ANEXO No. 1

Estudio del Sector de la Construcción en Colombia y Nariño - Actualización 2025

Resumen Ejecutivo

Panorama 2023-2025 del sector construcción en Colombia y Nariño

Crecimiento económico:

- PIB nacional: 1,2 % (2023), 1,5 % (2024), 2,4 % (2025 preliminar).
- Inversión: estable en torno al 17 % del PIB, aún baja frente a niveles prepandemia.

Sector construcción:

- PIB Construcción: -2,5 % (2023), -1,5 % (2024), -3,5 % (2025 preliminar).
- Obras civiles con crecimiento moderado (+3,8 % en 2025).
- Edificaciones en contracción (-7 % en 2025).

Empleo:

- 1,55 millones de ocupados (2023) → 1,58 millones (2024) → 1,54 millones (2025).
- El sector representa el 6,6 % del empleo nacional.

Costos de construcción (ICOCIV):

- Índice 2021=100 → 115 (2023), 123 (2024), 130 (2025).
- Materiales y acero: los insumos con mayor presión inflacionaria.

Tendencias y oportunidades:

- Obras civiles nacionales estratégicas: Metro de Bogotá, vías 5G, San Francisco–Mocoa, Pasto–Popayán.
- En Nariño: Junín–Barbacoas, Doble Calzada Pasto–Ipiales, Espriella–Río Mataje.
- Avances en innovación: BIM, construcción sostenible (LEED), modular.

Riesgos y desafíos:

- Inflación de insumos (acero, cemento, logística).

- Tasas de interés elevadas que afectan crédito hipotecario.
- Disminución de subsidios a vivienda de interés social.
- Estacionalidad climática (lluvias prolongadas en Nariño).

Conclusión clave:

- El sector se encuentra en recuperación parcial, con oportunidades en obras civiles y retos en vivienda y edificaciones.
- Para Nariño, la mejora de la red vial secundaria y proyectos estratégicos de conectividad son fundamentales para la competitividad regional.

TABLA COMPARATIVA INDICADORES SECTOR CONSTRUCCIÓN 2023-2025)

Indicador	2023	2024	2025
PIB Total (%)	1.2	1.5	2.4
PIB Construcción (%)	-2.5	-1.5	-3.5
Empleo construcción (millones)	1.55	1.58	1.54
ICOCIV (Índice 2021=100)	115	123	130
Inversión (% PIB)	16.8	17	17

Introducción

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo.

La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

En este documento se presenta una actualización al año 2025 del análisis del sector de la construcción en Colombia y en particular en el departamento de Nariño, con base en la participación de expertos economistas, financieros e ingenieros.

1. Aspectos Generales y Análisis Económico del Sector

1.1. Indicadores Macroeconómicos

Durante 2024 y el primer semestre de 2025 la economía colombiana mostró un crecimiento moderado del 2,4% semestral. La inversión representó el 17% del PIB, por debajo de los niveles pre pandemia. El consumo privado ha sido el motor de la recuperación, aunque con riesgos de sostenibilidad.

1.2. Sector Construcción

El desempeño del sector construcción ha sido mixto: en el primer trimestre de 2025, las obras civiles crecieron un 3,8%, mientras que las edificaciones cayeron un 7,0%, generando una contracción neta del -3,5%. La participación en el PIB se estima en 5,8%. El empleo alcanzó 1,54 millones de ocupados, equivalente al 6,6% del total nacional, con una reducción del 2,2%.

1.3. Precios e Insumos (ICOCIV)

Los costos de los insumos de construcción han mostrado incrementos sostenidos: materiales presentaron variaciones del 11,9% anual en 2022 y moderación hacia 2024 (7,5%). Persisten retos asociados a los aranceles del 35% al acero importado y aumentos en el precio del cemento y concreto.

1.4. Agentes que Componen el Sector

El sector está compuesto por:

- Sector público: INVIAS, Gobernaciones, municipios y la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI).
- Sector privado: Grandes constructoras (Concay, Latinco, H&Q, Estyma, entre otras) y PYMES regionales.
- Sector mixto: Concesiones 4G y 5G.

Se estima que en Colombia operan alrededor de 21.000 empresas vinculadas al sector de la construcción (Confecámaras).

