ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE NEIRA, DEPARTAMENTO DE CALDAS".

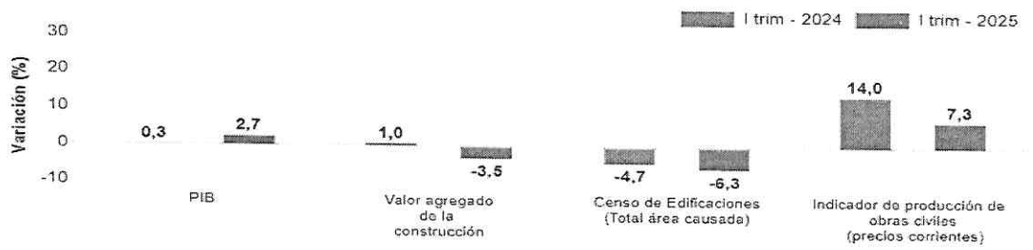
CAPITULO I. ANÁLISIS DEL SECTOR

A. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El PIB en el primer trimestre de 2025 (enero – marzo), a precios constantes aumentó en 2,7% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 3,5% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones (-7,0%). Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 3,8% y el de las actividades especializadas decreció en 3,7%.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

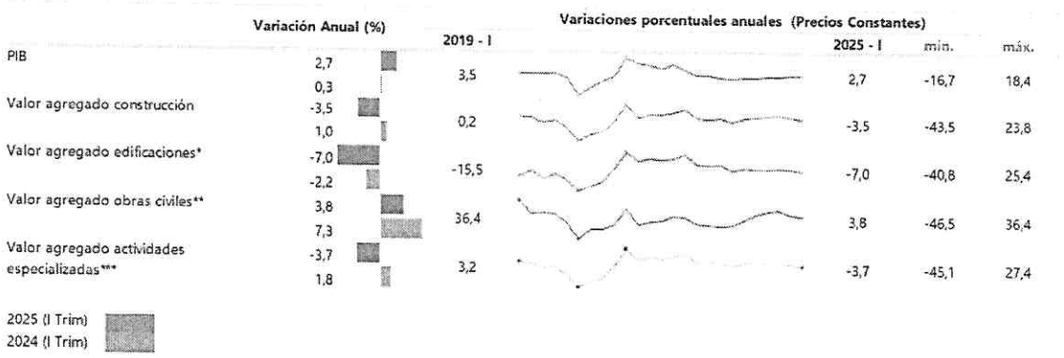
Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción
I trimestre (2024-2025Pr)



Fuente: DANE,IEAC
Pr: provisional

Fuente Link boletín técnico https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

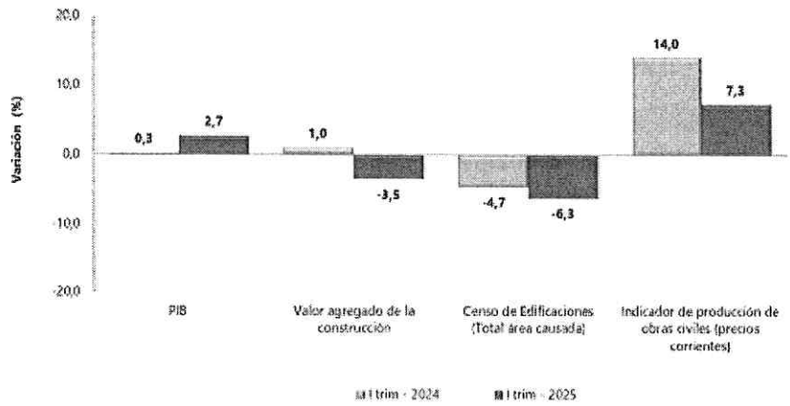
Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes) 2019 – 2025Pr (I trimestre)



Fuente grafico 2 pág. 9 https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-Itrim2025.pdf

Publicación junio 06 de 2025pr

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción I trimestre (2024 – 2025Pr)



Fuente: DANE, IEAC Pr: Cifras provisionales. Boletín técnico 6 jun 2025 pág. 1. https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-Itrim2025.pdf

Tabla 1. Indicadores de coyuntura del sector construcción, periodo de publicación junio 06 de 2025Pr

	Periodo			Periodo de referencia
	Actual	Doce meses	Anterior[1]	
MACROECONÓMICOS				
PIB total[2] (variación anual %)	2,7	2,2	2,5	I trim 2025
Valor agregado de la rama construcción[2] (variación anual %)	-3,5	0,8	0,4	I trim 2025
Valor agregado de obras civiles[2] (variación anual %)	3,8	10,7	8,8	I trim 2025
Valor agregado de edificaciones[2] (variación anual %)	-7,0	-3,6	3,2	I trim 2025
Valor agregado de actividades especializadas[2] (variación anual %)	-3,7	0,0	0,7	I trim 2025
Tasa de ocupación total nacional (participación %)	59,1	57,9	58,5	Abril 2025
OFERTA				
Producción de cemento gris (variación anual %)	-7,4	-5,2	6,3	Abril 2025
Área causada[3] (variación anual %)	-6,3	-2,8	-1,6	I trim 2025
Área licenciada de edificaciones[3] (variación anual %)	39,9	-12,5	61,4	Marzo 2025
Área iniciada de edificaciones[3] (variación anual %)	-12,0	-17,1	-10,5	I trim 2025
Área culminada de edificaciones[3] (variación anual %)	-12,4	-1,8	-1,4	I trim 2025
Indicador de producción de obras civiles[4] (variación anual %)	7,3	15,1	13,9	I trim 2025
Indicador de producción de obras civiles[4] (variación anual %)	3,8	10,6	8,6	I trim 2025
DEMANDA				
Despachos de cemento gris (variación anual %)	-7,4	-4,9	13,7	Abril 2025
Concreto Premezclado[3] (variación anual %)	-0,6	-6,2	-10,0	Marzo 2025
Indicador de mezcla asfáltica (variación mensual %)	8,6	-18,3	-8,9	Marzo 2025
Valor total de los créditos desembolsados para vivienda[5*] (variación anual %)	35,8	19,3	20,3	I trim 2025
Valor desembolsado de créditos de vivienda[5] (variación anual %)	27,3	17,3	16,7	I trim 2025
Valor desembolsado de leasing habitacional[5] (variación anual %)	97,7	32,5	46,8	I trim 2025
Número de créditos desembolsados para vivienda[6] (variación anual %)	9,5	-0,6	-2,9	I trim 2025
Saldo de capital total[7] (variación anual %)	9,4	8,9	8,5	I trim 2025
Saldo de créditos de vivienda[7] (variación anual %)	12,0	12,2	13,1	I trim 2025
Saldo de capital de leasing habitacional[7] (variación anual %)	-0,2	-2,8	-7,7	I trim 2025
Número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda[6] (variación anual %)	4,8	5,3	5,0	I trim 2025
PRECIOS Y COSTOS	Actual	Anual	Anterior[1]	
Índice de precios de vivienda nueva (variación trimestral %)	3,46	9,03	1,74	I trim 2025
Índice de costos de la construcción de Edificaciones (variación mensual %)	0,19	3,44	0,74	Abril 2025
Índice de costos de la construcción de Obras Civiles (variación mensual %)	0,19	3,89	0,76	Abril 2025
IPP total (variación mensual %)	0,14	4,09	-0,60	Abril 2025
IPP materiales de construcción[3] (variación mensual %)	0,77	2,48	0,28	Abril 2025
EMPRESARIAL	Actual	Doce meses	Anterior[1]	
Número de micronegocios de construcción - EMICRON (variación trimestral %)	11,9	2,7	-5,7	I trim 2025

Fuente Tabla 1 pág. 8 https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-Itrim2025.pdf

- Se observa una disminución en la construcción de edificaciones y obras civiles en Colombia debido a la influenciada por la incertidumbre económica, el aumento en los costos de materiales, y las altas tasas de interés que dificultan el acceso al financiamiento, especialmente para proyectos de vivienda.

- Los factores específicos que contribuyen a la disminución: a) La Reducción en la construcción de edificaciones y obras civiles, b) Incertidumbre económica, c) Aumento en los costos de materiales, d) Dificultad en el acceso a financiamiento, e) Caída en la demanda de vivienda.

- En conclusión, La combinación de una menor demanda de vivienda, el aumento en los costos de construcción y las dificultades financieras ha generado un entorno desafiante para el sector de la construcción en Colombia, trayendo como resultando una disminución del valor agregado.

B. ANÁLISIS DE COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA INICIADA VS CULMINADA EN COLOMBIA- CONTEXTO URBANO Y/O METROPOLITANO.

UNIDADES INICIADAS: En el cuarto trimestre de 2024 se iniciaron 42.198 unidades de vivienda, lo que significó un crecimiento de 10,4% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de ***unidades iniciadas, 36.971*** se destinaron a apartamentos y 5.227 a casas. ***Del total de unidades iniciadas, 26.100*** se destinaron a vivienda de tipo VIS (22.397 a apartamentos y 3.703 a casas) y 16.098 a vivienda diferente de VIS (14.574 a apartamentos y 1.524 a casas).

