

ESTUDIOS PREVIOS

LICITACIÓN PÚBLICA No. LP-003-2026

OBJETO:

**MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE
ALBÁN, NARIÑO, EN DOS (2) LOTES**

LOTE 1 (GRUPO 1 – RECURSOS PROPIOS): MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR
DE LOS ADULTOS MAYORES Y DEMÁS POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ
DE ALBÁN, NARIÑO

LOTE 2 (GRUPO 2 – SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS): MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL
FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN
VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO – FASE 1

SEPTIEMBRE DE 2026



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co

**ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
LICITACIÓN PÚBLICA No. LP-003-2026**

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Albán (Nariño), por conducto de la Secretaría de Obras e Infraestructura, emite los estudios y documentos previos que sirven de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones, del pliego de condiciones definitivo y de los contratos que resulten de la Licitación Pública No. LP-003-2026, estructurada en dos (2) lotes que darán lugar a contratos de obra pública independientes.

**«MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE
ALBÁN, NARIÑO», EN DOS (2) LOTES**

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

El artículo 2 de la Constitución Política señala como fines esenciales del Estado «servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución», y el artículo 51 dispone: «Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda».

A su turno, el artículo 13 superior ordena al Estado proteger especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta, y el artículo 46 establece que el Estado, la sociedad y la familia concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria.

De conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política, al municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le corresponde «prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes». En concordancia, el artículo 366 dispone que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado y que, en los planes y presupuestos de las entidades territoriales, el gasto público social tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación.

En desarrollo de estos mandatos, el numeral 76.2 del artículo 76 de la Ley 715 de 2001 asigna a los municipios, en materia de vivienda, las competencias de «Participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social» y de «Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello». Por su parte, el numeral 5 del literal d) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, atribuye al alcalde la función de ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico y social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables.

Ahora bien, la Secretaría de Obras e Infraestructura identificó en la zona urbana y en la zona rural del Municipio de Albán viviendas habitadas por adultos mayores y por hogares



en condición de vulnerabilidad que presentan deterioro y deficiencias en sus componentes constructivos y funcionales, principalmente en cubiertas, acabados de pisos y muros, cocinas, cielos rasos, baterías sanitarias, puertas y ventanas. Las cubiertas deterioradas permiten filtraciones de agua; los acabados en mal estado dificultan la higiene de los espacios; las cocinas y las baterías sanitarias carecen de condiciones adecuadas de funcionamiento, y las puertas y ventanas deterioradas no brindan seguridad ni protección frente al clima. Estas deficiencias afectan la salud, la seguridad y la privacidad de sus ocupantes y desconocen las condiciones mínimas de habitabilidad que integran el derecho a la vivienda digna.

Para atender esta necesidad, la Administración Municipal estructuró dos grupos de intervenciones que se financian con fuentes distintas. El primero, con recursos propios y otras fuentes del presupuesto municipal de la vigencia 2026, dirigido prioritariamente a los adultos mayores y demás población vulnerable, comprende seiscientos veinte seis (626) intervenciones de mejoramiento.

El segundo, con recursos de la Asignación para la Inversión Local del Sistema General de Regalías, corresponde al proyecto «MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO – FASE 1», comprende setenta y tres (73) intervenciones.

El Municipio no cuenta con el personal, la maquinaria ni los equipos para ejecutar directamente las obras, por lo que resulta necesario contratarlas con una persona natural o jurídica, o con un proponente plural, que acredite la experiencia y la capacidad jurídica, financiera y organizacional que exigen los Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social.

La contratación es oportuna porque los recursos de las dos fuentes se encuentran apropiados y respaldados con certificados de disponibilidad presupuestal expedidos en septiembre de 2026, y porque la temporada de lluvias del último trimestre del año agrava el deterioro de las viviendas cuyas cubiertas presentan filtraciones, de modo que las obras deben iniciarse en el menor tiempo posible.

Por lo expuesto, se presentan los estudios y documentos previos para adelantar el proceso de selección del contratista de cada lote y la suscripción de los respectivos contratos de obra pública, conforme a las normas que regulan la contratación estatal y a las especificaciones técnicas del proyecto.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN Y LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

2.1. OBJETO

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO, EN DOS (2) LOTES

LOTE 1 (GRUPO 1 – RECURSOS PROPIOS): MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR DE LOS ADULTOS MAYORES Y DEMÁS POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE ALBÁN, NARIÑO

LOTE 2 (GRUPO 2 – SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS): MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO – FASE 1

Número de lote o segmento	Objeto del proyecto, lote o segmento
Lote 1 (Grupo 1 – Recursos propios)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR DE LOS ADULTOS MAYORES Y DEMÁS POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE ALBÁN, NARIÑO
Lote 2 (Grupo 2 – Sistema General de Regalías)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO FASE 1
Lote 2 (Grupo 2)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO FASE 1

2.2. CLASIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS (UNSPSC)

La obra se codifica hasta el tercer nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, con los mismos códigos para los dos lotes:

