Empresa de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible
Nit: 901.128.252-9

ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

ANÁLISIS DEL SECTOR

Modalidad de Selección: Invitación Publica a Ofertar de Mayor cuantía

Proceso Número:
EDUS-I.P.O.M. > C -004-2026

OBJETO:

MANTENIMIENTO DEL PAVIMENTO RÍGIDO MEDIANTE REPARCHEO LOCALIZADO EN PUNTOS CRÍTICOS PRIORIZADOS DE LA MALLA VIAL URBANA DEL DISTRITO DE SANTA MARTA

La EMPRESA DISTRITAL DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA – EDUS se permite presentar el estudio de mercado del proceso de selección de la referencia.

DISTRITO DE SANTA MARTA
D.T.C.H

1. INTRODUCCION

El presente documento tiene como propósito dar cumplimiento a lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 26 de marzo de 2015, el cual en su artículo 15 establece que las Entidades Estatales deben hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso

De conformidad con lo establecido por el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia a las entidades estatales 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 asigna la Constitución y las leyes. Las entidades estatales constituyen la célula básica de la organización territorial, y tiene por objeto dentro de su régimen de autonomía, cumplir las funciones y presentar los servicios a su cargo, promover el desarrollo de sus territorios y el mejoramiento sociocultural de sus habitantes.

El presente análisis del sector económico realizará el estudio del objeto a contratar observando distintas variables desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, de tal manera que nos brinde adecuados resultados para ser exigidos dentro de los documentos pre-contractuales y que a su vez, se ajuste a los estándares internacionales recomendados al Gobierno Nacional por parte de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), para luchar contra la manipulación de licitaciones en la contratación pública.

La metodología utilizada para identificar las distintas variables se encuentra enmarcadas por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 y, el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER EN SENTIDO ESTRICTO

El Distrito de Santa Marta, debido a su ubicación estratégica en el Caribe colombiano y su papel protagónico en el desarrollo económico, turístico y logístico de la región, requiere de una infraestructura vial urbana eficiente y segura. Sin embargo, la malla vial urbana del distrito presenta un notorio deterioro, especialmente en tramos con pavimento rígido que han sido afectados por el uso intensivo, la falta de mantenimiento periódico y condiciones climáticas adversas.

Actualmente, se evidencian fallas localizadas en diversos sectores de la ciudad, manifestadas en agrietamientos, fisuras, pérdida y desprendimiento de losas, asentamientos diferenciales y deterioro de bordes, las cuales comprometen tanto la capacidad estructural del pavimento como las condiciones de transitabilidad y seguridad vial. Estas afectaciones inciden negativamente en la movilidad urbana, incrementan los tiempos de desplazamiento, elevan los costos de operación del transporte público y privado, aceleran el desgaste vehicular y aumentan el riesgo de accidentes de tránsito, particularmente en corredores con alta demanda vehicular y peatonal.

El deterioro identificado es consecuencia, en gran medida, de la falta de intervenciones correctivas oportunas que permitan atender de manera puntual los daños incipientes, evitando su propagación y la necesidad de rehabilitaciones integrales de mayor complejidad técnica y costo económico. En este contexto, las actividades de mantenimiento correctivo mediante reparcheo localizado en pavimento rígido se constituyen en una alternativa técnica eficiente, costo-efectiva y de rápida implementación, orientada a restablecer las condiciones funcionales del pavimento y prolongar su vida útil.

De acuerdo con diagnósticos recientes y reportes técnicos del Distrito, realizados mediante inspecciones visuales conforme al Manual de Evaluación de Pavimentos del INVIAS, se ha identificado un número significativo de puntos críticos priorizados dentro de la malla vial urbana. Estos puntos corresponden principalmente a sectores estratégicos de alto flujo vehicular, zonas comerciales, rutas del transporte público y vías de acceso a instituciones educativas, de salud y

equipamientos urbanos esenciales, los cuales demandan una atención inmediata.

La ejecución de obras de mantenimiento del pavimento rígido mediante reparcheo localizado permitirá recuperar de manera puntual las áreas afectadas, mejorar la seguridad vial, optimizar la movilidad urbana y reducir las externalidades negativas asociadas al deterioro de la infraestructura existente, minimizando a su vez las afectaciones al tránsito durante la ejecución de las obras.

Esta intervención se encuentra alineada con los objetivos del Plan de Desarrollo Distrital "Santa Marta 500+", que prioriza el mejoramiento de la infraestructura vial urbana como estrategia para elevar la calidad de vida de la población, así como con las directrices del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, orientadas al fortalecimiento de la conectividad urbana, la competitividad territorial y el acceso equitativo a oportunidades.

En consecuencia, la ejecución del proyecto de mantenimiento del pavimento rígido mediante reparcheo localizado en puntos críticos priorizados de la malla vial urbana del Distrito de Santa Marta constituye una necesidad técnica, social y económicamente justificada, que permitirá proteger la inversión pública existente, mejorar las condiciones de movilidad y avanzar hacia la consolidación de una ciudad más segura, eficiente y competitiva.

3. IDENTIFICACION DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA NECESIDAD

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

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

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

a. Sector primario o sector agropecuario.
b. Sector secundario o sector Industrial.
c. Sector terciario o sector de servicios.

Para efectos del presente objeto se tendrá en cuenta la división sectorial según la actividad económica. Teniendo en cuenta que el presente objeto, se ubicará dentro del sector de la construcción.

El sector de la construcción se divide en dos subsectores: edificaciones y obras civiles.

El subsector de edificaciones agrupa edificaciones residenciales tanto a nivel urbano como rural, edificios no residenciales, reparación de edificios, mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción.

El subsector de obras civiles agrupa los trabajos asociados con la ingeniería civil, como la construcción de carreteras, vías férreas, puentes, puertos y tuberías.

En los últimos años, el sector de la construcción ha representado en promedio el 5% del PIB. En términos de participación en el PIB de la construcción, el subsector de obras civiles representó 64% y el subsector de edificaciones 36%.

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

4. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Dado que el objeto del presente proceso contractual se inscribe en el sector transporte, resulta pertinente contextualizar su comportamiento dentro del panorama económico nacional, a fin de identificar las condiciones del entorno que pueden incidir en su ejecución y desarrollo. El sector transporte constituye un componente estratégico para el crecimiento económico y el desarrollo

lo convierten en un motor clave de dinamización productiva, particularmente por su rol en la articulación de los sistemas logísticos, el acceso a mercados y la integración entre regiones.

Durante los últimos años, este sector ha venido consolidándose gracias al impulso de políticas públicas orientadas a mejorar la conectividad nacional mediante inversiones en infraestructura vial, portuaria, aeroportuaria y férrea.

A pesar de los desafíos derivados de variables macroeconómicas como el incremento en los costos de insumos, las tasas de interés y las limitaciones fiscales, el sector mantiene una proyección positiva, respaldada por programas gubernamentales de reactivación económicas y alianzas público-privadas para la ejecución de grandes proyectos.

Desde una perspectiva funcional, el sector transporte puede dividirse en dos grandes componentes:

- La operación del servicio de transporte de pasajeros y carga,
- **El desarrollo de infraestructura para garantizar su prestación eficiente.**

Este último componente, al que se adscribe el objeto contractual, comprende la construcción, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de corredores viales y demás obras de infraestructura física que permiten la movilidad segura y oportuna de los usuarios.

En el contexto actual, el sector se encuentra en un proceso de transformación orientado hacia la modernización de los sistemas de transporte y la adopción de tecnologías que promuevan la sostenibilidad, la eficiencia operativa y la reducción del impacto ambiental.

Este enfoque responde no solo a la necesidad de mejorar las condiciones de tránsito sino también a la importancia de garantizar una gestión más inteligente y resiliente de la infraestructura pública.

En lo sucesivo, se presentan los elementos específicos del mercado asociados al sector transporte que resultan relevantes para el análisis del objeto contractual, tomando como base fuentes oficiales como el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, el Ministerio de Transporte, la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, entre otras entidades técnicas competentes.

Se debe tener en cuenta que comercialmente los servicios a adquirir deben encontrarse en el mercado nacional y si aplica, internacional, lo cual es garante que su posicionamiento se traduce en la garantía que tiene el adquiriente de la calidad de los bienes, logrando la absoluta satisfacción de la entidad y su necesidad, en directa ejecución de la misión institucional y como quiera que las labores a desarrollar deben ser ejecutadas por personas con idoneidad y experiencia.

Los sectores económicos de Colombia se dividen en tres: el sector primario o sector agrícola, el sector secundario o sector industrial y el sector terciario o sector de prestación de servicios, para el presente análisis, se determina que es un servicio de construcción de obra civil, el cual se encuentra en sector terciario.

En el contexto del objeto contractual relacionado, resulta pertinente y necesario incorporar el comportamiento del **sector de la construcción**, en tanto que este integra el conjunto de actividades que hacen parte del desarrollo de obras civiles. Dicho sector se clasifica dentro del **sector terciario de la economía colombiana**, correspondiente a los servicios, según la clasificación tradicional que divide los sectores económicos en primario (extractivo/agropecuario), secundario (industrial) y terciario (servicios).

El **sector de la construcción** en Colombia ha mostrado un comportamiento dinámico en los últimos años, siendo uno de los principales generadores de empleo y motor del crecimiento económico nacional. De acuerdo con datos del **DANE** y del **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**, este sector representa alrededor del **7% del PIB nacional**, con una participación significativa tanto en obras de infraestructura pública como en edificaciones residenciales y no residenciales.

La construcción de **infraestructura social y ambiental básica**, como es el caso del objeto en particular, responde a políticas públicas de mitigación del impacto ambiental, mejoramiento de la

aguas no tratadas. En este sentido, no solo implica un componente técnico constructivo, sino que se encuentra alineado con objetivos sanitarios de carácter ambiental, social y de salud pública.

Adicionalmente, el mercado nacional ha desarrollado una cadena de valor consolidada en torno a este tipo de intervenciones, con proveedores, fabricantes y contratistas con experiencia e idoneidad en la ejecución de este tipo de soluciones tecnológicas apropiadas. Si bien el enfoque es principalmente nacional, la adopción de buenas prácticas internacionales en diseño, ventilación, eficiencia térmica y uso de materiales sostenibles ha fortalecido la calidad de estos productos, elevando su confiabilidad y aceptabilidad en distintos territorios del país.

La inclusión del análisis del sector de la construcción permite entender que el servicio requerido no es simplemente la entrega de un bien, sino una **obra civil menor con componentes de instalación especializada**, lo cual implica la necesidad de contratar personal con experiencia comprobada, conocimiento técnico en obra y en normas de seguridad, así como capacidad logística para operar en zonas rurales, en cumplimiento de los principios de eficiencia, calidad y transparencia que rigen la contratación pública. **Sector terciario**
El sector terciario de la economía agrupa todas aquellas actividades relacionadas con la prestación de servicios. Incluye toda actividad que produce un beneficio intangible, que no se puede almacenar, de corta duración y de la que no se puede adquirir propiedad. También se puede decir que al sector servicios corresponden todas las actividades que no forman parte de la agricultura y de la industria.
Es decir, en el sector servicios se comercializan bienes inmateriales, donde se compran y venden experiencias.