UNIDADES TERMINADAS: En el cuarto trimestre de 2024 se culminaron 53.139 unidades de vivienda, lo que significó un incremento de 25,2% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades culminadas, 44.397 se destinaron a apartamentos y 8.742 a casas. Del total de unidades culminadas, 38.078 se destinaron a vivienda de tipo VIS (31.305 a apartamentos y 6.773 a casas) y 15.061 a vivienda diferente de VIS (13.092 a apartamentos y 1.969 a casas)

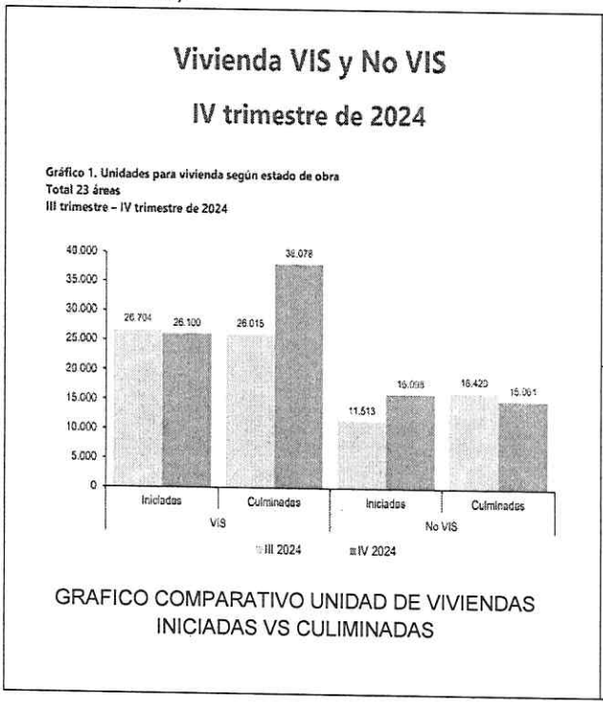


GRAFICO COMPARATIVO UNIDAD DE VIVIENDAS INICIADAS VS CULIMINADAS

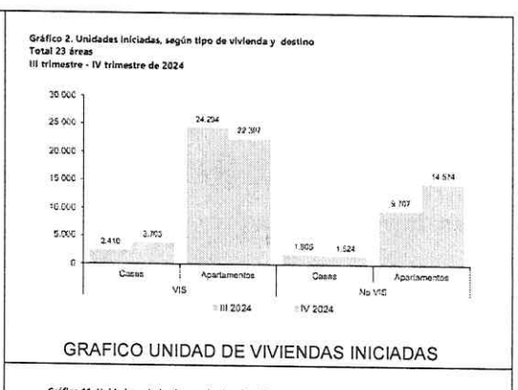


GRAFICO UNIDAD DE VIVIENDAS INICIADAS

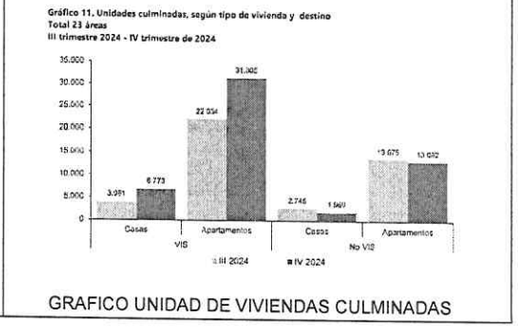
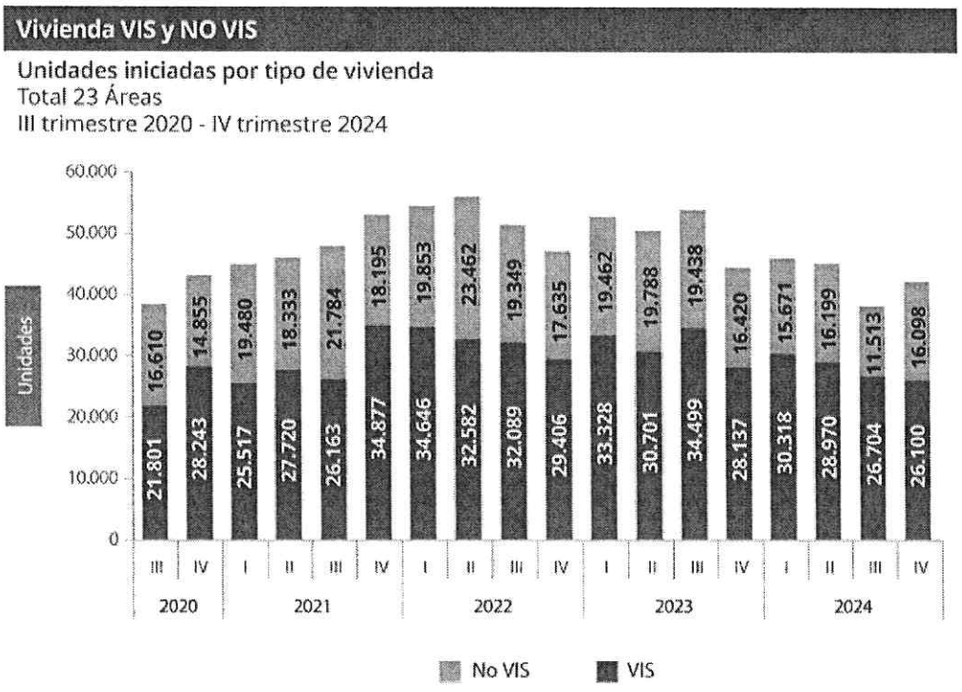


GRAFICO UNIDAD DE VIVIENDAS CULMINADAS

Fuente https://www.dane.gov.co/files/operaciones/VISNoVIS/bol-VISNoVIS-IVtrim2024.pdf

Respecto a las unidades de vivienda VIS y NO VIS iniciadas se notó un **crecimiento de 10,4%** en el número de unidades iniciadas respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el incremento de 39,8% en la vivienda diferente de interés social que aportó 12,0 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, las unidades iniciadas para vivienda de interés social presentaron una variación de -2,3% y *restaron 1,6 puntos porcentuales a la variación trimestral*, tal como se puede observar en el siguiente cuadro.

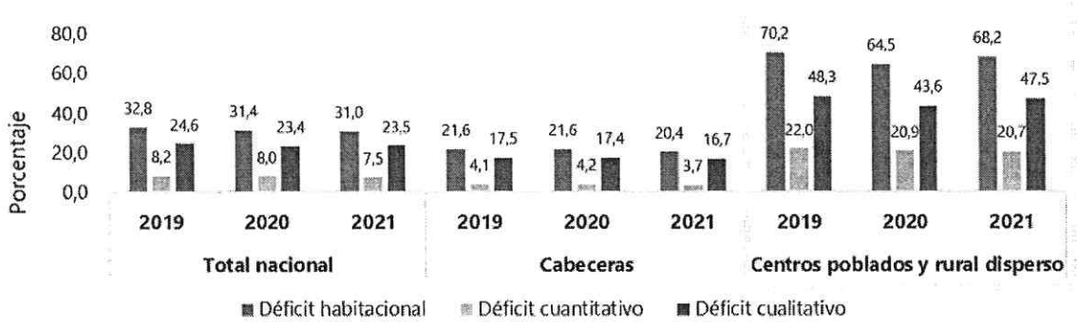


Fuente.https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/vivienda-vis-y-no-vis

C. ANÁLISIS DE COMPORTAMIENTO DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA-CONTEXTO RURAL.

Al revisar los resultados por tipo de déficit y área, se encontró que la proporción de hogares en déficit cuantitativo en centros poblados y rural disperso (20,7%) fue 5,6 veces superior que en cabecera (3,7%). Por su parte, el porcentaje de hogares en déficit cualitativo en centros poblados y rural disperso (47,5%) supera al de cabecera (16,7%) en 2,8 veces.

Gráfico 1. Porcentaje de hogares en déficit habitacional según tipo
Total nacional y área
2019, 2020, 2021



Fuente: DANE, ECV.

Fuente: boletín técnico /fecha publicación 04/05/2022./ Pág. 4. DANE - Déficit habitacional

DANE INFORMACIÓN PARA TODOS

El futuro es de todos — Gobierno de Colombia

Encuesta Nacional de Calidad de Vida

Déficit habitacional
Cuadro 1

Hogares por déficit habitacional según tipo y componentes (miles /participación %). Total nacional, departamentos y área

2021											
Departamento	Área	ılores absolut Total hogares en viviendas distintas de Total	Porcentajes								
			Déficit cuantitativo			Déficit cualitativo			Déficit habitacional		
			%	IC+-	CVe	%	IC+-	CVe	%	IC+-	CVe
Total nacional	Total	16.908	7,5	0,4	2,4	23,5	0,6	1,3	31,0	0,7	1,2
Caldas	Cabecera	13.156	3,7	0,4	5,4	16,7	0,7	2,1	20,4	0,8	2,1
	Cabecera	278	1,3	0,7	28,6	6,1	1,5	12,9	7,4	1,7	11,8
	Centros poblados y rural disperso	77	9,3	2,4	13,0	52,7	4,8	4,7	62,0	4,8	3,9

Notas:
- Datos expandidos con proyecciones de población con base en el CNPV 2018
- Resultados en miles. La diferencia en la sumatoria de variables obedece al sistema de aproximación de dígitos.
- En las variables jerarquizadas del déficit cualitativo se excluye a los hogares en déficit cuantitativo.
- La variación entre 2019 y 2020 del indicador de acueducto en los centros poblados y rural disperso, presenta un cambio de nivel asociado con el uso en la encuesta del marco geoestadístico elaborado a partir del CNPV-2018.
- **CVe:** Coeficiente de variación. Valores del coeficiente de variación no superiores al 10%, representan alta precisión en las estimaciones, valores entre 10% y 15% significan precisión aceptable de las cifras estimadas y requieren revisiones y valores del coeficiente de variación superiores al 15% transmiten baja precisión de las estimaciones, por tanto, estas deben usarse con precaución.
- **IC:** intervalo de confianza del estimado con un nivel del 95%.

