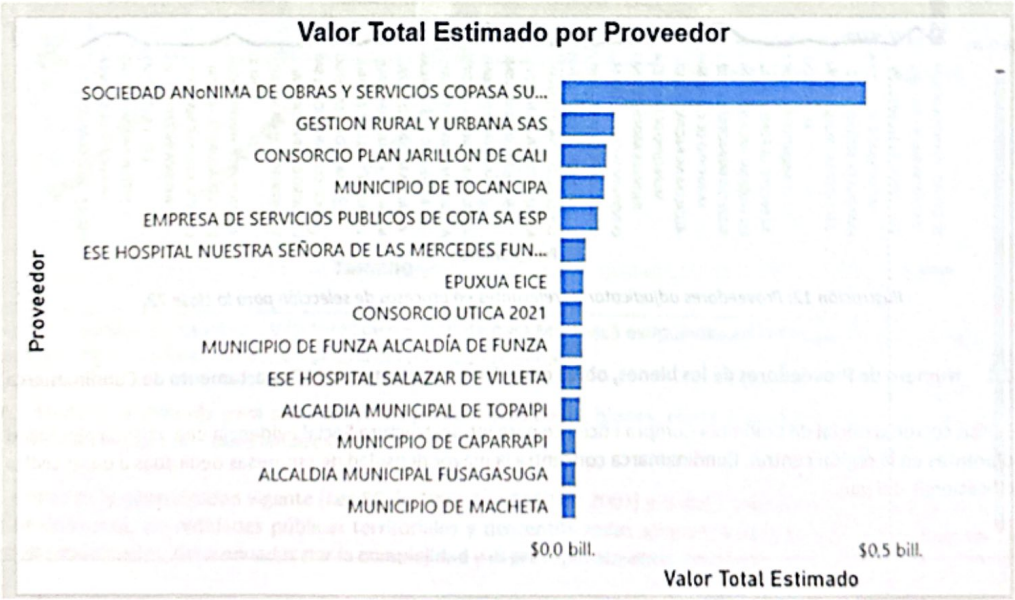


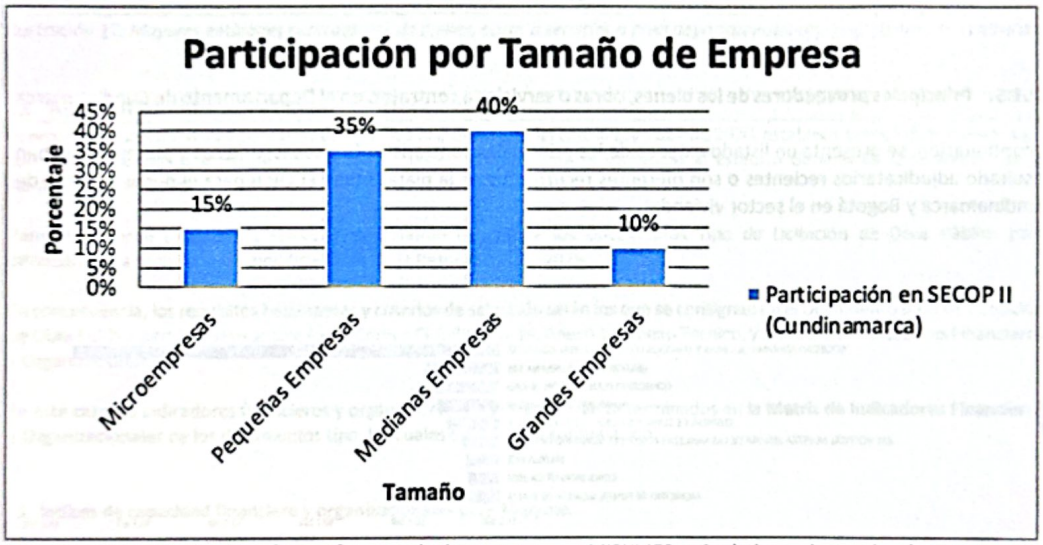
Ilustración 14: Valor estimado por proveedor a nivel Departamental.