Ahora bien, el sector servicios es uno de los rubros más importantes de la composición del PIB, especialmente, cuando nos referimos a las economías de países desarrollados, pero también en las economías en desarrollo. En los últimos años este sector ha ido creciendo debido al proceso de especialización. Por esa razón, se puede decir que es una actividad muy importante en todos los ámbitos de las tareas humanas.

Sobre todo, el sector servicios ha crecido por los procesos de automatización, la mundialización e integración de la economía, el aumento de la población y de los ingresos.

4.1 PANORAMA MACROECONÓMICO EN EL MARCO FISCAL DEL MEDIANO PLAZO (MFMP) – MHCP

Resumen de resultados de diciembre 2025

- **El Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró en diciembre una variación mensual del 0,27% (vs 0,46% en dic-24)**, por debajo de las expectativa (0,39%),35%). Los componentes de servicios y bienes, en ese orden, contribuyeron positivamente en el mes, mientras que alimentos y regulados atenuaron el aumento. **El 59% de los rubros del IPC presentaron variaciones positivas**, por debajo del promedio 2010-2021 (69%).

- **Durante el mes, 10 de los 12 grupos de consumo registraron variaciones mensuales positivas,** con restaurantes y hoteles, y transporte contribuyendo en mayor medida a la inflación total. La caída en los precios de los alimentos compensó parte del incremento.
- **La inflación anual cayó de 5,30% a 5,10%, acumulando dos meses a la baja.** La caída estuvo explicada por regulados y alimentos, mientras los bienes tuvieron un aporte neutro y los servicios atenuaron la caída.

- **La inflación cerró el año en 5,10%,** reduciéndose tan solo 10 puntos básicos (pbs) frente al nivel de 2024 y parqueándose por encima del 5% durante la mayor parte del año. Según lo advertimos, el proceso desinflacionario se agotó desde finales de 2024 y el país completó en 2025 cinco años consecutivos con la inflación por encima del rango meta de BanRep.

- **La inflación sin alimentos descendió 10 pbs hasta ubicarse en 5,11%, acumulando dos meses consecutivos de caídas y situándose 54 pbs por debajo de su nivel de 2024. En contraste, la inflación sin alimentos ni regulados aumentó 15 pbs, alcanzando 5,01%, aunque cerró el año 14 pbs por debajo de su nivel de cierre de**

2024.

Proyecciones de inflación y perspectivas:

Proyectamos una variación mensual del IPC de 1,06% en enero. Los principales aportes vendrían de servicios y, en menor medida, regulados, alimentos y bienes. La inflación anual se aceleraría a 5,2%, con servicios y regulados contribuyendo al incremento anual, mientras que bienes tendría un efecto neutro y alimentos presionaría a **la baja.**

Escenario base de pronóstico para los próximos meses

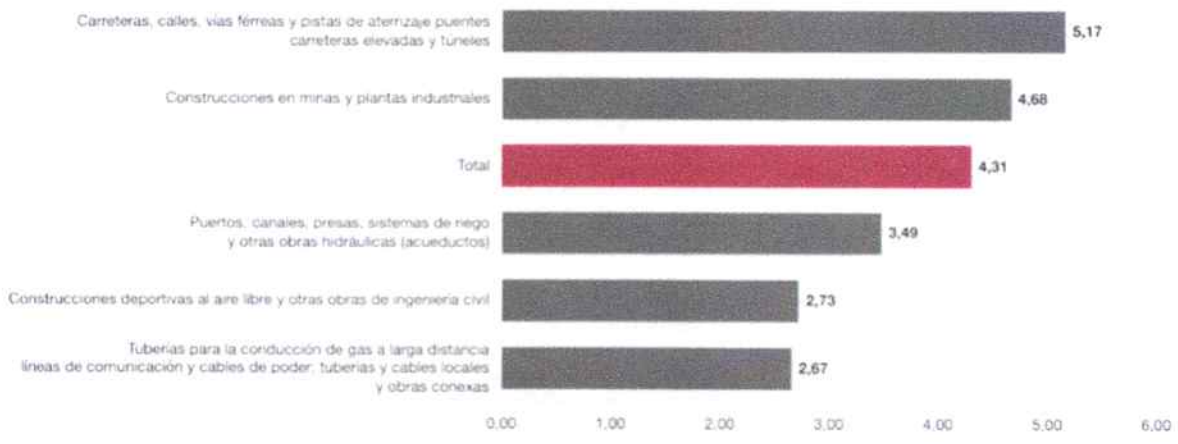
La inflación anual cerró el 2025 en 5,1%, nivel ligeramente por debajo al cierre de 2024, lo que confirma que el proceso desinflacionario se agotó en 2025. Sumado a esto, **el aumento desproporcionado del 23% en el salario mínimo cambió de forma significativa el panorama macroeconómico de 2026.** La inflación no solo completará seis años consecutivos por encima del rango meta, **ahora esperamos que se acelere a 6,5%, superior al 4,9% que proyectábamos previamente, donde el mayor impacto provendría de comidas fuera del hogar y otros servicios.** Si bien la apreciación del peso puede generar un alivio transitorio sobre la inflación a través de menores precios de los bienes transables, este efecto sería ampliamente superado por factores de mayor persistencia inflacionaria, como el incremento del salario mínimo, las presiones de demanda interna y los ajustes en los precios regulados.

Implicaciones de política monetaria:

El impacto inflacionario del salario mínimo reforzará el desanclaje de las expectativas de inflación y obligará al Banco de la República a subir con fuerza la tasa de política monetaria. Antes de la decisión por parte del gobierno de un aumento de 23%, las expectativas a un año acumulaban cuatro meses por encima del rango meta, pasando de 3,97% en agosto a 4,54% en diciembre, y es muy probable que para la encuesta de enero se ubiquen en un nivel superior, cercano al 6%. Las expectativas a dos años, si bien siguen ancladas al rango meta, acumulan también seis meses al alza y podrían ubicarse por primera vez desde octubre de 2023 por fuera del rango meta. **Las expectativas de inflación serán determinantes de las próximas decisiones de política monetaria.**

Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV)

Variación anual según agrupaciones de subclases CPC v2.0 A.C.
Total nacional. Diciembre 2025



Fuente: DANE. ICOCIV

En diciembre de 2025, la variación anual del ICOCIV fue 4,31%, en comparación con el mismo mes de 2024. Dos de las cinco agrupaciones CPC relacionadas con la construcción de obras civiles presentaron una variación por encima del promedio nacional (4,31%): Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (5,17%) y Construcciones en minas y plantas industriales (4,68%).

4.2 DINAMICA SECTORIAL OBRAS CIVILES

La ingeniería se encuentra regulada en la Ley 842 de 2003, la cual dispone:

"ARTÍCULO 1o. CONCEPTO DE INGENIERÍA. Se entiende por ingeniería toda aplicación de las ciencias físicas, químicas y matemáticas; de la técnica industrial y en general, del ingenio humano, a la utilización e invención sobre la materia.

ARTÍCULO 2o. EJERCICIO DE LA INGENIERÍA. Para los efectos de la presente ley, se entiende como ejercicio de la ingeniería, el desempeño de actividades tales como:

a) Los estudios, la planeación, el diseño, el cálculo, la programación, la asesoría, la consultoría, la interventoría, la construcción, el mantenimiento y la administración de construcciones de edificios y viviendas de toda índole, de puentes, presas, muelles, canales, puertos, carreteras, vías urbanas y rurales, aeropuertos, ferrocarriles, teleféricos, acueductos, alcantarillados, riesgos (sic), drenajes y pavimentos; oleoductos, gasoductos, poliductos y en general líneas de conducción y transporte de hidrocarburos; líneas de transmisión eléctrica y en general todas aquellas obras de infraestructura para el servicio de la comunidad;

b) Los estudios, proyectos, diseños y procesos industriales, textiles, electromecánicos, termoeléctricos, energéticos, mecánicos, eléctricos, electrónicos, de computación, de sistemas, tele informáticos, agroindustriales, agronómicos, agrícolas, agrológicos, de alimentos, agrometeorológicos, ambientales, geofísicos, forestales, químicos, metalúrgicos, mineros, de petróleos, geológicos, geodésicos, geográficos, topográficos e hidrológicos; (...)

ARTÍCULO 6o. REQUISITOS PARA EJERCER LA PROFESIÓN. Para poder ejercer legalmente la Ingeniería, sus profesiones afines o sus profesiones auxiliares en el territorio nacional, en las ramas o especialidades regidas por la presente ley, se requiere estar matriculado o inscrito en el Registro Profesional respectivo, que seguirá llevando el Copnia, lo cual se acreditará con la presentación de la tarjeta o documento adoptado por este para tal fin."

SECTOR ECONOMICO

El DANE calcula el PIB en Colombia, como una medida del valor agregado que se genera en la economía en un año, y lo calcula a través de dos metodologías. La primera, es agregando la oferta de bienes y servicios que se genera en la economía y la segunda, como se gastan los recursos asociados con la producción de bienes y servicios de esa economía.

En la primera metodología observamos toda la información de la estructura productiva del país para poder definir como el sector agropecuario, sector manufacturero, el sector de servicios y el sector público, generaron bienes y servicios que tiene un valor al año en la economía, se agregan, se ajustan por exportaciones, se incluye negativamente las importaciones y los impuestos, obteniéndose el resultado del PIB.

El PIB visto desde el enfoque de la producción, es posible desagregarlo por ramas de actividad económica para analizar sus desempeños o aportes al crecimiento económico del país.

Las 12 agrupaciones de las actividades económicas son:

1. Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.
2. Explotación de minas y canteras.
3. Industrias manufactureras.
4. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado. Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental. 5. Construcción.
6. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
7. Información y comunicaciones.
8. Actividades financieras y de seguros.
9. Actividades inmobiliarias

10. Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
11. Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
12. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

La suma de la producción local sectorialmente es lo que se conoce como valor agregado bruto a lo cual se le deben agregar los impuestos y restar las subvenciones sobre los productos para obtener el producto interno bruto.

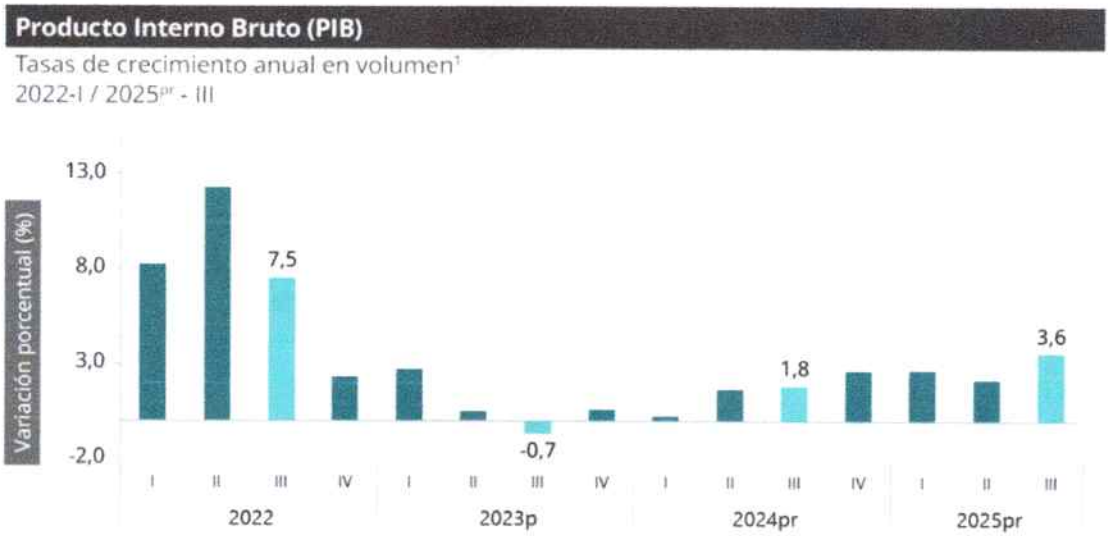
4.3 VARIACIÓN ANUAL DEL PIB

El PIB es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. Este indicador es representativo ya que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. Este indicador es un reflejo de la competitividad de las empresas. En este sentido es importante conocer la participación de los sectores de la economía dentro del PIB.

