ANEXO 2 — ANÁLISIS DEL SECTOR

MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS – HOGARES VÍCTIMAS DEL CONFLICTO ARMADO – VIGENCIA 2026

1. IDENTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección aplicable al presente proceso corresponde a la de MÍNIMA CUANTÍA, con fundamento en los siguientes argumentos jurídicos:

El numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, establece la contratación de mínima cuantía como modalidad de selección para la adquisición de bienes, servicios y obras cuyo valor no exceda el diez por ciento (10 %) de la menor cuantía de la entidad, independientemente de su objeto, y dispone que la oferta ganadora será la de menor precio, siempre que cumpla las condiciones exigidas en la invitación.

Los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015 reglamentan el procedimiento: la invitación se publica en el SECOP por un término no inferior a un (1) día hábil, la entidad verifica los requisitos habilitantes de la oferta de menor precio y, si esta no cumple, verifica la del segundo mejor precio, y así sucesivamente; la aceptación de la oferta y la oferta conforman el contrato.

El presupuesto oficial del proceso asciende a CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS ($42.510.971,43) M/CTE, equivalente a 24,28 SMMLV de 2026 (SMMLV de $1.750.905, Decreto 1469 de 2025). La menor cuantía del Municipio para la vigencia 2026 es de 280 SMMLV – $490.253.400, conforme al literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, por lo que la mínima cuantía corresponde a 28 SMMLV – $49.025.340. En consecuencia, el valor del proceso se encuentra dentro del rango de la mínima cuantía y procede su selección por esta modalidad.

Por tratarse de un contrato de obra pública, el factor de selección es el menor precio, conforme al literal c) del artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y al numeral 6 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015. Conforme al artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, en la contratación de mínima cuantía no se exige el Registro Único de Proponentes – RUP, por lo que la Entidad verificará directamente los requisitos habilitantes.

2. ANÁLISIS DEL SECTOR

2.1 ASPECTOS GENERALES

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario: es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.
- Sector secundario o sector industrial: comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos subsectores:

  – Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo.

  – Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.
- Sector terciario o sector 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, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Teniendo claro los sectores de la economía, el objeto del contrato a celebrar se encuentra ubicado en el sector de la construcción, correspondiente al sector económico secundario o industrial, y específicamente en la actividad de terminación, acabado y reparación de edificaciones residenciales existentes.

El sector de la Construcción en Colombia está compuesto por dos (2) grandes ramas de la actividad económica. La primera está relacionada con los trabajos de construcción de edificaciones, que agrupa el valor agregado de la construcción de edificaciones residenciales tanto a nivel urbano como rural, edificios no residenciales, reparación de edificios y mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción. La segunda rama se compone de los trabajos asociados con la ingeniería civil, que abarca la construcción de carreteras, vías férreas, puertos y tuberías.

El mercado de la construcción y las obras civiles, es uno de los mercados que más genera mano de obra y que mayor impacto tiene dentro de la ejecución de los recursos en las entidades estatales, en cuanto a:

- Generación de empleo de mano de obra no calificada.
- Impacto positivo por la formación de obras de infraestructura que benefician a las entidades territoriales y por ende a la nación en general.

La promoción y fomento del mercado de la construcción, adicionalmente permite la generación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de otros sectores económicos, de otros

mercados, de bienes y servicios, en especial para el caso del proyecto a desarrollar, el impacto es muy amplio en relación con las áreas de generación de impacto positivo, por la naturaleza misma del escenario a intervenir.

De acuerdo con CAMACOL, existe un amplio consenso sobre el importante aporte del sector de la Construcción en Colombia en los últimos años al dinamismo de la actividad económica nacional.

La industria de la construcción es uno de los sectores más importantes y dinámicos por su estrecha relación con; la creación de infraestructura básica como puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica y termoeléctrica, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras.