12.1.3. Tamaño Empresarial de los Proveedores adjudicatarios de los bienes, obras o servicios a contratar, en el Departamento de Cundinamarca

Scanned with CamScanner

El ecosistema de proveedores para obras de mejoramiento habitacional en Cundinamarca está compuesto mayoritariamente por MIPYMES.

Tamaño Empresarial (Ley 2069/20)	Participación en SECOP II (Cundinamarca)	Comportamiento en la Contratación Pública del Sector
Microempresas	15%	Participan principalmente en Mínimas Cuantías para mantenimientos o mejoramientos locativos menores. A menudo subcontratistas.
Pequeñas Empresas	35%	Participan activamente bajo la figura de Consorcios o Uniones Temporales para sumar Capacidad Financiera (K de Contratación) y Experiencia.
Medianas Empresas	40%	Son los principales adjudicatarios de los procesos de Licitación Pública y Selección Abreviada en municipios de Categoría 1 y Especial (Ej. Funza, Chía, Soacha).
Grandes Empresas	10%	Se reservan para macroproyectos de vivienda nueva (Megaobras) licitados por entidades como la Secretaría del Hábitat o Fonvivienda.

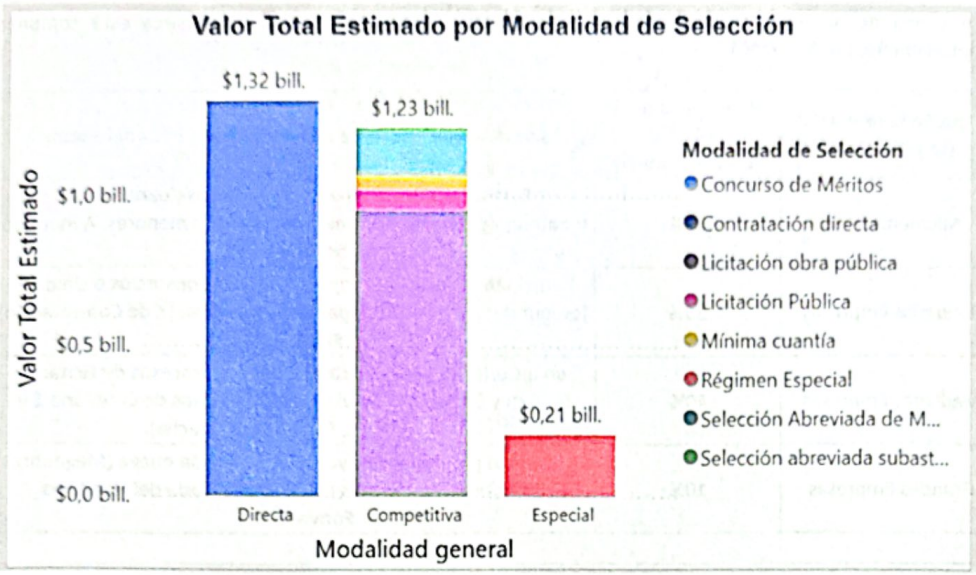


Es obligatorio aplicar los beneficios y factores de desempate para MIPYMES estipulados en la Resolución 275 de 2022 (Documentos Tipo), dado que dominan el 90% del mercado regional.

12.1.4. Modalidad utilizada para seleccionar los proveedores de los bienes, obras o servicios a contratar, en el Departamento de Cundinamarca

De acuerdo con la normatividad vigente (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007) y la data transaccional del SECOP I y II para Cundinamarca, las entidades públicas territoriales y descentralizadas adquieren este tipo de obras bajo las siguientes modalidades, determinadas por la complejidad y el presupuesto oficial (cuantía):

Scanned with CamScanner



12.1.5. Principales proveedores de los bienes, obras o servicios a contratar, en el Departamento de Cundinamarca

A continuación, se presenta un listado extenso de los principales contratistas (personas jurídicas y plurales) que han resultado adjudicatarios recientes o son oferentes recurrentes en la plataforma SECOP II para el departamento de Cundinamarca y Bogotá en el sector vivienda:



Proveedor	Valor Total Estimado
SOCIEDAD ANoNIMA DE OBRAS Y SERVICIOS COPASA SUCURSAL COLOMBIA	$466.576.184.539
GESTION RURAL Y URBANA SAS	$82.243.728.761
CONSORCIO PLAN JARILLÓN DE CALI	$70.873.381.727
MUNICIPIO DE TOCANCIPA	$67.676.059.145
EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE COTA SA ESP	$58.638.916.181
ESE HOSPITAL NUESTRA SEÑORA DE LAS MERCEDES FUNZA DEL MUNICIPIO DE FUNZA	$39.678.265.251
EPUXUA EICE	$36.278.289.405
CONSORCIO UTICA 2021	$34.078.691.934
MUNICIPIO DE FUNZA ALCALDÍA DE FUNZA	$33.727.885.701
ESE HOSPITAL SALAZAR DE VILLETA	$31.819.268.450

Ilustración 16: Principales proveedores de los bienes, obras o servicios a contratar a nivel Departamental.

12.1.6. Mayores Entidades contratantes de bienes, obras o servicios a nivel nacional.

Scanned with CamScanner

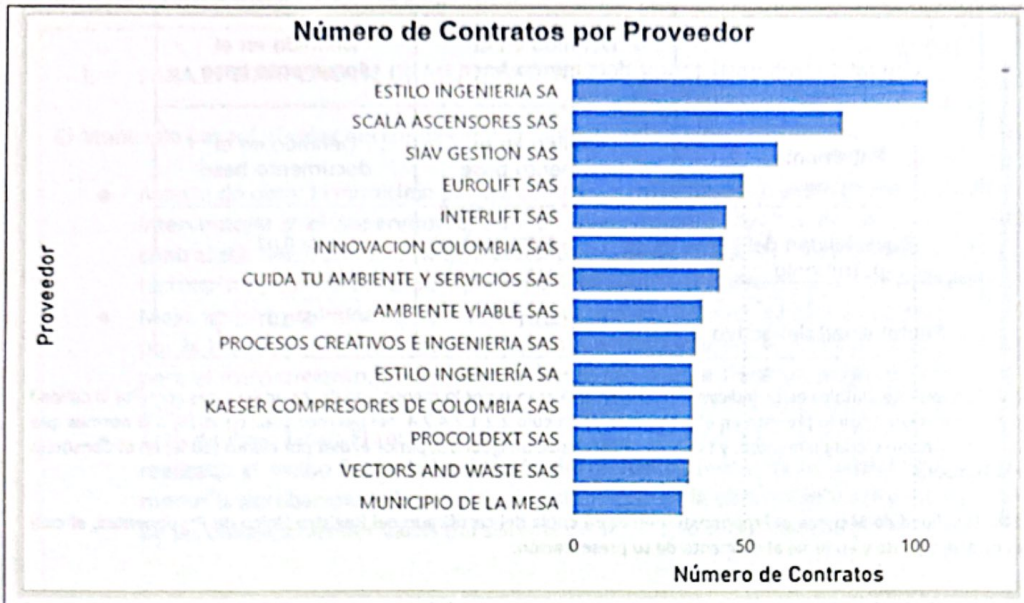


Ilustración 17: Mayores entidades contratantes de bienes, obras o servicios a nivel departamental según el número de contratos.

13. REQUISITOS PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN

El proceso de selección a adelantar es de aquellos que en virtud del cual la Ley 2022 de 2020, establece que los documentos tipo son obligatorios en la actividad contractual de las entidades estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Para el presente proceso de selección se tendrán en cuenta los Documentos Tipo de Licitación de Obra Pública para infraestructura social con las modificaciones de la Resolución 539-2025.