Tabla 1. Variación del PIB. Tercer trimestre 2025 pr

Información tercer trimestre 2025pr

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr



PIB desde el enfoque de la producción

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto

presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
Industrias manufactureras crece 1,5%.

Tabla 2. Valor agregado por actividad económica. Tasa de crecimiento en volumen1. Tercer trimestre 2025 pr

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
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**

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6): • Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,3%. • Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 13,1%. • Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,4%.
Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y

comportamiento de las actividades económicas relacionadas: • Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,5%. • Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 3,5%. • Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 0,2%.

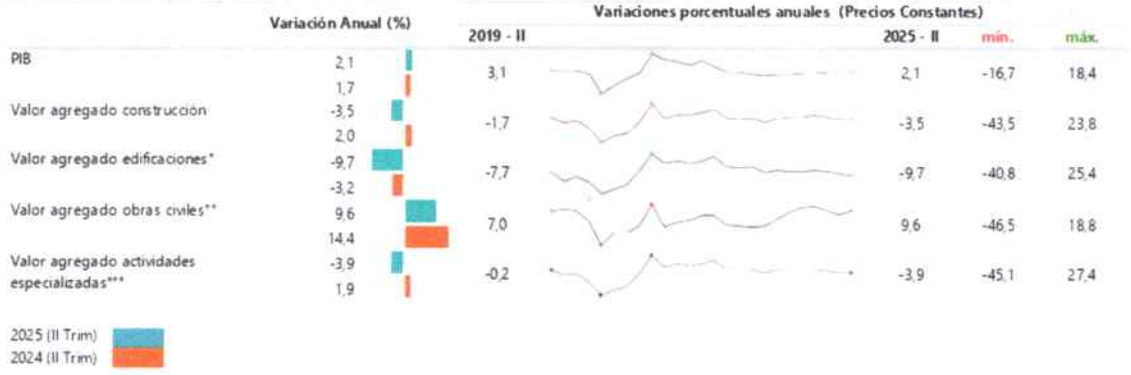
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-8,3	-8,1	-0,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	13,1	9,0	3,5
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,4	-3,5	0,2
Construcción	-1,5	-2,7	1,1

Fuente: DANE. PIB_T
[pr] preliminar
Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2] Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3] Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

4.4.1 PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

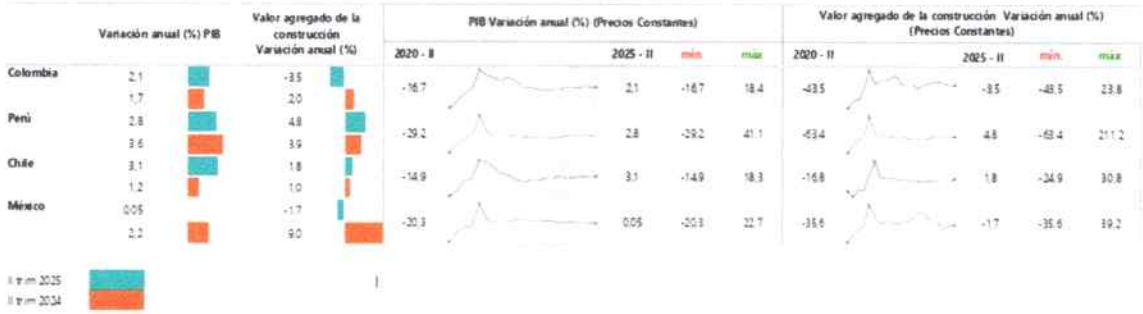
En el segundo trimestre de 2025 (abril – junio), el PIB a precios constantes aumentó en 2,1% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 3,5% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones (-9,7%). Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 9,6% y el de las actividades especializadas decreció en 3,9%.

Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes)
2019 – 2025[p] (II trimestre)



Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el segundo trimestre de 2025 (abril – junio) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Chile registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 3,1% seguido de Perú que presentó un crecimiento de 2,8% y Colombia presentó 2.1% en contraste con el segundo trimestre del 2024. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Perú de 4,8%, y Chile de 1,8%, mientras que, para Colombia y México se registraron variaciones de -3,5% y -1,7% respectivamente..

Gráfico 3.
PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual 2020 (I trimestre) – 2025pr (II trimestre)



Fuente: DANE (Colombia), INEGI (México), INEI (Perú), Banco Central (Chile)
p: Cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los digitos trabajados en el indice.

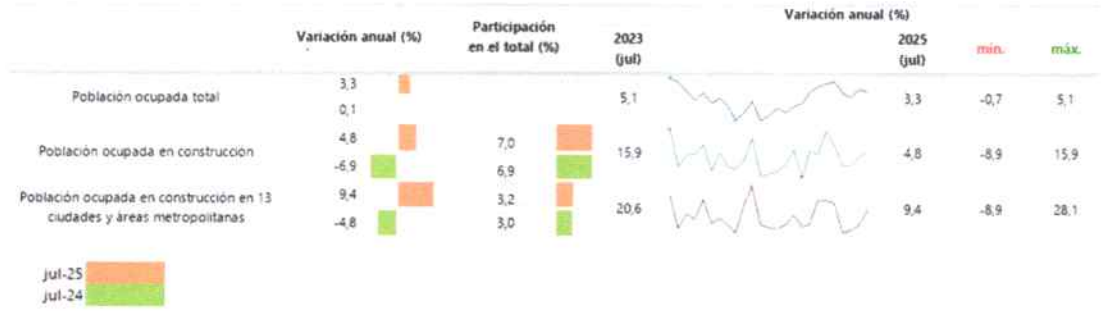
Fuente: *Dane (Colombia)*

La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,6% de los ocupados.

En julio de 2025, el número de ocupados en el total nacional fue 23.969 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 7,0% de los ocupados. En julio de 2025, la población ocupada en el total nacional aumentó 3,3%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumento en 4,8% con respecto al mismo periodo del año anterior. Para julio de 2025, 1.667 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 46,3% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas (771 miles de personas), que además presentaron un aumento del 9,4%, es decir, 67 mil personas más con respecto a julio de 2024.

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2023 – 2025 (abril)

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2023 – 2025^{P} (julio)



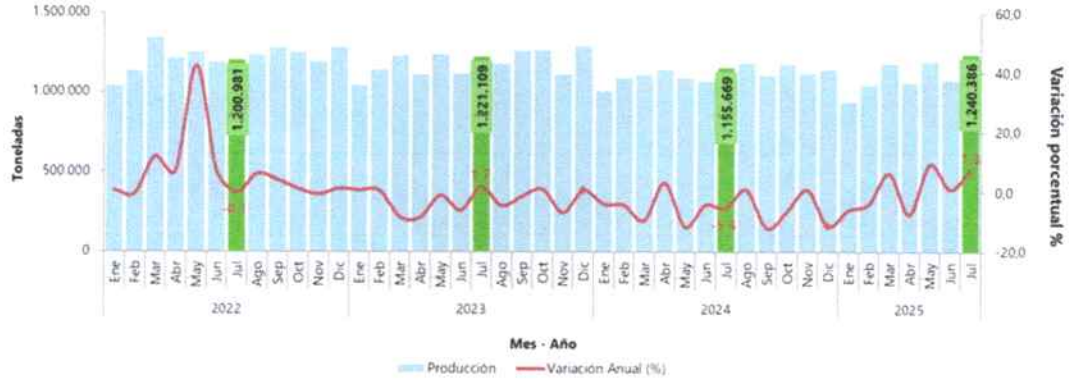
Fuente: Dane.

Indicadores de oferta
Producción de Cemento Gris

En julio de 2025, la producción total de cemento gris en el país alcanzó 1.240.386 toneladas, con un aumento de 7,3% respecto a julio de 2024.

Gráfico 5. Producción de cemento gris (toneladas y variación anual de la producción) Enero 2023 – JULIO 2025pr

Gráfico 5. Producción de cemento gris (toneladas y variación anual de la producción)
Enero 2022 – julio 2025p



Fuente: DANE, ECG.
p: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Fuente: Dane

4.4 AGENTES DEL SECTOR

- Ministerio de Transporte
- Instituto Nacional de Vías
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC Departamento Nacional De Planeación – DNPAeronáutica Civil – AEROCIVIL
- Agencia Nacional de Infraestructura – ANI
- Entidades públicas departamentales y municipales (Gobernaciones, Alcaldía y entidadesdescentralizadas)

4.5 GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

- ACIEM, Nacional, Asociación Colombiana De Ingenieros Eléctricos, Mecánicos Y Afines – Nacional
- ACIC, Asociación Colombiana De Ingenieros Constructores
- ACOFI, Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería
- ANDI, Asociación Nacional De Industriales
- ASOCRETO, Asociación De Productores De Concreto
- CAMACOL, Cámara Colombiana De La Construcción
- INCO, Instituto Nacional de Concesiones
- CCI, Cámara Colombiana de la Infraestructura
- DNP Departamento Nacional de Planeación de Planeación
- ANAP - Asociación Nacional de Alumbrado Público

4.6 CIFRAS TOTALES DE VENTAS DEL SECTOR

4.7.1 Producción de Cemento Gris

Estadísticas de Concreto Premezclado (EC)

Variación anual, año corrido y doce meses de la producción de concreto premezclado
Total nacional - Noviembre 2025P



Fuente: DANE, EC
P: Cifra provisional

En lo corrido del año, la producción de concreto premezclado alcanzó los 6.935,1 miles de metros cúbicos, con una variación de -3,7% en comparación con lo registrado en el periodo enero – noviembre de 2024, en el que se produjeron 7.202,9 miles de metros cúbicos.

4.7.2 Producción de Concreto Premezclado

En noviembre de 2025, la producción de concreto premezclado fue de 636,9 miles de metros cúbicos, lo que significó una disminución del 1,3% frente al mismo mes de 2024, en el que se produjeron 645,0 miles de metros cúbicos.

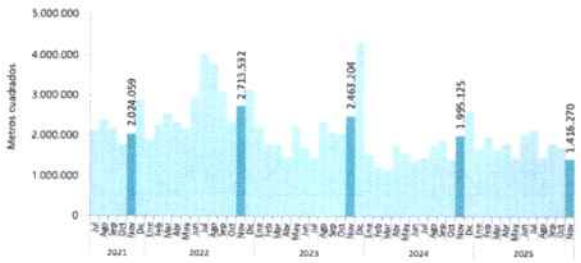
4.7.2 Licencias de Construcción

En noviembre de 2025 se licenciaron 1.416.270 m² para construcción, 578.855 m² menos que en el mismo mes del año anterior (1.995.125 m²), lo que significó una disminución de 29,0% en el área licenciada. Este resultado se explica por la reducción de 31,0% y 23,2% del área aprobada para vivienda y de los destinos no habitacionales respectivamente. En el periodo de análisis se aprobaron 1.024.706 m² para vivienda, lo que significó un descenso de 460.300 m² frente al mismo mes de 2024. Por su parte, se aprobaron 391.564 m² para la construcción de los destinos no habitacionales, lo que representó un decremento de 118.555 m² en comparación con noviembre del año anterior (Anexo A1).