Código	Descripción
72 10 15	Servicios de apoyo para la construcción
72 10 29	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
72 11 10	Servicios de construcción de unidades unifamiliares
72 15 24	Servicios de montaje e instalación de ventanas y puertas
72 15 25	Servicios de instalación de pisos
72 15 26	Servicios de techado y paredes externas y láminas de metal

2.3. ALCANCE Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESENCIALES

Las obras consisten en intervenciones de mejoramiento sobre viviendas existentes, ubicadas en la zona urbana y en la zona rural del Municipio de Albán, según la relación de viviendas beneficiarias y el tipo de mejoramiento asignado a cada una, que hacen parte del Anexo 1 – Anexo Técnico. Cada tipo de mejoramiento se paga como unidad (UND), a precio unitario fijo, y comprende:

Tipo de mejoramiento	Alcance
1. Enchapes y pintura	Suministro e instalación de enchape de piso con guardaescobas en un área de 39 m ² y pintura de muros en un área de 56 m ² , con la preparación de superficies.
2. Cambio de cubierta	Suministro e instalación de cubierta en teja de fibrocemento sobre perfilera metálica, en un área de 7,10 m × 4,68 m, con mampostería de culatas, canales y bajantes para aguas lluvias y elementos de fijación.
3. Mejoramiento de cocina	Intervención de un área de 3,30 m × 2,50 m con mampostería, losa, enchapes, acabados y cubierta.
4. Cielo raso en PVC	Suministro e instalación de cielo raso en PVC con su estructura de soporte, luminaria LED y cambio del cableado interno asociado.
5. Batería sanitaria	Construcción de batería sanitaria con redes internas de agua potable y sanitarias, enchapes, combo sanitario y ducha.
6. Puertas y ventanas	Reemplazo e instalación de puerta metálica exterior, puertas entambradas y ventanas con marco de aluminio y vidrio.

Las cantidades de cada lote son las siguientes:



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co

Tipo de mejoramiento	Und.	Lote 1	Lote 2	Total
Enchapes y pintura	UND	104	30	134
Cambio de cubierta	UND	110	43	143
Mejoramiento de cocina	UND	50	–	50
Cielo raso en PVC	UND	100	–	100
Batería sanitaria	UND	120	–	120
Puertas y ventanas	UND	142	–	142
Total intervenciones		626	73	699

Las especificaciones técnicas, las condiciones particulares de ejecución, el personal mínimo (un director de obra con dedicación del 40 % y un residente de obra con dedicación del 100 %), la maquinaria mínima y las demás condiciones técnicas son las del Anexo 1 – Anexo Técnico, del Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial y de los análisis de precios unitarios, que hacen parte integral de estos estudios previos. Los materiales serán nuevos, de primera calidad y cumplirán las normas técnicas colombianas aplicables; las obras observarán el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en lo que resulte aplicable y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) en las instalaciones eléctricas.

Las cantidades y los tipos de intervención conservan la distribución de cada fuente de financiación, y cada lote se ejecuta con los precios de su propio presupuesto, sin unificarlos.

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN

Zona urbana y zona rural del Municipio de Albán (Nariño), en las viviendas beneficiarias de cada lote relacionadas en el Anexo 1 – Anexo Técnico.

2.5. ESTRUCTURA DEL PROCESO EN DOS LOTES Y CONTRATOS INDEPENDIENTES

La Entidad adelantará un solo proceso de licitación pública, estructurado en dos (2) lotes que corresponden a los dos grupos de viviendas definidos según la fuente de financiación. La división en lotes o segmentos está prevista en el artículo 2.2.1.2.4.2.19 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 6 del Decreto 142 de 2023, que ordena a las entidades estatales promoverla atendiendo, entre otros criterios, el tipo de entregable, el valor del contrato y el ámbito geográfico, y en la sección 2.10 del Documento Base de los Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social. La estructuración en lotes se justifica por las siguientes razones:

- (1) Las fuentes de financiación tienen regímenes presupuestales y de ejecución distintos. Los recursos del Lote 1 hacen parte del presupuesto general del Municipio y se pagan por conducto de la Tesorería Municipal. Los del Lote 2 provienen de la Asignación para la Inversión Local del Sistema General de Regalías, se ejecutan sin situación de fondos y, conforme al artículo 27 de la Ley 2056 de 2020, se pagan a través del Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (SPGR), directamente desde la cuenta única del Sistema a la cuenta bancaria del destinatario final.
- (2) Los recursos del Sistema General de Regalías solo pueden destinarse al proyecto aprobado, cuya ejecución física y financiera se reporta de manera independiente. Un contrato separado permite que la ejecución, los pagos, la interventoría y la liquidación de cada fuente se controlen y se reporten sin mezclar recursos.
- (3) Un solo proceso de selección, con un único cronograma, un solo Sobre No. 1 y un Sobre No. 2 por lote, reduce los costos administrativos y los tiempos de la contratación, en desarrollo de los principios de economía y eficacia (artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y artículo 209 de la Constitución Política).