La satisfacción de necesidades humanas, entre las que se destacan servicios de suministros de agua potable, instalación de saneamiento, drenaje, pavimentación, obras de vivienda, hospitales y escuelas; el fuerte impacto multiplicador, que genera en las diversas ramas industriales de la economía de un país, hace de la industria de la construcción el eje fundamental para el logro de objetivos económicos y sociales, así como el mejoramiento de las condiciones de vida de la sociedad.

2.2 COMPORTAMIENTO RECIENTE DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, en el segundo trimestre de 2026 el Producto Interno Bruto creció 3,5 % frente al mismo periodo de 2025, y el valor agregado de la construcción creció 2,2 %. Este resultado se explicó principalmente por las obras civiles, que crecieron 17,1 %, mientras que las edificaciones decrecieron 3,2 % y las actividades especializadas de la construcción decrecieron 2,2 %.

Para el presente contrato, cuyas actividades corresponden a obras de terminación y mejoramiento de edificaciones residenciales existentes, el menor dinamismo de las edificaciones y de las actividades especializadas indica que existe disponibilidad de mano de obra, materiales y proveedores en el mercado regional, lo que favorece la ejecución de las intervenciones dentro del plazo previsto.

2.3 INDICADORES MACROECONÓMICOS

Los indicadores macroeconómicos permiten analizar el desempeño de la economía nacional e identificar las variables que inciden en los costos y en la oferta de bienes y servicios requeridos para la ejecución del contrato.

2.3.1 INDICADOR DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA (ISE)

Según el DANE, en abril de 2026 el Indicador de Seguimiento a la Economía en su serie original se ubicó en 124,35, lo que representó un crecimiento de 3,34 % respecto a abril de 2025 (120,33), en concordancia con el crecimiento del PIB reportado para el segundo trimestre del año.

2.3.2 EMPLEO E INFORMALIDAD

En mayo de 2026 la tasa de desocupación del total nacional fue de 8,0 %, inferior en 1,0 punto porcentual a la registrada en mayo de 2025 (9,0 %); la tasa global de participación se ubicó en 64,9 % y la tasa de ocupación en 59,7 %. El número de personas ocupadas en el total nacional fue de 24.583 miles. En junio de 2026 la tasa de desocupación se mantuvo en 8,0 %.

En el trimestre abril–junio de 2026, el 54,5 % de la población ocupada se encontraba en condición de informalidad; en los centros poblados y rural disperso la informalidad alcanzó el 83,2 %, frente al 40,7 % de las 13 ciudades y áreas metropolitanas. Esta condición es relevante para el presente contrato, porque la mano de obra no calificada exigida debe estar afiliada al Sistema de Seguridad Social Integral y a riesgos laborales antes de su ingreso a la obra.

2.3.3 SALARIO MÍNIMO Y COSTOS LABORALES

Mediante los Decretos 1469 y 1470 de 2025, el salario mínimo legal mensual vigente para 2026 se fijó en $1.750.905, con un incremento del 23 % frente a 2025 ($1.423.500), y el auxilio de transporte en $249.095. Adicionalmente, la Ley 2466 de 2025 amplió la jornada nocturna desde las 7:00 p. m. e incrementó gradualmente el recargo por trabajo en días de descanso obligatorio, que pasó al 90 % desde el 1 de julio de 2026. Estos factores inciden directamente en el componente de mano de obra, que es determinante en las obras de mejoramiento de vivienda.

2.3.4 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

Según el DANE, en junio de 2026 el IPC registró una variación mensual de 0,39 % frente a mayo de 2026.

2.4 INDICADORES DE OFERTA

Los indicadores de oferta son medidas que se utilizan para analizar y evaluar la cantidad y calidad de los bienes y servicios disponibles en el mercado. Estos indicadores ofrecen información sobre la producción, la capacidad productiva, la productividad laboral y otros aspectos relacionados con la oferta de la economía. Ayudan a comprender la capacidad de una economía para satisfacer la demanda y son útiles para identificar tendencias, evaluar la eficiencia y tomar decisiones informadas sobre la producción y la inversión en torno al sector de la construcción.