1.5. Tendencias, retos y oportunidades

- Se proyecta un crecimiento del sector entre 2,5 % y 2,9 % del PIB en 2025, junto con un repunte en ventas de vivienda (unas 180.000 unidades), aunque con altos costos de remodelación (+15 %) ([idarc.org][6], [La FM][7]).
- Camacol prevé un leve crecimiento del PIB de edificaciones en 2025 del 0,9 %, tras cerrar 2024 en negativo ([Camacol][8]).
- Se observa un fuerte desplome en inicio de vivienda: con una acumulación de 21 meses en caída, caída del 52,7 % en el Primer Trimestre de 2025 y -4,5 % en ventas, afectado por suspensión de subsidios como "Mi Casa Ya" ([El País][9]).
- La construcción verde y la digitalización avanzan: se adoptan herramientas como BIM, construcción modular, uso de materiales reciclados, y proyectos certificados LEED (657 en registro; 22 % de vivienda nueva certificada) ([idarc.org][10], [cilsa.com.co][11]).
- También se enfrentan retos como aranceles del 35 % al acero importado y aumento global en costos de materiales, amenazando la viabilidad de proyectos, especialmente de vivienda de interés social ([ingenieriayalquileres.com][12], [cilsa.com.co][11]).

2. Análisis de la Oferta

Los principales oferentes en procesos de obras civiles en Nariño incluyen firmas como Latinoamericana de Construcciones S.A., Concay S.A., H&Q Ingeniería S.A.S., Estyma S.A., entre otras. La digitalización a través de SECOP II ha facilitado la participación de empresas de otras regiones. Los riesgos principales se asocian a la baja rentabilidad, problemas de flujo de caja y dependencia de anticipos (20%).

3. Análisis de la Demanda

La demanda de infraestructura está liderada por proyectos nacionales como el Metro de Bogotá, vías 5G, la vía San Francisco–Mocoa y la doble calzada Pasto–Popayán. En el departamento de Nariño, la red vial asciende a 7.629 km, de los cuales solo el 17,3% está pavimentado, lo que limita la competitividad regional. Obras estratégicas en curso incluyen

la vía Junín–Barbacoas, la vía Espriella–Río Mataje y la Doble Calzada Pasto–Ipiales, asi como proyectos del orden municipal, procesos que son adelantados por la alcaldías locales

Históricos de Procesos Adelantados

La Gobernación de Nariño ha adelantado procesos relevantes en el corredor Junín–Barbacoas entre 2014 y 2022. Entre ellos:

Modalidad de Selecció	Objeto del Contrato	Cantidad del Bien o Servicio	Valor Contratos	Forma de Pago	vigencias	recursos	Oferentes
Licitación Pública – PJB -001-2014	MEJORAMIENTO REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA VÍA JUNÍN-BARBACOAS, DEL K49+500 AL K54+000, EN EL MUNICIPIO DE BARBACOAS, DEPTO DE NARIÑO.	4.5 km	11,999,930,932.80	Anticipo 40% y pagos parciales	2015-2017	Regalías	4
Licitación Pública – PJB -001-2015	MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA VÍA JUNÍN-BARBACOAS, DEL K41+500 AL K49+500, EN EL MUNICIPIO DE BARBACOAS, DEPTO DE NARIÑO.	8 km	$32.225.798.574,00	Anticipo 40% y pagos parciales	2015-2018	Convenio 2178-13	8
Licitación Pública – PJB -002-2019	MEJORAMIENTO REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA VÍA JUNÍN-BARBACOAS, DEL K54+000 AL K55+035, EN EL MUNICIPIO DE BARBACOAS, DEPTO DE NARIÑO.	1.035 km	6.716.277.909,00	Anticipo 40% y pagos parciales	2019-2020	Regalías	6
Licitación Pública – PJB003-2021	MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA VÍA JUNÍN - BARBACOAS DEL SECTOR DIVINO NINO PR 54+000 AL PR 49+500 DEL MUNICIPIO DE BARBACOAS,	4.5 km	11.421.951.748,00	Anticipo 20% y pagos parciales	2020-2021	Regalías y Recursos Propios	26
Licitación De obra Pública No. LP-PJB001-2021	OBRAS DE URBANISMO EN LA VÍA JUNIN - BARBACOAS DEL PR53+800 AL PR55+035, MUNICIPIO DE BARBACOAS, DEPARTAMENTO DE NARIÑO	Obras de Urbanismo	873.232.142,81	Anticipo 20% y pagos parciales	2022	Recursos Propios	7

