

ANÁLISIS DEL SECTOR

**“EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DESARROLLO CONJUNTO
TERRITORIAL “DETERCONSA”**

No. CTOINT 017 MT 2025

**CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA REALIZAR LA GERENCIA INTEGRAL DE LA
EJECUCIÓN DE PROYECTOS INCLUIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE
TOCANCIPÁ 2024–2027.**

OBJETO:

“MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ”.

ENERO - 2026

Contenido

ANÁLISIS DEL SECTOR	1
1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES	3
1.1 OBJETO CONTRACTUAL	3
1.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC.....	3
1.3 VALOR	4
1.4 ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL	4
1.5 LUGAR DE EJECUCIÓN	5
1.6 FORMA DE PAGO	5
1.7 PLAZO:.....	8
2 DEFINIR SECTOR O MERCADO:	8
2.1 ECONOMICO:	9
3 ANÁLISIS DEL MERCADO.....	12
3.1 ESTUDIO DE LA DEMANDA:	14
3.2 COMPARATIVO DE CRITERIOS DE EVALUACION ... ¡Error! Marcador no definido.	
3.3 INDICADORES ECONOMICOS.....	18
4 ANÁLISIS ECONOMICO.....	22
5 ANÁLISIS TÉCNICO.	23
6 ANÁLISIS LEGAL.....	25
6.1 NORMAS AMBIENTALES	25
7 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO.....	26
8 ANÁLISIS DE LA OFERTA.....	26
9 IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE POTENCIALES OFERENTES:.....	29
10 REQUISITOS HABILITANTES Y CRITERIOS DIFERENCIALES:	29
11 IDENTIFICACIÓN Y COBERTURA DEL RIESGO CONTRACTUAL:	34
12 CONCLUSIÓN GENERAL:	34

De conformidad con lo previsto en el Decreto 1082 de 2015, en la subsección 6, artículo 2.2.1.1.1.6.1, que establece el deber de las Entidades Estatales de adelantar el análisis del sector económico y de los oferentes, el presente estudio tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector de la construcción especializada en infraestructura residencial, con énfasis en la ejecución de obras de adecuación y mejoramiento de vivienda, orientadas al cumplimiento de los compromisos adquiridos por la Administración Municipal de Tocancipá con los hogares beneficiarios de los subsidios otorgados, permitiendo de esta manera:

- Conocer las características de las empresas que conforman el segmento del sector con capacidad técnica y experiencia específica para ejecutar las actividades de mantenimiento, adecuaciones, y mejoramiento de vivienda.
- Identificar los servicios previstos en el Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC) que permiten satisfacer de manera eficiente la necesidad de ejecución integral de la obra, garantizando el cumplimiento normativo y la calidad de los productos.
- Establecer el contexto del proceso de contratación, identificar los principales riesgos asociados a la ejecución de obra hospitalaria en infraestructura en operación y determinar los requisitos habilitantes proporcionales al objeto contractual.
- Determinar las variables técnicas y financieras que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva bajo criterios de idoneidad y experiencia.

Se tendrá en cuenta que los oferentes cumplan los requisitos mínimos y demuestren la solidez técnica y financiera requerida para participar en el proceso contractual, en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 numeral 3 del Decreto 1082 de 2015.

1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES

1.1 OBJETO CONTRACTUAL

“MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ”.

1.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC

SEGMENTOS	FAMILIAS	CLASES	PRODUCTO	NOMBRE
72	10	15	00	Servicios de apoyo para la construcción
93	14	20	00	Desarrollo urbano

1.3 VALOR

El presupuesto oficial que se proyecta contratar asciende a la suma de **TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$3.769.869.458).**

Este valor es integral e incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA) cuando a ello haya lugar, el gravamen a los movimientos financieros (4x1000), retenciones en la fuente, así como todos los impuestos, tasas y contribuciones de orden municipal, departamental y nacional. De igual forma, el valor cubre la totalidad de los costos directos e indirectos (salarios, prestaciones sociales, pólizas, gastos de desplazamiento y papelería) necesarios para el cumplimiento del objeto contractual.

1.4 ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL

El mejoramiento de vivienda se desarrolla a través de las siguientes estrategias para priorizar las intervenciones, siempre y cuando estas no afecten la estructura de la vivienda:

- Modalidad de Construcción y/o Mejora de baños.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora de Cocinas.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora de Pisos.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora de Cubierta.
- Modalidad de Construcción y/o Mejora Combinada.

Construcción y/o Mejora de Baños o Unidad Sanitaria, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva de las áreas y mobiliario de la solución de vivienda destinada para el aseo personal y las labores de lavado. Las unidades sanitarias a su vez, son definidas como el sitio dispuesto en la vivienda en el cual las personas realizan sus necesidades fisiológicas, complementada a su vez con un sistema de ducha o similar para el aseo del cuerpo. Así pues, esta debe proporcionar la funcionalidad para la disposición sanitaria de excretas, aseo personal de ducha y lavamanos. Por su parte el área de lavado, componente adjunto a la unidad sanitaria, consiste en el sitio dispuesto en la vivienda destinado a realizar las actividades de lavado, secado y planchado de ropa.

La modalidad de Construcción y/o Mejora de Cocinas, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva, del espacio necesario y el mobiliario, para el almacenamiento, limpieza, procesamiento, consumo de los alimentos y disposición final de los residuos sólidos. El área de cocina responderá al concepto de sectorización de

espacios funcionales (no cocinar donde se duerme) y, se buscará que la construcción o mejoramiento se estructure de modo que reciban luz y aireación directamente del exterior. La modalidad de Construcción y/o Mejora de pisos, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva de las áreas que conforman los pisos de la vivienda. Los pisos deben estar bajo cubierta o techo y deben hacer parte de cualquier sector de la vivienda: habitaciones, sala, cocina, baños.

La modalidad de Construcción y/o Mejora de Cubierta, consiste en la ejecución de actividades de adecuación que permiten superar o subsanar la carencia o deficiencia, que estriba en ausencia del techo de la cubierta de la vivienda, o la existencia del mismo en condiciones precarias, toda vez que se encuentra construido en materiales provisionales tales como latas, telas asfálticas, material plástico y madera de desecho, entre otros. Estas intervenciones contendrán la sustitución de la teja existente de la cubierta en caso de que se encuentre en mal estado y de ser necesario se incluirán aquellas actividades asociadas con la estructura de la cubierta. Modalidad de Construcción y/o Mejora Combinada, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva, realizando la mezcla de dos o todas las modalidades anteriormente descritas, siempre y cuando no sobrepase el valor del subsidio asignado.

Modalidad de Construcción y/o Mejora Combinada, consiste en la ejecución de actividades constructivas o de adecuación positiva, realizando la mezcla de dos o todas las modalidades anteriormente descritas, siempre y cuando no sobrepase el valor del subsidio asignado.

Por tratarse de proyectos de mejoramiento de vivienda en reformas internas, liderados por la administración municipal, para su ejecución no se requiere licencia de construcción, ni permiso ambiental.