Licencias de Construcción (ELIC)

Noviembre 2025Pr

Gráfico 1. Área total licenciada (metros cuadrados)
Cobertura nacional
Julio 2021 – noviembre 2025Pr



Fuente: DANE, ELIC.
Pr Cifras preliminares

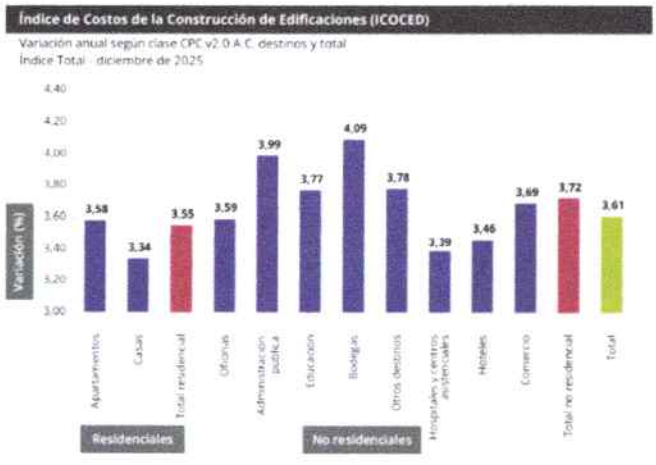
4.7.4 Censo de Edificaciones

mismo período de 2024, pasando de 4.500.509m² a 4.144.011m². Los destinos residenciales restaron 5,1 puntos porcentuales y los no residenciales 2,8 puntos porcentuales a la variación anual del área causada.



4.7.5 ICOCED. Variación y contribución anual por insumo.

En diciembre de 2025, la variación anual del ICOCED fue 3,61%, en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,72%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (3,55%).
Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,61%): Bodegas (4,09%), Administración pública (3,99%), Otros destinos (3,78%), Educación (3,77%) y Comercio (3,69%).
Por otra parte, los destinos: Oficinas (3,59%), Apartamentos (3,58%), Hoteles (3,46%), Hospitales y centros asistenciales (3,39%) y Casas (3,34%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.



4.7.7 Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) enero 2026

residenciales y no residenciales) y destino. En diciembre de 2025, la variación anual del ICOCED fue 3,61%, en comparación con el mismo mes del año anterior. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,72%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (3,55%). Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,61%): Bodegas (4,09%), Administración pública (3,99%), Otros destinos (3,78%), Educación (3,77%) y Comercio (3,69%). Por otra parte, los destinos: Oficinas (3,59%), Apartamentos (3,58%), Hoteles (3,46%), Hospitales y centros asistenciales (3,39%) y Casas (3,34%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

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

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2025	2025
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	3,58	2,02
	Casas	9,03	3,34	0,30
Total edificios residenciales			**3,55**	**2,32**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	4,09	0,15
	Comercio	9,27	3,69	0,34
	Oficinas	5,38	3,59	0,19
	Administración pública	1,05	3,99	0,04
	Educación	6,47	3,77	0,25
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	3,39	0,07
	Hoteles	1,74	3,46	0,06
	Otros destinos	4,70	3,78	0,18
Total edificios no residenciales			**3,72**	**1,29**
Total nacional ICOCED			**3,61**	**3,61**

Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

En diciembre de 2025, la variación mensual del ICOCED fue 0,59%, en comparación con noviembre de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (0,62%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (0,57%). Cinco de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,59%): Comercio al igual que Hospitales y centros asistenciales (0,71% cada uno), Otros destinos (0,64%), Oficinas (0,63%) y Hoteles (0,61%). Por otra parte, los destinos: Apartamentos (0,58%), Educación (0,55%), Bodegas (0,51%), Casas (0,49%) y Administración pública (0,47%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Tabla 2. ICOCED. Variación y contribución mensual por clase CPC V 2.0 A.C y destino.
Índice Total
Diciembre (2025)

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2025	2025
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	0,58	0,33
	Casas	9,03	0,49	0,04
Total edificios residenciales			**0,57**	**0,37**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	0,51	0,02
	Comercio	9,27	0,71	0,07
	Oficinas	5,38	0,63	0,03
	Administración pública	1,05	0,47	0,00
	Educación	6,47	0,55	0,04
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	0,71	0,02
	Hoteles	1,74	0,61	0,01
	Otros destinos	4,70	0,64	0,03
Total edificios no residenciales			**0,62**	**0,22**
Total nacional ICOCED			**0,59**	**0,59**

Fuente: DANE, ICOCED.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

4.7 PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO, INVERSION Y VENTAS

4.8.1 Perspectivas 2025 del sector de edificaciones:

El PIB de edificaciones ha atravesado un ciclo de alta volatilidad en los últimos años, cayendo 1,2% en 2024, reflejando el impacto de la caída en las iniciaciones de proyectos, el encarecimiento de los costos de construcción y las restricciones en el acceso al financiamiento para los constructores. Sin embargo, las proyecciones para 2025 anticipan un crecimiento de 4,2%, lo que sugiere un punto de inflexión en la recuperación del sector.

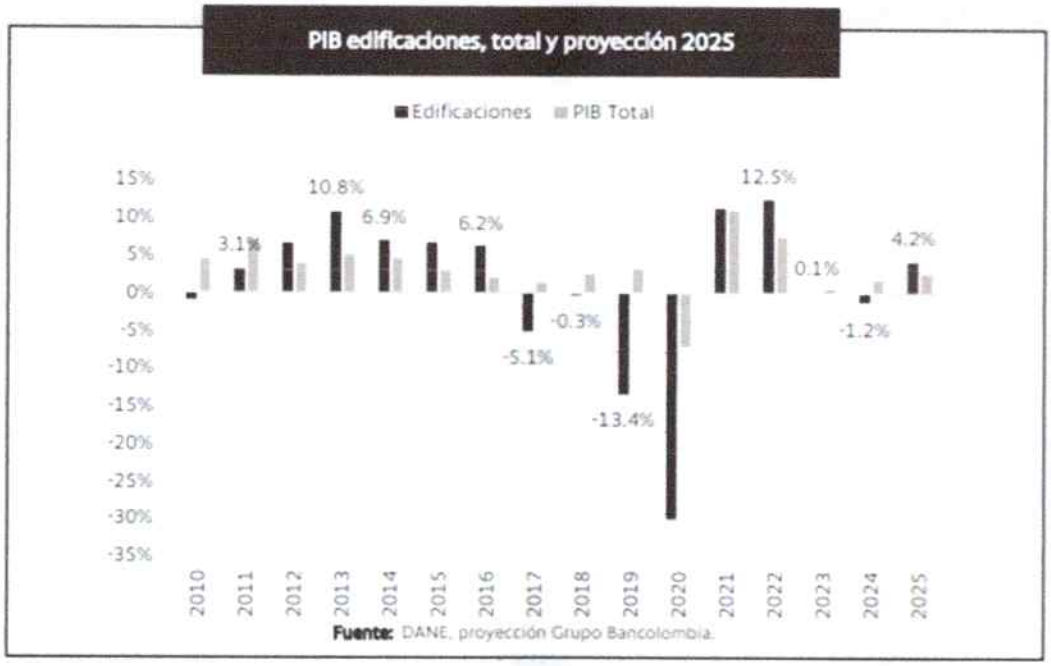
Aunque las iniciaciones de vivienda seguirán en terreno negativo en 2025, el PIB de edificaciones no depende únicamente del inicio de nuevos proyectos, sino también de la ejecución de obras en curso. La clave del repunte proyectado radica en el avance de proyectos iniciados en períodos anteriores, la reactivación progresiva en segmentos de vivienda menos dependientes de subsidios y la estabilización de los costos de materiales. Además, la reducción gradual de las tasas de interés está mejorando las condiciones de financiamiento tanto para compradores como para constructores.

En términos de demanda, los subsidios regionales otorgados por alcaldías, gobernaciones y cajas de compensación familiar pueden mitigar parcialmente la contracción en el segmento VIS, aunque su alcance sigue siendo limitado frente a los programas nacionales. La incertidumbre sobre la continuidad y cobertura de estos apoyos representa un reto estructural, obligando a los constructores a ajustar sus estrategias comerciales y de financiamiento. Paralelamente, el segmento medio y alto muestra señales de recuperación, respaldado por una mayor estabilidad en el entorno macroeconómico y una mejora en la confianza del consumidor. Si bien el crecimiento del PIB de edificaciones en 2025 es una señal positiva, su sostenibilidad dependerá de la capacidad del sector para adaptarse a un escenario con menor financiamiento y subsidios restringidos. La reducción en los costos de materiales ha sido clave para compensar el impacto de los costos laborales, pero persisten desafíos como la incertidumbre en la asignación de subsidios VIS, la lentitud en los trámites regulatorios y el acceso limitado al crédito, a pesar de un mejor desempeño durante 2024 (aquí).

La capacidad del sector para generar proyectos financieramente viables en un mercado en transformación será determinante para su estabilidad en el mediano plazo. En conclusión, el sector de edificaciones enfrenta un 2025 con perspectivas de recuperación, pero aún condicionado por barreras estructurales que requieren soluciones coordinadas entre el sector público y privado. Nuestra expectativa en ventas es de 172.089 unidades, de las cuales 120.149

la eficiencia en la gestión de proyectos y garantizar una oferta de vivienda alineada con la demanda serán factores clave para consolidar un crecimiento sostenido. El desafío central será lograr una recuperación equilibrada, impulsando el dinamismo de la actividad constructiva sin depender exclusivamente de subsidios y condiciones excepcionales de financiamiento.

Gráfico 6. PIB Edificaciones, total y proyección 2025



4.8 VARIABLES ECONÓMICAS: INFLACIÓN, DEVALUACIÓN Y OTROS ÍNDICES ECONÓMICOS.

4.9.1 Comportamiento de la inflación y precios

En 2024 la inflación registró una reducción significativa, pero continúa por encima de la meta del 3 %. Las medidas de política monetaria y la corrección de algunos factores que aumentaron los precios siguen ayudando a que la inflación se siga acercando a la meta. La actividad económica se sigue recuperando y se espera que siga creciendo. La tasa de interés de política monetaria es compatible con que la inflación continúe acercándose a la meta del 3 % y con la recuperación gradual del crecimiento económico hacia niveles sostenibles.

4.9.2 La inflación se redujo de forma importante del 9,3 % en 2023 al 5,2 % en 2024. En el presente y siguiente año la inflación continuaría descendiendo hacia la meta de inflación.