2.4.1 ACTIVIDADES DE TERMINACIÓN Y ACABADOS DE EDIFICACIONES

Las actividades de terminación y acabados de edificaciones hacen parte del grupo de actividades especializadas del sector de la construcción, comprendidas dentro del valor agregado de edificaciones. Estas actividades incluyen los procesos de pintura, enlucido, impermeabilización, revestimientos, instalación de elementos ornamentales y demás obras complementarias que se ejecutan en la fase final de las edificaciones.

En el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de las actividades especializadas de la construcción presentó una variación anual de -2,2 % y el de las edificaciones de -3,2 %, frente al crecimiento de 17,1 % de las obras civiles. Este comportamiento refleja un menor dinamismo de la construcción y terminación de edificaciones, lo que se traduce en mayor disponibilidad de mano de obra y de proveedores de acabados.

Por su parte, el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) registró en agosto de 2026 una variación anual de 6,90 % y una variación año corrido de 7,08 %; para el destino Casas, la variación anual fue de 6,44 %. Por grupos de costo, la mano de obra presentó la mayor variación anual (14,12 %), lo que confirma que el incremento de los costos de las obras de mejoramiento se explica principalmente por el componente laboral.

2.5 INDICADORES DE DEMANDA

Los indicadores de demanda son medidas utilizadas para analizar y evaluar la cantidad y el comportamiento de los consumidores con relación a los bienes y servicios en un mercado. Estos indicadores ofrecen información sobre el nivel de demanda, los patrones de consumo, el gasto de los consumidores y otros aspectos relacionados con la demanda de la economía.

2.5.1 PRECIOS Y COSTOS

Los precios y costos en construcción corresponden a los valores monetarios vinculados a los materiales, la mano de obra, los equipos y los servicios necesarios para desarrollar un proyecto constructivo. Los precios reflejan el valor de mercado de los insumos y servicios empleados, mientras que los costos representan los gastos en los que incurren los contratistas, empresas y entidades ejecutoras para llevar a cabo la obra.

Estos indicadores son esenciales para estimar presupuestos, calcular la rentabilidad y evaluar la viabilidad económica y financiera de los proyectos de construcción, al permitir un seguimiento preciso de la evolución de los insumos y de la estructura de costos del sector. Asimismo, constituyen una herramienta clave para la toma de decisiones en la planeación y ejecución de políticas públicas de vivienda e infraestructura, ya que evidencian la incidencia de los precios de materiales y la mano de obra en el desempeño general del sector.

2.5.2 ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES – ICOCED

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) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 93 insumos.

En agosto de 2026, el ICOCED presentó una variación mensual de 0,06 %, una variación año corrido de 7,08 % y una variación anual de 6,90 %. El destino Casas registró una variación anual de 6,44 %. Por grupos de costo, las mayores variaciones anuales se presentaron en mano de obra (14,12 %), servicios generales de la construcción (8,85 %) y equipo (6,74 %), mientras que el equipo especial para obra registró una variación de -3,38 %.

2.5.3 ENTORNO SOCIAL: POBREZA, DÉFICIT HABITACIONAL Y POBLACIÓN VÍCTIMA

De acuerdo con el DANE, en 2025 la incidencia de la pobreza monetaria nacional fue de 28,0 %, con una marcada brecha territorial: 24,6 % en las cabeceras frente a 39,5 % en los centros

poblados y rural disperso. La pobreza monetaria extrema fue de 9,6 % a nivel nacional y de 19,1 % en el área rural.