Fuente página DANE / déficit habitacional / anexo fecha publicación 04/05/2022 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional

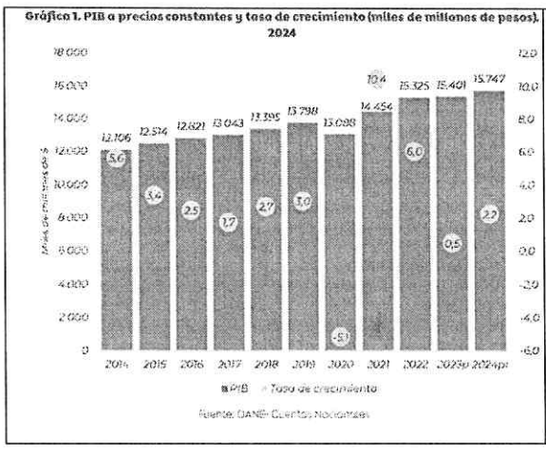
D. PIB DEPARTAMENTO DE CALDAS

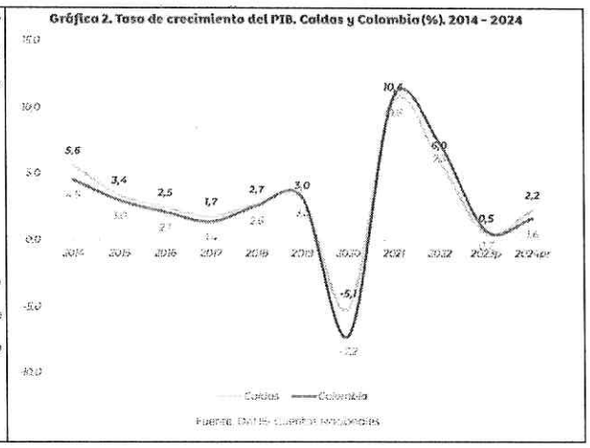
El sector de la construcción en el Departamento de Caldas ha aumentado su participación durante los últimos años, a diciembre de 2021 su participación en el PIB era del 5,2% por encima del PBI nacional que era del 4,7%. Para el caso particular de Manizales como capital del Departamento de Caldas, donde se ubican las principales industrias de la construcción de la región, la participación del sector de la construcción en el PIB es del 8,6%.

Durante el año 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de Caldas alcanzó los 15,7 billones de pesos constantes, lo que representa un crecimiento del 2,2 % frente al año anterior. Si bien este resultado refleja una continuidad en la senda positiva iniciada tras la contracción de 2020, también evidencia una desaceleración respecto al crecimiento observado en 2022 (6,0 %) y 2021 (10,4 %). Esta moderación en la dinámica económica responde tanto a factores de orden nacional como a la normalización del ciclo económico postpandemia, que había impulsado repuntes excepcionales en años previos. Desde una perspectiva histórica, el PIB de Caldas ha mostrado un crecimiento sostenido en la última década, pasando de 12,1 billones en 2014 a 15,7 billones en 2024, con excepción del retroceso registrado en 2020 (-5,1 %) producto de la crisis sanitaria y económica derivada del COVID-19. La recuperación posterior fue rápida y significativa, aunque el ritmo se ha ido ajustando hacia niveles más moderados, lo cual es consistente con las condiciones estructurales del aparato productivo y con el entorno macroeconómico actual.

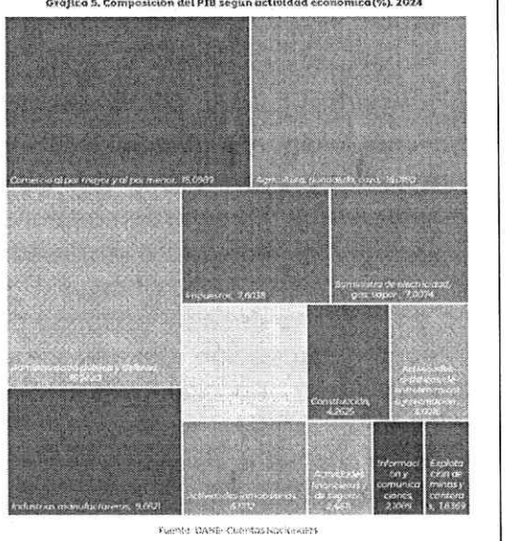
En la gráfica 2 permite comparar la evolución de la tasa de crecimiento del PIB de Caldas frente al promedio nacional entre 2014 y 2024, lo cual ofrece una perspectiva más amplia sobre el desempeño económico relativo del departamento. En general, Caldas ha mostrado un comportamiento similar al del país, con

tendencias coincidentes tanto en los ciclos de expansión como en los de contracción. Esto evidencia que la economía caldense responde en buena medida a las dinámicas macroeconómicas nacionales, aunque con leves variaciones en magnitud según el año. Durante el periodo 2014–2019, Caldas mantuvo tasas de crecimiento moderadas, ligeramente por encima del promedio nacional en la mayoría de los años, destacándose en 2014 con un 5,6% frente al 4,5% del país. La crisis económica provocada por la pandemia en 2020 golpeó fuertemente a ambas economías, con caídas del -5,1 %.en Caldas y del -7,2% a nivel nacional. Sin embargo, la recuperación en 2021 fue contundente, y Caldas registró un notable crecimiento del 10,4%, alineado con el repunte nacional (10,8%).



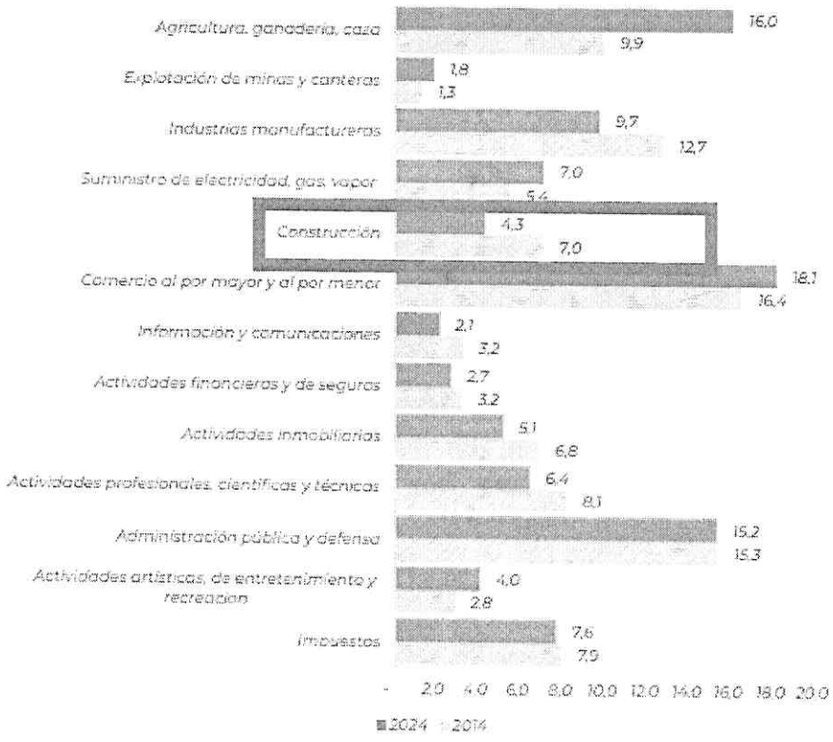


En conjunto, esta configuración muestra una economía caldense relativamente equilibrada entre tradición y modernización. Si bien actividades como la construcción (4,3%), el sector financiero (2,7%), la información y comunicaciones (2,1%) y la explotación minera (2,1%) tienen un peso menor, su presencia indica potenciales áreas de crecimiento futuro. Esta diversidad sectorial representa una fortaleza frente a choques externos, pero también plantea el reto de avanzar hacia una mayor productividad y encadenamientos estratégicos que potencien la competitividad territorial. (ver gráfico 5)



ACTIVIDAD ECONÓMICA	PORCENTAJE
Comercio al por mayor y al por menor	18,0989
Agricultura, ganadería y caza	16,018
Administración publica y defensa	15,242
Impuesto	7,6038
Suministro de electricidad, gas, vapor	7,0074
Actividades profesionales. Científicas y técnicas	6,3666
Construcción	**4,2625**
Actividades artísticas de entretenimiento y recreación	4,0216
Industrias manufactureras	9,662
Actividades inmobiliarias	5,110
Actividades financieras y de seguros	2,6611
Información y comunicaciones	2,1089
Exploración de minas y canteras	1,8369
	100

Gráfica 6. Crecimiento de las actividades económicas que componen el PIB entre 2014 y 2024 (%)



Fuente: DANE- Cuentas Nacionales

Fuente: caldata/ boletines/ boletín 28 PIB / https://caldata.caldas.gov.co/wp-content/uploads/2025/06/Boletin-28-Producto-Interno-Bruto-de-Caldas-2024.pdf

https://caldata.caldas.gov.co/?page_id=1781

E. ANÁLISIS DE LA OFERTA Y DEMANDA

- **SECTOR FERRETERO**

El sector ferretero en la economía colombiana tiene encadenamientos directos con los sectores de la construcción, la industria, y los servicios. Según cifras de Infocomercio a nivel nacional por cada 5.475 habitantes existe una ferretería, dato que demuestra la competitividad y demanda de los productos ferreteros dentro de la economía de Colombia.