- En el último trimestre de 2024 la inflación siguió bajando y terminó el año en 5,2 % al cierre del año, debido a menores aumentos en los precios de algunos bienes y servicios regulados (servicios públicos y combustibles) y de las comidas fuera del hogar, principalmente.
- A pesar del importante descenso durante todo 2024, incluido el último trimestre, y del buen desempeño de los bienes y de los alimentos, la inflación total terminó en niveles todavía superiores a la meta.
- Las acciones de política monetaria y el ajuste de la actividad económica han contribuido a la reducción de la inflación. No obstante, la indexación a una tasa alta de inflación registrada en 2023 y las presiones de costos laborales limitaron una mayor reducción de la inflación.
- En los próximos dos años, tanto la inflación total como la básica continuarían acercándose de forma gradual a la meta del 3 %.
- La indexación de los precios de algunos bienes y servicios a una inflación más baja y los efectos acumulados de las decisiones de política monetaria serían factores que seguirían acercando la inflación hacia la meta. No obstante, las presiones provenientes del reciente aumento del salario mínimo, y las derivadas del comportamiento de la tasa de cambio en un entorno de elevada incertidumbre global, podrían hacer que la reducción de la inflación sea más lenta que lo proyectado.

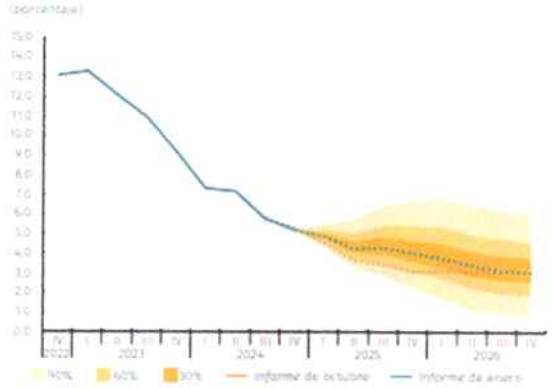
4.9.2 La actividad económica sigue recuperándose de manera gradual, ayudando a que la inflación se siga acercando a la meta del 3 %, en un entorno de un mercado laboral estable.

- La economía colombiana continuó fortaleciéndose en el segundo semestre de 2024, de la mano de un buen comportamiento del consumo de los hogares y señales de recuperación de la inversión.
- El aumento del gasto en maquinaria y equipo, la construcción de obras civiles y la recuperación de los inventarios estarían impulsando la recuperación de la inversión. El consumo privado (de los hogares) ha crecido, apoyado por unas tasas de interés más bajas, un mejor desempeño del acceso al crédito y el aumento en el ingreso disponible.
- Se estima que la actividad económica creció 1,8 % en 2024 y continuaría acelerándose para crecer en 2,6 % en 2025 y 3,4 % en 2026. Lo anterior gracias a una política monetaria que sería gradualmente menos restrictiva a medida que baje la inflación. Con esto se espera que la economía alcance un nivel cercano al de su capacidad productiva en 2026.
- La tasa de desempleo ha disminuido y se ubica en niveles bajos frente al pasado, mientras los niveles de empleo han crecido. Además, un mejor comportamiento del empleo asalariado ha permitido reducciones adicionales en la tasa de informalidad.
- Las reducciones en la tasa de interés de política monetaria se han reflejado en importantes disminuciones en las tasas de interés del mercado financiero, lo que ha contribuido a la gradual recuperación del crédito.

4.9.3 Desde finales de 2023 la Junta Directiva del Banco de la República ha reducido la tasa de interés de política monetaria en 375 pb, situándola en 9,5 %. Esto es compatible con que la inflación se acerque a la meta del 3 % en los próximos dos años y con la recuperación gradual de la actividad económica hacia niveles sostenibles.

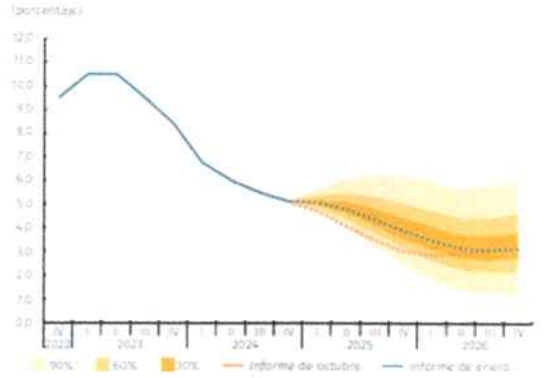
- En su reunión de diciembre la Junta Directiva del Banco de la República decidió, por mayoría, bajar la tasa de interés de política monetaria en 25 puntos básicos y en la de enero del presente año la dejó estable en el 9,5 %.
- Las decisiones de política monetaria tomadas hasta ahora han contribuido a reducir la inflación anual en un contexto en el que la actividad económica se ha recuperado de forma gradual y el mercado laboral se ha mantenido estable.
- El impacto del aumento del salario mínimo sobre los precios y el comportamiento de la tasa de cambio en un entorno de alta incertidumbre externa y fiscal son factores importantes en la evolución futura de la inflación. Por esta razón, resulta prudente contar con información adecuada al respecto a la hora de definir los valores de la tasa de interés de política que permitan que la inflación continúe descendiendo hacia la meta del 3 %.
- En este sentido, las decisiones sobre la tasa de interés de política monetaria continúan apoyando la recuperación sostenible del crecimiento económico y mantienen la prudencia requerida en vista de los riesgos que subsisten sobre el comportamiento de la inflación.

Gráfico 7. Índice de precios al consumidor (variación anual, fin de periodo)



a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM.
b/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del *Informe* de enero.
Fuente: DANE, cálculos y proyecciones del Banco de la República.

Gráfico 8. IPC sin alimentación ni regulados (variación anual, fin de periodo)



a/ El gráfico presenta la distribución de probabilidad del pronóstico y su senda más probable para un horizonte a 8 trimestres. La densidad caracteriza el balance prospectivo de riesgos con áreas del 30%, 60% y 90% de probabilidad alrededor del pronóstico central (moda), mediante la combinación de las densidades del Patacon y el 4GM.
b/ La distribución de probabilidad corresponde al ejercicio de pronóstico del *Informe* de enero.
Fuente: DANE, cálculos y proyecciones del Banco de la República.

4.9.4 Tasas de interés

De manera general, la tasa de interés es un fundamental de la demanda. Si se toman los precios de la vivienda como dados, un incremento en la tasa de interés hipotecaria reduce el tamaño del mercado potencial. Esto se explica por el encarecimiento del crédito que excluye hogares vía reducción de la capacidad de pago de la deuda o, de manera equivalente, por una reducción en el monto del crédito al que se puede acceder.

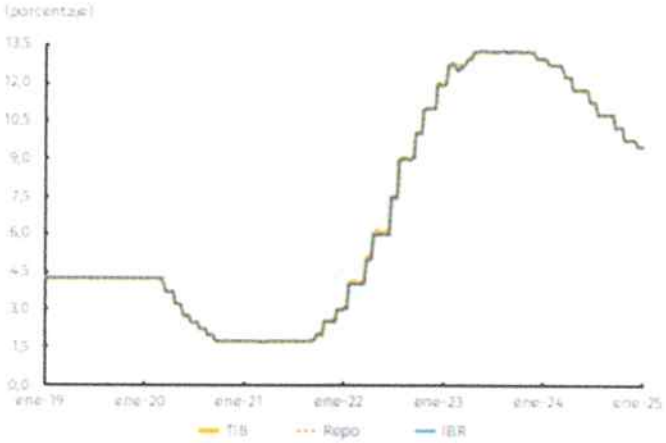
Sin ley de financiamiento, y con el comportamiento reciente de los principales indicadores fiscales del Gobierno Nacional, se prevé una presión sobre los costos de financiación que pueden generar incrementos en las tasas de interés de la economía.

Actualmente, las tasas de interés hipotecarias se ubican en un promedio del 11,43 % y se espera una relativa estabilidad en el corto plazo. Sin embargo, la dinámica del gasto público, el cumplimiento de la Regla Fiscal y en general, el desempeño del Gobierno serán determinantes en los costos de financiación de los hogares y las empresas en el 2025.

La Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) decidió, por mayoría, reducir la tasa de interés de política monetaria en 25 puntos básicos (pb) en su reunión de diciembre de 2024 y mantenerla inalterada en 9,5 % en su reunión de enero del presente año.

Gráfico 9. Tasa de interés de política, TIB e IBR

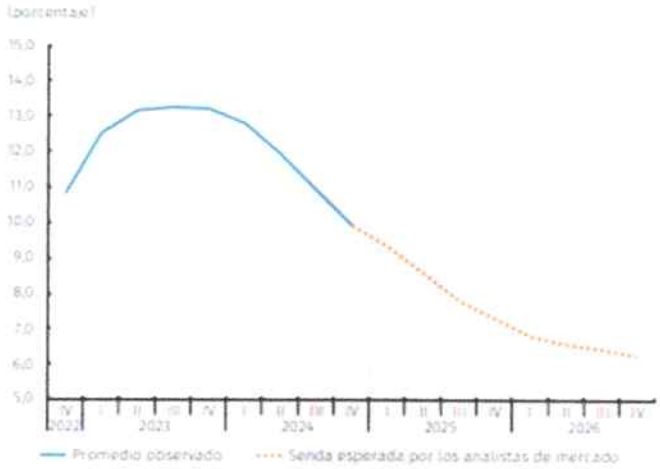
Tasa de interés de política, TIB e IBR[a/]
(datos semanales)



a/ TIB: Tasa de interés interbancaria. IBR: Indicador bancario de referencia. Repo: Tasa de interés de política monetaria.
Fuentes: Superintendencia Financiera de Colombia y Banco de la República.

La mediana de la tasa de interés de política esperada por los analistas se ubica en el 9,3 % para el primer trimestre de 2025 y en el 7,3 % para el cuarto trimestre del año. En la Encuesta mensual de expectativas del Banco de la República aplicada a los analistas a comienzos de enero, la mediana de las respuestas sugiere que la tasa de interés de política vigente en el primer trimestre de 2025 sería del 9,3%. Los analistas anticipan reducciones en la tasa de interés de política monetaria, de manera que esta se ubicaría en promedio en un 7,3% en el cuarto trimestre de 2025 y en un 6,25% al cierre del horizonte de pronóstico. Esta senda es, en promedio para un horizonte de ocho trimestres, mayor que la de la encuesta de octubre de 2024, pero menor que la senda implícita en el pronóstico macroeconómico del presente Informe, la cual incluye la respuesta de la política monetaria a los choques infacionarios ya descritos, además de un aumento de la TIRN local por cuenta de una revisión al alza de la TIRN externa relevante para el país y de la prima de riesgo tendencial20. Es importante anotar que para finales de 2026 la mediana de la encuesta a los analistas sugiere una inflación total mayor que la proyectada por el equipo técnico del Banco.

Gráfico10. Tasa de interés de política promedio trimestral observada y esperada por los analistas



a/ Estas proyecciones son calculadas como el promedio de la tasa que estaría vigente en cada trimestre de acuerdo con la mediana de las respuestas mensuales de la *Encuesta de expectativas de analistas económicos* realizada por el Banco de la República en enero de 2025.
Fuente: Banco de la República.

4.9 INFRAESTRUCTURA DE EDIFICACIONES

El sector de la construcción en Colombia ha sido históricamente un pilar clave de la economía, no solo por su impacto en el empleo, sino también por su capacidad de dinamizar más de 30 subsectores productivos. Su influencia trasciende la actividad edificadora, impulsando la industria manufacturera, el comercio de insumos y el sistema financiero. No obstante, en los últimos años ha

de la carga financiera sobre los hogares, la reducción de subsidios a la vivienda social y una desaceleración económica que ha afectado la confianza de compradores y constructores.