1.5 LUGAR DE EJECUCIÓN

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ZONA
CUNDINAMARCA	TOCANCIPÁ	ZONA URBANA Y RURAL

1.6 FORMA DE PAGO

El sistema de pago del contrato es por precios unitarios ofertados, más los costos indirectos. Dentro de la oferta se deben contemplar, los precios unitarios, los gastos directos e indirectos derivados de la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Por lo tanto, en el valor pactado se entienden incluidos, entre otros, los gastos de administración, salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal, incrementos salariales y

prestacionales, desplazamientos, transporte, alojamiento y alimentación de la totalidad del equipo de contratista; desplazamiento, transporte, custodia y almacenamiento de materiales, herramienta y toda clase de equipos de trabajo, honorarios y asesorías en actividades relacionadas con la ejecución del contrato; computadores, licencias de utilización de software; la totalidad de tributos originados por la celebración, ejecución y liquidación del contrato; las deducciones a que haya lugar; la remuneración para el contratista y, en general, todos los costos directos e indirectos en los que deba incurrir el contratista para la cumplida ejecución del contrato. DETERCONSA pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

Se realizarán pagos mediante actas parciales de acuerdo con el avance de la obra, hasta completar el noventa (90%) por ciento del valor del contrato. Para realizar estos pagos el contratista deberá presentar i) Informe de ejecución de actividades con soporte fotográfico. ii) Soportes que acrediten estar a paz y salvo en el pago de aportes al sistema integral de seguridad social y pago de parafiscales, iii) factura o cuenta de cobro, iv) Acta parcial aprobada por el supervisor y el interventor, v) los demás documentos que sean necesarios para corroborar el cumplimiento de las obligaciones.

Un pago final equivalente al diez (10%) por ciento del valor total del contrato una vez suscrita el acta de recibo final de obra y el acta de liquidación definitiva. Para realizar este pago el contratista deberá presentar i) Informe de ejecución de actividades con soporte fotográfico, ii) Soportes que acrediten estar a paz y salvo en el pago de aportes al sistema integral de seguridad social y pago de parafiscales. iii) factura o cuenta de cobro, iv) Acta de terminación aprobada por el supervisor y el interventor. V) Acta de liquidación suscrita por las partes. vi) los demás documentos que sean necesarios para corroborar el cumplimiento de las obligaciones.

Los pagos mencionados anteriormente, se harán dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la radicación de estos en legal y debida forma.

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

- Informe de cantidades de obra ejecutadas, recibida a satisfacción por el Municipio
- Presentación de informe de actividades y/o de ejecución del contrato.
- Informe pormenorizado por parte del contratista y acta parcial y/o final de obra debidamente firmada por el contratista y el supervisor designado por el Municipio.
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales.
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato.
- Presentación de Factura y o cuenta de cobro cuando corresponda.
- Copia del RUT.

- Pago del FIC, según corresponda.

A los pagos se les efectuarán los respectivos descuentos por impuestos de ley y las contribuciones Municipales que se encuentren vigentes al momento de realizar el pago.

Para realizar el respectivo pago, el interventor del contrato deberá certificar y emitir acta de cumplimiento y recibido a satisfacción del servicio prestado previa aprobación del informe que al respecto presente el CONTRATISTA y verificación del cumplimiento de las obligaciones.

NOTA 1: La Empresa DETERCONSA no reconocerá ningún reajuste realizado por el contratista en relación con los costos, gastos o actividades adicionales que aquel requería para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la propuesta.

NOTA 2: En el evento que el contratista no realice la totalidad de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social, DETERCONSA retendrá las sumas adeudadas al sistema en el momento de la liquidación y hará el giro correspondiente, advirtiéndole que será causal de terminación unilateral del contrato cuando se compruebe la evasión en el pago total o parcial de estos aportes por parte del contratista, durante la ejecución de este.

NOTA 3: Las actas deberán ser presentadas dentro de los quince (15) días calendario siguientes al mes en que se ejecutaron las obras.

NOTA 4: La fecha de la factura debe corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato, el concepto del bien o servicio que se está cobrando, la dependencia responsable y el nombre de la Supervisión de haber recibido el trabajo a satisfacción.

NOTA 5: La recepción de las facturas y documentos equivalentes se hará a través de la ventanilla de correspondencia en la sede principal de DETERCONSA, de forma completa, cuando este no sea día laborable, el plazo se extiende hasta el primer día hábil siguiente.

NOTA 6: El contratista deberá informar la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en el cual se serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por este concepto le efectúe la Empresa DETERCONSA.

NOTA 7: En caso de que el contratista esté obligado a facturar electrónicamente, la entidad contratante incluirá la obligación de presentar la factura electrónica validada previamente por la DIAN, como requisito necesario para el pago, conforme a las disposiciones señaladas

en el Decreto 358 del 5 de marzo de 2020, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 0042 del 5 de mayo de 2020 y demás normas que os modifiquen, complementen o sustituyan.

NOTA 8: La Empresa no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato.

1.7 PLAZO:

El contrato tendrá un plazo de **DIEZ (10) MESES CALENDARIO**, contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal y demás requisitos de ejecución. En todo caso el contrato no podrá superar el 31 de diciembre de 2027.

2 DEFINIR SECTOR O MERCADO:

El objeto que se pretende contratar se encuentra identificado en el **Sector Terciario** de la economía, específicamente en el subsector de **Servicios de infraestructura**. Este mercado agrupa a empresas y consorcios especializados en Obras civiles, entre otros servicios que también se prestan en el sector.

El mercado relevante para este proceso se delimita a firmas con capacidad para ejecutar la:

“El contrato tendrá un plazo de DIEZ (10) MESES CALENDARIO, contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal y demás requisitos de ejecución. En todo caso el contrato no podrá superar el 31 de diciembre de 2027”.

Las actividades de este sector corresponden a **servicios de obra especializada**, donde lo verdaderamente determinante no es únicamente la ejecución de trabajos constructivos, sino la **experiencia, capacidad técnica y calidad del equipo humano** que los desarrolla. Directores de obra, personal de seguridad y salud en el trabajo y maestros certificados son quienes garantizan que cada intervención se realice conforme a la normativa vigente y bajo criterios estrictos de seguridad, y calidad, en cumplimiento de disposiciones como la NSR-10, el RAS, las resoluciones ambientales en manejo de residuos, el RETIE y las normas ICONTEC.

La oferta existente en este mercado es amplia y especializada, conformada por empresas constructoras, firmas de ingeniería y arquitectura con experiencia acreditada en la ejecución de distintos tipos de infraestructura. La participación de estos actores se encuentra sujeta al cumplimiento de estrictos requisitos técnicos, normativos y de calidad, lo que garantiza que únicamente intervengan organizaciones con la capacidad real de responder a la complejidad técnica y operativa de este tipo de proyectos. En este contexto, el presente análisis se orienta a identificar oferentes que cuenten con la solidez técnica, organizacional y operativa necesaria para intervenir de manera segura, eficiente y oportuna las viviendas aprobadas, garantizando la celeridad en la ejecución de las actividades de mantenimiento y mejoramiento, con el fin de minimizar las afectaciones a los hogares beneficiarios y contribuir efectivamente al mejoramiento de sus condiciones de vida digna.

2.1 ECONOMICO:

- **Quienes o que lo componen**

El sector económico que soporta el presente proceso contractual está conformado por **empresas constructoras, firmas de ingeniería y arquitectura, consorcios y uniones temporales especializadas en infraestructura residencial, gubernamental, edificaciones, entre otros relacionados**, que cuentan con clasificación vigente en el RUP bajo los códigos UNSPSC correspondientes a servicios de construcción, mantenimiento, adecuación y remodelación de edificaciones. Estos oferentes disponen de capital humano especializado, experiencia certificada y capacidad financiera suficiente para ejecutar proyectos de alta complejidad técnica dentro de instalaciones hospitalarias en operación.

- **Control de Productos y Entregables**
 - Aprobación previa de planos y especificaciones técnicas por parte de la supervisión e interventoría.
 - Validación de cantidades de obra ejecutadas mediante actas parciales y acta final de obra.
 - Verificación del cumplimiento de los criterios de calidad.
 - Control documental, fotográfico y técnico de cada fase constructiva.
 - Entrega de planos récord, manuales de operación y mantenimiento, y actas de recibo a satisfacción.
- **Control del Equipo de Trabajo**
 - Verificación de perfiles profesionales mínimos exigidos en el proceso de selección.

