PROCESO No.	**SAMC-CMV-002-2026**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Concejo Municipal de Villavicencio efectúa el análisis del sector relativo al proceso cuyo objeto es "CONTRATAR EL MEJORAMIENTO Y REPARACIÓN DE ÁREAS LOCATIVAS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO", desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos.

El análisis del sector cubre tres áreas:

A. Aspectos generales
B. Análisis de la demanda
C. Análisis de la oferta

A. ASPECTOS GENERALES

1. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

El objeto contractual se ubica en el sector de la construcción, específicamente en las actividades de mantenimiento, reparación, adecuación y mejoramiento de edificaciones institucionales. Por su alcance, comprende intervenciones locativas y trabajos complementarios de acabados, carpintería, divisiones, ventanas, iluminación e instalaciones eléctricas menores.

De acuerdo con el presupuesto suministrado, las actividades se desarrollan en la oficina de sistemas, la ventana del pasillo de escaleras, la recepción y las áreas comunes. Incluyen demolición de piso existente con cargue y descargue; alistado y enchape cerámico; suministro de boquilla; estuco, resanes y pintura; división de oficina en aluminio; puertas en madera y eterboard; ventana en aluminio y vidrio laminado acústico; flanche metálico y alfajía; desmonte de paneles de madera, baldosa de pared y estructura sobresaliente; instalación de láminas WPC, muebles de recepción y mueble en madera; cielo raso en drywall; sistema de iluminación de techo y pared; interruptores, tomacorrientes y bombillas LED; y tratamiento de humedades con impermeabilización y limpieza de muros.

La finalidad es recuperar y mejorar las condiciones físicas y funcionales de las áreas intervenidas, facilitar el uso adecuado de los espacios de trabajo y atención al ciudadano, y conservar la infraestructura de la Corporación. El presupuesto también incorpora un terminal facial de control de acceso; por ello, las especificaciones deberán precisar su integración, alimentación eléctrica, conectividad, instalación y puesta en funcionamiento, sin confundir este suministro tecnológico con las actividades propiamente locativas.

El mercado relevante está conformado por personas naturales o jurídicas, así como consorcios y uniones temporales, con experiencia y capacidad para ejecutar obras locativas, acabados, carpintería, divisiones y ventanería, trabajos eléctricos complementarios y suministro e instalación de mobiliario. La capacidad exigida debe corresponder al alcance integral del contrato y no imponer requisitos ajenos a las actividades efectivamente presupuestadas.

2. CLASIFICACIÓN DEL SECTOR

La clasificación económica se relaciona principalmente con la sección F – Construcción de la CIIU, en particular con actividades de terminación y acabado de edificios y otras actividades especializadas de construcción. Según la composición definitiva del presupuesto, también pueden concurrir actividades de carpintería, instalación de elementos de aluminio y vidrio y trabajos eléctricos complementarios.

Clasificación	Actividad económica
Sección F	Construcción
División 41	Construcción de edificios
División 42	Obras de ingeniería civil
División 43	Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil

La referencia CIIU debe utilizarse para caracterizar el mercado y no para exigir indiscriminadamente todos los códigos a los oferentes. Los códigos y la experiencia solicitados deberán corresponder a la naturaleza y proporción de las actividades incluidas en el presupuesto, garantizando la pluralidad y la selección objetiva.

Nota técnica: La clasificación anterior es una referencia sectorial y no significa que todas las actividades deban exigirse como códigos CIIU habilitantes. La clasificación definitiva debe guardar correspondencia con las actividades efectivamente previstas en el presupuesto de obra.

El sector de mantenimiento y mejoramiento de edificaciones demanda materiales de construcción y acabados, mano de obra y servicios especializados. Para este proceso son relevantes, entre otros, los costos de demolición y retiro de materiales, preparación de superficies, enchape cerámico, estuco y pintura, aluminio y vidrio, puertas, láminas WPC, drywall, carpintería y mobiliario, componentes eléctricos e iluminación, impermeabilización y control de humedades, además del equipo de control de acceso contemplado en el presupuesto.

La estructura económica depende de las cantidades de obra, las especificaciones y calidad de los materiales, los rendimientos de instalación, las condiciones de acceso y trabajo en una sede en funcionamiento, el transporte y disposición de residuos, así como de los costos indirectos. Deben considerarse además las medidas para proteger mobiliario, equipos, usuarios y áreas no intervenidas.