El cierre de 2024 deja un balance mixto. Aunque las ventas de vivienda crecieron 0,6%, con 144.647 unidades comercializadas (en línea con nuestra proyección de 145.000 unidades), las iniciaciones de nuevos proyectos continuaron en terreno negativo, con una caída del 10%, afectando especialmente el segmento VIS. Esto ha generado una desconexión en el mercado, dado que la demanda muestra señales de recuperación, pero la oferta sigue limitada por los costos y las barreras regulatorias que ralentizan la ejecución de obras.

Para 2025, las perspectivas son más optimistas en comparación con los últimos dos años, impulsadas por una mejor dinámica de la demanda. Esperamos un crecimiento del 19% en las ventas de vivienda nueva, alcanzando aproximadamente 172.000 unidades. Este repunte responde, en parte, a la reducción gradual de las tasas de interés, que mejora las condiciones de financiamiento para los compradores. Además, el posible aumento de la relación préstamo-valor (loan-to-value) en vivienda no VIS, del 30% al 40%, podría facilitar el acceso al crédito y mejorar la capacidad de compra. Sin embargo, a pesar de este crecimiento, las ventas siguen por debajo del potencial del sector, lo que refleja la persistencia de restricciones y la lenta recuperación de la confianza.

Por el lado de la oferta, las iniciaciones de proyectos seguirán en terreno negativo en 2025, aunque con una contracción más moderada de 2,6%, lo que sugiere una recuperación gradual. Esta menor caída responde a la estabilización en los costos de materiales de construcción, que han funcionado como un amortiguador frente al aumento en los costos laborales, y a una mejora en la disponibilidad de insumos. No obstante, el sector sigue enfrentando desafíos clave, como los tiempos prolongados en los trámites regulatorios y la incertidumbre sobre la continuidad de los subsidios VIS.

Para revitalizar el mercado de la vivienda y mitigar los efectos negativos actuales, es clave que el Gobierno Nacional implemente medidas efectivas que impulsen tanto la demanda como la oferta. La reactivación del programa Mi Casa Ya o el diseño de nuevos esquemas de subsidios serán determinantes para fortalecer el acceso a la vivienda VIS y mejorar la sostenibilidad del sector.

4.10 DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES O SERVICIOS

La dinámica de la producción de obras civiles encuentra su punto de gravedad en la disposición de los insumos que representan alrededor del 70% de valor total de las obras civiles, denominado costos directos.

A ello debemos incorporarle unos gastos administrativos que ordinariamente oscilan entre el 20 y 30% del valor total de los costos directos.

A su vez debe incorporarse en la estructura del A.I.U. un rubro de imprevistos que debe ser del orden de entre el 3 y el 10% del valor total de costo directo.

Finalmente, la utilidad generalizada en las obras civiles oscila entre un 5 y un 12% del valor total de los costos directos.

La dinámica de entrega de las obras, por su propia naturaleza implica que el contratista ponga en sitio de obrapor su cuenta los insumos, para finalmente entregar la obra civil.

4.11 CAMBIOS EN LOS CICLOS DE PRODUCCIÓN

4.12.1 Estabilización costos de construcción y aranceles sobre las importaciones de hierro y acero

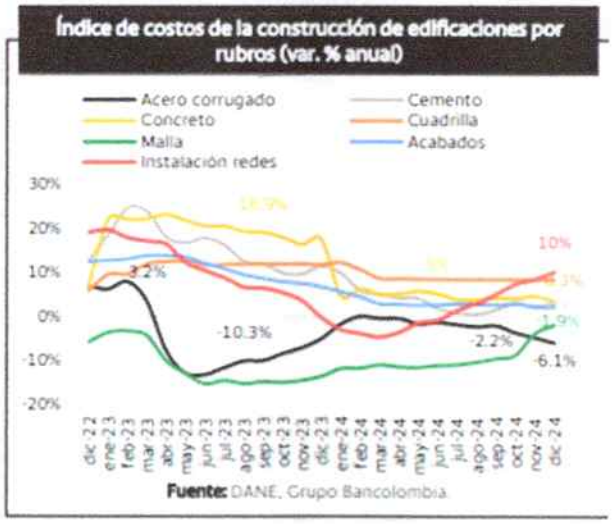
El comportamiento de los costos de construcción en edificaciones ha mostrado una desaceleración en los últimos años, reflejando cambios en las condiciones del mercado y ajustes en los precios de los insumos. Durante 2022 y 2023, el incremento en los costos estuvo impulsado principalmente por el alza en los precios de los materiales y el costo de la mano de obra, con tasas anuales de 9,4% y 10%, respectivamente. Sin embargo, en 2024 se evidenció una moderación significativa, con una variación de 4%, lo que sugiere una estabilización en la estructura de costos del sector. Esta reducción responde, en gran parte, a la normalización en los precios internacionales de

lo que ha reducido la presión sobre la demanda de insumos.

A pesar de esta moderación en los costos, el reciente ajuste en la política comercial del Gobierno Nacional podría representar un desafío para la estabilidad del sector. Con la firma del Decreto 1227 del 3 de octubre de 2024, se impuso una salvaguardia a las importaciones de barras de acero corrugado, estableciendo un cupo libre de arancel de 29.529 toneladas anuales. Las importaciones que superen este umbral estarán sujetas a un arancel de 14,5%, con el objetivo de reducir la competencia de productos extranjeros y fortalecer la industria siderúrgica nacional. Adicionalmente, el Decreto 1294 del 18 de octubre de 2024 estableció un gravamen de 35% sobre las importaciones de alambrón de hierro y acero provenientes de países sin acuerdos comerciales vigentes, como China y Rusia.

Ante el encarecimiento de las importaciones, la recomposición de la demanda podría convertirse en una respuesta natural. Es probable que los desarrolladores busquen alternativas en la producción local o en mercados con acuerdos comerciales más favorables. No obstante, esta transición dependerá de la capacidad de la industria siderúrgica colombiana para satisfacer la demanda interna sin generar aumentos adicionales en los costos. A largo plazo, las salvaguardias buscan mejorar la competitividad del sector siderúrgico nacional, pero su efectividad estará condicionada por la capacidad de las empresas locales para optimizar su producción y mantener precios competitivos. En conclusión, la estabilización en los costos de construcción en 2024 representa una señal positiva para el sector, pero la reciente imposición de aranceles sobre el hierro y el acero introduce un nuevo factor de presión. Aunque el impacto estimado sobre los costos de construcción es moderado, la mayor sensibilidad del segmento VIS a estos aumentos podría suponer una afectación levemente mayor, lo que hace necesario monitorear de cerca los efectos de estas medidas en el corto y mediano plazo.

Gráfico 11. Indice de costos de la construcción de edificaciones por rubros



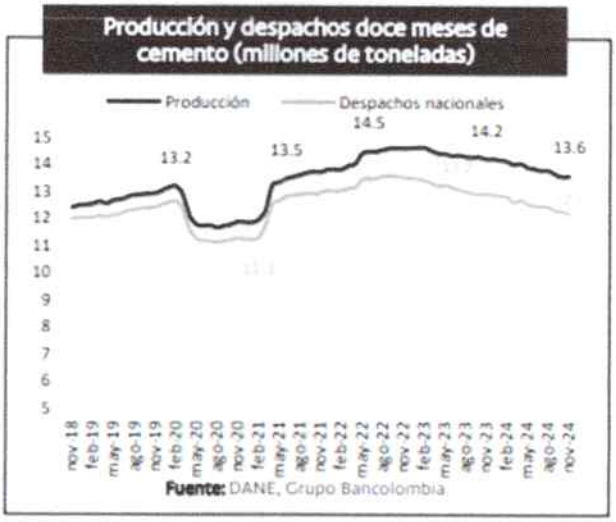
4.12.2 Producción y despachos de cemento y licencias de construcción

En los últimos años, la caída en los despachos de cemento ha reflejado directamente la menor actividad en edificaciones, con una disminución de 5,6% en 2024 y de 4,5% en 2023, afectada por la reducción de subsidios a la vivienda VIS y el encarecimiento del crédito. La menor producción sugiere que los constructores están ejecutando menos obras, en línea con la contracción en las iniciaciones de proyectos. Dado que el cemento es un insumo esencial en la construcción, su producción y despacho sirven como referencia clave para medir la actividad del sector. Su evolución no solo permite evaluar la dinámica actual, sino también anticipar tendencias en la demanda de materiales y detectar posibles cambios en los niveles de inversión.

Las licencias de construcción aprobadas, que reflejan la cantidad de metros cuadrados a desarrollar en el futuro, evidencian cómo las restricciones financieras y regulatorias han ralentizado el inicio de nuevas construcciones. En 2024, registraron una caída de 13%, tras una disminución de 22% en 2023, afectando la actividad del sector en el mediano plazo. La reducción en este indicador, especialmente en vivienda VIS, confirma la desaceleración en la oferta de nuevos proyectos. Este

recientes, donde, aunque la demanda muestra signos de recuperación, la oferta sigue restringida por costos elevados y barreras normativas.

Gráfico 12. Producción y despachos doce meses de cemento (millones de toneladas)



5. ASPECTOS TÉCNICO

Las condiciones técnicas son las expresadas en las especificaciones técnicas del objeto a contratar, de forma especial en cada uno de los ítems contemplados en la solución técnica a la necesidad planteada y que se pretende satisfacer con esta contratación.

6. ASPECTOS REGULATORIOS

El marco legal del proceso de selección que se adelanta está conformado por la Constitución Política, los Códigos Civil y de Comercio y demás normas concordantes.

Decreto 312 de 29 de Diciembre de 2016, modificado por el decreto 245 de 2020 que reglamentan todo lo relacionado con la naturaleza jurídica, objeto, funciones, régimen legal, régimen contractual y órganos de dirección, administración y estructura administrativa de LA EMPRESA DISTRITAL DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA – EDUS y el acuerdo 007 de 28 de diciembre de 2020 por el cual se modifica el acuerdo 002 y se acoge el manual de contratación de LA EMPRESA DISTRITAL DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA – EDUS.

7. ANALISIS DE LA DEMANDA

Dentro de este proceso, para efectos de análisis de demanda y conocer algunos determinantes en las modalidades y condiciones de adquisición, formas de pago, experiencia habilitante a exigir de acuerdo con el tercer nivel de desagregación de la codificación UNSPSC y riesgos derivados de los procesos de selección, se analizarán procesos de la Entidad Estatal, de otras Entidades Estatales y otros consumidores del bien o servicio de diferentes modalidades que guarden similitud con el objeto a contratar.

En vigencias anteriores EDUS, a modo de ejemplo, ha ejecutado contratos con objeto de la misma actividad económica a la de los servicios que actualmente se requiere contratar, para lo cual se presenta un resumen en la siguiente tabla:

Nombre de la Entidad	Modalidad de Contratación	Objeto del contrato	Valor Contrato
EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANO SOSTENIBLE	CONTRATACION REGIMEN ESPECIAL CON OFERTAS	CONSTRUCCIÓN DEL ESCENARIO RECREODEPORTIVO BASTIDAS SI PUEDE PARA EL FORTALECIMIENT	7.510.416.261

DE SANTA MARTA EDUS		O DEL DEPORTE Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA, DISTRITO DE SANTA MARTA	
EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACION URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA EDUS	CONTRATACION REGIMEN ESPECIAL CON OFERTAS	MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESCENARIO RECREODEPORTIVO EL PANDORA SI PUEDE PARA EL FORTALECIMIENTO DEL DEPORTE Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA, DISTRITO DE SANTA MARTA	8.079.217.526

8. ANALISIS DE LA OFERTA

Consultada la herramienta de Datos abiertos se analiza la contratación de objeto similar de otras entidades estatales y otros consumidores del bien o servicio.