- (4) El Lote 2, de menor valor, exige requisitos de experiencia y capacidad proporcionales a su cuantía, lo que facilita la concurrencia de proponentes de menor tamaño, entre ellos Mipyme de la región.

En consecuencia: (i) los proponentes pueden presentar oferta para uno solo de los lotes o para los dos; (ii) cada lote se evalúa y adjudica de manera independiente y da lugar a un contrato de obra independiente, con su propio valor, plazo, anticipo, garantías, interventoría, pagos y liquidación; (iii) un mismo proponente puede resultar adjudicatario de los dos lotes si cumple el capital de trabajo de cada lote y la capacidad residual de la sumatoria de los lotes ofertados; (iv) los recursos que respaldan un lote no pueden destinarse a la ejecución del otro, y (v) la Entidad puede declarar desierto un lote y adjudicar el otro.

2.6. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS

Las intervenciones de enchapes y pintura, cielo raso, cambio de cubierta sin afectación de la estructura portante, reemplazo de puertas y ventanas y sustitución o mejoramiento de redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas corresponden a reparaciones o mejoras locativas en los términos del artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, esto es, obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior ni sus características funcionales, formales y/o volumétricas, y que por ello no requieren licencia de construcción (artículo 8 de la Ley 810 de 2003).

Las viviendas beneficiarias no podrán estar ubicadas en zonas de riesgo no mitigable ni en zonas de protección ambiental, y la Entidad verificará su tenencia o propiedad conforme a los criterios del programa. Las obras no requieren licencia ambiental. El contratista dispondrá los residuos de construcción y demolición en sitios autorizados, conforme a la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, modificada por la Resolución 1257 de 2021, y adquirirá los materiales pétreos únicamente a proveedores con título minero y autorización ambiental vigentes.

2.7. DOCUMENTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

Hacen parte de estos estudios previos y se publicarán con el proyecto de pliego de condiciones:

- (1) Anexo 1 – Anexo Técnico.
- (2) Presupuesto oficial y análisis de precios unitarios de cada lote, con el análisis del AIU.
- (3) Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial, con una hoja de presupuesto y una de oferta económica por lote.
- (4) Relación de viviendas beneficiarias y tipos de mejoramiento de cada lote, con su ubicación y sin datos personales que no sean necesarios (Ley 1581 de 2012).
- (5) Matriz 4 – Bienes nacionales relevantes, aplicada por lote.
- (6) Matriz 3 – Riesgos.
- (7) Documento de análisis del sector (artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015).
- (8) Certificados de disponibilidad presupuestal.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUIDOS LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El contrato que se celebrará para cada lote es de obra pública, en los términos del numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, por cuanto tiene por objeto la construcción, el

mantenimiento, la instalación y, en general, la realización de trabajos materiales sobre bienes inmuebles.

El numeral 1 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que la escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones de los numerales 2, 3 y 4 del mismo artículo. El objeto no encaja en ninguna de ellas: no se trata de bienes o servicios de características técnicas uniformes, ni de consultoría, ni de una causal de contratación directa, y el valor del proceso, así como el de cada lote, supera la menor cuantía de la Entidad, que para 2026 es de doscientos ochenta (280) SMMLV, equivalentes a \$490.253.400, según el literal b) del numeral 2 del mismo artículo, por tener el Municipio un presupuesto anual inferior a 120.000 SMMLV.

El procedimiento se rige por el artículo 30 de la Ley 80 de 1993, con sus modificaciones, y por los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y siguientes y 2.2.1.2.1.1.2 del Decreto 1082 de 2015; según este último, en la licitación pública son obligatorias las audiencias de asignación de riesgos y de adjudicación. Se publicarán hasta tres (3) avisos con el objeto y las características esenciales de la licitación, en los términos del numeral 3 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 224 del Decreto Ley 019 de 2012.

Por tratarse de una obra pública de infraestructura social del sector vivienda, el proceso se adelanta con los Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social, versión 2, adoptados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente mediante la Resolución 539 de 2025, de uso obligatorio conforme al parágrafo 7 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 1 de la Ley 2022 de 2020. Las actividades del proyecto corresponden a la actividad 4.2 de la Matriz 1 – Experiencia del sector vivienda.

El proceso se publicará en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP I, en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015 y, para el Lote 2, del parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 2056 de 2020.