Según el diario el ESPECTADOR, en su publicación del 26 de mayo del 2024 manifiesta que el sector ferretero se ha convertido en uno de los pilares fundamentales de la economía colombiana manifestando que *"(…) La Federación Nacional de Comerciantes (Fenalco) sostiene que el sector ferretero en Colombia aporta un 2,5 % al Producto Interno Bruto, al ser un eslabón importante de la cadena de la construcción (…)".*

Fuente https://www.elespectador.com/especiales/sector-ferretero-aliado-del-desarrollo-economico-de-colombia/

Según cifras de la **revista fierros** el sector ferretero aporta el 2,5% del PIB (2017), con unas ventas totales para el mismo año de US $6,378. En Colombia según Confecámaras hay 40.021 ferreterías que se distribuyen de la siguiente manera: 8.755 establecimientos de comercio al por mayor o mayoristas y 31.266 establecimientos al por menor o minoristas. Por ciudades, Bogotá es la ciudad donde más se concentran los establecimientos de comercio del sector ferretero 51% de las Ferretería en Colombia, seguida por Cali y Medellín.

*"**Bogotá. 7 de diciembre de 2021.** De acuerdo el DANE, los costos de construcción de vivienda aumentaron 7.53% en octubre de 2021. En ese contexto, el precio del componente de hierros y aceros creció 33.47%, siendo de nuevo, el insumo de mayor crecimiento entre todos los insumos del sector. Con este nuevo aumento de precios, se acumula un crecimiento del precio del hierro y del acero en el país de 42% desde el mes de enero de 2020.*

Para el Vicepresidente Técnico de Camacol, Edwin Chiriví, este aumento pone en riesgo el inicio de obras para el futuro próximo y desincentiva el lanzamiento de nuevos proyectos, en particular de vivienda de interés social. (…)".

*"**Bogotá. 28 de abril de 2022.** Luego de crecimientos anuales en el precio del acero para la construcción que superaron el 50% a lo largo de 2021, los datos revelados hoy por el DANE respecto al Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), muestran que, solo entre los meses de febrero y marzo de 2022 el precio del acero registró un nuevo aumento en 4,2%, con un crecimiento de 5,7% en el acero corrugado. De mantenerse esta tendencia en el precio del acero, como lo indican los precios referentes en el mercado para el mes de abril, podría cerrar el año con una variación anual de 43% en el precio de este insumo.*

De acuerdo con el ICOCED, el acero es el segundo insumo de mayor incidencia en la estructura de costos de los proyectos, representando un 11% de los costos de construcción y un 21% del costo de los materiales; y a su vez fue el insumo que reflejó el mayor aumento de precios al mes de marzo entre todo el conjunto de materiales usados en la construcción: 4 veces más que el promedio de los demás insumos. (…)".

En este sentido la Secretaría de Vivienda de la Gobernación de Caldas, durante los años 2022 y 2023 tomaron medidas sobre los proyectos de vivienda con el fin de garantizar la no afectación de los proyectos de vivienda debido a las grandes fluctuaciones de precios de materiales como el acero. Sin embargo para el caso particular de las viviendas rurales, se adelantaban desde la Secretaría de Vivienda, sistemas constructivos tales como paredes de viviendas con perfiles formados en frío de acero galvanizado y revestidas de láminas de fibrocemento, donde el peso de la estructura representa un peso total por vivienda de 900 kg, por paredes en bloque de arcilla con refuerzo mínimo, lo anterior con el fin de disminuir de manera significativa los materiales de acero de la edificación, debido a la gran variación de los precios de los mismos por las condiciones expuestas previamente y así garantizar que no propicie desequilibrio económico para los constructores.

- **SECTOR CONSTRUCCIÓN**

En el primer trimestre de 2025 (enero – marzo), el PIB a precios constantes aumentó en 2,7% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 3,5% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones (-7,0%). Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 3,8% y el de las actividades especializadas decreció en 3,7%.

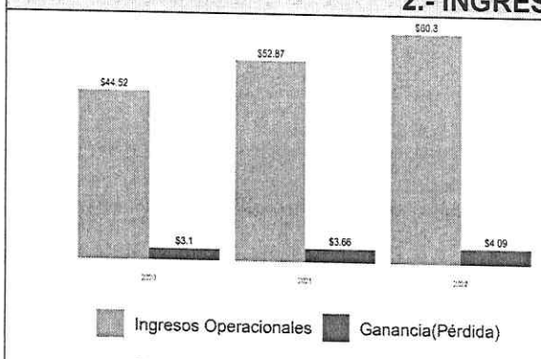
Fuente.- (DANE. Boletín Técnico Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC) Corte primer trimestre 2025) / https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

F. ANÁLISIS CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

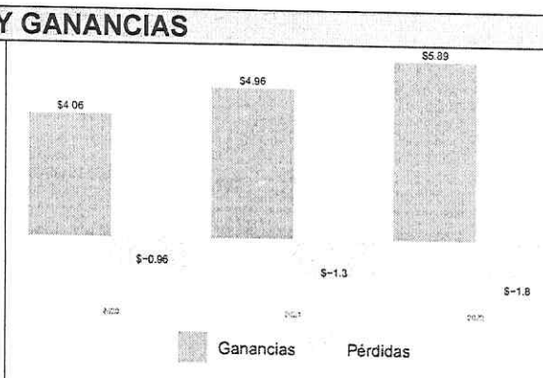
El sector está compuesto por 3024 sociedades que reportaron información financiera bajo normas internacionales para los años 2020, 2021 y 2022 sin interrupción. Las cifras se encuentran expresadas en billones de pesos.

Reporte sectorial "Construcción" Superintendencia de Sociedades.

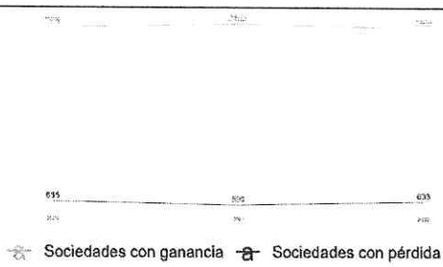
2.- INGRESOS Y GANANCIAS



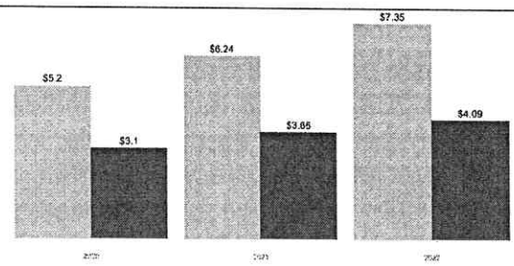
2.1.- Ingresos y Ganancias



2.2.- Ganancias y perdidas

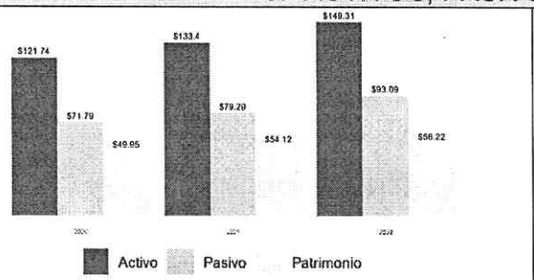


2.3.- Número de sociedades con ganancia y con perdida

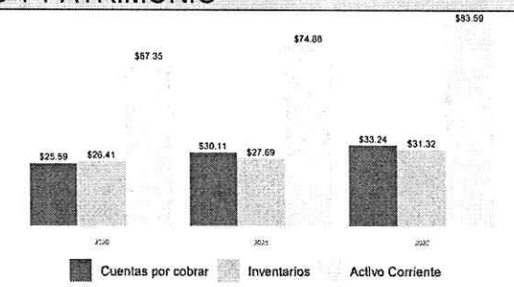


2.4.- Ebitda vs Ganancia

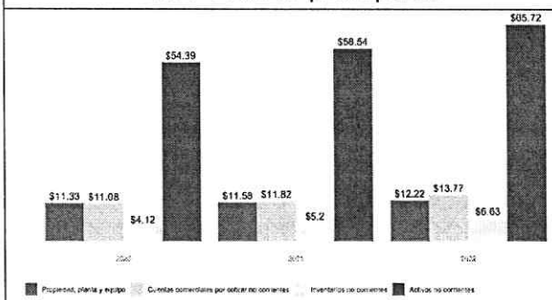
3.- ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO



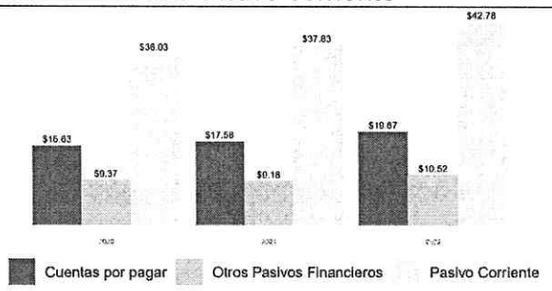
3.1.- Rubros principales



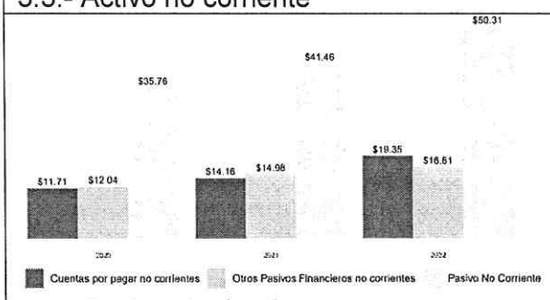
3.2.- Activo corriente



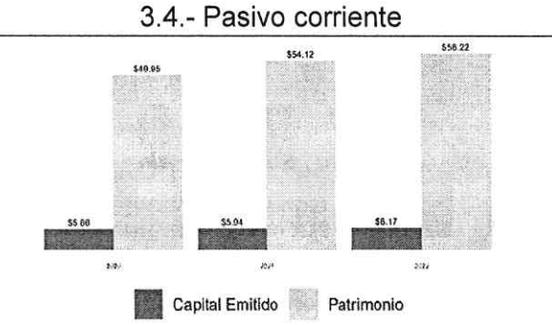
3.3.- Activo no corriente



3.4.- Pasivo corriente

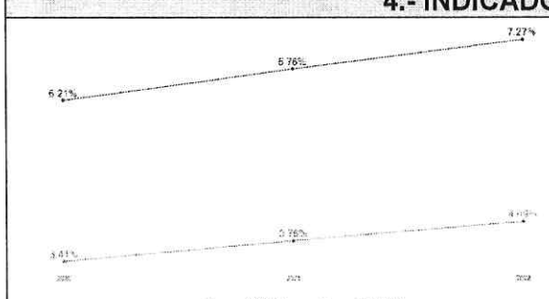


3.5.- Pasivo No Corriente

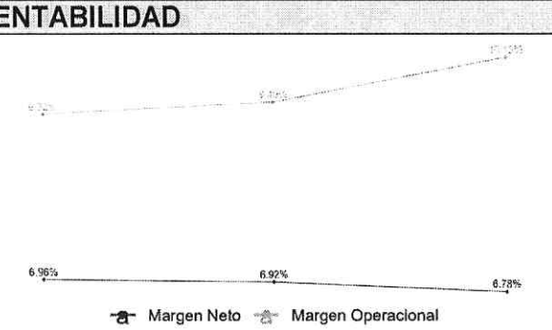


3.6.- Patrimonio

4.- INDICADOR RENTABILIDAD

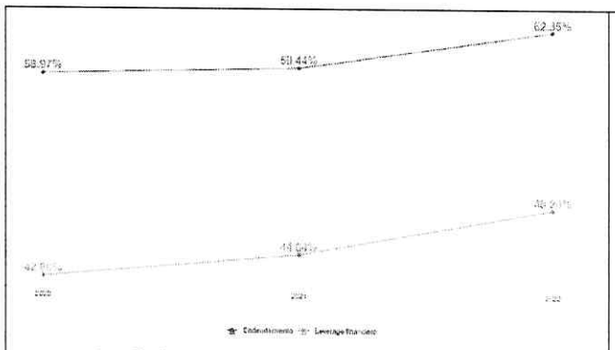


4.1.- Indicador de rentabilidad ROA vs ROE

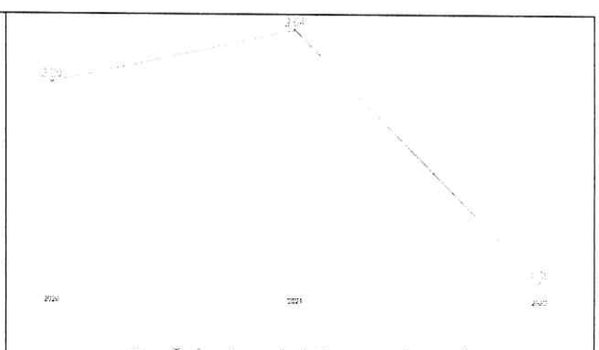


4.2.- Margen Operacional vs Margen Neto

5.- INDICADOR DE ENDEUDAMIENTO

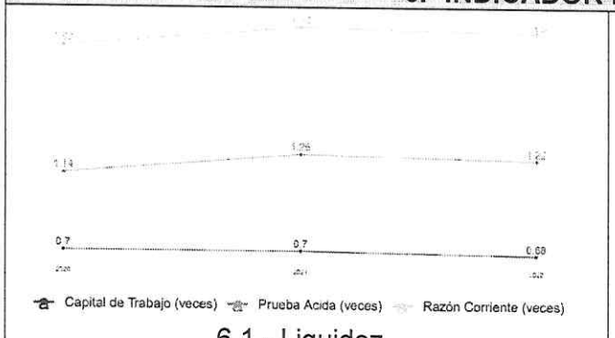


5.1.- Endeudamiento y Leverage Financiero

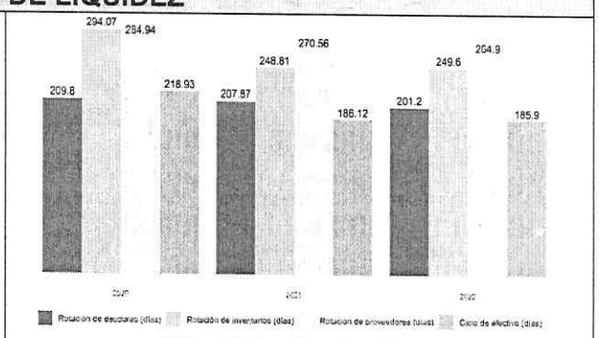


15.2.- Cobertura de interés

6.- INDICADOR DE LIQUIDEZ



6.1.- Liquidez



10.- Ciclo de efectivo

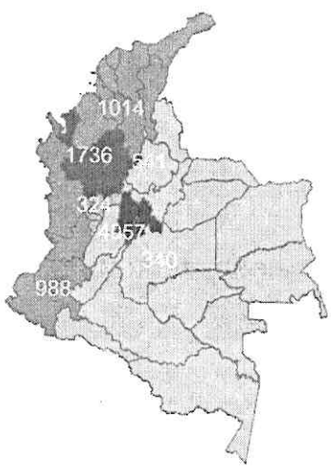
Fuente / Superintendencia de Sociedades / https://www.supersociedades.gov.co/web/asuntos-economicos-societarios/resultados_busqueda?q=construccion

file:///C:/Users/mirojasl/Downloads/Informe-Sectorial_Construccion_2020a2022.pdf

De acuerdo con estudio de la Super Sociedades con información financiera del año 2021 registra la siguiente información:

- A nivel eje cafetero totaliza 324 empresas en la región eje cafetero.
- La variación a nivel de eje cafetero frente a otras regiones es estable, dado que no registra valores positivos o negativos en los indicadores de variación.
- Ver gráfico siguiente.

Distribución de las 9.000 empresas por región año 2021



Participación	Empresas	Región	Variación
45,1%	4057	Bogotá - Cundinamarca	▼ -8
19,3%	1736	Antioquia	▲ 11
11,3%	1014	Costa Atlántica	▲ 5
11,0%	988	Costa Pacífica	▼ -18
6,0%	541	Centro - Oriente	▲ 21
3,8%	340	Otras	▼ -11
3,6%	324	Eje Cafetero	▲ 0

Comparativo Distribución de las empresas por sector año 2021.

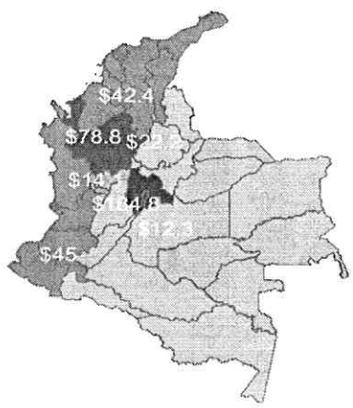
Distribución de las 9.000 empresas por sector

Macrosector	No. Empresas	Participación
COMERCIO	3072	34.1%
SERVICIOS	2835	31.5%
MANUFACTURA	1735	19.3%
CONSTRUCCIÓN	766	8.5%
AGROPECUARIO	439	4.9%
MINERO-HIDROCARBUROS	153	1.7%

Distribución de las 1.000 empresas por sector

Macrosector	No. Empresas	Participación
COMERCIO	310	31.0%
MANUFACTURA	305	30.5%
SERVICIOS	271	27.1%
CONSTRUCCIÓN	48	4.8%
MINERO-HIDROCARBUROS	43	4.3%
AGROPECUARIO	23	2.3%

Distribución de ingresos operacionales de las 9.000 empresas por región 2021



Participación	Billones	Región	Variación
46,2%	$184.8	Bogotá - Cundinamarca	▲ $41.2
19,7%	$78.8	Antioquia	▲ $18.3
11,3%	$45	Costa Pacífica	▲ $10.7
10,6%	$42.4	Costa Atlántica	▲ $9.2
5,6%	$22.3	Centro - Oriente	▲ $5.1
3,5%	$14.1	Eje Cafetero	▲ $9
3,1%	$12.3	Otros	▲ $2.2

Comparativos ingresos operacionales de las empresas por sector año 2021.