La Encuesta Nacional de Calidad de Vida – ECV 2025 reporta un déficit habitacional nacional de 25,6 %, que en los centros poblados y rural disperso asciende a 58,6 %, con un déficit cualitativo rural de 38,9 %. Para Cundinamarca, el déficit habitacional se estima en 11,1 % (cerca de 169.000 hogares), de los cuales alrededor de 150.000 presentan déficit cualitativo. En el municipio de Sibaté, según el CNPV 2018, 2.692 hogares presentan déficit cualitativo, de los cuales 1.018 se ubican en la cabecera municipal y 1.674 en el área rural.

En cuanto a la población víctima del conflicto armado, según el Boletín de Fichas Estadísticas de la Unidad para las Víctimas – RNI con corte al 28 de febrero de 2026, en Sibaté se encuentran ubicadas 1.509 víctimas (3,7 % de la población municipal), de las cuales 1.334 son sujetos de atención y/o reparación y 1.402 registran desplazamiento forzado. En la medición de Superación de Situación de Vulnerabilidad, 545 de 1.761 víctimas de desplazamiento no cumplen el derecho a la vivienda y para otras 516 no ha sido posible establecer su cumplimiento.

Estas condiciones sustentan la focalización de los recursos en mejoramientos locativos de vivienda para hogares víctimas del conflicto armado, como medida del componente de Reparación Integral del Plan de Acción Territorial – PAT del Municipio y en cumplimiento de la Meta 144 del Plan de Desarrollo Municipal.

2.5.4 GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

- ACIEM NACIONAL - ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE INGENIEROS ELÉCTRICOS, MECÁNICOS Y AFINES – NACIONAL.
- ACIC - ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE INGENIEROS CONSTRUCTORES.
- ACOFI- ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE FACULTADES DE INGENIERÍA.
- ANDI - ASOCIACIÓN NACIONAL DE INDUSTRIALES.
- ASOCRETO - ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES DE CONCRETO.
- CAMACOL - CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN.
- INCO - INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES.
- CCI - CÁMARA COLOMBIANA DE LA INFRAESTRUCTURA.
- DNP - DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN.
- FIIC - FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.
- IDU - INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.
- IGAC - INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.
- ANEIC - ASOCIACIÓN NACIONAL DE ESTUDIANTES DE INGENIERÍA CIVIL.
- FEDEVIVIENDA - FEDERACIÓN DE ORGANIZACIONES DE VIVIENDA POPULAR.
- ICONTEC - INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS Y CERTIFICACIÓN.
- SCA - SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS.
- SCI - SOCIEDAD COLOMBIANA DE INGENIEROS.

- CENAC - CENTRO DE ESTUDIOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO URBANO Y REGIONAL.
- FEDELONJAS - FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ.

2.6 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda identifica cómo la Entidad y otras entidades estatales han adquirido obras de naturaleza similar, con el fin de establecer la modalidad, los valores y las condiciones habituales de contratación.

Histórico de la Entidad. Durante la vigencia 2025, en desarrollo de la Meta 144, el Municipio de Sibaté suscribió quince (15) convenios solidarios —catorce (14) con Juntas de Acción Comunal y uno (1) con ASOJUNTAS, el Convenio Solidario No. 048 de 2025—, mediante los cuales se beneficiaron 111 hogares (94 rurales y 17 urbanos), con una inversión total de $1.018.312.311, equivalente a un valor promedio de $9.174.016 por hogar. Así mismo, el Municipio ha adelantado por la modalidad de mínima cuantía obras de baja complejidad, como la "Adecuación e instalación de la cubierta del escenario deportivo del barrio San Martín" (2025), con un presupuesto oficial de $39.858.000.