En consecuencia, los requisitos habilitantes y criterios de selección serán los que se consignan en el Documento Base de Licitación de Obra Pública para Infraestructura social Código CCE-EICP-GI-14, Anexo 1 - Anexo Técnico, y la Matriz 2. Indicadores Financieros y Organizacionales

En este caso los indicadores financieros y organizacionales se encuentran determinados en la **Matriz de Indicadores Financieros y Organizacionales** de los documentos tipo, los cuales se indican a continuación:

1. Índices de capacidad financiera y organizacionales para Mipyme.

El Proponente persona natural o jurídica que demuestre la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, probará los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado Rango 1	Valor concertado Rango 2
Índice de liquidez	≥ 1,1	≥ 1,2
Índice de endeudamiento	≤ 0,70	≤ 0,75
Razón de cobertura de intereses	≥ 1	≥ 0,5

Scanned with CamScanner

Capital de trabajo	Definido en el documento base	Definido en el documento base
Patrimonio	Definido en el documento base	Definido en el documento base
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,02	≥ 0,02
Rentabilidad del activo	≥ 0,01	≥ 0,01

Tratándose de Proponente Plurales estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o la normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y tienen 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.

2. Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás Proponentes

Los Proponentes que NO demuestren la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditarán los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado Rango 1	Valor concertado Rango 2
Índice de liquidez	≥ 1,2	≥ 1,3
Índice de endeudamiento	≤ 0,70	≤ 0,75
Razón de cobertura de intereses	≥ 1	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en el documento base	Definido en el documento base
Patrimonio	Definido en el documento base	Definido en el documento base
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,04	≥ 0,04
Rentabilidad del activo	≥ 0,02	≥ 0,02

14. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN RECOLECTADA RELEVANTE PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN

14.1. FORMA DE PAGO

Scanned with CamScanner

I. PARA EL COMPONENTE DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA:

El Municipio pagará el valor del componente de mejoramiento de vivienda así:

- Avance de obra: El municipio pagará el 50% del mejoramiento previamente presupuestado, si la interventoría y el supervisor avalan un avance como mínimo de un 50%, en este caso el contratista deberá anexar a la factura por 50% del valor del mejoramiento. Solo se podrán facturar mejoramientos al 50% por un máximo de 30 mejoramientos simultáneamente.
- Mejoramiento culminado: cuanto el mejoramiento se entrega ejecutado en un 100% (avalado por la interventoría y el supervisor) el contratista facturará el 95% del valor presupuestado en para el mejoramiento. De ser un mejoramiento que ya tiene un pago parcial (punto anterior), solo relacionará el 45% del valor del mejoramiento en la factura que corresponda.
- Acta de Pago Final: El restante cinco por ciento (5%) del valor del contrato se pagará una vez realizado el recibo final y la liquidación del contrato, dentro de las cuales se debe incluir por lo menos la aprobación de la garantía de estabilidad de la obra actualizada y los soportes del pago de las obligaciones derivadas del sistema de seguridad social integral y aportes parafiscales.

II. PARA EL COMPONENTE DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO:

El Municipio pagará el valor del componente de construcción en sitio propio así:

- 20% al obtener la Licencia de construcción de cada unidad de vivienda.
- 60% al entregar la vivienda construida al 100% con aprobación de la interventoría.
- 15% al materializar la conexión de servicios públicos.
- 5% una vez realizado el recibo final y la liquidación del contrato, dentro de las cuales se debe incluir por lo menos la aprobación de la garantía de estabilidad de la obra actualizada

Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación de Factura como mínimo debe contener:
  -Fecha de expedición
  -Número consecutivo de cuenta de cobro Valor a cobrar en letras y números
  -Objeto del contrato y número del contrato
  -Nombre completo del contratista
  -Número de cédula
  - Dirección y teléfono
  -Números de identificación de los proyectos (mejoramiento o construcción) facturados
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales cuando corresponda de cada uno de los trabajadores que desarrollan el objeto del contrato.
- Certificado de cumplimiento expedida por parte del interventor del contrato, de la revisión y verificación de pago de aportes de parafiscales (EPS, AFP, ARL) del personal administrativo y operativo del contratista de obra
- Pago del FIC en cada corte o certificación de responsabilidad de pago del SENA FIC, como requisito para la liquidación del contrato.
- Presentación de informe de actividades y/o de ejecución del contrato.
- Acta de recibo parcial suscrita por el contratista e interventoría.
- Balance del contrato de obra Memorias de cálculo de corte, revisadas y avaladas por la interventoría.