ITEM	RAZÓN SOCIAL	CAPITAL DE TRABAJO	INDICE DE LIQUIDEZ	INDICE DE ENDEUDAMIENTO	RAZÓN DE COBERTURA	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO
		Act cte - Pasivo cte	Act cte / Pasivo cte	Pasivo total / Activo total	Utilidad oper / Gastos de intereses	Utilidad oper / Patrimonio	Utilidad oper / Activo total
1	HIDROYUNDA SAS	$ 4.651.861,00	1,81	0,56	16,85	0,32	0,14
2	RODRIGUEZ PUIG SAS INGENIEROS ARQUITECTOS ASOCIADOS	$ 120.282,00	2,40	3,60	INDETER.	-0,05	0,14
3	SOHINCO CONSTRUCTORA S.A.S	-$ 1.306.741,00	0,94	0,76	INDETER.	0,11	0,03
4	ESTRUCTURAS DE HORMIGON LTDA	$ 1.127.254,00	9,89	0,10	INDETER.	0,05	0,04
5	CIELOTEK INDUSTRIAL S.A.S	$ 1.774.125,00	3,50	0,41	INDETER.	0,14	0,09
6	METALPAR SAS	$ 23.874.961,00	1,37	0,56	4,39	0,71	0,31
7	COMPAÑIA DE INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES DEL CARIBE S.A.S.	$ 475.905,00	2,77	0,54	12,31	0,19	0,09
8	CODEOBRAS SAS	$ 1.124.122,00	3,11	0,39	106,87	0,05	0,03

9	INGEPLAN.CO SAS BIC EMPRESA DE BENEFICIO E INTERESES COLECTIVO	$ 5.586.651,0 0	4,66	0,45	INDETER.	1,01	0,55
10	APLICAR INGENIERIA CONSTRUCCIONES SAS	$ 6.224.089,0 0	6,90	0,49	5,81	0,18	0,09
11	FUNDACIONES Y PILOTAJES SAS	-$ 2.180.766,0 0	0,77	0,63	INDETER.	0,23	0,09
12	RUGELES DURAN ARQUITECTOS SAS	$ 1.154.508,0 0	1,58	0,43	INDETER.	0,18	0,10
13	mona y villegas ingenieros constructores sas	$ 4.112.179,0 0	1,03	0,97	INDETER.	-0,05	0,00
14	JAW PINTURAS LTDA	$ 428.349,00	1,26	0,53	13,11	0,19	0,09
15	INGENIERIA Y SERVICIOS SAS	$ 1.192.867,0 0	2,81	0,34	INDETER.	0,05	0,03
16	GLOBAL ASTI S.A.S.	$ 2.977.489,0 0	2,10	0,70	1,17	0,38	0,12
17	HHL INGENIEROS SAS	$ 2.194.537,0 0	1,52	0,56	39,75	0,06	0,02
18	INGEARCO Y CIA SAS	$ 4.126.100,0 0	1,80	0,56	INDETER.	0,06	0,02
19	INGENIERIA, SERVICIOS Y SOLUCIONES APLICADAS SAS BIC	$ 2.220.099,0 0	1,57	0,68	1,96	0,41	0,13
20	MORALES & ESCORCIA INGENIERIA SAS	$ 3.412.024,0 0	7,14	0,37	2,13	0,18	0,12
21	PROYMETAL SA	$ 3.889.835,0 0	1,78	0,54	2,68	0,32	0,14
22	HUGO PEREIRA LORA S.A.S.	$ 1.752.719,0 0	3,99	0,24	3,59	0,16	0,12
23	RYC INGENIEROS SAS	$ 7.606.361,0 0	4,96	0,66	2,89	0,25	0,09
24	INGENIERIA DE CONSTRUCCION MANTENIMIENTO Y SERVICIOS S.A.S.	-$ 3.214.785,0 0	0,39	0,51	9,19	0,11	0,05
25	INGENIERIA DE VIAS SAS INGEVIAS SAS	$ 693.202,00	1,94	0,34	4,60	0,18	0,12
26	SANTO VIENTO SAS	$ 2.668.904,0 0	9,14	0,28	5,09	0,05	0,03
27	IDEAS CIVILES SAS	$ 4.231.849,0 0	3,46	0,23	INDETER.	0,20	0,15

28	COARTES SAS	$ 1.507.747,0 0	1,43	0,70	6,41	0,19	0,06
29	CONSTRUCTORA CANALKI S.A.S	$ 3.928.603,0 0	3,01	0,71	3,69	0,16	0,05
30	TODO EN CONSTRUCCIONES CIVILES SAS	$ 1.397.111,0 0	1,30	0,62	2,49	0,52	0,20
31	METAL CIVIL SAS	$ 1.466.129,0 0	3,36	0,25	35,28	0,22	0,16
32	Tecnoductos y Montajes S.A.S	$ 65.802,00	INDEF.	0,35	225,40	0,39	0,25
33	MANTENIMIENTO Y CONTROLES DEL LLANO EU	$ 3.856.218,0 0	2,30	0,32	3,06	0,18	0,12
34	CONTRATISTAS UNIDOS EL LLANITO SAS	$ 4.870.834,0 0	1,80	0,75	3,44	1,27	0,31
35	FUNDECO INGENIERIA SAS	$ 2.522.391,0 0	13,34	0,07	-0,95	-0,01	-0,01
36	ANPATEC SAS	$ 993.020,00	28,92	0,03	20,31	0,09	0,09
37	REDES Y PROYECTOS DE ENERGIA S A EMPRESA MULTINACIONAL ANDINA - EN REORGANIZACION	$ 26.177.163, 00	4,57	1,33	INDETER.	-0,03	0,01
38	IIMEC INGENIERIA & CONSTRUCCIONES SAS EN REORGANIZACION	$ 218.931,00	2,68	0,75	9,31	0,06	0,02
39	SISTEMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCION SAS	$ 5.834.599,0 0	1,54	0,56	2,78	0,18	0,08
40	ROCK WALL S.A.S.	$ 1.046.812,0 0	2,32	0,49	INDETER.	0,11	0,05
41	INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES INTEC- OTM LTDA	$ 2.905.391,0 0	9,17	0,53	INDETER.	0,15	0,07
42	CONSTRUINTEC S A S	$ 3.310.875,0 0	1,78	0,51	5,17	0,06	0,03
43	INTECOM SAS	$ 2.547.348,0 0	3,16	0,25	INDETER.	0,01	0,01
44	ESTRUCTURAS DE CONCRETO SA	$ 10.425.039, 00	7,60	0,59	1,56	0,25	0,10
45	INGECONS INGENIEROS	$ 136.818,00	1,22	0,39	1,61	0,15	0,09

	CONSULTORES S.A.S						
46	DISEÑO ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION DIARCO SAS	$ 2.885.263,0 0	3,29	0,22	INDETER.	0,05	0,04
47	OBRAS CIVILES SAS	$ 2.094.797,0 0	7,04	0,14	INDETER.	0,01	0,01
48	MUÑOZ VANEGAS Y CIA S EN C	$ 11.402.551, 00	14,09	0,06	INDETER.	0,01	0,01
49	MENGA EDER Y CIA. S. EN C.	$ 21.527.281, 00	35,88	0,19	126,87	0,07	0,06
50	GC INGENIEROS SAS	$ 7.314.743,0 0	11,07	0,53	INDETER.	0,01	0,01
51	CONSTRUCTORA CRP SAS	$ 23.144.689, 00	2,84	0,34	1,93	0,02	0,01
52	CONSTRUCTORA PRECOMPRIMIDOS S.A.	$ 3.387.020,0 0	1,78	0,24	6,57	0,04	0,03
53	CONSTRUCTORA A CRUZ SAS	$ 15.873.519, 00	12,63	0,46	2,25	0,20	0,11
54	DIRCO INGENIERIA LTDA	$ 2.774.667,0 0	4,71	0,17	12,83	0,06	0,05
55	OBRACIC SAS	$ 1.029.663,0 0	27,23	0,04	INDETER.	-0,64	-0,61
56	HERNANDEZ BOHMER CONSTRUCCIONES SAS	$ 793.318,00	5,92	0,17	-484,21	-0,54	-0,45
57	MGL INGENIEROS SAS	$ 8.480.965,0 0	2,37	0,50	9,40	0,17	0,08
58	MONTAJES SAVART S A S	$ 6.470.242,0 0	9,22	0,38	INDETER.	0,05	0,03
59	CUBREACRIL SAS	$ 950.459,00	18,13	0,22	5,85	0,04	0,03
60	DURANES SAS	$ 3.473.180,0 0	86,55	0,14	13,73	0,14	0,12
61	CONSTRUCTORA ECCO SAS	$ 1.256.131,0 0	19,71	0,05	INDETER.	0,08	0,07
62	CONSTRUCTORA ALKARAWI S.A.S.	$ 29.512.417, 00	4,58	0,58	INDETER.	0,00	0,00
63	inversiones tulua sas	$ 5.233.161,0 0	2,61	0,29	3,38	0,11	0,08
64	INGENIERIA, EQUIPOS Y SERVICIOS S.A.S.	$ 1.232.490,0 0	6,73	0,36	3,46	0,41	0,26
	INARDI INGENIEROS						

65	ARQUITECTOS DISEÑADORES	$ 1.196.225,00	1,88	0,38	19,62	0,12	0,07
66	INCEL S.A.S.	-$ 230.251,00	0,69	0,89	-9,07	-8,40	-0,92
67	ARCO ARQUITECTURA E INGENIERIA S.A.S.	$ 5.083.261,00	2,17	0,50	1,54	0,25	0,12
68	PROMOTORA LA ALBORADA S.A. EN REESTRUCTURACION	$ 113.318.891,00	112,90	0,81	-465,67	-0,37	-0,07
69	AS CONSTRUCCIONES SAS	$ 66.291.052,00	4,34	0,62	1,61	0,34	0,13
70	CONSTRUCTORA A CRUZ SAS	$ 15.873.519,00	12,63	0,46	2,25	0,20	0,11
71	DIRCO INGENIERIA LTDA	$ 2.774.667,00	4,71	0,17	12,83	0,06	0,05
72	OBRACIC SAS	$ 1.029.663,00	27,23	0,04	INDETER.	-0,64	-0,61
73	HERNANDEZ BOHMER CONSTRUCCIONES SAS	$ 793.318,00	5,92	0,17	-484,21	-0,54	-0,45
74	MGL INGENIEROS SAS	$ 8.480.965,00	2,37	0,50	9,40	0,17	0,08
75	MONTAJES SAVART S A S	$ 6.470.242,00	9,22	0,38	INDETER.	0,05	0,03
76	CUBREACRIL SAS	$ 950.459,00	18,13	0,22	5,85	0,04	0,03
77	DURANES SAS	$ 3.473.180,00	86,55	0,14	13,73	0,14	0,12
78	CONSTRUCTORA ECCO SAS	$ 1.256.131,00	19,71	0,05	INDETER.	0,08	0,07
79	CONSTRUCTORA ALKARAWI S.A.S.	$ 29.512.417,00	4,58	0,58	INDETER.	0,00	0,00
80	inversiones tulua sas	$ 5.233.161,00	2,61	0,29	3,38	0,11	0,08
81	INGENIERIA, EQUIPOS Y SERVICIOS S.A.S.	$ 1.232.490,00	6,73	0,36	3,46	0,41	0,26
82	INARDI INGENIEROS ARQUITECTOS DISEÑADORES	$ 1.196.225,00	1,88	0,38	19,62	0,12	0,07
83	INCEL S.A.S.	-$ 230.251,00	0,69	0,89	-9,07	-8,40	-0,92
84	ARCO ARQUITECTURA E	$	2,17	0,50	1,54	0,25	0,12