Procesos de otras entidades. Se consultó en el SECOP II la contratación de obras de mejoramiento de vivienda por mínima cuantía, con los códigos UNSPSC 72111001 y 72111002, encontrando los siguientes procesos de referencia:

Entidad	Objeto	Presupuesto oficial	Valor adjudicado	Plazo
Municipio de Paipa (Boyacá)	Mejoramiento de dos (2) viviendas en sitio propio de población víctima del conflicto armado, veredas El Tejar y San Pedro	$24.000.000	$19.201.896	30 días
Municipio de Apartadó (Antioquia)	Mejoramiento integral de vivienda en cumplimiento de la Sentencia T-305 de 2024	$20.637.452	$17.772.333	1 mes
Municipio de Gómez Plata (Antioquia)	Mejoramiento de dos viviendas urbanas en riesgo de colapso de la cubierta	$34.132.241	$33.977.331	30 días
Municipio de Carmen de Carupa (Cundinamarca)	Contrato de obra pública para el mejoramiento de vivienda rural por monto agotable	$39.855.866	$39.855.866	25 días
Municipio de Zipaquirá (Cundinamarca)	Mejoramiento de viviendas en la zona rural, vigencia 2025	$50.758.839	$49.764.924	14 días

2.7 ANÁLISIS DE LA OFERTA

La oferta para el presente proceso está conformada por personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, y por consorcios y uniones temporales, cuyo objeto social o actividad comercial les permita ejecutar obras de construcción, mejoramiento o reparación de edificaciones. Las actividades económicas asociadas, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU Rev. 4 A.C., son principalmente:

- 4330 – Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil.
- 4111 – Construcción de edificios residenciales.
- 4321 – Instalaciones eléctricas, para la instalación de luminarias.

Por su valor y baja complejidad, este tipo de obras es ofertado principalmente por micro y pequeñas empresas y por personas naturales del sector de la construcción, localizadas en Sibaté, Soacha, Bogotá y los municipios vecinos, que concentran proveedores de materiales de acabados, cubiertas y cielos rasos. La lista de precios ICCU 2026 refleja las condiciones de mercado de Cundinamarca, y los materiales requeridos (cerámica, fibrocemento, perfilería metálica, PVC y luminarias LED) son de amplia disponibilidad en el comercio regional.

La única actividad que exige un proveedor especializado es la disposición final de los residuos con asbesto, que debe realizarse con un gestor de residuos peligrosos autorizado por la autoridad ambiental. El contratista deberá prever este servicio dentro del precio del ítem de desmonte.

3. ASPECTO TÉCNICO

Los mejoramientos de vivienda constituyen una solución técnica dirigida a corregir deficiencias de habitabilidad en unidades residenciales existentes, mediante intervenciones puntuales en cubiertas, cielos rasos, pisos y muros de áreas húmedas, con el fin de mejorar las condiciones de salubridad, seguridad, funcionalidad y confort interior del hogar.

Estas intervenciones atienden el déficit cualitativo de vivienda y corresponden a obras de bajo impacto estructural, que no modifican los elementos portantes de la edificación. Las actividades priorizadas —desmonte de una cubierta en asbesto-cemento y reposición con teja de fibrocemento sobre estructura metálica, cielo raso en PVC con iluminación LED, pisos en cerámica con guardaescoba, pañete de muros y enchape de áreas húmedas— permiten la protección de los ocupantes frente a la intemperie, el polvo y la humedad, y la eliminación de un material prohibido por la Ley 1968 de 2019.

Las principales características técnicas de este tipo de mejoramientos son:

i) Mejoran las condiciones de habitabilidad al intervenir superficies deterioradas o insalubres, generando espacios más seguros, limpios y funcionales.

ii) No afectan la estabilidad estructural de la vivienda, ya que se ejecutan sobre elementos existentes sin modificar vigas, columnas, muros portantes o cimentaciones.

iii) Presentan bajo requerimiento de mantenimiento, ya que los materiales empleados — teja de fibrocemento, enchapes cerámicos, PVC y luminarias LED— ofrecen larga durabilidad y fácil limpieza.

iv) Son de rápida ejecución, lo que permite intervenir las cinco (5) viviendas dentro del plazo de un (1) mes.

v) Exigen un ejecutor con experiencia en obra y personal calificado, en especial para el trabajo en alturas y el manejo seguro de residuos con asbesto, lo que justifica su ejecución mediante contrato de obra.