Finalmente, de conformidad con el numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, en los contratos de obra que resulten de una licitación la interventoría debe contratarse con una persona independiente de la Entidad y del contratista. Por ello, la interventoría técnica, administrativa, financiera, contable, ambiental, social y jurídica de cada contrato se contratará mediante concurso de méritos, con cargo a la fuente de financiación del respectivo lote.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

4.1. PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial del proceso es de:

Número de lote o segmento	Objeto del proyecto, lote o segmento	Valor presupuesto oficial (pesos incluido IVA)
Lote 1 (Grupo 1 – Recursos propios)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR DE LOS ADULTOS MAYORES Y DEMÁS POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE ALBÁN, NARIÑO	\$4,230,061,680.00

Número de lote o segmento	Objeto del proyecto, lote o segmento	Valor presupuesto oficial (pesos incluido IVA)
Lote 2 (Grupo 2 – Sistema General de Regalías)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO FASE 1	\$453,000,000.00
Lote 2 (Grupo 2)	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO FASE 1	\$162,299,850.00

El presupuesto de cada lote incluye los costos directos, la administración, los imprevistos y la utilidad (AIU), el plan de manejo ambiental (PMA), el plan de gestión integral de obra (PGIO) y todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar. Los contratos de obra pública que celebre el Municipio están excluidos del impuesto sobre las ventas, conforme al artículo 100 de la Ley 21 de 1992. El valor de la oferta de cada lote no podrá superar el presupuesto oficial del respectivo lote.

4.2. FORMA COMO SE CALCULÓ EL PRESUPUESTO

El presupuesto se elaboró por precios unitarios, a partir de los análisis de precios unitarios (APU) de cada tipo de mejoramiento, que discriminan materiales, mano de obra, equipo, herramienta y transporte con sus rendimientos. Los precios de los insumos se tomaron de las listas de precios de la Gobernación de Nariño 2026 o cotizaciones del mercado regional y los de la mano de obra, del cálculo de salarios con factor prestacional que hace parte del presupuesto, elaborado el 1 de julio de 2026.

Sobre el costo directo se aplicó un AIU del treinta por ciento (30 %): administración 25 %, imprevistos 3 % y utilidad 2 %, según el análisis de costos indirectos que hace parte del presupuesto. A ese valor se suman el PMA y el PGIO, estimados de manera global. El detalle se encuentra a continuación:

LOTE 1:

PRESUPUESTO TIPO	ALCANCE	COSTO DIRECTO	COSTO + AIU	CANTIDAD BENEFICIARIOS	COSTO TOTAL DIRECTOS
ENCHAPES + PINTURA CASA	ENCHAPE CON GUARDAESCOBAS INCLUIDA PARA UNA AREA TOTAL DE 39 M2, Y PINTURA PARA PAREDES, AREA TOTAL 56 M2	\$ 6.504.777,00	\$ 8.456.210,10	104	\$ 676.496.808,00
CAMBIO CUBIERTAS	CUBIERTA EN FIBROCEMENTO DE AREA IGUAL A 7,10 x 4,68, INCLUYE PERFILERIA METALICA, CANALES Y BAJANTES RECOLECTORES DE AGUAS LLUVIAS	\$ 6.741.836,00	\$ 8.764.386,80	110	\$ 741.601.960,00



COCINAS	CONTIENE INTERVENCIÓN EN MAMPOSTERÍA Y ACABADOS, LOSA, ENCHAPES Y CUBIERTA. ÁREA DE INTERVENCIÓN 3,30 x 2,50.	\$ 5.823.100,00	\$ 7.570.030,00	50	\$ 291.155.000,00
CIELO RASO PVC	INSTALACIÓN DE CIELO RASO EN PVC, INCLUYE INSTALACIÓN LUMINARIA LED Y CAMBIO DE CABLEADO INTERNO	\$ 5.798.354,00	\$ 7.537.860,20	100	\$ 579.835.400,00
BATERIA SANITARIA	CONSTRUCCIÓN DE BATERIA SANITARIA, INCLUYE RED DE AGUA POTABLE Y RED SANITARIA, ENCHAPE E INSTALACIÓN DE COMBO SANITARIO Y DUCHA	\$ 4.763.092,00	\$ 6.192.019,60	120	\$ 571.571.040,00
PUERTAS Y VENTANAS	REEMPLAZO E INSTALACIÓN DE PUERTA METÁLICA EXTERIOR, PUERTAS ENTAMBORADAS Y VENTANAS CON MARCO EN ALUMINIO CON VIDRIO	\$ 2.712.754,00	\$ 3.526.580,20	142	\$ 385.211.068,00
COSTOS DIRECTOS					\$ 3.245.871.276,00
ADMINISTRACIÓN					25% \$ 811.467.819,00
IMPREVISTOS					3% \$ 97.376.138,28
UTILIDAD					2% \$ 64.917.425,52
PMA					\$ 7.113.637,00
PGIO					\$ 3.315.384,19
COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS					\$ 4.230.061.680,00
TOTAL COSTO PROYECTO					\$ 4.230.061.680,00

LOTE 2:

PRESUPUESTO TIPO	ALCANCE	COSTO DIRECTO	COSTO + AUI	CANTIDAD BENEFICIARIOS	COSTO TOTAL DIRECTOS
ENCHAPES + PINTURA CASA	ENCHAPE CON GUARDAESCOBAS INCLUIDA PARA UNA ÁREA TOTAL DE 39 M2, Y PINTURA PARA PAREDES, ÁREA TOTAL 56 M2	\$ 5.863.921,00	\$ 7.623.097,30	30	\$ 175.917.630,00