- Verificación de la participación real de los especialistas en la firma de planos y memorias, buscando eficiencia y responsabilidad técnica.
 - Control de la disponibilidad del personal clave para la sustentación de los planos y avances ante la Entidad.
 - Validación de afiliaciones a seguridad social y pagos parafiscales.
 - Seguimiento al cumplimiento de los turnos de trabajo establecidos.
 - Evaluación periódica del desempeño del personal en obra.
- **Control de Recursos Tecnológicos**
 - Verificación de equipos, herramientas y maquinaria certificados y aptos para las intervenciones en las viviendas.
 - Control de equipos de medición, ventilación, iluminación y sistemas técnicos instalados.
 - Validación del uso de materiales.
 - Supervisión del cumplimiento de especificaciones técnicas y normativas vigentes.
- **Control de Procesos de Diseño**
 - Revisión y aprobación técnica de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos e hidrosanitarios.
 - Verificación de cumplimiento de la normativa NSR-10, RETIE, Resoluciones ambientales, y normas ICONTEC.
 - Control de modificaciones mediante actas y aprobaciones formales.
 - Registro documental de memorias de cálculo y diseños finales.
- **Controles Generales**
 - Seguimiento al cronograma de obra y plan de inversión.
 - Control de calidad de materiales mediante ensayos de laboratorio.
 - Control financiero mediante actas de avance y validación presupuestal.
 - Auditorías técnicas por parte de la interventoría.
 - Registro fotográfico y documental permanente de la ejecución.

Cifras de ventas, impacto PIB y variables que afectan

De acuerdo con la Encuesta Mensual de Servicios – EMS, del mes de octubre de 2025, para las actividades inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo la variación año corrido (enero–octubre de 2025 frente al mismo periodo de 2024), este subsector presentó una

variación positiva en los ingresos nominales, mientras que el personal ocupado total mostró una variación negativa y los salarios registraron incremento. En el análisis de doce meses (noviembre de 2024 a octubre de 2025 frente al periodo anterior), los ingresos y los salarios también presentaron variación positiva, mientras que el personal ocupado total registró disminución.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025^P / octubre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	2,7	2,6	-0,2	0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	8,9	0,5	-0,4
J	División 58	Actividades de edición	-9,8	-8,6	-1,9	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,3	-4,7	-2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,4	7,0	-0,6	-0,0
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,4	7,1	-0,5	-0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,4	-5,4	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,0	8,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,2	-8,2	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	5,4	5,3	0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	8,3	0,1	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	6,7	0,3	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,4	7,3	0,1	-1,0

Fuente: DANE, EMS.

Por otra parte, para las actividades como arquitectura e ingeniería, que son de apoyo directo a la construcción. En los resultados generales del boletín, este subsector hace parte de aquellos que presentaron variación positiva en los ingresos nominales tanto en la comparación anual como en el año corrido 2025. Adicionalmente, los salarios mostraron incrementos en los distintos periodos de análisis, mientras que el comportamiento del personal ocupado total fue mixto según el tipo de comparación (anual, año corrido y doce meses).

De acuerdo con los resultados generales de la EMS, los subsectores relacionados con actividades inmobiliarias, servicios a edificios, alquiler de maquinaria y actividades técnicas se enmarcan en una dinámica en la que los ingresos nominales y los salarios presentan aumentos en la mayoría de las comparaciones realizadas (anual, año corrido y doce meses), mientras que el personal ocupado total no muestra un crecimiento generalizado y, en algunos casos, registra variaciones negativas.

3 ANÁLISIS DEL MERCADO.

El mercado objeto del presente proceso corresponde al sector de la **construcción subsector de mantenimiento y reparación de edificaciones** hace parte del **sector construcción** y comprende las actividades orientadas a **conservar, rehabilitar, adecuar o mejorar viviendas existentes**, sin que ello implique la construcción de una edificación nueva ni una ampliación estructural significativa.

Este mercado está conformado por empresas constructoras y firmas de ingeniería con experiencia certificada en la intervención de edificaciones de vivienda, particularmente en obras de adecuación, remodelación, optimización, conservación o mejoras, aplicando la NSR-10, resoluciones ambientales de manejo de residuos, normas ICONTEC y demás disposiciones aplicables.

Los valores usados para el establecimiento del presupuesto oficial fueron estimados con base en los precios de referencia vigentes para el año 2025, tomados del Instituto de Caminos y Construcciones de Cundinamarca – ICCU, considerando las condiciones del mercado, los costos de insumos, mano de obra, equipos y demás gastos asociados a la ejecución de las actividades previstas, con el fin de garantizar la razonabilidad, suficiencia y coherencia del presupuesto del proyecto.

En este contexto, el mercado ofrece capacidad suficiente para atender la presente contratación, garantizando la ejecución de las obras bajo criterios de calidad, seguridad y cumplimiento normativo, propios de la infraestructura de edificaciones y vivienda.

Contexto Económico Global

La proyección más reciente del FMI (octubre de 2025) estima un crecimiento mundial del 3.2% para 2025 y una ligera desaceleración al 3.1% para 2026. Este entorno de crecimiento moderado en economías emergentes (por encima del 4%) marca el marco de inversión en infraestructura pública, donde la calidad de los diseños iniciales es crítica para mitigar riesgos fiscales y asegurar la ejecución eficiente de los recursos municipales.

Indicadores de Costos de Construcción de Edificaciones

De acuerdo con el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED) publicado por el DANE para noviembre de 2025, el comportamiento de los costos del sector de edificaciones residenciales evidencia una estabilidad relativa en el corto plazo, con una variación mensual de -0,03 %, ubicándose por debajo del promedio nacional (-0,02 %). En particular, el destino constructivo asociado a casas, que resulta directamente comparable

con los proyectos de mejoramiento de vivienda en sitio propio, presentó una variación mensual de -0,17 %, lo cual indica que, en el periodo analizado, no se registraron presiones inflacionarias significativas en los insumos propios de este tipo de intervenciones. Este comportamiento favorece la estructuración de procesos de contratación de obras de mejoramiento, al reducir el riesgo de incrementos abruptos en los costos durante la ejecución.

No obstante, la estabilidad mensual, el análisis del año corrido (noviembre 2025 frente a diciembre 2024) muestra una variación acumulada del 2,96 % para edificaciones residenciales y del 2,83 % para el destino “casas”, lo cual refleja un crecimiento moderado de los costos de construcción durante el año. Este comportamiento resulta relevante para el proceso de contratación del mejoramiento de viviendas, en la medida en que obliga a estructurar presupuestos realistas, alineados con las condiciones actuales del mercado y con capacidad de absorber incrementos normales en insumos y mano de obra, sin comprometer la ejecución oportuna de las obras.

El análisis por grupos de costos resulta especialmente relevante para el proceso de contratación. El boletín señala que, en el año corrido, los mayores incrementos se presentaron en mano de obra (7,88 %), equipo (5,01 %) y maquinaria (5,00 %), mientras que el equipo especial para obra registró una variación negativa (-2,24 %). Dado que los proyectos de mejoramiento de vivienda tienen una alta participación del componente de mano de obra y servicios especializados, este comportamiento refuerza la necesidad de exigir a los oferentes una adecuada capacidad operativa y experiencia específica, así como una correcta estructuración de precios unitarios que reflejen estas dinámicas del mercado.