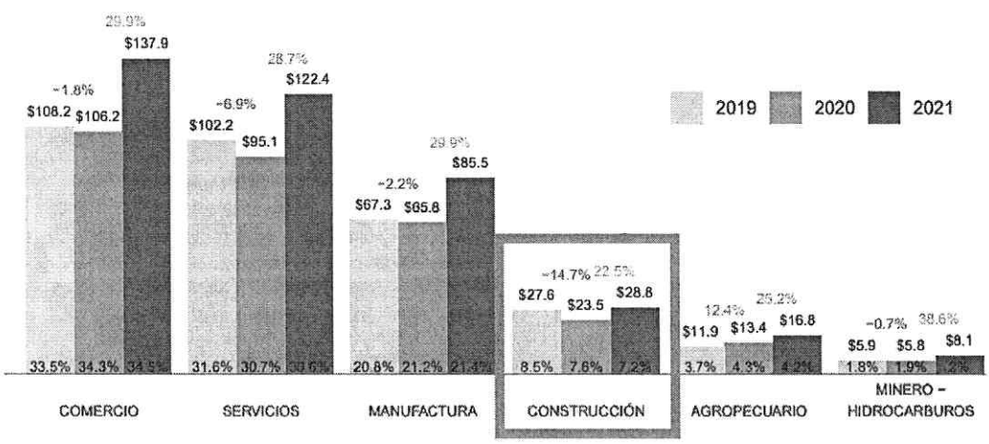
Distribución de las 9.000 empresas por sector

Macrosector	Ingresos Operacionales	Participación
COMERCIO	$138	34.5%
SERVICIOS	$122	30.6%
MANUFACTURA	$86	21.4%
CONSTRUCCIÓN	$29	7.2%
AGROPECUARIO	$17	4.2%
MINERO-HIDROCARBUROS	$8	2.0%

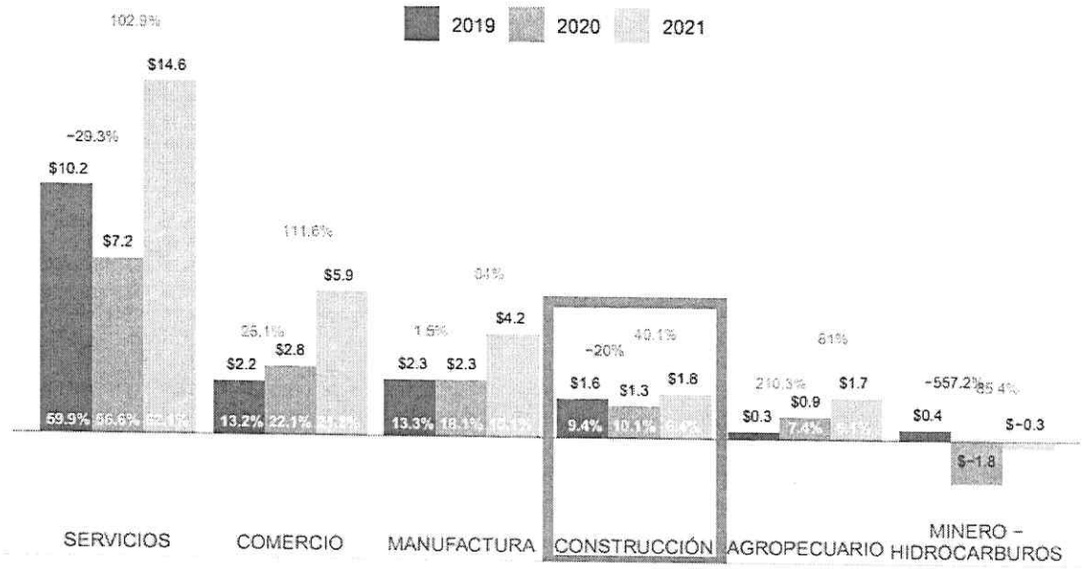
Distribución de las 1.000 empresas por sector

Macrosector	Ingresos Operacionales	Participación
COMERCIO	$264	29.0%
SERVICIOS	$254	28.0%
MANUFACTURA	$222	24.4%
MINERO-HIDROCARBUROS	$136	15.0%
CONSTRUCCIÓN	$20	2.2%
AGROPECUARIO	$12	1.3%

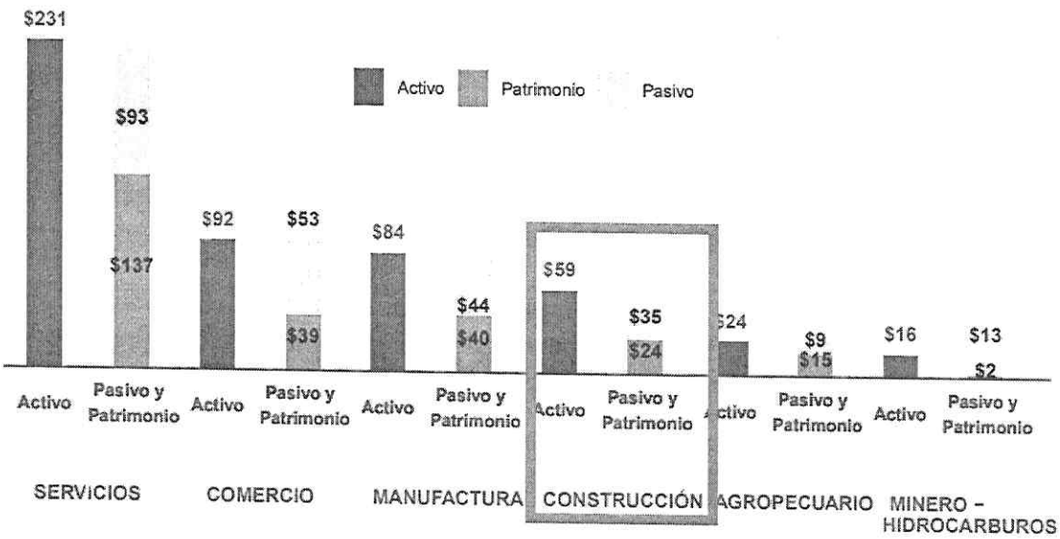
Ingresos operacionales 9.000 empresas por sector (cifras en billones de pesos)



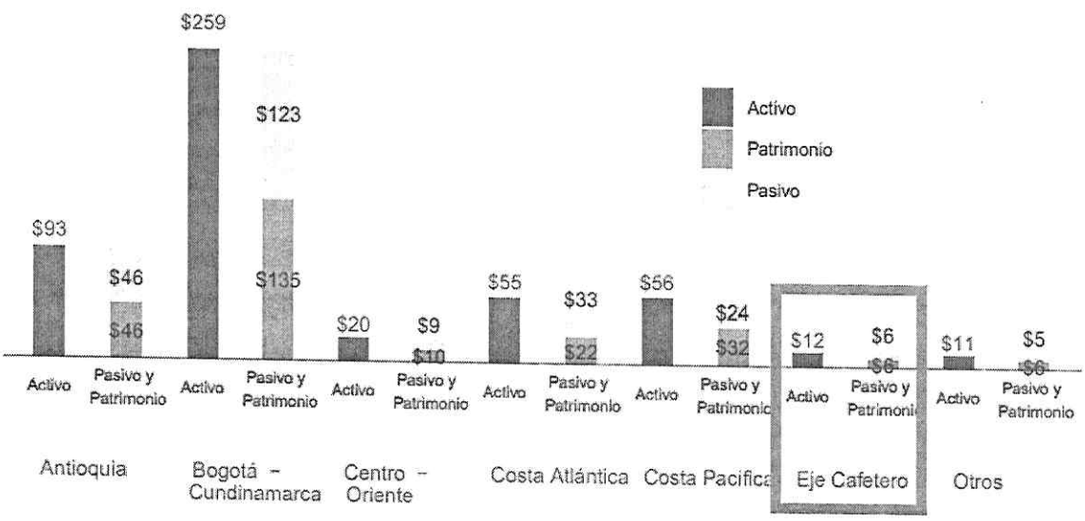
Ganancia (perdida) 9.000 empresas por sector (cifras billones de pesos)



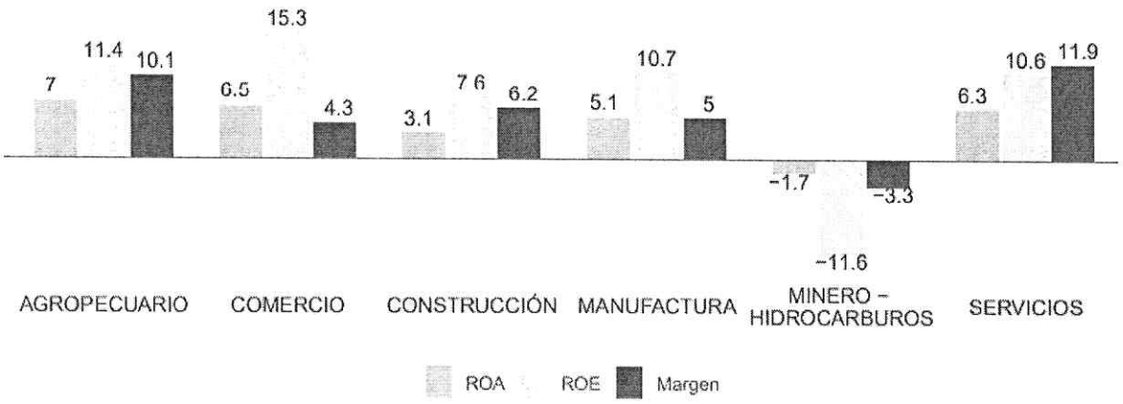
Estado de situación financiera 9.000 empresas por sector (cifras billones de pesos)



Estado de situación financiera 9.000 empresas por región (cifras en billones de pesos)



Rentabilidad por sectores de las 9.000 empresas (porcentaje 2021)



CONCLUSIÓN.