El presupuesto oficial debe sustentarse en cantidades verificables, análisis de precios unitarios y/o cotizaciones comparables, con identificación de materiales, mano de obra, equipos, transporte y costos indirectos. La comparación debe realizarse sobre bienes y actividades equivalentes en alcance, unidad de medida, calidad, instalación, impuestos y condiciones de entrega.

Para la ejecución de este tipo de contratos intervienen diferentes componentes económicos, entre los cuales se destacan:

- El DANE publica el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), que puede utilizarse como referencia complementaria para contextualizar la variación de los

costos de materiales, mano de obra, maquinaria y equipos. La consulta del índice no reemplaza el análisis de precios de las actividades específicas de este proceso.

- Para la estructuración económica se recomienda verificar el periodo de referencia más reciente disponible del ICOCED al momento de aprobar los estudios previos y conservar evidencia de la consulta. El indicador debe emplearse como contexto sectorial y no como sustituto de las cotizaciones y análisis unitarios del presupuesto.
- La información estadística deberá contrastarse con los precios efectivamente observados en el mercado de Villavicencio y su área de influencia, especialmente para ventanería y aluminio, carpintería y muebles a medida, acabados, drywall, iluminación y equipos de control de acceso.
- En materia contractual, el artículo 32, numeral 1, de la Ley 80 de 1993 define el contrato de obra como aquel celebrado para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera sea la modalidad de ejecución y pago.

Por la naturaleza material de las intervenciones locativas sobre la sede de la Corporación, el objeto se enmarca, en principio, en un contrato estatal de obra. La Entidad deberá revisar que la modalidad de selección, los documentos del proceso, las especificaciones, la forma de pago y las garantías sean consistentes con la cuantía y el alcance definitivo.

El marco aplicable comprende, entre otras disposiciones pertinentes, la Constitución Política; las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007; el Decreto 1082 de 2015; las normas laborales y de seguridad y salud en el trabajo; las reglas sobre gestión de residuos de construcción y demolición cuando se generen; y los reglamentos técnicos que resulten exigibles para las instalaciones eléctricas y demás componentes intervenidos. La aplicación concreta dependerá de las especificaciones y del alcance efectivo de cada actividad.

Para el análisis de los costos asociados a la construcción, resulta pertinente acudir a la información estadística oficial del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, particularmente al Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), indicador que permite observar el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de edificaciones.

Este indicador contempla componentes relacionados con materiales, mano de obra, maquinaria y equipos, entre otros factores, y permite identificar las variaciones que pueden incidir en la estructuración económica de los proyectos.

Adicionalmente, el DANE dispone de información desagregada por dominios geográficos y destinos constructivos, lo cual permite consultar datos relacionados con edificaciones no residenciales y el comportamiento de los costos en el área de Villavicencio.

Para efectos del presente proceso, la Entidad deberá considerar esta información como referente complementario para el análisis económico, sin sustituir el estudio de precios unitarios y las cotizaciones que permitan establecer el valor real de las actividades que integran el presupuesto oficial.

5. PERSPECTIVA LEGAL Y REGULATORIA

La actividad económica objeto de contratación se encuentra sometida al marco normativo colombiano que regula la contratación estatal, la ejecución de obras públicas, las condiciones técnicas de construcción y las obligaciones laborales, ambientales y de seguridad y salud en el trabajo.

Entre las principales disposiciones aplicables se encuentran:

Norma	**Aspecto regulado**
Constitución Política, artículos 209 y 365	Principios de la función administrativa y prestación eficiente de los servicios públicos.
Ley 80 de 1993	Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Especialmente artículos 23, 24, 25, 26 y 32.
Ley 1150 de 2007	Modalidades de selección objetiva y reglas de contratación estatal.
Decreto 1082 de 2015	Reglamentación del sistema de compras y contratación pública, estudios del sector, requisitos habilitantes y modalidades de selección.
Ley 400 de 1997 y sus modificaciones	Normas sobre construcciones sismorresistentes, cuando resulten aplicables a las intervenciones.
Decreto 1072 de 2015	Normativa del sector trabajo y disposiciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
Resolución 0312 de 2019	Estándares mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021	Gestión integral de residuos generados en actividades de construcción y demolición (RCD), cuando corresponda.
Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE	Requisitos técnicos aplicables a las intervenciones en instalaciones eléctricas.
Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP	Requisitos aplicables a las intervenciones de iluminación, cuando corresponda.