Tabla 1. ICOCED. Variación y contribución mensual por clase CPC V 2.0 A.C y destino.
Índice Total
Noviembre (2025)

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2025	2025
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	0,00	0,00
	Casas	9,03	-0,17	-0,02
Total edificios residenciales			-0,03	-0,02
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	0,07	0,00
	Comercio	9,27	0,04	0,00
	Oficinas	5,38	0,11	0,01
	Administración pública	1,05	-0,03	0,00
	Educación	6,47	-0,20	-0,01
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	0,06	0,00
	Hoteles	1,74	-0,01	0,00
Total edificios no residenciales			0,00	0,00
Total nacional ICOCED			-0,02	-0,02

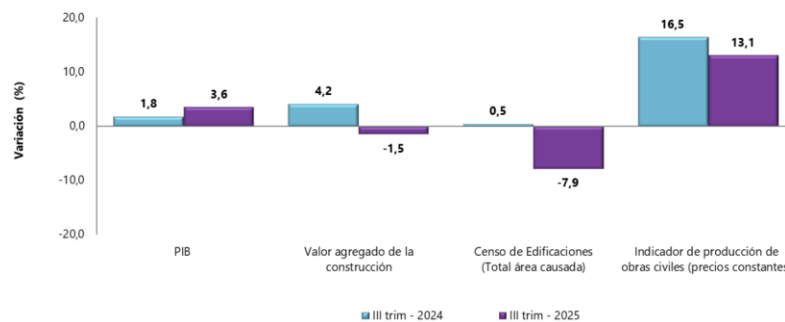
Fuente: DANE, ICOCED.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción

De acuerdo con el Boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) – III trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) nacional registró un crecimiento anual del 3,6 %, mientras que el valor agregado del sector de la construcción presentó una variación negativa de -1,5 %, explicada principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones (-8,3 %). No obstante, el subsector de obras civiles mostró un crecimiento significativo del 13,1 %, lo que evidencia una reorientación de la actividad constructiva hacia proyectos de intervención, adecuación y obra pública, contexto favorable para procesos de contratación asociados al mejoramiento y mantenimiento de viviendas existentes.

En términos de oferta, el IEAC reporta un incremento en la producción de cemento gris del 5,8 % y un aumento del 6,6 % en la producción de concreto premezclado, lo cual evidencia una disponibilidad adecuada de insumos esenciales para la ejecución de obras de construcción y mejoramiento de vivienda.

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción III trimestre (2024 – 2025^a)



Fuente: DANE, IEAC.

3.1 ESTUDIO DE LA DEMANDA:

Teniendo en cuenta que el objeto del presente proceso corresponde a la ejecución de obras de mantenimiento, mejoramiento y adecuación de viviendas pertenecientes a hogares priorizados del municipio de Tocancipá, Cundinamarca, se procede a realizar un análisis histórico de procesos de contratación adelantados por otras entidades del orden nacional y territorial, cuyos objetos contractuales guardan similitud con el del presente estudio. Lo anterior, con el fin de identificar prácticas recurrentes, condiciones de mercado y rangos presupuestales aplicados en este tipo de contratos. En este contexto, y tratándose de un

contrato de obra pública, la entidad analiza la forma en que han sido estructurados y ejecutados previamente estos procesos, como insumo para la adecuada planeación, estructuración y toma de decisiones del presente proceso de contratación.

Entidad	Objeto	Cuantía	Criterios puntuables
Alcaldía de Toca	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE TOCA	\$897.000.000	Industria Nacional Vinculación personas con discapacidad Sostenibilidad
Alcaldía Municipal de Turbaco	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA BENEFICIAR A FAMILIAS DE EXTREMA POBREZA DEL MUNICIPIO DE TURBACO	\$3.803.592.000	Oferta económica Factor de calidad Apoyo a la industria nacional Vinculación de personas con discapacidad Emprendimientos y empresas de mujeres Mipyme
INSTITUTO DE CAMINOS Y CONSTRUCCIONES DE CUNDINAMARCA - ICCU	RECONSTRUCCIÓN Y/O MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EN LOS MUNICIPIOS DE MEDINA Y PARATEBUENO DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA	\$28.279.661.614	Oferta económica Factor de calidad Apoyo a la industria nacional Vinculación de personas con discapacidad Emprendimientos y empresas de mujeres Mipyme
Municipio de Funza	REALIZAR LOS MEJORAMIENTOS, ADECUACIONES, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO PARA FAMILIAS QUE PRESENTAN DÉFICIT HABITACIONAL DETERMINADAS POR EL	\$ 4.927.682.706	Factor económico APU, AIU, Lista de precios, personal, equipos y transporte Experiencia adicional del proponente Capacidad adicional del equipo de trabajo

	MUNICIPIO DE FUNZA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA		Apoyo a la generación de empleo mano de obra local Apoyo a la industria nacional Incentivo participación de emprendimientos y empresas de mujeres Vinculación de personas con discapacidad
INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CAJICA	EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO DISPERSAS EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ	\$ 781.230.464	Experiencia Capacidad financiera Capacidad técnica
DEPARTAMENTO DE CORDOBA	MEJORAMIENTO LOCATIVO DE VIVIENDAS EN FAMILIAS VULNERABLES Y DE ESCASOS RECURSOS Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON ENERGÍAS ALTERNATIVAS (FOTOVOLTAICAS), EN LOS MUNICIPIOS DE CIÉNAGA DE ORO Y PURÍSIMA DEL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA	\$ 2.597.943.594	Experiencia Capacidad financiera Capacidad técnica
MUNICIPIO DE GUAYATA	MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE GUAYATÁ, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO	\$ 858.000.000	Experiencia Capacidad financiera Capacidad técnica

	INTERADMINISTRATIVO No. CO1.PCCNDR.8553503-3803, SUSCRITO ENTRE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAYATÁ Y LA GOBERNACIÓN DE BOYACÁ		
ALCALDIA LOCAL DE USAQUEN	CONTRATAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS EL DIAGNÓSTICO Y LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y/O ADECUACIÓN DE LAS VIVIENDAS RURALES SELECCIONADAS POR LA ENTIDAD EN LA LOCALIDAD DE USAQUÉN.	\$1.000.000.000	Oferta económica Factor de calidad y sostenibilidad Apoyo a la industria nacional Vinculación de personas con discapacidad Emprendimientos y empresas de mujeres Mipyme
ALCALDIA LOCAL DE USME	CONTRATAR 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, BOGOTÁ, DC.	\$ 1.750.427.100	Experiencia Capacidad financiera Capacidad técnica
GOBERNACION DE SUCRE	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN MATERIA DE SUBSIDIO FAMILIAR EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO EN EL ESQUEMA ASOCIADO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA EN EL	\$ 6.344.000.000	Experiencia Capacidad financiera Capacidad técnica

	DEPARTAMENTO DE SUCRE		
ALCALDIA DISTRITO DE RIOHACHA	DIAGNOSTICO Y EJECUCION PARA LA APLICACION DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MUNICIPIO DE RIOHACHA	\$ 4.680.000.000	Experiencia Capacidad financiera Capacidad técnica

3.2 INDICADORES MACRO ECONOMICOS

PRODUCTO INTERNO BRUTO III TRIMESTRE 2025

Durante el tercer trimestre de 2025, la economía colombiana registró un crecimiento del 3,6 % en el Producto Interno Bruto (PIB) en su serie original, frente al mismo periodo del año anterior, evidenciando una dinámica de recuperación moderada. Este resultado estuvo impulsado principalmente por las actividades de administración pública, educación y salud, el comercio, y las industrias manufactureras, que aportaron de manera significativa al valor agregado. En lo corrido del año, el PIB presentó un crecimiento acumulado del 2,8 %, reflejando un entorno económico estable, con mayor dinamismo del consumo final y una recuperación gradual de la inversión, a pesar de la persistencia de comportamientos heterogéneos entre los distintos sectores productivos.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Tercer trimestre 2025^{PR}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{PR} -III / 2024 ^{PR} -III	2025 ^{PR} / 2024 ^{PR}	2025 ^{PR} -III / 2025 ^{PR} -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor ³	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	3,6	2,8	1,3
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	3,6	2,8	1,2