En un contexto de reactivación económica, donde el PIB nominal creció 17.8 % en 2021, mejoró la rentabilidad de las 9000 siguientes empresas más grandes, más allá del aumento de las ganancias. ▶ Los ingresos operacionales de las 9.000 empresas crecieron 1.6 veces por encima del crecimiento económico en 2021. ▶ La actitud del empresariado colombiano, permitieron a las 9000 siguientes más grandes mantener el nivel de solvencia y apalancamiento entre 2020 y 2021. ▶ El sector Comercio volvió a ser el mayor generador de ingresos operacionales dentro de las 9000 empresas en el año 2021 ▶ El principal aumento de las ganancias se presentó en el sector Servicios, el cual registró ganancias por 7.2 billones de pesos en 2021. ▶ En la región Bogotá-Cundinamarca se domicilian la mayoría de empresas, seguida por Antioquia, Costa Pacífica y Costa Atlántica; según su nivel de ingresos operacionales.

Fuente: Supersociedades
https://www.supersociedades.gov.co/documents/20122/2169193/9000_Empresas.pdf/d6b9d79b-708e-b92a-9d5e-20023ac5b480?t=1667924141090

ANÁLISIS DE LOS OFERENTES.

Durante los años 2020 a 2022 La Secretaría de Vivienda suscribió 17 contratos de obra de vivienda rural, en los cuales ha existido pluralidad de oferentes, 4 de los 17 contratistas de obra han sido de la región (cámara de comercio registrada en caldas), los otros 13 contratistas son de domicilio diferente a Caldas. Con lo anterior se demuestra que en el mercado hay existencia de oferentes que puedan ejecutar el proyecto de vivienda rural.

CAPITULO II. ESTUDIO DEL SECTOR

El presente estudio tiene por fin soportar que el valor del proyecto "**CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CULTURAL CAFETERA PARA EL DEPARTAMENTO DE CALDAS**"; que otorgará el Departamento de Caldas será de acuerdo con los criterios de evaluación social y el monto será hasta 70 SMMLV de acuerdo al grado de vulnerabilidad del hogar beneficiario. Lo anterior conforme al Artículo 2 del Decreto 0159 del 25 de junio de 2020, modificado por el Articulo 2 del Decreto 0271 del 08 de septiembre de 2020.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA VIVIENDA.

Para determinar si el valor de las viviendas a construir se encuentran dentro los rangos normales del mercado, se tomó como referencia el valor por m2 de los diferentes procesos de vivienda rural que ha adelantado la Gobernación de Caldas en el año 2023, mismos que han sido avalados por diferentes mecanismos de viabilización como OCAD, SGR, DNP; otros se encuentran en contratación y otros en construcción.

Se tomó la referencia de los proyectos de vivienda rural de la Gobernación de Caldas por ser una autoridad en la región de este tipo de proyectos, estando estos presupuestos contratados en la vigencia 2023 y ajustados al presente año considerando el IPC del año 2023.

Calculo factor de corrección año 2024.
IPC 2024: 5,2%
Valor actualizado 2025= valor 2024 x 1,052.

PROYECTO	COSTO TOTAL OBRA POR UN VIVIENDA	ÁREA VIVIENDA (M2)	VALOR POR M2. AÑO 2024 (x)	VALOR POR M2. AJUSTADO A AÑO 2025 (IPC 5,2%)
Construcción de viviendas de interés prioritario, vivienda social para el campo, en el municipio de Filadelfia, en el departamento de Caldas.	$ 76.809.499	50		$ 1.536.190
Construcción de viviendas de interés prioritario, vivienda social para el campo, en los municipios Supia y Marmato, en el departamento de Caldas.	$ 67.157.551	54	$ 1.243.658	$ 1.308.329
VALOR PROMEDIO POR M2				**$ 1.422.259**
DESVIACIÓN ESTÁNDAR MUESTRA				**$ 161.122,34**

El valor promedio por metro cuadro construido con corrección al año 2025 es de **$ 1.422.259** con una desviación estándar de la muestra de **$ 161.122,34**, es decir que se consideran dentro del rango normal de los proyectos adelantados por la secretaría de vivienda y territorio rangos de valores por m2 construidos que se encuentren entre **$ 1.261.136,94 y $ 1.583.381,63.**

Una vez determinado el valor promedio por m2 de construcción de una vivienda y la deviación estándar, se determina el valor estimado de la vivienda a implementar en el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE NEIRA, DEPARTAMENTO DE CALDAS" así:

ÁREA VIVIENDA PROYECTO (M2)	54

VALOR PROMEDIO POR M2	$ 1.422.259
VALOR PROMEDIO ESTIMADO VIVIENDA PROYECTO	$ 76.802.001,5

VALOR PROMEDIO POR M2 - DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 1.261.136.94
VALOR MÍNIMO ESTIMADO VIVIENDA PROYECTO	$ 68.101.395,01

VALOR PROMEDIO POR M2 + DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 1.583.381,63
VALOR MÁXIMO ESTIMADO VIVIENDA PROYECTO	$ 85.502.607,99

El valor estimado por vivienda está en el rango de $ 68.101.395 a $ 85.502.607 con el método de cálculo de valor construido por m2. Ahora bien, con el presupuesto detallado del proyecto, se obtuvo un valor por vivienda de $ 77.894.716, el cual se encuentra dentro del rango previamente establecido.

El valor por unidad de vivienda del proyecto "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE NEIRA, DEPARTAMENTO DE CALDAS"; corresponde a $ 77.894.716 COP, el cual se encuentra dentro del rango de costos de viviendas rurales de 54 m2 que se han adelantado desde la Gobernación de Caldas.

PROYECTO. "CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE NEIRA, DEPARTAMENTO DE CALDAS"

PRESUPUESTO TOTALIZADO (TOTAL VIVIENDAS 22)

ITEM	ACTIVIDADES	UN	CANT.	VALOR UITARIO	VALOR TOTAL
1	**REALIZAR OBRAS PRELIMINARES**				
1.1.	REALIZAR LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	M2	2009,92	$ 2.858,00	$ 5.744.351,36
2	**REALIZAR MOVIMIENTOS DE TIERRA**				
2.1.	HACER LA EXCAVACIÓN EN MATERIAL COMÚN DE 0-2m	M3	147,40	$ 29.730,00	$ 4.382.202,00
2.2.	EJECUTAR EL LLENO COMPACTADO CON MATERIAL DE SITIO (CANGURO)	M3	52,80	$ 27.015,00	$ 1.426.392,00
2.3.	REALIZAR LA NIVELACIÓN DE TERRENO CON MATERIAL DE SITIO	M2	2009,92	$ 6.603,00	$ 13.271.501,76
3	**REALIZAR SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE AFIRMADO**				
3.1.	IMPLEMENTAR EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN AFIRMADO COMPACTADO	M3	126,72	$ 101.680,00	$ 12.884.889,60
4	**REALIZAR CIMENTACIONES**				
4.1.	HACER EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE VIGA DE CIMENTACIÓN DE 0,25 X 0,20 M EN CONCRETO DE 3000 PSI, INCLUYE IMPERMEABILIZANTE, FORMALETA Y REFUERZO	M	1141,58	$ 74.987,00	$ 85.603.659,46
5	**REALIZAR LA ESTRUCTURA EN CONCRETO**				
5.1.	EJECUTAR SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACION LOSA DE CONTRAPISO DE 21 MPa e=8cm, INCLUYE IMPERMEABILIZANTE Y REFUERZO CON FIBRA SINTÉTICA ESTRUCTURAL	M2	1605,56	$ 82.024,00	$ 131.694.453,24
6	**CONSTRUIR ESTRUCTURA**				
6.1.	INSTALAR LA ESTRUCTURA METALICA PARA PORTICO METALICO Y CORREAS MÉTALICAS PARA CUBIERTA	KG	9829,82	$ 16.480,00	$ 161.995.433,60
7	**CONSTRUIR CERRAMIENTO DE MUROS**				
7.1.	EJECUTAR LA INSTALACIÓN DEL MURO A LA VISTA EN LADRILLO FAROL H4. JUNTAS PERFECTAMENTE LISAS INCLUYE ACERO DE REFUERZO HORIZONTAL 1/4" CADA TRES HILADAS SEGÚN PLANOS, UNIDO CON SOLDADURA REVESTIDA 60-13 DE 1/8" ELÉCTRICA (CORDÓN POR TODO EL DIÁMETRO DE LA VARILLA) SEGÚN PLANOS ESTRUCTURALES	M2	2047,54	$ 70.184,00	$ 143.704.547,36