En materia contractual, resulta particularmente relevante el artículo 32, numeral 1, de la Ley 80 de 1993, que define el contrato de obra como aquel celebrado para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago.

En consecuencia, atendiendo a la naturaleza material de las intervenciones previstas sobre las instalaciones físicas del Concejo Municipal de Villavicencio, el objeto contractual corresponde, en principio, a un contrato de obra pública.

La Entidad deberá verificar, de acuerdo con el alcance definitivo de las actividades, si se requieren licencias, autorizaciones o permisos específicos, así como las condiciones técnicas y reglamentarias aplicables a cada intervención.

B. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda identifica las necesidades de las entidades públicas respecto de obras de mantenimiento, reparación y mejoramiento de sus instalaciones físicas. Estas contrataciones buscan conservar los inmuebles, corregir deterioros y mantener espacios seguros, funcionales y adecuados para la prestación de sus funciones.

En este caso, la necesidad se concreta en la intervención de la oficina de sistemas, la ventana del pasillo de escaleras, la recepción y las áreas comunes del Concejo Municipal de Villavicencio. Las actividades presupuestadas abarcan obra locativa, acabados, divisiones y ventanería, carpintería y mobiliario, iluminación y componentes eléctricos, impermeabilización y tratamiento de humedades, además de un terminal facial para control de acceso.

La demanda institucional responde a condiciones particulares del inmueble y no a una adquisición genérica de materiales. Por ello, las cantidades, calidades, diseños, medidas, puntos de instalación y condiciones de entrega deben quedar definidas en las especificaciones técnicas y ser coherentes con el presupuesto de obra.

La ejecución deberá coordinarse con el funcionamiento de la Corporación, especialmente en las zonas de circulación, recepción y oficina de sistemas. Se deberán prever aislamientos, protección de equipos y mobiliario, control de polvo y ruido, retiro de escombros y programación por áreas para reducir la afectación de las actividades institucionales.

El análisis de procesos anteriores puede aportar referencias sobre precios, formas de pago, plazos y condiciones de ejecución; sin embargo, las comparaciones deben considerar la fecha, el alcance, las cantidades y las condiciones de cada contrato. Los antecedentes incluidos en la versión base corresponden a vigencias antiguas y no deben presentarse como evidencia suficiente del mercado actual.

Para fortalecer el estudio de la demanda, la Entidad deberá verificar y documentar procesos comparables en SECOP con objetos y actividades similares, priorizando los más recientes y señalando entidad, número de proceso, objeto, modalidad, valor, plazo y enlace verificable. Las diferencias de alcance deberán explicitarse antes de utilizar los valores como referencia.

El Concejo Municipal de Villavicencio teniendo en cuenta el sondeo realizado de contratos similares en el SECOP, encontró los siguientes contratos ejecutados por entidades del estado con características similares al Concejo y con objeto similar o equivalente, para la presente vigencia y la inmediatamente anterior.

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	MODALIDAD	VALOR
2016	CONCEJO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS – RISARALDA	PRESTACION DE SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO REPARACION Y ADECUACION DE LAS REDES ELECTRICAS DE LA SEDE DEL CONCEJO DE DOSQUEBRADAS	MINIMA CUANTIA	$19.000.000

2021	CONCEJO DE MEDELLIN	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A TODO COSTO, A LAS PUERTAS DEVIDRIO UBICADA EN ÁREA DE ARCHIVOS Y EN BIBLIOTECA DEL CONCEJO DE MEDELLÍN.	MINIMA CUANTIA	$7.663.600

Igualmente el Concejo Municipal de Villavicencio en vigencias anteriores ha contratado este servicio bajo las siguientes características

AÑO	OBJETO	MODALIDAD	VALOR
2015	CONTRATACION DE OBRA PARA EL MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE LAS INSTALACIONES ELECTRICAS DE LAS OFICINAS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS SIN FORMULA DE REAJUSTE	MENOR CUANTIA	$171.950.799
2016	SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE LAS INSTALACIONES Y BIENES MUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	MINIMA CUANTIA	$8.000.000
2017	SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE INSTALACIONES	MINIMA CUANTIA	$20.596.150
2025	CONTRATAR EL MEJORAMIENTO Y REPARACION DE AREAS LOCATIVAS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO.	SELECCIÓN ABREVIADA	$ 134.717.554