Scanned with CamScanner

- Certificación expedida por el interventor donde se avalen las cantidades, la calidad de los materiales (cumplimientos de las especificaciones técnicas establecidas) y el proceso constructivo de cada una de las actividades pactadas en el acta a cobrar.
- Acreditar que dio cumplimiento a la publicación y divulgación proactiva de la Declaración de Bienes y Rentas; Registro de Conflicto de Interés y Declaración del impuesto sobre la Renta y complementarios, con la presentación del pantallazo de publicación que arroja el aplicativo dispuesto para el efecto
- Certificación de cumplimiento expedida por el Supervisor e Interventor.

14.2. GARANTÍAS EXIGIDAS

GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

El Proponente debe presentar con la propuesta una Garantía de seriedad de la oferta que cumpla con los parámetros, condiciones y requisitos que se indican en este numeral.

Cualquier error o imprecisión en el texto de la Garantía presentada será susceptible de aclaración por el Proponente hasta el término de traslado del informe de evaluación. Sin embargo, la no entrega de la Garantía no es subsanable y se rechazará la oferta.

Las características de las Garantías son las siguientes:

Características	Condición
Clase	Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza, (ii) patrimonio autónomo y (iii) garantía bancaria.
Asegurado/ beneficiario	Municipio de Funza identificada con el NIT 899.999.433-5
Amparos	Los perjuicios derivados del incumplimiento del ofrecimiento en los eventos señalados en el artículo 2.2.1.2.3.1.6 del Decreto 1082 de 2015.
Vigencia	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
Valor asegurado	Diez por ciento (10 %) del Presupuesto Oficial del Proceso de Contratación
Tomador	• Para las personas jurídicas: la Garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • Para los Proponentes Plurales: la Garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Proponente Plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.

Scanned with CamScanner

Si en desarrollo del Proceso de Selección se modifica el Cronograma, el proponente deberá ampliar la vigencia de la Garantía de seriedad de la oferta hasta tanto no se hayan perfeccionado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.

La propuesta tendrá una validez igual al término de vigencia establecido para la Garantía de seriedad de la oferta. Durante este período la propuesta será irrevocable, de tal manera que el Proponente no podrá retirar ni modificar los términos o condiciones de la misma, so pena de que la Entidad pueda hacer efectiva la Garantía de seriedad de la oferta.

GARANTÍAS DEL CONTRATO

GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

Para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el Contratista deberá presentar la Garantía de cumplimiento en original a la Entidad dentro de los **tres (3)** días hábiles siguientes contados a partir de la firma del Contrato y requerirá la aprobación de la Entidad. Esta Garantía tendrá las siguientes características:

Característica	Condición
Clase	Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) Contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades, (ii) patrimonio autónomo, (iii) Garantía bancaria.
Asegurado/ beneficiario	Municipio de Funza identificada con el NIT 899.999.433-5
Amparos, vigencia y valores asegurados	

Amparo	Vigencia	Valor Asegurado
Cumplimiento general del Contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan	Hasta la liquidación del Contrato	10% del valor del contrato.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato	Plazo del contrato y tres (3) años más.	10% del valor del contrato.
Estabilidad y calidad de las obras ejecutadas entregadas a satisfacción	Cinco (5) años contados a partir de la fecha de firma del acta de recibo final de las obras	10% del valor del contrato.