CAMBIO CUBIERTAS	CUBIERTA EN FIBROCEMENTO DE AREA IGUAL A 7,10 x 4,68, INCLUYE PERFILERIA METALICA, CANALES Y BAJANTES RECOLECTORES DE AGUAS LLUVIAS	\$ 6.741.836,00	\$ 8.764.386,80	43	\$ 289.898.948,00
COSTOS DIRECTOS					\$ 465.816.578,00
ADMINISTRACIÓN				25%	\$ 116.454.144,50
IMPREVISTOS				3%	\$ 13.974.497,34
UTILIDAD				2%	\$ 9.316.331,56
PMA					\$ 6.435.530,00
PGIO					\$ 3.302.768,60
COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS					\$ 615.299.850,00
TOTAL, COSTO PROYECTO					\$ 615.299.850,00

El proponente debe ofertar la totalidad de los ítems del lote al que se presente, en el Formulario 1, sin superar el presupuesto oficial del lote. Los APU publicados por la Entidad son de referencia para la preparación de la oferta.

4.3. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El párrafo del artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 6 de la Ley 1882 de 2018, permite publicar el proyecto de pliego de condiciones sin contar con disponibilidad presupuestal; en todo caso, el acto de apertura deberá señalar los certificados que respaldan cada lote (numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.5 del Decreto 1082 de 2015).

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución de cada contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiséis (2026), contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y legalización del contrato y la aprobación de los documentos previstos en el pliego de condiciones. La vigencia de cada contrato comprenderá el plazo de ejecución y el término previsto para su liquidación.

Para la aplicación de las fórmulas del pliego de condiciones (capital de trabajo demandado y capacidad residual del proceso), el plazo de cada contrato se entiende inferior a doce (12) meses.

6. FORMA DE PAGO

La Entidad pagará el valor de cada contrato por el sistema de precios unitarios fijos, conforme a la Opción 2 de la cláusula de forma de pago del Anexo 4 – Minuta del Contrato, así:

- (1) Anticipo: el cuarenta por ciento (40 %) del valor del contrato correspondiente a cada lote, previa solicitud del contratista, constitución del patrimonio autónomo irrevocable





para su manejo (artículo 91 de la Ley 1474 de 2011), aprobación de la garantía de buen manejo y correcta inversión del anticipo y aprobación del plan de inversión por la interventoría, sujeto al Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC). La iniciación de las obras no está supeditada a la entrega del anticipo. El anticipo se amortizará en cada acta de obra, en la proporción que exista entre el saldo del anticipo y el saldo del valor del contrato, y su amortización total deberá quedar cumplida con el último pago.

- (2) Pagos parciales: pagos mensuales de acuerdo con los mejoramientos efectivamente terminados, revisados y recibidos a satisfacción por la interventoría en el mes inmediatamente anterior, soportados en actas de obra y liquidados a los precios unitarios del contrato. Cada pago requiere: informe de avance con registro fotográfico por vivienda; relación de las cantidades ejecutadas; acreditación del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (artículo 23 de la Ley 1150 de 2007); soportes de la condición especial de ejecución y de los ofrecimientos que otorgaron puntaje, y factura electrónica validada por la DIAN, cuando el contratista esté obligado a expedirla.
- (3) Último pago: no inferior al cinco por ciento (5 %) del valor total del contrato, a la terminación de los trabajos recibidos a entera satisfacción de la Entidad, previa aprobación de la interventoría y presentación de la garantía de estabilidad y calidad de la obra.
- (4) En el Lote 2, los pagos se ordenan a través del SPGR, sin situación de fondos, desde la cuenta única del Sistema General de Regalías a la cuenta bancaria registrada por el contratista (artículo 27 de la Ley 2056 de 2020), una vez cumplidos los requisitos de ese sistema; el giro atiende los montos presupuestados, la disponibilidad de caja y los requisitos de giro de la normativa vigente.

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Los requisitos habilitantes y los factores de evaluación son los del Documento Tipo, aplicados de forma independiente a cada lote.

7.1. REQUISITOS HABILITANTES

Capacidad jurídica. Pueden participar las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, y los proponentes plurales, con capacidad para contratar y sin inhabilidades, incompatibilidades ni conflictos de interés, inscritos en el Registro Único de Proponentes (RUP) con inscripción vigente y en firme, salvo las excepciones legales. Deben acreditar el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, el aval de ingeniero civil cuando lo exija el artículo 20 de la Ley 842 de 2003 y los demás documentos del capítulo III del pliego de condiciones.

Experiencia. Actividad principal 4.2 de la Matriz 1 – Experiencia del sector vivienda (versión 1 del 21 de agosto de 2025) para los dos lotes, acreditada con mínimo uno (1) y máximo cinco (5) contratos inscritos en el RUP en los códigos UNSPSC del proceso:

Requisito	Lote 1	Lote 2
Presupuesto oficial en SMMLV	2.272,17 (rango entre 1.501 y 3.000)	351,42 (rango menor a 800)



Requisito	Lote 1	Lote 2
Experiencia general	Construcción, adecuación, mejoramiento, reparación y demás actividades de la Matriz 1 sobre edificaciones	Igual
Experiencia específica (70 % del área del lote)	≥ 8.722,21 m ² (70 % de 12.460,30 m ²)	≥ 1.819,16 m ² (70 % de 2.598,80 m ²)

El área exigida en cada lote puede acreditarse con la sumatoria de máximo dos (2) de los contratos válidos aportados.