Las intervenciones corresponden exclusivamente a mejoramientos locativos (Categoría A), que no requieren licencia de construcción, conforme al artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015. Las especificaciones de cada actividad se encuentran en el Anexo 1 – Especificaciones Técnicas.

4. CONTEXTO DEMOGRÁFICO, SOCIAL Y ECONÓMICO DE LA POBLACIÓN BENEFICIARIA

El Municipio de Sibaté cuenta con una extensión territorial de 125,6 km², conformada por una cabecera urbana y un territorio rural distribuido en quince (15) veredas, con una población proyectada de 40.496 habitantes para 2026. Los hogares objeto de la intervención se localizan en los barrios García, Urbanización Parques del Muña y San Martín y en la vereda Chacua.

Sibaté es un municipio receptor de población desplazada: de las 1.509 víctimas ubicadas en el municipio, 1.402 registran desplazamiento forzado como hecho victimizante. Estos hogares enfrentan con frecuencia la pérdida de patrimonio asociada al hecho victimizante, ingresos bajos e inestables y viviendas con deterioro progresivo por antigüedad, autoconstrucción, humedad y materiales inadecuados, lo que configura un déficit cualitativo que afecta su bienestar y la superación de su situación de vulnerabilidad.

Los cinco (5) hogares beneficiarios fueron identificados, verificados y priorizados por la Secretaría de Planeación, conforme al procedimiento descrito en el Documento Técnico "Mejoramientos de vivienda población VCA municipio de Sibaté", en el marco del componente de Reparación Integral del PAT y del enfoque diferencial previsto en la Ley 1448 de 2011.

5. ANÁLISIS DE LOS REQUISITOS HABILITANTES

Los requisitos habilitantes se establecieron de forma adecuada y proporcional a la naturaleza y valor del contrato, conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015, con el propósito de garantizar la idoneidad del contratista sin restringir injustificadamente la participación:

Requisito	Exigencia	Justificación
Capacidad jurídica	Existencia y representación legal, objeto social relacionado, ausencia de inhabilidades, pagos de seguridad social y parafiscales, antecedentes y RNMC.	Exigencia legal para contratar con el Estado.
Experiencia general	Uno (1) a dos (2) contratos de obra de construcción, mejoramiento, adecuación, mantenimiento o reparación de edificaciones, cuya sumatoria sea igual o superior al 50 % del presupuesto oficial, en SMMLV.	Asegura que el contratista ha ejecutado obras de valor y naturaleza similares, sin exigir montos superiores al valor del proceso.
Experiencia específica	Un (1) contrato de mejoramiento y/o construcción de vivienda, igual o superior al 50 % del presupuesto oficial, con mínimo 80 m² de cielo raso en PVC.	El cielo raso en PVC es la actividad de mayor cantidad del contrato (152,04 m² en tres viviendas, equivalentes al 40,9 % del costo directo).
Personal mínimo	Un (1) residente de obra (ingeniero civil o arquitecto, 2 años de experiencia) y mínimo tres (3) trabajadores de mano de obra no calificada, con dedicación del 100 %.	Personal necesario para ejecutar cinco (5) viviendas en un (1) mes, en frentes de trabajo dispersos en área urbana y rural.
Diferenciales Mipyme	Experiencia general del 25 % y específica del 25 % con 40 m² de cielo raso, pisos o enchapes; el mismo contrato puede acreditar ambas.	Promueve la participación de micro y pequeñas empresas, que conforman la mayor parte de la oferta (numeral 2.7).

Requisito	Exigencia	Justificación
Capacidad financiera y organizacional	No se exige.	En la mínima cuantía la Entidad es libre de exigirla. Dado el valor del contrato, la forma de pago contra obra ejecutada (sin anticipo) y las garantías exigidas, el riesgo financiero está cubierto.

La sumatoria exigida en la experiencia general equivale a 12,14 SMMLV y, para Mipyme, a 6,07 SMMLV.