Fuente: DANE, PIB_T

En contraste con el desempeño general de la economía, el sector de la construcción presentó una variación negativa anual de -1,5 % en el tercer trimestre de 2025, evidenciando una desaceleración frente al mismo periodo del año anterior. Este comportamiento estuvo explicado principalmente por la contracción en la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, que registró una caída del -8,3 %, y por la disminución en las actividades especializadas para la construcción, asociadas a labores como mantenimiento, adecuaciones y alquiler de maquinaria. No obstante, al analizar la variación trimestral ajustada por efectos estacionales, el sector mostró un crecimiento del 1,1 %, lo que sugiere una leve recuperación de corto plazo, impulsada especialmente por el buen desempeño de las obras civiles, mientras que las actividades relacionadas con edificaciones continúan mostrando debilidad estructural.

INFLACIÓN 2025

Durante el año 2025, el comportamiento general de la economía colombiana estuvo marcado por un proceso de desaceleración de la inflación y recuperación gradual de la actividad económica, lo cual configuró un entorno de mayor estabilidad macroeconómica frente a años anteriores. En diciembre de 2025, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación anual de 5,10 %, inferior a la observada en 2024 (5,20 %), lo que evidencia una moderación de las presiones inflacionarias. Este resultado estuvo explicado principalmente por el comportamiento de divisiones como alojamiento, agua, electricidad,

gas y otros combustibles, alimentos y bebidas no alcohólicas, transporte, y restaurantes y hoteles, que concentraron los mayores aportes a la variación anual. La inflación se mantuvo relativamente homogénea entre los distintos niveles de ingreso, reflejando una dinámica de precios más estable para los hogares. En conjunto, este escenario de inflación controlada favoreció la recuperación del consumo y la planificación del gasto público y privado, aunque persisten presiones sectoriales específicas que inciden en los costos de bienes y servicios esenciales.

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025**

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2024	2025	
			Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

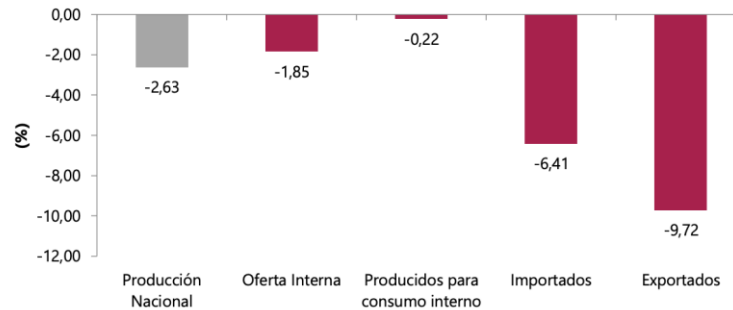
Fuente: DANE, IPC.

ÍNDICE DE PRECIOS AL PRODUCTOR

Durante 2025, la economía colombiana se desarrolló en un contexto de moderación de precios y ajuste de costos a lo largo de la cadena productiva, lo que permitió un entorno de mayor estabilidad macroeconómica. En diciembre de 2025, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró una variación anual de 5,10 %, evidenciando una desaceleración frente al año anterior y reflejando una reducción progresiva de las presiones inflacionarias sobre los hogares. De manera complementaria, el Índice de Precios del Productor (IPP) de la producción nacional presentó una variación anual de -2,63 %, indicando una disminución en los precios de los bienes en la primera etapa de comercialización, especialmente asociada a la caída de precios en minería y algunos bienes intermedios. Este comportamiento conjunto sugiere una contención de los costos de producción y una menor transmisión de presiones inflacionarias hacia el consumidor final, favoreciendo la planeación del gasto público y privado y la estabilidad en los procesos de contratación.

Diciembre 2025pr

**Gráfico 1. Variación anual de los índices del IPP
Diciembre 2025pr**



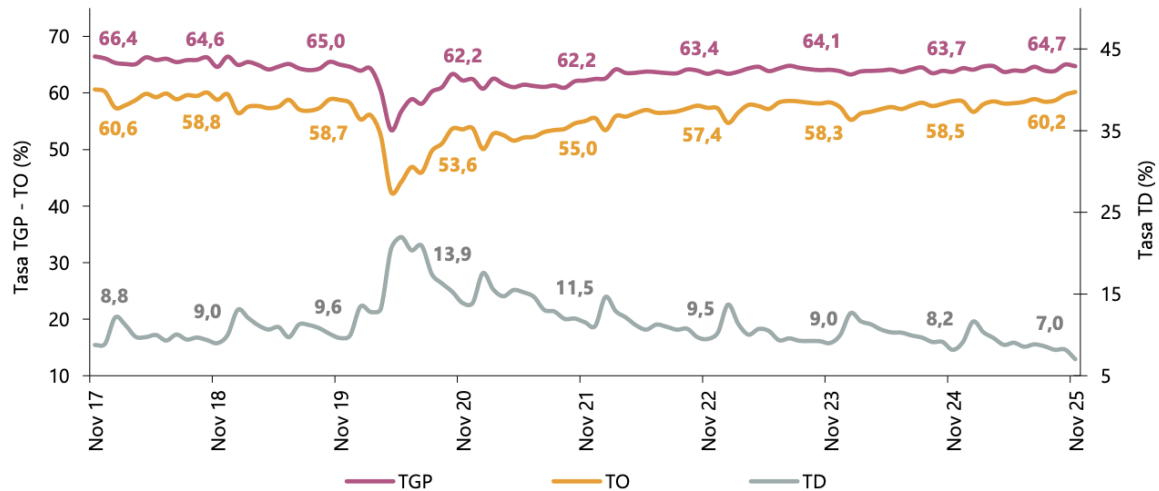
Fuente: DANE-IPP

El sector de la construcción se desarrolló en 2025 en un escenario de desaceleración estructural, particularmente en el segmento de edificaciones. De acuerdo con el Producto Interno Bruto, la actividad de construcción registró una variación anual negativa de $-1,5\%$ en el tercer trimestre de 2025, explicada principalmente por la caída en la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, mientras que las obras civiles mostraron un mejor desempeño relativo. Desde la perspectiva de costos, el IPP de materiales de construcción presentó una variación anual de $-0,29\%$, lo que evidencia una reducción en los precios de insumos relevantes para el sector, asociada a la disminución de precios de bienes intermedios y a la moderación de la demanda. En conjunto, este comportamiento refleja un sector con menor dinamismo en obra nueva, pero con condiciones de costos más estables, lo cual resulta favorable para actividades de mantenimiento, reparación y adecuación de viviendas, que requieren menor intensidad de insumos y responden a necesidades permanentes de conservación del parque habitacional.

TASA DE DESEMPLEO

Durante noviembre de 2025, el mercado laboral colombiano mostró una mejora sostenida en los principales indicadores, reflejando un entorno económico más favorable. La tasa de desocupación se ubicó en $7,0\%$, lo que representó una reducción de 1,1 puntos porcentuales frente al mismo mes de 2024, mientras que la tasa de ocupación alcanzó el $60,2\%$, evidenciando un aumento de 1,6 puntos porcentuales en el mismo periodo. Este comportamiento estuvo acompañado por un incremento en la tasa global de participación, que se situó en $64,7\%$, indicando una mayor vinculación de la población en edad de trabajar al mercado laboral. En términos absolutos, la población ocupada aumentó en 993 mil personas, lo que confirma una recuperación progresiva del empleo y una mayor absorción de mano de obra en diversas ramas de actividad económica.

**Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Noviembre (2017 - 2025)**



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

En el marco de la recuperación del mercado laboral, el sector construcción se destacó como una de las ramas con mayor aporte positivo al crecimiento del empleo. Para noviembre de 2025, la población ocupada en esta actividad ascendió a 1.680 mil personas, lo que representó un incremento de 184 mil ocupados frente a noviembre de 2024, aportando 0,8 puntos porcentuales a la variación total del empleo nacional. Este crecimiento evidencia la relevancia del sector como generador intensivo de mano de obra, especialmente en actividades que no requieren altos niveles de capital, como el mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones. En este contexto, la dinámica laboral del sector refuerza su importancia estratégica para la ejecución de proyectos de mantenimiento de viviendas, al contar con una oferta laboral activa y disponible, incluso en un escenario de desaceleración de la construcción de obra nueva.

4 ANÁLISIS ECONOMICO

Para el análisis económico se tiene como base las siguientes guías:

- Instituto de concesiones de Cundinamarca ICCU.
- Manual de precios del IDU.
- Revista construdata.
- Precios de la región.

5 ANÁLISIS TÉCNICO.

Para la ejecución de las obras de MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ, se requiere un **contratista con experiencia en construcción** que garantice la correcta ejecución de las actividades constructivas, instalaciones técnicas, acabados, dotaciones fijas y sistemas, conforme a las necesidades de cada vivienda según los criterios técnicos de calidad y la normativa vigente en lo referente a construcciones o adecuaciones de vivienda, asegurando la seguridad de las residencias, la funcionalidad de estas y la celeridad en los mejoramientos.

El CONTRATISTA deberá ejecutar las obras ajustándose estrictamente a:

Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10

- **Decreto 926 de 2010**, modificado por los Decretos **2525 de 2010**, **092 de 2011** y **340 de 2012**.
- Establece los requisitos técnicos mínimos para el **diseño, construcción y supervisión** de edificaciones.
- **Aplicación:**
 - **Obra nueva:** aplicación obligatoria integral.
 - **Mejoramientos de vivienda:** aplica **cuando las intervenciones afectan elementos estructurales** (cimientos, columnas, vigas, muros portantes).
- Para **reparaciones locativas o mantenimiento no estructural**, no se exige cumplimiento total, pero sí criterios básicos de seguridad.

Decreto 1077 de 2015 – Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda

- Regula el **régimen de licencias urbanísticas**.
- Define:
 - **Obra nueva**
 - **Ampliación**
 - **Adecuación**
 - **Reparación locativa**
 - **Reforzamiento estructural**
- **Relevancia para mejoramientos:**
 - Las **reparaciones locativas** (pintura, enchapes, cubiertas, redes internas, acabados) **no requieren licencia**.
 - Las mejoras que **no alteran estructura ni volumetría** pueden ejecutarse sin trámite urbanístico.

Normas Técnicas Colombianas – NTC (ICONTEC)

Aplicables como **referente técnico de calidad**, incluso cuando no se exige licencia:

- **Instalaciones eléctricas:**
 - NTC 2050 – Código Eléctrico Colombiano.
- **Instalaciones hidráulicas y sanitarias:**
 - NTC 1500 y normas complementarias.
- **Materiales de construcción** (cementos, concretos, morteros, aceros).
- **Cubiertas, impermeabilización y acabados.**

Decreto 1072 de 2015 – Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST)

- Aplicable a **toda actividad de construcción o mantenimiento**, sin importar su magnitud.
- Obliga al contratista a:
 - Identificar riesgos.
 - Implementar medidas de prevención.
 - Usar elementos de protección personal.

Resolución 4272 de 2021

- Regula el **trabajo en alturas**, frecuente en:
 - Mantenimiento de cubiertas.
 - Fachadas.
 - Redes externas.
- De obligatorio cumplimiento en mejoramientos de vivienda.

Ley 99 de 1993 y Decreto 1076 de 2015

- Marco general ambiental.
- En mantenimiento de vivienda:
 - Manejo adecuado de **residuos de construcción y demolición (RCD)**.
 - Uso responsable de materiales y recursos.

Resolución 472 de 2017

- Regula la **gestión integral de RCD**.
- Aplica incluso a **pequeñas obras de mejoramiento**, cuando se generan escombros.

6 ANÁLISIS LEGAL

Se ha identificado e incorporado el marco normativo vigente que regula la prestación de servicios de consultoría y la actividad de interventoría en Colombia. Este marco debe ser cumplido en su totalidad por el futuro contratista, abarcando tanto las normas que regulan la contratación estatal como aquellas técnicas y ambientales que influyen en la calidad de los productos de diseño.

Las normas que rigen este proceso se dividen en los siguientes niveles:

Marco Legal de Contratación Estatal

- **Ley 1150 de 2007:** Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la contratación con recursos públicos.
- **Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción):** Que regula la obligatoriedad y responsabilidades de la interventoría.
- **Decreto 1082 de 2015:** Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, que rige los procesos de selección.
- **Decreto 019 de 2012 (Ley Anti trámites):** En lo referente a la supresión de trámites innecesarios en la gestión pública.

6.1 NORMAS AMBIENTALES

La interventoría verificará que los productos de diseño en Fase III incorporen las medidas de mitigación y compensación necesarias para prevenir impactos ambientales futuros. El consultor deberá asegurar que los estudios cumplan con:

- **Constitución Política de Colombia:** Derechos colectivos y del ambiente.
- **Ley 99 de 1993:** Fundamentos de la gestión y conservación ambiental.
- **Ley 388 de 1997:** Alineación con el Ordenamiento Territorial y usos del suelo.
- **Gestión de RCD:** Planificación para el manejo de materiales de excavación y residuos de construcción, asegurando la identificación de sitios de disposición final autorizados.

7 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

El municipio de Tocancipá se localiza al norte de Bogotá, a una distancia de 47 kilómetros, en la provincia Sabana Centro del Departamento de Cundinamarca. Su ubicación geográfica está sobre los 4° 58' 08" latitud norte y 73° 55' 01" longitud Oeste. El casco urbano se encuentra a una altura de 2606 metros sobre el nivel del mar; el Municipio tiene una extensión de 73.51 Km² que en su mayoría corresponden al sector rural.

- Límites del Municipio

Norte: Municipios de Gachancipá y Zipaquirá

Este: Municipios de Gachancipá y Guatavita

Sur: Municipios de Guasca y Sopó

Oeste: Municipios de Cajicá y Zipaquirá

Extensión área urbana: 0.62 Km²

8 ANÁLISIS DE LA OFERTA

La Entidad tiene identificados los proveedores de conformidad al histórico de procesos que se han llevado a cabo además de los que se han consultado en el SECOP de algunas Entidades Estatales, ello en consideración a que la Gerencia De Infraestructura, adelanta anualmente procesos de licitación pública para contratos de obras, suministros, consultorías, lo que le permite tener identificado el mercado de los oferentes y contratistas.