Capacidad financiera y organizacional. Se aplican los valores del Rango 1 de la Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales, porque el presupuesto de cada lote y la sumatoria de los dos (2.623,59 SMMLV) son inferiores a 4.000 SMMLV, con información financiera con corte a 31 de diciembre de 2025:

Indicador	Requisito	Proponente Mipyme
Índice de liquidez	Mayor o igual a 1,2	Mayor o igual a 1,1
Índice de endeudamiento	Menor o igual a 0,70	Menor o igual a 0,70
Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual a 1	Mayor o igual a 1
Rentabilidad sobre el patrimonio	Mayor o igual a 0,04	Mayor o igual a 0,02
Rentabilidad del activo	Mayor o igual a 0,02	Mayor o igual a 0,01

Capital de trabajo y capacidad residual. El capital de trabajo (activo corriente menos pasivo corriente) debe ser mayor o igual al capital de trabajo demandado (CTd). Como el plazo de cada contrato es inferior a doce (12) meses, CTd = (POE – anticipo) × 33 %, y la capacidad residual del proceso es CRPC = POE – anticipo.

Quien oferte los dos lotes debe acreditar una capacidad residual igual o superior a la suma de la CRPC de ambos. La Entidad verifica en la audiencia de adjudicación que el proponente cumpla el capital de trabajo y la capacidad residual para resultar adjudicatario de cada lote.

7.2. FACTORES DE EVALUACIÓN

Las ofertas habilitadas en cada lote se calificarán así:

Factor	Puntaje máximo
Oferta económica	48,50
Factor de calidad: maquinaria (5), plan de calidad (5), criterio ambiental (15) y criterio social (5)	30
Apoyo a la industria nacional	20
Vinculación de personas con discapacidad	1
Emprendimientos y empresas de mujeres	0,25
Mipyme	0,25
Total	100

La oferta económica se pondera con el método que resulte de la tasa representativa del mercado, según el Documento Tipo; el Lote 1 toma el método que arroje la TRM y el Lote 2, el siguiente en orden ascendente. En el criterio ambiental, al Lote 2 le corresponde la Opción 1 y al Lote 1 la Opción 2, según los rangos del subsector vivienda. En el criterio social, el proponente se compromete a vincular durante toda la ejecución dos (2) personas en el Lote 1 y una (1) en el Lote 2, de las poblaciones del Documento Tipo. El puntaje de industria nacional se otorga por la incorporación de los bienes nacionales relevantes de cada lote que resultan de la Matriz 4 (baldosa cerámica, teja ondulada y teja caballete de

fibrocemento y perfil de acero conformado en frío), siempre que su registro en el Registro de Productores de Bienes Nacionales esté vigente al cierre del proceso.

Se restarán dos (2) puntos al proponente al que se le hayan impuesto multas o cláusulas penales durante el último año (artículo 58 de la Ley 2195 de 2022) y un (1) punto del factor de calidad al que tenga anotaciones vigentes en el Registro Nacional de Obras Civiles Inconclusas (Ley 2020 de 2020). Las ofertas con valor artificialmente bajo se tramitarán conforme al artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015, y los empates se resolverán con los factores del artículo 2.2.1.1.2.4.2.17 del mismo decreto, en el orden del Documento Tipo.

8. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

En atención al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y a los artículos 2.2.1.1.1.3.1 y 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad tipificó, estimó y asignó los riesgos previsible del proceso y de los contratos, con base en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente y el documento CONPES 3714 de 2011. La probabilidad (P) y el impacto (I) se califican de 1 a 5 y su suma determina la categoría: de 2 a 4, bajo; 5, medio; 6 y 7, alto, y de 8 a 10, extremo. La Matriz 3 – Riesgos desarrolla, para cada lote, los tratamientos, los responsables y el monitoreo.