Licitación Publica LP-PJB002-2023	*"CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARA LA ATENCIÓN DE SITIOS CRÍTICOS DEL CORREDOR VIAL JUNÍN - BARBACOAS, DEPARTAMENTO DE NARIÑO"*	Obra Publica	$7.365.041.480 ,42	Anticipo 40% y pagos parciales	2023	Recursos Convenio Nación	4
Licitación Publica LP-PJB003-2023	MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y PAVIMENTACIÓN DEL CORREDOR VIAL MAGUI – BARBACOAS – DEPTO DE NARIÑO"	Obra Pública – 1.5 km.	$10.203.745.475 equivale a 8.796,33 SMMLV	Anticipo 40% y pagos parciales	2023	Recursos Convenio Nación	4

Por su parte, INVIAS ha ejecutado contratos en el marco del Plan 2.500 y proyectos regionales entre 2011 y 2023, entre las cuales se puede mencionar la construcción de la doble calzada Pasto – Ipiales, El Mantenimiento del Corredor Tumaco – Pedregal – Mocoa.

4. Dinámica de Producción, Distribución y Entrega de Bienes o Servicios

Los contratos se manejan bajo la modalidad de precios unitarios fijos. Los costos recientes han estado impactados por la inflación de insumos, los altos costos de transporte y la volatilidad internacional. Se avanza en la adopción de metodologías BIM y control digital de presupuestos.

5. Análisis de Riesgos

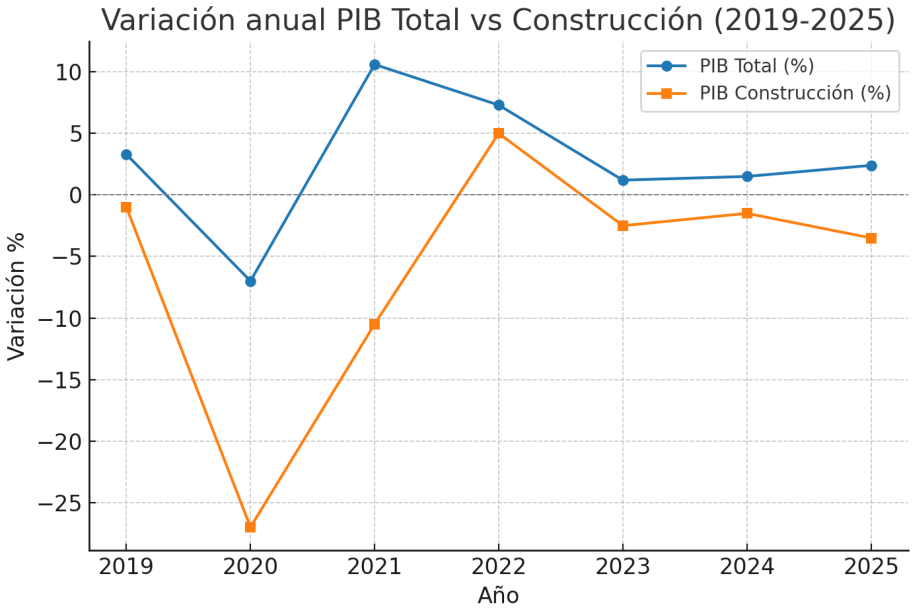
Los riesgos más relevantes del sector incluyen:

- Inflación de insumos estratégicos (acero, cemento).
- Retrasos en ejecución por temporadas de lluvia en Nariño.
- Riesgos financieros por tasas de interés elevadas.
- Incertidumbre en subsidios a vivienda y programas de apoyo estatal.
- Riesgos de continuidad por cambios políticos y presupuestales.