Scanned with CamScanner

Tomador	• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del Contrato • Objeto del Contrato • Firma del representante legal del Contratista • En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421

El contratista está obligado a restablecer el valor de la Garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la Entidad, así como, a ampliar las Garantías en los eventos de adición y/o prórroga del Contrato. El no restablecimiento de la Garantía por parte del Contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del Contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

ESTABILIDAD DE LA OBRA Y PERÍODO DE GARANTÍA

El Contratista será responsable de la reparación de todos los defectos que puedan comprobarse con posterioridad al recibo definitivo de las obras del Contrato o si la obra Amenaza Ruina en todo o en parte, por causas derivadas de fabricaciones, replanteos, procesos constructivos, localizaciones y montajes efectuados por él y del empleo de materiales, equipo de construcción y mano de obra deficientes utilizados en la construcción

El Contratista se obliga a llevar a cabo a su costa todas las reparaciones y reemplazos que se ocasionen por estos conceptos. Esta responsabilidad y las obligaciones inherentes a ella se considerarán vigentes por un **período de Garantía cinco (5) años contados a partir de la fecha del acta de recibo definitivo de las obras contados a partir de la fecha del recibo definitivo de las obras.** El contratista procederá a reparar los defectos dentro de los términos que la Entidad le señale en la comunicación escrita que le enviará al respecto.

Scanned with CamScanner

Si la inestabilidad de la obra se manifiesta durante la vigencia del amparo de la garantía respectiva y el Contratista no realiza las reparaciones dentro de los términos señalados, la Entidad podrá hacer efectiva la Garantía de estabilidad estipulada en el Contrato. Así mismo, el contratista será responsable de los daños que se causen a terceros como consecuencias de las obras defectuosas durante el período de garantía.

Si las reparaciones que se efectúen afectan, o si a juicio de la entidad, existe duda razonable de que puedan llegar a afectar el buen funcionamiento o la eficiencia de las obras o parte de ellas, la Entidad podrá exigir la ejecución de nuevas pruebas a cargo del Contratista mediante notificación escrita que le enviará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la entrega o terminación de las reparaciones

GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

El Contratista deberá contratar un seguro que ampare la responsabilidad civil extracontractual de la Entidad con las siguientes características:

Característica	Condición
Clase	Contrato de seguro contenido en una póliza
Asegurados	Municipio de Funza identificada con el NIT 899.999.433-5 y el Contratista
Tomador	• Para las personas jurídicas: la Garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no sólo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan Garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del Consorcio. Cuando el contratista sea una Unión Temporal o Consorcio, se debe incluir razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el Contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes de la estructura plural, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.
Valor	**400 SMMLV.**
Vigencia	Igual al período de ejecución del Contrato.
Beneficiarios	Terceros afectados y Municipio de Funza identificada con el NIT 899.999.433-5
Amparos	Responsabilidad Civil Extracontractual de la Entidad derivada de las actuaciones, hechos u omisiones del Contratista o Subcontratistas autorizados. Responsabilidad Civil Extracontractual de la Entidad, derivada de

Scanned with CamScanner

	las actuaciones, hechos u omisiones del Contratista o Subcontratistas autorizados. La Entidad contratante deberá establecer y discriminar los amparos descritos en el numeral 3º del artículo 2.2.1.2.3.2.9 del Decreto 1082 de 2015.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del Contrato • Objeto del Contrato • Firma del representante legal del Contratista • En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421

En esta póliza solamente se podrán pactar deducibles con un tope máximo del diez por ciento (10 %) del valor de cada pérdida sin que en ningún caso puedan ser superiores a dos mil (2.000) SMMLV.

Este seguro deberá constituirse y presentarse para aprobación de la Entidad dentro del mismo término establecido para la Garantía única de cumplimiento.

Las franquicias, coaseguros obligatorios y demás formas de estipulación que conlleven asunción de parte de la pérdida por la Entidad asegurada no serán admisibles.

El Contratista deberá anexar el comprobante de pago de la prima del seguro de responsabilidad civil extracontractual.