No.	Tipo	Riesgo	P	I	Valoración	Asignación	Tratamiento
1	Económico	Variación de los precios de los insumos (cemento, acero, fibrocemento, cerámica) durante la ejecución.	3	2	5 medio	Contratista	Precios unitarios fijos; compras programadas al inicio con el anticipo.
2	Económico	Desabastecimiento o demora en el suministro de materiales en la región por demanda concentrada al final del año.	3	3	6 alto	Contratista	Programa de compras y proveedores alternos aprobado por la interventoría.
3	Operacional	Rendimientos insuficientes o atrasos del contratista frente al programa de obra.	3	4	7 alto	Contratista	Frentes de trabajo simultáneos, seguimiento semanal de la interventoría, multas.
4	Operacional	Demora en el inicio por falta del contrato de interventoría o por retrasos en la aprobación de garantías.	3	4	7 alto	Entidad	Adelantar el concurso de méritos de la interventoría en paralelo con la licitación.
5	Operacional	Viviendas cuyas condiciones reales no corresponden al tipo de mejoramiento asignado (área, estado estructural, redes).	3	3	6 alto	Entidad	Verificación previa de cada vivienda con la interventoría y sustitución de beneficiarios según la lista de elegibles.
6	Regulatorio	Intervenciones de cocina o batería sanitaria que requieran licencia o certificación urbanística.	3	3	6 alto	Entidad	Verificación por la Secretaría de Planeación y trámite antes de intervenir (numeral 2.6).
7	Social	Falta de disponibilidad u oposición de los beneficiarios para permitir la intervención de la vivienda.	3	2	5 medio	Entidad	Socialización, actas de compromiso por beneficiario y lista de reemplazos.
8	Social o político	Alteraciones del orden público en la zona rural	2	3	5 medio	Entidad	Coordinación con la fuerza pública; suspensión del plazo si se configura fuerza mayor.

No.	Tipo	Riesgo	P	I	Valoración	Asignación	Tratamiento
		que impidan el acceso a los frentes de obra.					
9	De la naturaleza	Lluvias de la temporada invernal que impidan los trabajos de cubierta o dañen los materiales.	4	2	6 alto	Contratista	Programación por frentes, protección de materiales y trabajos interiores en días de lluvia.
10	Operacional	Accidentes de trabajo en alturas y daños a los bienes de los beneficiarios o de terceros.	3	3	6 alto	Contratista	SG-SST, trabajo seguro en alturas, protección de enseres y póliza de responsabilidad civil extracontractual.
11	Ambiental	Inadecuado manejo y disposición de los residuos de construcción y demolición, incluidas las cubiertas retiradas.	3	3	6 alto	Contratista	PMA y PGIO, disposición en sitios autorizados (Res. 472 de 2017) y manejo especial de materiales con asbesto (Ley 1968 de 2019).
12	Operacional	Materiales u obras que no cumplen las especificaciones técnicas.	3	3	6 alto	Contratista	Fichas técnicas y ensayos, recibo por vivienda y garantía de estabilidad.
13	Financiero	Demora en el desembolso del anticipo o de los pagos, incluidos los giros del SPGR en el Lote 2.	2	3	5 medio	Entidad	Programación del PAC y trámite oportuno de las cuentas y de los requisitos del SPGR.
14	Financiero	Falta de liquidez del contratista para sostener el ritmo de obra.	2	4	6 alto	Contratista	Capital de trabajo habilitante, anticipo en patrimonio autónomo y seguimiento de la interventoría.
15	Regulatorio	Creación o modificación de tributos después del cierre que afecten el valor del contrato.	2	2	4 bajo	Entidad	Revisión y, si procede, restablecimiento del equilibrio económico.

Corresponde al contratista asumir los riesgos previsible propios de este tipo de contratación que le sean asignados. Los riesgos imprevisibles no se asignan y se rigen por las reglas del equilibrio económico del contrato (artículos 5 y 27 de la Ley 80 de 1993). Los proponentes podrán presentar observaciones a la distribución de riesgos y la Entidad las atenderá en la audiencia de asignación de riesgos.

9. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.2.3.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, y en atención a la naturaleza del contrato de obra, al anticipo pactado y a los riesgos identificados, se exigen las siguientes garantías.

Pueden otorgarse mediante contrato de seguro contenido en una póliza, patrimonio autónomo o garantía bancaria, salvo la de responsabilidad civil extracontractual, que solo puede ampararse con contrato de seguro (artículo 2.2.1.2.3.1.5 del Decreto 1082 de 2015).

Los amparos deben constituirse para cada uno de los lotes.

Garantía o amparo	Vigencia	Valor asegurado
Seriedad de la oferta	Tres (3) meses contados desde el cierre	10 % del presupuesto del lote en el que vaya a participar. Si participa en los dos, debe suscribir póliza para cada lote.
Cumplimiento del contrato	Hasta la liquidación	10 % del valor del contrato
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	Hasta la liquidación	100 % del valor del anticipo

Garantía o amparo	Vigencia	Valor asegurado
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	Plazo del contrato y tres (3) años más	5 % del valor del contrato
Estabilidad y calidad de la obra	Cinco (5) años contados desde el recibo a satisfacción	10 % del valor final del contrato
Responsabilidad civil extracontractual (póliza)	Plazo de ejecución del contrato	Lote 1: 300 SMMLV. Lote 2: 200 SMMLV

Los porcentajes de cumplimiento, anticipo y salarios corresponden a los mínimos de los artículos 2.2.1.2.3.1.10, 2.2.1.2.3.1.12 y 2.2.1.2.3.1.13 del Decreto 1082 de 2015, suficientes para un contrato de obra de este valor. La garantía de estabilidad se fija en el 10 % del valor final del contrato, por el número de intervenciones y su dispersión en viviendas urbanas y rurales, conforme al artículo 2.2.1.2.3.1.14. El seguro de responsabilidad civil extracontractual se fija según el valor de cada contrato (artículo 2.2.1.2.3.1.17): 300 SMMLV para el Lote 1, cuyo valor está entre 1.500 y 2.500 SMMLV, y 200 SMMLV para el Lote 2, cuyo valor es inferior a 1.500 SMMLV.

10. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

En aplicación del artículo 2.2.1.2.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente (CCE-EICP-MA-07, versión 2 del 8 de noviembre de 2024), la Entidad verificó la cobertura con el valor total del proceso, como lo prevé la sección 2.10 del Documento Base para los procesos por lotes:

Acuerdo Comercial	Entidad incluida	Presupuesto superior al umbral	Excepción aplicable	Proceso cubierto
Alianza del Pacífico – Chile	Sí	No	No	No
Alianza del Pacífico – México	No	No	No	No
Alianza del Pacífico – Perú	Sí	No	No	No
Canadá	No	No	No	No
Chile	Sí	No	No	No
Corea	No	No	No	No
Costa Rica	Sí	No	No	No
Estados AELC	Sí	No	No	No
Estados Unidos	No	No	No	No
Israel	No	No	No	No
México	No	No	No	No
Reino Unido	Sí	No	No	No
Triángulo Norte – El Salvador	No	Sí	Sí (servicios de construcción)	No
Triángulo Norte – Guatemala	Sí	Sí	No	Sí
Triángulo Norte – Honduras	No	No	No	No
Unión Europea	Sí	No	No	No
Comunidad Andina (Decisión 439 de 1998)	Sí	Sí (sin umbral)	No	Sí

En consecuencia, el proceso está cubierto por el Acuerdo Comercial con el Triángulo Norte, en lo que respecta a Guatemala, cuyo umbral es la menor cuantía de la Entidad, y por la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la Comunidad Andina. Los municipios solo están incluidos en el Triángulo Norte respecto de Guatemala, y los demás Acuerdos que los incluyen tienen umbrales para servicios de construcción muy superiores al valor del proceso. La Entidad concederá trato nacional a los proponentes y servicios de Guatemala y de los países miembros de la Comunidad Andina, así como a los de Estados con los que exista trato nacional por reciprocidad certificado por el Gobierno Nacional (artículo 2.2.1.2.4.1.3



del Decreto 1082 de 2015). Ninguno de estos instrumentos fija un plazo mínimo para la presentación de ofertas.

11. LIMITACIÓN A MIPYME

El proceso no es susceptible de limitarse a Mipyme, ni en su conjunto ni por lotes, porque el valor de cada lote supera el umbral de ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$125.000), que para 2026 equivale a \$511.708.497 (artículo 2.2.1.2.4.2.2 y parágrafo del artículo 2.2.1.2.4.2.19 del Decreto 1082 de 2015). Sin perjuicio de ello, las Mipyme pueden participar y acceder a los requisitos diferenciales y al puntaje previstos en el Documento Tipo.

12. MEDIDAS EN FAVOR DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD (DECRETO 287 DE 2026)

12.1. CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.4.2.7.1 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 287 de 2026, y con base en los principios de accesibilidad universal, diseño universal y ajustes razonables de las Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013, los contratos incorporarán los siguientes criterios de accesibilidad, que el contratista aplicará en las viviendas en las que habitan personas con discapacidad o adultos mayores con movilidad reducida, identificadas en la relación de beneficiarios:

- (1) Los enchapes de piso de cocinas, baterías sanitarias y demás áreas húmedas serán antideslizantes.
- (2) Las intervenciones no crearán desniveles, resaltos ni obstáculos en las circulaciones interiores de la vivienda.

12.2. CONDICIÓN ESPECIAL DE EJECUCIÓN

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.4.2.7.5 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 287 de 2026, se incluye como obligación específica de cada contrato la condición de integración del equipo de trabajo: cuando el contratista requiera vincular personal para la ejecución de la obra, en especial mano de obra no calificada, deberá priorizar la contratación de personas naturales con discapacidad, con respeto de su estabilidad laboral reforzada y de la igualdad y dignidad en las condiciones laborales. La interventoría verificará su cumplimiento con cada solicitud de pago, para lo cual el contratista presentará los soportes de la convocatoria y de la vinculación, o la justificación, con sus soportes, de la fuerza mayor o el caso fortuito que la impida. El incumplimiento injustificado podrá constituir incumplimiento del contrato.

Estas medidas se incorporan en los campos que el Anexo 4 – Minuta del Contrato reserva a la Entidad para las especificaciones técnicas y las obligaciones específicas, y no modifican los requisitos habilitantes ni los factores de evaluación del Documento Tipo, que se aplica en su versión vigente mientras Colombia Compra Eficiente no incorpore las medidas del Decreto 287 de 2026 (Circular Externa 003 de 2026).

Municipio de Albán, 25 septiembre de dos mil veintiséis (2026)

-Original Firmado-

JUAN DAVID CERÓN DELGADO

Secretario de Obras e Infraestructura



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co