Entidad	Objeto	Cuantía	Proveedores
INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CAJICA	EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDAS EN SITIO PROPIO DISPERSAS EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ	\$ 781.230.464	ORTIZ Y CARRILLO INGENIERIA S.A.S
DEPARTAMENTO DE CORDOBA	MEJORAMIENTO LOCATIVO DE VIVIENDAS EN FAMILIAS VULNERABLES Y DE ESCASOS RECURSOS Y	\$ 2.597.943.594	CONSORCIO VIVIENDAS SOLARES PURISIMA 2026

	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON ENERGÍAS ALTERNATIVAS (FOTOVOLTAICAS), EN LOS MUNICIPIOS DE CIÉNAGA DE ORO Y PURÍSIMA DEL DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA		BROKA CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIA S.A.S EBM – 50% CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIAS SAS – 50%
MUNICIPIO DE GUAYATA	MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE GUAYATÁ, EN CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. CO1.PCCNDR.8553503-3803, SUSCRITO ENTRE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GUAYATÁ Y LA GOBERNACIÓN DE BOYACÁ	\$ 858.000.000	PROYECTOS E INVERSIONES GESDA INGENIERIAS S.A.S
ALCALDIA LOCAL DE USAQUEN	CONTRATAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS EL DIAGNÓSTICO Y LAS OBRAS DE MEJORAMIENTO Y/O ADECUACIÓN DE LAS VIVIENDAS RURALES SELECCIONADAS POR LA ENTIDAD EN LA LOCALIDAD DE USAQUÉN.	\$1.000.000.000	CONSORCIO VIVIENDAS USAQUEN BB-CONST BB INGENIEROS S.A.S – 45% INGENIERIA COLOMBIANA DE SERVICIOS INCOLS S.A.S – 45% CONSTRUCTORES INGENIEROS SAS – 10%

ALCALDIA LOCAL DE USME	CONTRATAR 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, BOGOTÁ, DC.	\$ 1.750.427.100	CONSORCIO USME VIVIENDAS BBCOLS BB INGENIEROS S.A.S – 90% INGENIERIA COLOMBIANA DE SERVICIOS INCOLS S.A.S – 10%
GOBERNACION DE SUCRE	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN MATERIA DE SUBSIDIO FAMILIAR EN LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO EN EL ESQUEMA ASOCIADO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA EN EL DEPARTAMENTO DE SUCRE	\$ 6.344.000.000	CONSORCIO LEA CONSTRUCCIONES RUAH S.A.S LAEL – 90% CONSTRUCCIONES S.A.S – 10%
ALCALDIA DISTRITO DE RIOHACHA	DIAGNOSTICO Y EJECUCION PARA LA APLICACION DE LOS SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA BAJO LA MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN ESPECIE EN EL MUNICIPIO DE RIOHACHA	\$ 4.680.000.000	CONSORCIO RH JOSE CARLOS GUERRA FUENTES – 90% F&P INGENIERIAS SAS – 10%
Departamento de Córdoba	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LOS MUNICIPIOS DE LORICA, CHIMA, TUCHIN, SAHAGUN Y CERETE EN EL	\$15.444.000.000	CONSORCIO MV CORDOBA J.A. & ASOCIADOS S.A.S. – 45%

	DEPARTAMENTO DE CORDOBA		RAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. – 10% PROYECTO SEVILLANA S.A.S. – 45%
GOBERNACIÓN DE LA GUAJIRA	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA CAMBIA MI CASA EN LOS MUNICIPIOS DE MANAURE URIBIA, MAICAO Y RIOHACHA - DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA	\$6.536.400.000	JUSONAWA FOUNDATION

9 IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE POTENCIALES OFERENTES:

El mercado colombiano cuenta con una robusta oferta de firmas de ingeniería, arquitectura y consultoras especializadas en la **interventoría de obras de múltiples tipos**. Se destacan tanto empresas nacionales de gran trayectoria como consorcios locales con capacidad técnica para el desarrollo de proyectos.

Se identifica una alta participación de **MiPymes** y profesionales independientes especializados, quienes pueden concurrir al proceso de selección de manera individual o bajo figuras asociativas (Consortios o Uniones Temporales). Así mismo, existen oportunidades de inclusión para actores de la economía local en actividades de apoyo técnico como:

- Levantamientos topográficos.
- Ensayos de laboratorio de suelos y geotecnia.
- Socialización y gestión con la comunidad.

10 REQUISITOS HABILITANTES Y CRITERIOS DIFERENCIALES

Los requisitos habilitantes se sustentan en la necesidad de asegurar la **idoneidad técnica, operativa y especializada del CONTRATISTA**, teniendo en cuenta la alta complejidad de las

intervenciones a realizar, las cuales comprenden adecuaciones para las condiciones de vida digna de los beneficiarios del municipio de Tocancipá.

En consecuencia, los oferentes deberán acreditar su experiencia mediante:

1. **Registro Único de Proponentes (RUP):** Vigente y en firme al cierre del proceso para los obligados a tenerlo.
2. **Formato de Experiencia:** Relación de contratos que respalden la capacidad técnica.
3. **Soportes Adicionales:** Actas de liquidación o certificaciones cuando la información del RUP requiera verificación adicional.

EXPERIENCIA GENERAL EXIGIDA

PERSONA NATURAL: El proponente deberá acreditar una experiencia General de por lo menos de un (1) año relacionadas con las actividades objeto del presente proceso de selección, el cual se determinará por el tiempo que hayan desarrollado la actividad desde su registro como comerciante en la Cámara de Comercio mediante verificación en el registro mercantil.

PERSONA JURÍDICA: Cuyo objeto social sea coherente con el objeto del contrato, deberá acreditar una experiencia general de por lo menos de un (1) año relacionadas con las actividades objeto del presente proceso de selección, se verificará contados a partir de la fecha de constitución según señala el certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio, si allí se encuentra reportada tal información.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

El proponente deberá acreditar la celebración, ejecución y terminación de **un (01) contrato de obra**, cuyos objetos estén relacionados con la construcción y/o mejoramiento y/o mantenimiento de edificaciones de vivienda y/o infraestructura educativa y/o edificios gubernamentales o de prestación de servicios gubernamentales.

Los contratos deberán estar relacionados en el **Formato de Experiencia y en el Registro Único de Proponentes – RUP**, con indicación del número consecutivo del contrato y la entidad contratante. En el caso de Proponentes Plurales (Consorcio o Unión Temporal), se deberá indicar qué integrante aporta cada contrato, y el formato deberá ser presentado por el Proponente Plural.

Estos deberán estar relacionados en el Formato 3 – Experiencia con el número consecutivo del contrato en el RUP. Los Proponentes Plurales deben indicar qué integrante aporta cada

uno de los contratos señalados en el Formato 3 – Experiencia. Este documento debe presentarlo el Proponente Plural y no sus integrantes.

Si el Proponente no diligencia el Formato 3 – Experiencia, la Entidad pedirá su subsanación. Con estos la Entidad verificará la acreditación de los requisitos de experiencia general y específica solicitados para la actividad principal, al igual que los requeridos para la actividad secundaria en atención a las combinaciones de experiencia aplicables y la experiencia exigida respecto de los **servicios adicionales a la interventoría**, en caso de que aplique, los contratos aportados para acreditar la experiencia específica deben ser diferentes entre sí y diferentes a los presentados en la Experiencia General.

El Formato 3 – Experiencia deberá aportarse diligenciado en formato Excel.

NO se aceptan auto certificaciones de experiencia, NO se aceptan contratos de administración delegada.