14.3. NÚMERO DE OFERENTES PARTICIPANTES

La aplicación de los Documentos Tipo ha incrementado significativamente la pluralidad de oferentes en el departamento de Cundinamarca. En procesos de licitación para vivienda de interés social y mejoramientos, el mercado muestra una alta competitividad, lo que permite a la entidad obtener mejores condiciones técnicas y económicas.

Cuadro de datos: Rangos de participación ciudadana en convocatorias

Rango de Oferentes	Frecuencia Observada	Nivel de Competencia
1 a 5 Oferentes	15%	Baja pluralidad (casos excepcionales).
6 a 15 Oferentes	50%	Competencia media-alta (Estándar de mercado).
16 a 30 Oferentes	25%	Alta competencia.
Más de 30 Oferentes	10%	Competencia extrema (procesos muy atractivos).

Scanned with CamScanner

14.4. MODALIDAD DE PRESENTACIÓN DE LOS OFERENTES ADJUDICATARIOS

Debido a los exigentes requisitos de capacidad financiera y experiencia técnica de los Pliegos Tipo para Infraestructura Social, la tendencia clara en Cundinamarca es la conformación de estructuras plurales. Los contratistas individuales suelen asociarse para mitigar riesgos y cumplir con el K de contratación requerido.

Cuadro de datos: Estructura jurídica de los adjudicatarios

Modalidad de Presentación	Porcentaje de Adjudicaciones	Justificación
Consorcios	62%	Sumatoria de experiencia y capacidad financiera.
Uniones Temporales	28%	Utilizadas para diferenciar responsabilidades tributarias.
Persona Jurídica (Sola)	8%	Empresas consolidadas con alto músculo financiero.
Persona Natural	2%	Casi nula participación en licitaciones de esta escala.

15. FUENTES DE CONSULTA DEL PRESENTE ESTUDIO

Las fuentes consultadas para obtener la información necesaria para el análisis del mercado fueron:

15.1. ANALISIS DEL MERCADO

ENTORNO ECONOMICO
DANE: **www.dane.gov.co**
Superintendencia de Industria y Comercio: **www.sic.gov.co**
Fedesarrollo: **www.fedesarrollo.org.co**
Confecámaras: **www.confecamaras.org.co**
Banco de la República: **www.banrep.gov.co**
DNP: Departamento Nacional de Planeación **www.dnp.gov.co**
ANIF: Asociación nacional de instituciones financieras: **www.anif.co** / revista virtual
Asobancaria: **www.asobancaria.com** / económica y financiera
SECOP: **www.colombiacompra.gov.co**

ENTORNO AMBIENTAL
Ministerio del Medio Ambiente: www.minambiente.gov.co
Ministerio de Minas y Energía: www.minminas.gov.co
ICA: Instituto Colombiano Agropecuario: www.ica.gov.co

MARCO NORMATIVO
Presidencia de la República: www.presidencia.gov.co
Archivo General de la Nación: www.archivogeneral.gov.co

Scanned with CamScanner

Síntesis: www.colombiacompra.gov.co

15.2. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Las fuentes consultadas para obtener la información necesaria para el análisis de la Demanda fueron:
Modelo Abastecimiento Estratégico (MAE).
SECOP: www.colombiacompra.gov.co
Páginas web de las Entidades Estatales.

15.3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Superintendencia de Sociedades – Portal SIIS https://siis.ia.supersociedades.gov.co/·/
Modelo Abastecimiento Estratégico (MAE).
SECOP: www.colombiacompra.gov.co
Páginas web de las Entidades Estatales

NOMBRE: KAREN CORTES MARTINEZ CARGO: CONTRATISTA CPS VIVIENDA ELABORÓ	FIRMA
NOMBRE: ALEJANDRO RAMIREZ VENTO CARGO: CONTRATISTA CPS VIVIENDA ELABORÓ	FIRMA
NOMBRE: ESTEBAN ALEXANDER MANCERA ORJUELA SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL REVISÓ Y APROBÓ	FIRMA

Scanned with CamScanner