6. ASPECTOS REGULATORIOS

Para efectos de este proceso, han de tenerse en cuenta las siguientes normas:

- Constitución Política, artículos 2, 13, 51 y 209: fines esenciales del Estado, igualdad y protección de grupos en debilidad manifiesta, derecho a la vivienda digna y principios de la función administrativa.
- Ley 80 de 1993: Estatuto General de Contratación de la Administración Pública; el artículo 32 define el contrato de obra.
- Ley 1150 de 2007, numeral 5 del artículo 2 y artículo 6: modalidad de mínima cuantía y excepción del RUP.
- Ley 1474 de 2011, artículo 94: procedimiento de mínima cuantía y selección por menor precio.
- Ley 1882 de 2018: reglas de subsanabilidad de los requisitos habilitantes.
- Decreto 1082 de 2015: estudios previos, análisis del sector (artículo 2.2.1.1.1.6.1), mínima cuantía (artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes), Mipyme y garantías.
- Ley 1448 de 2011 y Decreto 1084 de 2015 (artículo 2.2.7.1.5): medidas de reparación integral y política habitacional para las víctimas del conflicto armado.
- Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 413 de 2025: mejoramiento de vivienda y reparaciones locativas (artículo 2.2.6.1.1.10).
- Ley 1968 de 2019 y Decreto 1076 de 2015: prohibición del asbesto y gestión de residuos peligrosos.
- Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 y Resolución 4272 de 2021: seguridad y salud en el trabajo y trabajo seguro en alturas.
- Ley 1581 de 2012: protección de datos personales de los hogares beneficiarios.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Conforme al artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación de mínima cuantía la exigencia de garantías es facultativa. La Entidad las exige en atención a que las obras se ejecutan en viviendas habitadas por población víctima, incluyen trabajo en alturas y el manejo de residuos peligrosos, y deben responder por su calidad y estabilidad en el tiempo. Las garantías protegen los recursos públicos y respaldan el cumplimiento de las obligaciones del contratista.

En consecuencia, el contratista constituirá a favor del Municipio de Sibaté (NIT 899.999.372-4) las siguientes garantías:

Amparo	Valor	Vigencia
Cumplimiento (incluye multas y cláusula penal)	20 % del valor del contrato	Hasta la liquidación del contrato
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	5 % del valor del contrato	Plazo del contrato y tres (3) años más
Estabilidad y calidad de la obra	20 % del valor final de las obras	Tres (3) años desde el acta de recibo final
Responsabilidad civil extracontractual	200 SMMLV	Plazo de ejecución del contrato

Justificación de la vigencia de la garantía de estabilidad. El artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015 establece que la garantía de estabilidad y calidad de la obra debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años, salvo que la Entidad justifique técnicamente la necesidad de una vigencia inferior. La vigencia de tres (3) años se justifica porque las obras son mejoramientos locativos de acabados —cerámica, cielo raso en PVC, pañete, enchape y reposición de teja— que no involucran elementos estructurales; sus eventuales defectos de instalación se manifiestan en los primeros meses de uso; las viviendas son de propiedad de los hogares, que asumen su mantenimiento; y una vigencia de cinco (5) años incrementaría el costo de la garantía en una proporción desmedida frente al valor del contrato, desincentivando la participación de Mipyme.

8. ESTUDIO DE MERCADO

Las variables utilizadas para calcular el presupuesto oficial son las siguientes:

Precios de referencia: debido a que el municipio de Sibaté no cuenta con precios unitarios establecidos, se toman como referencia los precios del Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU, vigencia 2026, disponibles en https://www.iccu.gov.co/entidad/listadeprecios. Esta lista recoge las condiciones de mercado del departamento y es la misma referencia adoptada por la Entidad en los convenios solidarios de mejoramiento de vivienda de la vigencia 2026. Los precios unitarios del presupuesto son:

ITEM ICCU	DESCRIPCIÓN	UND	PRECIO ICCU 2026
1,34	DESMONTE DE CUBIERTAS (ASBESTO CEMENTO), INC. RETIRO	M2	$ 21.564,00
7,32	ESTRUCTURA METÁLICA PARA TEJA DE FIBROCEMENTO (TUBO ESTRUCTURAL ABIERTO 4"x2", 1,5 MM)	M2	$ 89.961,00
7,24	TEJA FIBROCEMENTO No. 8	M2	$ 51.815,00
15,10	CIELO RASO EN PVC e=7 mm (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	$ 86.062,00
12,115	LUMINARIA PANEL LED REDONDO - 18W - 4000K/6000K - IP20 - 120V - DE SOBREPONER 22cmX3cm	UN	$ 43.535,00
14,41	CERÁMICA PISO TRÁFICO 5, CALIDAD PRIMERA	M2	$ 101.531,00
14,17	GUARDAESCOBA GRES Y CERÁMICA	ML	$ 20.510,00
6,17	PAÑETE LISO MUROS 1:4, E=1.5 CM	M2	$ 28.122,00
14,10	BALDOSA CERÁMICA PISO-PARED 20X20 CALIDAD PRIMERA	M2	$ 83.924,00

Costos indirectos (A.I.U.): se aplica un A.I.U. del treinta y tres por ciento (33 %), discriminado en Administración (25 %), Imprevistos (3 %) y Utilidad (5 %). La administración cubre los costos del residente de obra, el transporte de personal y materiales entre frentes de trabajo dispersos, las garantías, la señalización, los elementos de seguridad y salud en el trabajo y los gastos legales del contrato; los imprevistos cubren las variaciones menores de las condiciones reales de las viviendas; y la utilidad corresponde al margen del contratista, sobre la cual se liquida el IVA.

Costo por vivienda: el valor promedio por hogar, incluido el A.I.U., es de $ 8.502.194,29, con un mínimo de $ 6.862.138,22 (Hogar N.º 2) y un máximo de $ 9.207.384,65 (Hogar N.º 4). Este promedio es inferior al promedio de $9.174.016 por hogar de los convenios solidarios de la vigencia 2025 de la Entidad.

9. DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO

9.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato asciende a la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y TRES CENTAVOS ($42.510.971,43) M/CTE, incluidos los costos directos, el A.I.U. y los tributos nacionales, departamentales y municipales que impliquen la debida ejecución del contrato.

9.2 PRESUPUESTO DE OBRA

Hogar	Costo directo	A.I.U. (33 %)	Total
Hogar priorizado N.º 1	$ 6.319.624,60	$ 2.085.476,12	$ 8.405.100,72
Hogar priorizado N.º 2	$ 5.159.502,42	$ 1.702.635,80	$ 6.862.138,22
Hogar priorizado N.º 3	$ 6.657.337,84	$ 2.196.921,49	$ 8.854.259,33
Hogar priorizado N.º 4	$ 6.922.845,60	$ 2.284.539,05	$ 9.207.384,65
Hogar priorizado N.º 5	$ 6.903.825,95	$ 2.278.262,56	$ 9.182.088,51
TOTAL	**$ 31.963.136,41**	**$ 10.547.835,02**	**$ 42.510.971,43**

El detalle por ítem, cantidad y valor unitario de cada vivienda se encuentra en el numeral 7 del Anexo 1 – Especificaciones Técnicas y en el Anexo N.º 04 – Presupuesto Oficial.

9.3 RESPALDO PRESUPUESTAL

El contrato cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N.º 2026001238 del veintinueve de octubre, por valor de $49.025.340, con cargo al rubro 2.3.2.02.02.005 – Construcción y servicios de la construcción, Sector 40 – Vivienda, ciudad y territorio, Meta 144, proyecto BPIN 2024257400034 "Mejoramiento de viviendas y titulación de predios en el municipio de Sibaté, Cundinamarca".