6. Gráficos e Indicadores Relevantes

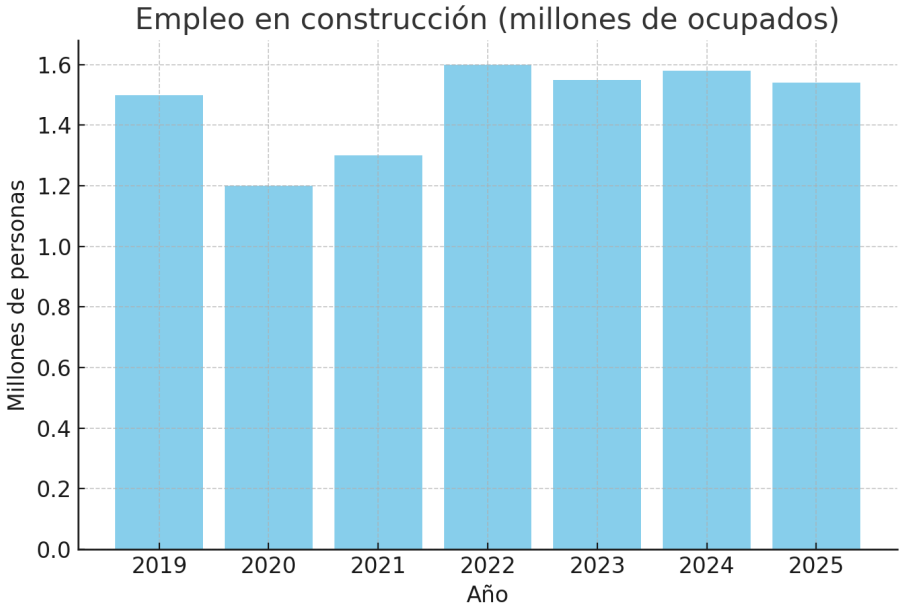
PIB Total vs Construcción

La siguiente gráfica muestra la evolución del PIB total y del PIB de la construcción entre 2019 y 2025.



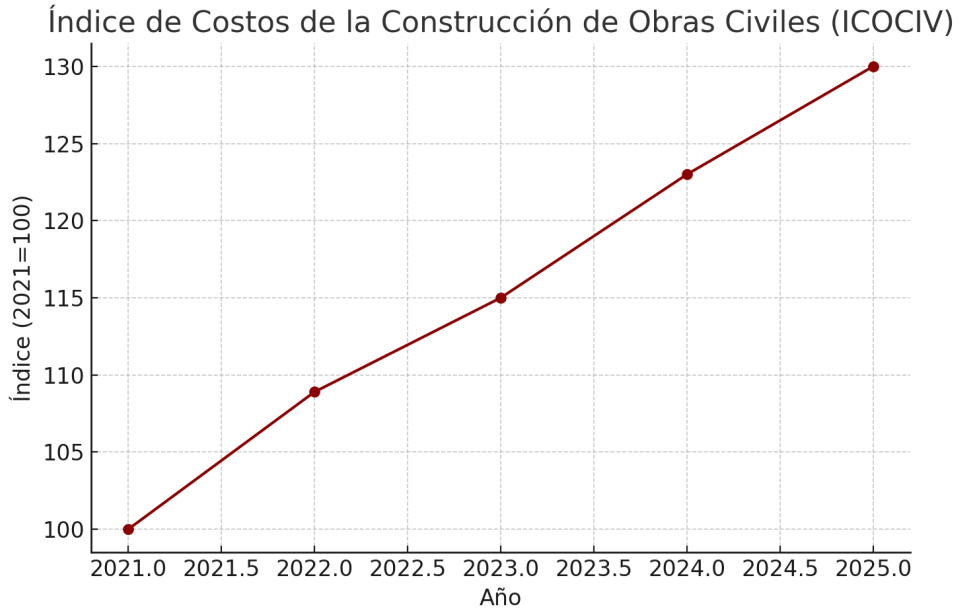
7. Empleo en Construcción

El empleo en el sector de la construcción ha mostrado caídas y recuperaciones parciales en el período 2019-2025.



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

El ICOCIV muestra la evolución de los costos de insumos de construcción entre 2021 y 2025, con una tendencia creciente debido a la inflación de materiales y logística.



Conclusiones y Recomendaciones

El sector construcción en Colombia enfrenta una recuperación lenta y desigual. Para Nariño, la mejora de la red vial secundaria es clave para incrementar la competitividad regional. Se recomienda:

- Aumentar la inversión pública en infraestructura.
- Fomentar la participación de PYMES y empresas regionales.
- Impulsar la innovación tecnológica y la construcción sostenible.
- Promover la capacitación laboral en la región.
- Mantener estabilidad en políticas de subsidios y financiamiento.