El Proponente persona natural o jurídica puede probar la calidad de Mipyme y de emprendimiento y empresa de mujer con domicilio en el territorio nacional de manera conjunta, para el caso de Proponentes Plurales bastará con que uno de sus integrantes tenga una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal y pruebe la calidad de Mipyme o emprendimiento y empresa de mujer de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015 y los artículos 2.2.1.2.4.2.4. y 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen. Para acreditar la condición 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. Por su parte, la condición de emprendimientos y/o empresas de mujeres, se realizará mediante el diligenciamiento del Formato 13 – Acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres, el cual deberá aportarse con la documentación requerida en el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Para los efectos de este literal entiéndase por experiencia solicitada la general y la específica requerida en la actividad principal, al igual que la exigida para la actividad secundaria en atención a las combinaciones de experiencia aplicables y la experiencia adicional respecto de los **servicios** ajenos a la **interventoría**. Deben haber terminado antes de la fecha de cierre del presente procedimiento de selección. Esta fecha corresponde al momento de terminación de la ejecución del Contrato, por lo que no necesariamente coincide con la fecha de entrega y/o recibo final, liquidación o acta final, salvo que de los documentos del numeral 3.5.5 se derive tal información.

Para los contratos que sean aportados por personas jurídicas que no cuentan con más de tres (3) años de constituidas, que pretendan acreditar la experiencia de sus socios, accionistas o constituyentes, de conformidad con la posibilidad establecida en el numeral 2.5 del artículo 2.2.1.1.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015, además del RUP deben adjuntar un documento suscrito por el representante legal y el revisor fiscal o contador público (según corresponda) donde se indique la conformación de la persona jurídica. La Entidad tendrá en cuenta la experiencia de los accionistas, socios o constituyentes de las sociedades con menos de tres (3) años de constituidas. Pasado este tiempo, la sociedad conservará esta experiencia, tal y como haya quedado registrada en el RUP.

De acuerdo con el inciso anterior, en los casos en que se presente un Proponente Plural conformado por una persona jurídica, en conjunto con sus socios, accionistas o constituyentes, y se acrediten contratos en los que estos le hayan transferido experiencia a aquellas, los mismos solo podrán ser acreditados como experiencia en el Proceso de Contratación por uno de esos integrantes, de manera que el Proponente Plural solo podrá acreditar una misma experiencia una sola vez.

La experiencia a la que se refiere este numeral podrá ser validada mediante alguno, o algunos, de los documentos establecidos en el Pliego de Condiciones señalados en el numeral 2.5.

CONSIDERACIONES PARA LA VALIDEZ DE LA EXPERIENCIA REQUERIDA.

La Entidad tendrá en cuenta los siguientes aspectos para analizar la experiencia acreditada y que la misma sea válida como experiencia requerida:

En el Clasificador de Bienes y Servicios, el segmento correspondiente para la clasificación de la experiencia son 72, y 93.

La Entidad únicamente podrá exigir para la verificación de la experiencia los contratos celebrados por el interesado, identificados con el Clasificador de Bienes y Servicios hasta el tercer nivel.

Si el Proponente relaciona o anexa más de los contratos solicitados en el Formato 3 - Experiencia, para efectos de evaluar la experiencia no se tendrán en cuenta.

Independientemente de el o los integrantes del Proponente Plural que aporten contratos para acreditar la experiencia, estos se tendrán en cuenta para calcular el “número de

contratos con los cuales el Proponente cumple la experiencia acreditada" de que trata el numeral citado.

Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio o en Unión Temporal, el porcentaje de participación del integrante será el registrado en el RUP de este o en alguno de los documentos válidos para la acreditación de experiencia en caso de que el integrante no esté obligado a tener RUP.

Cuando el contrato que se pretende adjuntar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio o en Unión Temporal, el valor a considerar será el registrado en el RUP, o documento válido en caso de que el integrante no esté obligado a tener RUP. En estos casos, la experiencia efectivamente acreditada para el procedimiento de selección será la presentada multiplicada por el porcentaje de participación que tuvo el integrante o los integrantes que presentan la oferta.

Cuando el contrato que se pretende acreditar como experiencia haya sido ejecutado en Consorcio, el “% de dimensionamiento (según la magnitud física requerida en el Proceso de Contratación)” exigido en la matriz de experiencia aplicable en el proyecto de infraestructura se afectará por el porcentaje de participación que tuvo el integrante o los integrantes.

Por su parte, si el Contrato fue ejecutado como Unión Temporal, la acreditación del “% de dimensionamiento” se afectará de acuerdo con la distribución de actividades y lo materialmente ejecutado, para lo cual se deberá allegar el documento de conformación de Proponente Plural que discrimine las actividades a cargo de cada uno de los integrantes o que de los documentos aportados para acreditar la experiencia se pueda determinar qué actividades ejecutó cada uno de los integrantes. En caso de que lo anterior no se logre determinar, la evaluación se realizará de conformidad con lo señalado en el párrafo precedente, respecto a los proponentes plurales.

Nota: El “dimensionamiento” de este literal aplica a cualquier dimensión o magnitud requerida en el Proceso de Contratación para acreditar la experiencia según detalle la respectiva matriz de experiencia aplicable en el proyecto.

Para estos efectos, el oferente deberá acreditar los valores y magnitudes intervenidas dentro del respectivo contrato, empleando alguno de los documentos válidos establecidos en el documento de términos y condiciones del proceso. En todo caso, la Entidad permitirá la subsanación, según lo establecido en el documento de términos y condiciones, requiriendo al Proponente para que acredite los valores ejecutados y magnitudes intervenidas, o porcentaje de participación en dicho proyecto.

Las auto certificaciones no servirán para acreditar la experiencia requerida, ya que con estas no puede constatarse la ejecución de contratos que deben certificar los terceros que recibieron el servicio o consultoría. Para la aplicación de esta regla, se entiende por auto certificaciones aquellas expedidas por el mismo Proponente, sus representantes, los integrantes del Proponente Plural o del mismo grupo empresarial para demostrar su propia experiencia. Las certificaciones de experiencia expedidas por el interventor de los estudios no servirán para probar la experiencia requerida.

CLASIFICACIÓN DE LA EXPERIENCIA EN EL “CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS”.

Los Contratos aportados para efectos de acreditación de la experiencia requerida deben estar clasificados en los siguientes códigos:

SEGMENTOS	FAMILIAS	CLASES	PRODUCTO	NOMBRE
72	10	15	00	Servicios de apoyo para la construcción
93	14	20	00	Desarrollo urbano

Las personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o Sucursal en Colombia deberán indicar los códigos de clasificación relacionados con los bienes, obras o servicios ejecutados con alguno de los documentos válidos establecidos en el Pliego de Condiciones para cada uno de los Contratos aportados para la acreditación de la experiencia requerida. En el evento en el que dichos documentos no incluyan los códigos de clasificación, el representante legal del Proponente deberá incorporarlos en el Formato 3 – Experiencia.

11 IDENTIFICACIÓN Y COBERTURA DEL RIESGO CONTRACTUAL:

El estudio permitió identificar riesgos asociados a la variación de precios internacionales, retrasos en el suministro por causas logísticas, fallas técnicas de interoperabilidad y riesgos de cumplimiento por parte de contratistas. Cada riesgo fue valorado según su probabilidad e impacto, y se definieron mecanismos de cobertura como la inclusión de garantías de cumplimiento, control de calidad previo a la instalación y planes de mantenimiento preventivo, de esta forma se asegura una gestión preventiva que minimiza la posibilidad de afectaciones en la ejecución del contrato.

12 CONCLUSIÓN GENERAL:

En conclusión, y una vez realizado el presente análisis técnico y económico, se establece

que el valor estimado del contrato de obra para el **MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ**, asciende a la suma de **TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$3.769.869.458)**, valor que se encuentra debidamente sustentado en el presupuesto oficial elaborado a partir de los análisis de precios unitarios, e incluye la totalidad de los costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual.



FORMATO
ANÁLISIS DEL SECTOR



ALCALDÍA DE
TOCANCIPÁ



FORMATO
ANÁLISIS DEL SECTOR



ALCALDÍA DE
TOCANCIPÁ