C. ANÁLISIS DE LA OFERTA

La oferta está integrada por personas naturales y jurídicas que ejecutan obras locativas, mantenimiento de edificaciones, acabados, carpintería, instalación de divisiones y ventanería, trabajos eléctricos complementarios y suministro e instalación de mobiliario. Para el componente de control de acceso pueden participar proveedores que suministren e instalen equipos tecnológicos compatibles con las condiciones técnicas exigidas.

En el mercado de Villavicencio y la región existe oferta de contratistas de obra y proveedores especializados. La Entidad deberá analizar si las actividades pueden ser atendidas integralmente

por un contratista de obra con capacidad para coordinar los componentes o si el presupuesto y las especificaciones exigen especialidades diferenciadas. La decisión debe preservar la responsabilidad integral y evitar requisitos innecesarios.

La participación no se limita a grandes empresas constructoras: pueden concurrir pequeñas y medianas empresas y estructuras plurales, siempre que acrediten la capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional que resulte proporcional al alcance del contrato.

La Entidad debe considerar la oferta local y regional sin restringir injustificadamente la participación de oferentes de otras zonas. Los requisitos de experiencia deben guardar relación con las actividades predominantes y la complejidad real de la intervención.

7.1. ¿Quién vende?

Personas naturales:

Contratistas con experiencia demostrable en obras locativas, acabados, instalación de elementos de carpintería, aluminio y vidrio, trabajos eléctricos complementarios y demás actividades efectivamente comprendidas en el presupuesto, según corresponda.

Personas jurídicas:

Empresas constructoras, contratistas de mantenimiento, firmas de remodelación y proveedores con capacidad para suministrar e instalar materiales, mobiliario, ventanería, iluminación y componentes de control de acceso, de acuerdo con el alcance exigido.

Consorcios y uniones temporales:

Estructuras plurales que integren capacidades complementarias cuando ello resulte conveniente para ejecutar el conjunto de actividades, conforme a la normativa de contratación estatal.

7.2. Características de los proveedores

Los potenciales oferentes deberán contar con capacidad jurídica para contratar, experiencia relacionada y proporcional, personal idóneo, herramientas, equipos y capacidad para suministrar los materiales especificados. También deberán cumplir las obligaciones laborales, de seguridad y salud en el trabajo y de manejo de residuos que resulten aplicables.

- Cuando se contemplen actividades eléctricas, trabajos en altura u otras labores de riesgo, el contratista deberá disponer de personal competente y aplicar las medidas técnicas y preventivas exigibles. Para el terminal facial, deberá garantizar el suministro, instalación, configuración y funcionamiento conforme a las especificaciones contractuales.
- La capacidad financiera y organizacional, así como los requisitos de experiencia, deberán fijarse de manera proporcional a la cuantía, plazo, forma de pago, riesgos y alcance de la contratación. No deben establecerse exigencias que carezcan de relación directa con el objeto o que reduzcan injustificadamente la pluralidad de oferentes.
- Capacidad técnica y operativa para disponer de personal, herramientas, equipos y materiales.

- Capacidad financiera y organizacional acorde con la magnitud y condiciones del proyecto.
- Cumplimiento de las disposiciones laborales, ambientales y de seguridad y salud en el trabajo aplicables.

La definición de los requisitos habilitantes deberá guardar proporcionalidad con el presupuesto, alcance y complejidad de las actividades contratadas, procurando garantizar la selección objetiva y la pluralidad de oferentes.

D. REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

Las actividades de mejoramiento y reparación locativa se encuentran sometidas al régimen de contratación estatal y a las normas técnicas, laborales, ambientales y de seguridad aplicables a cada intervención. La obligación concreta dependerá de las actividades finalmente contratadas y de las especificaciones que hagan parte del proceso.

Por el presupuesto analizado, deben considerarse especialmente la demolición y retiro de pisos y revestimientos; la gestión de residuos de construcción y demolición cuando se generen; la instalación de enchapes, drywall, elementos de aluminio y vidrio, puertas y muebles; los trabajos de iluminación y componentes eléctricos; y la intervención de superficies afectadas por humedad.