Referencias:

[1]: https://elpais.com/america-colombia/2025-08-15/colombia-modera-el-ritmo-de-crecimiento-hasta-el-24-semestral.html?utm_source=chatgpt.com "Colombia modera el ritmo de crecimiento hasta el 2,4% semestral"

[2]: https://elpais.com/america-colombia/2025-02-19/la-mejora-en-la-inversion-despierta-la-economia-de-colombia.html?utm_source=chatgpt.com "La mejora en la inversión despierta la economía de Colombia"
[3]: https://elpais.com/america-colombia/2025-05-26/el-consumo-le-da-aire-a-la-economia-colombiana-mientras-la-inversion-se-estanca.html?utm_source=chatgpt.com "El consumo le da aire a la economía colombiana mientras la inversión se estanca"
[4]: https://www.portafolio.co/negocios/industrias/desempeno-sector-construccion-colombia-primer-trimestre-2025-obras-civiles-suben-edificaciones-caen-632212?utm_source=chatgpt.com "Desempeño sector construcción Colombia primer trimestre 2025: obras civiles suben, edificaciones caen | Industrias | Negocios | Portafolio"
[5]: https://www.portafolio.co/economia/desempeno-sector-construccion-colombia-primer-trimestre-2025-obras-civiles-suben-edificaciones-caen-632212?utm_source=chatgpt.com "Desempeño sector construcción Colombia primer trimestre 2025: obras civiles suben, edificaciones caen | Industrias | Negocios | Portafolio"
[6]: https://idarc.org/publicacion/articulo/sector-construccion-preve-un-crecimiento-hasta-29-en-2025?utm_source=chatgpt.com "Noticia - Colombia: sector de la construcción prevé un crecimiento de hasta 2,9% en 2025 - Instituto idarc"
[7]: https://www.lafm.com.co/economia/sector-de-la-construccion-preve-un-crecimiento-de-hasta-29-en-2025?utm_source=chatgpt.com "Sector de la construcción prevé un crecimiento de hasta 2,9%"
[8]: https://camacol.co/actualidad/publicaciones/revista-urbana/103/actualidad/perspectivas-economicas-del-sector?utm_source=chatgpt.com "PERSPECTIVAS ECONÓMICAS DEL SECTOR CONSTRUCTOR PARA EL 2025 | Camacol - Cámara Colombiana de la Construcción"
[9]: https://elpais.com/america-colombia/2025-05-30/la-construccion-de-vivienda-en-colombia-encadena-dos-anos-con-numeros-rojos.html?utm_source=chatgpt.com "La construcción de vivienda en Colombia encadena dos años con números rojos"
[10]: https://idarc.org/publicacion/noticia/la-construccion-colombiana-toma-impulso-con-innovacion-y-demanda-de-materiales?utm_source=chatgpt.com "Noticia - La construcción colombiana toma impulso con innovación y demanda de materiales - Instituto idarc"

[11]: https://cilsa.com.co/panorama-de-la-construccion-en-colombia-2025/?utm_source=chatgpt.com "Panorama de la construcción en Colombia 2025 - Cilsa S.A.S"

[12]: https://ingenieriayalquileres.com/2025-retos-transformaciones-y-oportunidades-en-el-sector-de-la-construccion-en-colombia/?utm_source=chatgpt.com "2025: Retos, Transformaciones y Oportunidades en el Sector de la Construcción en Colombia – Ingeniería & Alquileres"

[13]: https://www.achilles.com/es/informacion-sectorial/el-sector-de-la-construccion-retos-y-desafios-2025/?utm_source=chatgpt.com "Sector de la Construcción, Retos y Desafíos para el 2025"

[14]: https://construclub.co/gerencia/el-sector-de-la-construccion-en-colombia-se-alista-para-su-recuperacion-en-2025/?utm_source=chatgpt.com "El sector de la construcción en Colombia se alista para su recuperación en 2025 - ConstruClub"

[15]: https://www.portafolio.co/economia/empleo/empleo-en-construccion-cae-en-2025-y-preocupa-impacto-en-ciudades-pequenas-627933?utm_source=chatgpt.com "Empleo en construcción cae en 2025 y preocupa impacto en ciudades pequeñas | Empleo | Economía | Portafolio"

[16]: https://es.wikipedia.org/wiki/Ruta_Nacional_13_%28Colombia%29?utm_source=chatgpt.com "Ruta Nacional 13 (Colombia)"