8	**INSTALAR CUBIERTA**				
8.1.	EJECUTAR EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN CUBIERTA ARQUITECTONICA GALVANIZADA PREPINTADA. (INCLUYE CABALLETE)	M2	1290,52	$ 50.092,00	$ 64.644.727,84
9	**INSTALAR VENTANAS Y PUERTAS**				
9.1	HACER EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN VENTANA METALICA cal 20 1.0X1.0M CON UN CUERPO CORREDIZO, INCLUYE VIDRIOS 4MM Y SEGURO.	UN	154,00	$ 408.660,00	$ 62.933.640,00
9.2	REALIZAR EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE PUERTA Y MARCO METÁLICO (0.8MX2.1M), INCLUYE CERRADURA Y PASADOR	UN	132,00	$ 573.246,00	$ 75.668.472,00
9.3	EJECUTAR EL SUMINISTRO, TRASPORTE E INSTALACIÓN DE CALADO EN LADRILLO FAROL	UN	22,00	$ 34.372,00	$ 756.184,00
9.4	SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN VENTANA CELOCIA METÁLICA CON MALLA ANTIMOSQUITO ANCHO DE 0,70m - 0,8m Y ALTURA VARIABLES. INCLUYE PINTURA ANTICORROSIVA.	M2	72,60	$ 221.551,00	$ 16.084.602,60
10	**REALIZAR LAS INSTALACIONES HIDRÁULICAS, SANITARIAS Y ELECTRICAS**				
10.1	EJECUTAR EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE PUNTO HIDRAULICO DE 1/2", INCLUYE ADAPTADORES, CODOS, TEES, UNIONES CON UN MAXIMO DE 2 M DE TUBERÍA DE 1/2"	UN	132,00	$ 41.411,00	$ 5.466.252,00
10.2	REALIZAR EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN TUBERÍA PVC PRESIÓN 1/2" RDE 13.5.	M	132,00	$ 10.290,00	$ 1.358.280,00
10.3	EFECTUAR EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN REGISTRO DE CORTE 1/2".	UN	22,00	$ 38.583,00	$ 848.826,00
10.4	LLEVAR A CABO EL SUMINISTRO TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE PUNTO SANITARIO 2", INCLUYE HASTA 2M DE TUBERÍA, CODOS, TEES Y UNIONES	UN	110,00	$ 55.162,00	$ 6.067.820,00
10.5	REALIZAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN PUNTO SANITARIO 4", INCLUYE HASTA 2M DE TUBERÍA, CODOS, YEES DE 45º EN INTERSECCCIONES Y UNIONES	UN	22,00	$ 95.557,00	$ 2.102.254,00
10.6	HACER EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN BAJANTE AGUAS LLUVIAS 2"	M	212,08	$ 22.900,00	$ 4.856.632,00
10.7	EJECUTAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TUBERIA SANITARIA 4"	M	132,00	$ 41.974,00	$ 5.540.568,00
10.8	REALIZAR LA CAJA DE INSPECCIÓN DE AGUAS SERVIDAS 0.4MX0.4M EN CONCRETO DE 3000 PSI, incluye tapa en concreto reforzado	UN	22,00	$ 221.165,00	$ 4.865.630,00
10.9	HACER EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN SISTEMA SÉPTICO INTEGRADO. (tanque séptico 1000 litros; filtro anaerobio 500 litros; incluye tubería accesorios y excavación)	UN	22,00	$ 1.893.946,00	$ 41.666.812,00
10.10	LLEVAR A CABO EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TOMACORRIENTE 110 V (incluye tubería, Conductor, cajas, terminales)	UN	198,00	$ 110.403,00	$ 21.859.794,00
10.11	EJECUTAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TOMACORRIENTE GFCI (incluye tubería, Conductor, cajas, terminales)	UN	66,00	$ 139.802,00	$ 9.226.932,00
10.12	SUMINISTRAR, TRANSPORTAR E INSTALAR LUMINARIAS (incluye tubería, Conductor, interruptor sencillo cajas, terminales)	UN	176,00	$ 181.381,00	$ 31.923.056,00
10.13	HACER EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN TABLERO DE DISTRIBUCIÓN	UN	22,00	$ 204.971,00	$ 4.509.362,00
10.14	LLEVAR A CABO EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DEL MEDIDOR Y ACOMETIDA	UN	22,00	$ 741.441,00	$ 16.311.702,00
10.15	EJECUTAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CUNETA EN CONCRETO PARA MANEJO DE AGUAS LLUVIAS	M	808,72	$ 67.528,00	$ 54.611.244,16
11	**REALIZAR ACABADOS**				
11.1	REALIZAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE COMBO SANITARIO (INODORO, LAVAMANOS E INCRUSTACIONES) INCLUYE GRIFERÍA	UN	22,00	$ 499.324,00	$ 10.985.128,00
11.2	HACER EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DUCHA SENCILLA, (REGADERA Y GRIFERÍA)	UN	22,00	$ 98.819,00	$ 2.174.018,00
11.3	EJECUTAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CHARQUERO EN CONCRETO DE 2500PSI. 0.1X0.04m.	M	26,40	$ 20.442,00	$ 539.668,80
11.4	LLEVAR A CABO EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN LAVADERO PREFABRICADO EN GRANITO PULIDO 90X60cm	UN	22,00	$ 282.852,00	$ 6.222.744,00
11.5	EFECTUAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN ENCHAPE EN CERAMICA BLANCA, PARA PISO, PARED Y/O MESON. INCLUYE ALISTADO DE PISO	M2	1593,46	$ 97.322,00	$ 155.078.714,12
11.6	HACER EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN DE COCINA. MESON L= 1,6x0,6m EN CONCRETO REFORZADO e=0,07m MUROS EN MAMPOSTERIA REVOCADA Y ESTUCADA, LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE. INCLUYE POCETA YGRIFERÍA.	UN	22,00	$ 582.848,00	$ 12.822.656,00
11.7	REALIZAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN BARANDA METÁLICA EN TUBERÍA PRINCIPAL HIERRO GALVANIZADO (HORIZONTAL) DE 1 1/4" e=1,5m O SIMILAR Y TUBERÍA SECUNDARÍA (VERTICAL) C/15cm EN 1/2" e=1,5mm O SIMILAR.	M	68,64	$ 179.023,00	$ 12.288.138,72
11.8	EJECUTAR EL SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION CANAL EN PCV 4" x 2,5".	M	415,80	$ 63.629,00	$ 26.456.938,20
11,9	EJECUTAR LA PINTURA PARA EXTERIORES PRIMERA CALIDAD, COLOR SEGÚN DISEÑO	M2	1219,29	$ 23.408,00	$ 28.541.051,37
12	**PROPORCIONAR EL TRANSPORTE**				
12.1	LLEVAR A CABO EL TRASPORTE DE MATERIAL POR VIVIENDA HASTA EL SITIO DE OBRA	Hm	9,24	$ 1.183.404,00	$ 10.934.652,81

COSTO DIRECTO		**$ 1.258.053.931,00**
AIU (35,33%)	**35,33%**	**$ 444.470.454,00**

COSTO TOTAL		**$ 1.702.524.385,00**
PGIO		**$ 11.159.381,00**

VALOR TOTAL OBRA		**$ 1.713.683.766,00**
VALOR INTERVENTORÍA		**$ 238.240.380,00**
REALIZAR APOYO A LA SUPERVISION		**$ 63.665.575,00**

VALOR TOTAL PROYECTO		**$ 2.015.589.721,00**

Ahora bien, posterior a la determinación y validación del costo por unidad de vivienda, se realiza el chequeo incluyendo los costos de la interventoría y apoyo a la supervisión con el fin de determinar que el valor del subsidio total a otorgar por familia está en concordancia con el artículo 11 de la resolución 0536 del 19 de octubre de 2020, mismo que determina que el monto del subsidio es de hasta setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv).

VALOR TOTAL OBRA	**$ 1.713.683.766,00**
REALIZAR INTERVENTORÍA	**$ 238.240.380,00**
REALIZAR APOYO A LA SUPERVISIÓN	**$ 63.665.575,00**

VALOR TOTAL PROYECTO	**$ 2.015.589.721,00**
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA	**$ 91.617.714,59**

El valor total por unidad de vivienda es de 64.36 smmlv, determinándose que se ajusta con el artículo 11 de la resolución 0536 del 19 de octubre de 2020 el cual establece un valor máximo de 70 smmlv.

Manizales, octubre 2025

Cordialmente,

FRANCISCO JAVIER VÉLEZ QUIROGA
Secretario de Vivienda y Territorio
Gobernación de Caldas

Proyectó: Ing Esteban Díaz Osorio- Prof especializado- Secretaria de Vivienda y Territorio.