Las especificaciones deben definir las condiciones de calidad, medidas, materiales, acabados, fijaciones, pruebas, limpieza, retiro de residuos y recibo de cada actividad. Para instalaciones eléctricas se aplicarán los reglamentos técnicos vigentes que correspondan al tipo de intervención; las actividades de riesgo deberán ejecutarse conforme a las reglas de seguridad y salud en el trabajo.

¿LOS PROVEEDORES DEBEN CONTAR CON LICENCIAS O AUTORIZACIONES PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD?

No existe una licencia única aplicable indistintamente a todo trabajo de reparación locativa. La necesidad de licencias, autorizaciones, matrículas o certificaciones debe determinarse según la naturaleza concreta de las intervenciones y la normativa vigente.

Si alguna actividad configura una actuación urbanística sometida a licencia, deberá verificarse el régimen aplicable, incluido el Decreto 1077 de 2015. No debe asumirse que las labores menores de mantenimiento y acabado requieren por sí mismas licencia urbanística.

En las actividades eléctricas deberán observarse los requisitos técnicos y de competencia que resulten aplicables, incluido el RETIE cuando corresponda. Para trabajos en altura, se cumplirán las disposiciones vigentes de seguridad y salud en el trabajo.

- La demolición y retiro de materiales deberá prever la clasificación, recolección, transporte y disposición de los residuos de acuerdo con la normativa aplicable, incluida la regulación de residuos de construcción y demolición cuando resulte procedente.
- El terminal facial incluido en el presupuesto requiere especificaciones claras sobre el equipo, condiciones de instalación, alimentación, conectividad, configuración y pruebas de funcionamiento. La Entidad debe verificar su compatibilidad con la infraestructura existente y establecer las obligaciones de soporte o garantía que correspondan.

- En consecuencia, los documentos del proceso deberán identificar las obligaciones y acreditaciones estrictamente necesarias, sin exigir licencias o certificaciones que no guarden relación directa con las actividades contratadas.
- Cuando se generen residuos de construcción y demolición, deberán observarse las obligaciones de gestión y disposición aplicables.

Por tanto, será responsabilidad de la Entidad identificar las autorizaciones o requisitos técnicos que resulten necesarios según las actividades efectivamente contratadas y establecer las correspondientes obligaciones a cargo del contratista.

E. ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL SECTOR

Para contextualizar el comportamiento de los costos de construcción puede consultarse el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) publicado por el DANE, utilizando el último periodo disponible a la fecha de estructuración del proceso y, en lo posible, la desagregación pertinente para edificaciones no residenciales.

La información estadística debe registrarse con su periodo de referencia, fecha de publicación y fuente verificable. No se debe mantener una cifra puntual de variación sin comprobar que corresponda a la publicación oficial vigente al momento de aprobar el estudio.

El indicador permite contextualizar las variaciones de materiales, mano de obra, maquinaria y equipos, pero no determina por sí solo el precio de actividades particulares como muebles a medida, ventanería, drywall, enchapes, luminarias o terminales de control de acceso.

Para este proceso, el referente estadístico debe complementarse con análisis de precios unitarios y cotizaciones comparables para las actividades y suministros incluidos en el presupuesto, considerando instalación, transporte, impuestos, calidad y garantías.

Fuente de consulta: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED). La Entidad deberá incorporar la publicación efectivamente consultada en la versión definitiva del estudio.

F. CONDICIONES COMERCIALES DEL SECTOR

Las condiciones comerciales dependen de las cantidades de obra, especificaciones de materiales, complejidad de instalación, fabricación a medida, disponibilidad de insumos, logística, plazo y condiciones de operación del inmueble. El presupuesto combina actividades de obra locativa con suministro e instalación de carpintería, mobiliario, ventanería, iluminación y un equipo de control de acceso.

El análisis económico deberá sustentarse en cantidades y precios unitarios comparables. Para elementos fabricados a medida —como muebles, puertas, divisiones y ventanería— las cotizaciones deben corresponder a dimensiones, materiales, espesores, herrajes, acabados e instalación equivalentes. Para el terminal facial se deben comparar especificaciones técnicas, accesorios, configuración y garantía.