		0					
85	PROMOTORA LA ALBORADA S.A. EN REESTRUCTURACION	$ 113.318.891,00	112,90	0,81	-465,67	-0,37	-0,07
86	AS CONSTRUCCIONES SAS	$ 66.291.052,00	4,34	0,62	1,61	0,34	0,13
88	CONSTRUCTORA LOREA SAS	$ 580.743,00	3,67	0,25	5685,96	0,20	0,15
89	ENTRE OBRAS SAS	$ 3.585.074,0 0	2,74	0,34	2,28	0,09	0,06
90	COMPAÑIA NACIONAL DE INGENIERIA SAS	$ 1.266.687,0 0	35,88	0,24	5,95	0,00	0,00
91	CONSTRUCTORA RUMIE S A S	$ 8.501.560,0 0	9,14	0,37	INDETER.	0,12	0,07
92	G&G IINGENIEROS LTDA	$ 5.392.240,0 0	10,18	0,53	INDETER.	0,03	0,01
93	BASE Y ANCLAJES SAS	$ 1.248.848,0 0	3,57	0,29	3,98	0,21	0,15
94	CONSTRUIR O.C. LTDA.	$ 444.040,00	2,00	0,32	INDETER.	0,01	0,00
95	NIVELAR SA	$ 2.612.132,0 0	73,33	0,02	INDETER.	0,05	0,05
96	FERNANDO RAMIREZ SAS	$ 12.930.358,00	5,15	0,26	INDETER.	0,22	0,17
97	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES VISTA NORTE SAS	-$ 2.289,00	0,00	0,00	INDETER.	-0,04	-0,04
98	AB GERENCIA INTEGRAL SAS	$ 3.815.197,0 0	1,80	0,55	INDETER.	0,24	0,11
99	INVERPROYECTOS DEL CARIBE S.A	-$ 1.350.569,0 0	0,51	0,71	INDETER.	0,03	0,01
100	BUILDING SAS	$ 5.669.752,0 0	3,34	0,30	14,89	0,18	0,12
101	CONSTRUCTORES & AMBIENTALES S.A.S.	$ 861.799,00	1,69	0,48	INDETER.	0,08	0,04
102	RB CONTRUCTORES ASOCIADOS SAS	$ 44.101.816,00	4,00	0,47	1,57	0,05	0,03
103	BONILLA ZEA SAS	$ 2.336.508,0 0	3,06	0,40	2,19	0,60	0,36
104	ESTRUDUQUE S.A.S.	$ 214.963,00	1,45	0,79	1,67	0,17	0,04

105	CONSTRUCCIONES MS S.A.S.	$ 5.918.929,00	6,45	0,15	INDETER.	0,13	0,11
106	GOMECO S.A.S.	-$ 65.677.789,00	0,41	0,98	2,31	0,80	0,02
107	OBYPLAN LTDA	$ 359.750,00	3,02	0,31	1,56	0,05	0,03
108	CONSTRUCCIONES & INVERSIONES COSMOS S.A.S BIC	$ 399.071,00	2,60	0,14	8,79	0,03	0,03
109	COMERCIAL ALPA SAS	$ 4.753.188,00	1,75	0,71	1,19	0,30	0,09
110	INMOBILIARIA PROACTIVA SAS	$ 6.909.990,00	1,14	0,78	INDETER.	0,04	0,01
111	OBRASS ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S.	$ 226.243,00	1,19	0,56	0,38	0,02	0,01
112	AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C	$ 3.429.018,00	3,31	0,33	1,20	0,09	0,06
113	MERCASUR LTDA	$ 15.450.991,00	7,55	0,60	0,41	0,00	0,00
114	CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS ATC SAS	$ 4.491.908,00	210,69	0,62	1,44	0,13	0,05
115	CONSTRUCCIONES Y ACEROS S.A.	$ 746.009,00	6,78	0,19	-2,19	-0,30	-0,25
116	CON-TECNICA S.A.S	$ 1.158.390,00	2,04	0,43	86,38	0,34	0,20
117	B & V INGENIERIA S.A.S.	$ 18.498.540,00	4,87	0,58	2,47	0,15	0,06
118	PARQUE INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE SINCELEJO S.A	$ 762.690,00	8,14	0,82	INDETER.	-0,02	0,00
119	INGENIERIA TOTAL S.A.S EN REORGANIZACION	$ 955.283,00	117,41	0,59	INDETER.	0,01	0,00
120	CONSTRUCTORA DOUQUEM SAS	$ 2.588.216,00	5,64	0,16	INDETER.	-0,01	-0,01
121	ENTREPISOS MODULARES SAS	$ 11.847.854,00	4,81	0,23	INDETER.	0,19	0,14
122	ECOCIVIL SAS - ESTRUCTURAS Y OBRAS CIVILES - SAS	$ 1.326.066,00	14,90	0,14	INDETER.	0,00	0,00
123	INVERSIONES SIBERIA	$ 259.740,00	15,31	0,71	-7,48	-0,19	-0,05

124	VANDENENDEN SAS	$ 850.877,00	1,83	0,36	8,00	0,41	0,26
125	CONSFISA Y CIA SAS	$ 1.502.051,0 0	12,11	0,07	6,30	0,02	0,02
126	CONSTRUCCIONES SAN JACINTO SAS	-$ 3.015.217,0 0	0,11	0,34	INDETER.	0,01	0,01
127	INGENIERIA DISEÑO Y CONSULTORIA S.A.S.	-$ 399.033,00	0,89	0,55	15,36	0,07	0,03
129	CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIAS SAS	$ 5.413.108,0 0	5,65	0,18	-29,85	-0,06	-0,05
130	ACABADOS Y ARQUITECTURA ECA SAS	$ 2.369.699,0 0	2,18	0,45	0,98	0,15	0,08
131	GRUPO CONSTRUCTOR PRISMA SAS	$ 1.140.645,0 0	1,20	0,74	-2,87	-0,40	-0,10
132	CONSTRUIMOS A	$ 1.060.000,0 0	4,63	0,24	3,72	0,22	0,17
133	GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS E INGENIEROS AREA 51 PROYECTOS ESPECIALES SAS	$ 11.621.866, 00	3,08	0,81	1,10	0,19	0,03
134	BSV INGENIERIA S.A.S	-$ 126.203,00	0,67	0,26	INDETER.	-0,19	-0,14
PROMEDIO			11,50	0,45	54,42	-0,01	0,04
MEDIANA			3,34	0,40	3,38	0,10	0,05

9. ANALISIS DEL DESEMPEÑO FINANCIERO

La Entidad acoge lo establecido por Colombia Compra Eficiente en el Anexo 1 de la Guía para Procesos de Contratación de obra pública que establece: "Información de capacidad financiera y capacidad organizacional del sector de la construcción en Colombia.

Colombia Compra Eficiente utilizó una muestra de 500 empresas del sector de la construcción a partir de información publicada en el Sistema de Información de Registro Empresarial de la Superintendencia de Sociedades -SIREM-.Esta muestra contiene empresas de todos los tamaños empresariales y de todo el país, Con esta información se realizó un análisis gráfico con histogramas para analizar el comportamiento del sector en cada uno de los indicadores, se definieron los rangos donde se encuentra la mayor concentración de las empresas y se estudió la distribución de los datos dentro de estos rangos para finalmente establecer los límites inferiores o superiores para cada indicador de capacidad financiera y organizacional.

LIQUIDEZ: La muestra evidencia una dispersión de los datos, donde el rango más representativo es de liquidez entre 1 y 1,5 con 20% de las empresas dentro de él. Adicionalmente dentro de este rango se encuentra una distribución uniforme de los datos. Por esto Colombia Compra Eficiente recomienda exigir un indicador mayor o igual a 1, El 90% de las empresas de la muestra tienen una liquidez mayor o igual a 1.

ENDEUDAMIENTO: El 53% de la muestra tiene niveles de endeudamiento mayores al 50%. Adicionalmente el 35% de la muestra tiene endeudamientos entre el 50% y 70% con una distribución uniforme dentro de este rango. Por esto Colombia Compra Eficiente recomienda exigir un indicador menor o igual a 70%. El 82% de las empresas de la muestra tienen un endeudamiento menor o igual a 70%.

RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES: Este indicador suele mostrar datos extremos los cuales se deben manejar como datos atípicos, debido a que varias empresas muestran unos gastos de intereses mínimos en comparación a su utilidad, lo cual resulta en un indicador alto que

la mayor concentración de empresas tiene razones de cobertura entre 1 y 2, Por esto Colombia Compra Eficiente recomienda exigir un indicador mayor o igual a L El proponente que no tenga gastos de intereses queda habilitado para este indicador porque no tiene intereses que cubrir. El 85% de las empresas de la muestra tienen una razón de cobertura de intereses mayor o igual a 1.

RENTABILIDAD SOBRE ACTIVO
La muestra evidencia una uniformidad de los datos alrededor de los primeros rasgos positivos comenzando en cero. Por lo tanto, Colombia Compra Eficiente recomienda exigir un indicador mayor a cero (0). El 87% de las empresas de la muestra tienen una rentabilidad sobre activo mayor a cero.

RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO: La muestra evidencia una uniformidad de los datos alrededor de los primeros rangos positivos comenzando en cero. Por lo tanto, Colombia Compra Eficiente recomienda exigir un indicador mayor a cero (0). El 87% de las empresas de la muestra tienen una rentabilidad sobre patrimonio mayor a cero".

Como quiera que se están arrojando valores atípicos al sector, con variaciones mínimas se procederá a normalizar la muestra exigiendo los siguientes;

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥3
Índice de endeudamiento	≤ 60%
Razón de cobertura de intereses	≥ 10
Rentabilidad del patrimonio	≥0,10
Rentabilidad del activo	≥0,10

10. ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLOS

Para el presente procedimiento contractual, entiéndase por Riesgo la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo de este, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.

Corresponderá al contratista seleccionado la asunción del Riesgo previsible propio de este tipo de contratación asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo de la entidad en el contrato.

La tipificación, estimación y asignación de los riesgos que puedan afectar el proceso de contratación o la ejecución del contrato se realizó con base en lo señalado en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo expedido por Colombia Compra Eficiente y el Documento Conpes 3714 de 2011- VER ANEXO MATRIZ DE RIESGOS.

JORGE LUIS SARMIENTO PEÑARANDA
GERENTE GENERAL – EDUS

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó	Manuel de Jesus Florez Reyes	Asesor Juridico Externo	
Proyectó	Melva Rosa Lubo Medina	Asesor Juridico Externo	
Revisó	Lizbeth Cecilia Restrepo Gámez	Secretaria General	
Los arriba firmantes declaran que han revisado el presente documento y lo encuentra ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			