Para el presente proceso se consideran, entre otros, los siguientes aspectos:

- Forma de pago: conforme a lo previsto en los documentos del proceso y contra actividades efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción, con los soportes y mediciones que correspondan.

- Plazo de ejecución: deberá ser consistente con las cantidades de obra, los tiempos de fabricación y suministro, la programación por áreas y la necesidad de mantener en funcionamiento la sede institucional.
- Precios: deberán respaldarse en análisis de precios unitarios y/o cotizaciones actuales y comparables, diferenciando costos directos e indirectos y evitando duplicidades entre suministro, instalación y actividades auxiliares.
- Calidad: se deberán definir características verificables de enchapes, pinturas, perfiles, vidrio, puertas, muebles, cielo raso, luminarias y equipo de control de acceso, así como criterios de aceptación y pruebas de funcionamiento.
- Garantías: deberán determinarse según la naturaleza del contrato, los riesgos y las obligaciones legales aplicables, sin perjuicio de las garantías de calidad de los bienes y trabajos instalados.
- Responsabilidad del contratista: incluye disponer de personal competente, suministrar materiales conformes, proteger las áreas y bienes existentes, retirar los residuos, mantener condiciones seguras y entregar las zonas limpias y funcionales.

G. REQUISITOS HABILITANTES Y CAPACIDAD FINANCIERA

Los requisitos habilitantes deberán definirse con base en la modalidad de selección aplicable, la cuantía, el alcance, los riesgos y las reglas vigentes. Antes de invocar Documentos Tipo de Colombia Compra Eficiente, la Entidad debe verificar si son obligatorios para esta contratación y si el proceso encaja en su ámbito de aplicación; no basta con que se trate de una intervención locativa.

Capacidad financiera y organizacional

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,1
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,02
Rentabilidad del activo	≥ 0,01

H. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE RIESGOS DEL SECTOR

Considerando el objeto y las actividades presupuestadas, se identifican como riesgos relevantes: diferencias entre cantidades presupuestadas y condiciones reales del inmueble; variación o falta de disponibilidad de materiales; incompatibilidad de medidas o especificaciones en muebles, puertas y ventanería; defectos de instalación o acabados; daños a equipos o zonas no intervenidas; retrasos en fabricación o suministro; interferencia con las actividades institucionales; accidentes de trabajo; manejo inadecuado de escombros; humedades preexistentes o persistentes; y fallas de configuración o funcionamiento del terminal facial.

Riesgo identificado	Posible consecuencia	Medida de tratamiento
Variación en los precios de materiales	Incremento de costos de ejecución.	Elaboración de presupuesto actualizado y análisis de precios unitarios.
Deficiencias en la calidad de materiales	Deterioro prematuro de las intervenciones.	Establecimiento de especificaciones técnicas y verificación de calidad.
Retrasos en el suministro de insumos	Afectación del cronograma.	Programación de actividades y disponibilidad oportuna de materiales.
Deficiencias técnicas en la ejecución	Retrabajos y afectación de las condiciones de funcionamiento.	Supervisión técnica y verificación del cumplimiento de las especificaciones.
Accidentes laborales	Afectaciones al personal y posibles retrasos.	Implementación de medidas de seguridad y salud en el trabajo.
Afectación de las actividades institucionales	Interferencia con el funcionamiento de la Corporación.	Coordinación de horarios, áreas de intervención y programación de actividades.
Manejo inadecuado de residuos	Afectaciones ambientales y posibles sanciones.	Aplicación de las medidas de manejo y disposición de residuos correspondientes.

La matriz de riesgos del proceso deberá valorar probabilidad e impacto, asignar responsable y establecer controles verificables, considerando la programación de los trabajos, revisión previa de medidas y condiciones del sitio, aprobación de materiales y diseños, protección de áreas, supervisión de calidad, gestión de residuos, pruebas de funcionamiento y entrega documentada. La asignación definitiva debe corresponder a las condiciones particulares del contrato.

DIEGO ALEXANDER GARAY RUIZ
PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

Proyectó Técnicamente: ***FREDY NORBERTO VELASQUEZ JARAMILLO***
CPS 53/2026

Proyectó Jurídicamente: ***JUAN DAVID DEL CAMPO GOMEZ***
CPS 55/2026