ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

INVITACIÓN A LOS MIEMBROS DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA

1. INTRODUCCION

El presente estudio se realiza en concordancia con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 que dispone que la Entidad estatal debe 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.

Según el banco mundial [1], el crecimiento mundial se está desacelerando, Se prevé que el crecimiento se debilitará hasta llegar al 2,3 % en 2025 —una importante rebaja con respecto a pronósticos anteriores y solo se espera una leve recuperación en 2026-27. El crecimiento podría ser aún menor si aumentan las restricciones comerciales o si persiste la incertidumbre en materia de políticas. Otros riesgos a la baja son un crecimiento menor al esperado en las principales economías, el empeoramiento de los conflictos y fenómenos meteorológicos extremos. Se necesitan esfuerzos de políticas multilaterales para fomentar un entorno más previsible y transparente para resolver las tensiones comerciales. Los responsables de la formulación de políticas deben seguir manteniendo la inflación estable y fortaleciendo los balances fiscales, al tiempo que emprenden reformas que mejoren la calidad institucional, estimulan la inversión privada y mejoran el capital humano y el funcionamiento del mercado laboral.

Partiendo del anterior análisis económico, se realiza la elaboración de los Estudios de Sector, documento de referencia para los precios de mercado de los productos y/o servicios requeridos para satisfacer las necesidades de la Entidad, se deberá entender y conocer: cuál es la necesidad y cómo se puede satisfacer; cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. En términos generales, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo.

El presente análisis se adelanta en cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, que en su artículo 2.2.1.1.1.6.1 “Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, financiera y técnica. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso”. Lo anterior en concordancia con la Ley 2069 de 2020, y a lo dispuesto en el artículo 33 de la ley 2069-2020 donde se reglamenta la promoción del acceso de las Mipymes al mercado de compras públicas.

El análisis del sector hace parte de la planeación del proceso de contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993. Por lo tanto, apunta a identificar fundamentalmente a los actores del nicho del mercado al cual se circunscribe el presente proceso de selección y el contrato que habrá de celebrarse para materializar las metas del Plan de Desarrollo 2024 – 2027.

[1] Grupo Banco Mundial. *La economía global enfrenta obstáculos comerciales.*https://www.bancomundial.org/es/publication/global-economic-prospects

Parque Principal, La Vega – Cundinamarca
Carrera 3 # 19 – 7
PBX: 322 305 66 94
alcaldia@lavegacundinamarca.gov.co
www.lavega-cundinamarca

Mediante **Acuerdo N°005 de 2024** por medio del cual se adopta El Plan de Desarrollo Municipal ***"SIEMPRE PRESENTE, TRABAJANDO DE FRENTE, POR EL BIENESTAR DE LA GENTE 2024-2027"***

Puesto que como lo explica el Manual para la elaboración de los estudios del sector la función de las compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y optimizar los recursos públicos.

Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto es necesario que las Entidades Estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Con base en lo anterior la Alcaldía municipal de La Vega Cundinamarca, por intermedio de la Secretaría de planeación e infraestructura, presenta el siguiente análisis del sector teniendo como base el objeto del contrato y la necesidad de la entidad, que conlleva a contratar a una persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del proceso de contratación.

2. ASPECTOS GENERALES

La Secretaría de Planeación e Infraestructura de la Alcaldía Municipal de La Vega Cundinamarca, estructurador del proceso bajo la modalidad de contratación para INVITACIÓN A LOS MIEMBROS DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA.

El municipio de La Vega Cundinamarca hace parte fundamental y esencial de la división del estado colombiano y tiene como finalidad constitucional, garantizar el bienestar y la calidad de vida de la población de su territorio. A la administración municipal de La Vega Cundinamarca y sus entidades descentralizadas les 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 y garantizar los derechos constitucionales de cada uno de sus ciudadanos. En ese sentido el artículo 51 de la Constitución Política, consagró el derecho para todos los colombianos de tener vivienda digna y estableció que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

En consecuencia, para el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes y el cumplimiento de sus derechos constitucionales, se puso en marcha el plan de desarrollo "Siempre presente, trabajando de frente, por el bienestar de la gente 2024 - 2027" que identifica la situación actual de la vivienda en el municipio y establece las metas del cuatrienio, para subsanar tanto el déficit cualitativo como el cuantitativo en este sector.

En el Municipio de LA VEGA CUNDINAMARCA, la dinámica del mercado inmobiliario se encuentra limitada, ya que se ha priorizado el mercado en ciudades capitales, situación que se agudiza con las limitaciones de suelo urbanizable disponible, circunstancias que han dado lugar a que se presenten dificultades para garantizar la producción de viviendas de interés social en las proporciones requeridas para atender el déficit habitacional existente, especialmente para los hogares de menores ingresos, quienes no cuentan con la capacidad económica para acceder a otro tipo de soluciones habitacionales.

En atención a lo anterior, resulta indispensable establecer instrumentos que permitan garantizar la producción de vivienda de interés social, atendiendo de manera eficaz el déficit habitacional existente

Parque Principal, La Vega – Cundinamarca
Carrera 3 # 19 – 7
PBX: 322 305 66 94
alcaldia@lavegacundinamarca.gov.co
www.lavega-cundinamarca

asegurando la sostenibilidad del sistema de vivienda social en el tiempo. En ese marco, el presente proyecto de vivienda ha sido estructurado de forma armónica y compatible con los criterios de financiación definidos por la Nación, a través del Fondo Nacional de Vivienda, así como con los mecanismos de apoyo dispuestos por las Cajas de Compensación Familiar.

En consecuencia, la Alcaldía del municipio de La Vega Cundinamarca, consciente de las necesidades habitacionales de su población y comprometida con el mejoramiento de sus condiciones de vida, ha estructurado el proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario denominado **CIUDADELA ASOLILIANA**, como una estrategia orientada a la reducción del déficit habitacional del municipio y al fortalecimiento del desarrollo urbano y social del territorio.

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2 preceptúa : “Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo” .

Que conforme al Artículo 311 de la Carta Constitucional “Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

El Decreto No 000008 de fecha 19 de enero de 2024, expedido por el alcalde Municipal “Por el cual por el cual se deroga el decreto 066 de 2023 y se modifica parcialmente el manual específico de funciones y competencias laborales de la planta de personal de la administración municipal de La Vega Cundinamarca nivel central adoptado mediante decreto 101 de 2019”, dispone que la Secretaría de Planeación e Infraestructura debe planear, formular, dirigir, ejecutar evaluar y controlar las políticas, plan táctico y operativo en materia de obras públicas, plan vial, electrificación e infraestructura.

Que el Municipio de La Vega Cundinamarca, en aras de cumplir con los objetivos fundamentales plasmados en el Plan Anual de Adquisiciones 2024, busca propender por una mayor eficiencia en todos y cada de los procesos que ha emprendido, es por dicha razón que, con el ánimo de satisfacer las necesidades de la comunidad utiliza mecanismos de contratación.

Que la Secretaria de Planeación e Infraestructura dentro de su área funcional y propósito principal esta Integrar y coordinar la ejecución de las políticas a través de la de formulación, dirección, seguimiento y evaluación de los planes, programas y proyectos de desarrollo económico, social, ambiental, y de infraestructura que se deben adelantar en el Municipio para el logro de su misión y los objetivos de gobierno, mediante la aplicación de los principios de la función administrativa y la participación de la comunidad organizada y en armonía con la gestión financiera y de recursos.

PLAN DE DESARROLLO 2024 - 2027

El proyecto por ejecutar se encuentra enmarcado dentro del plan de desarrollo "**Siempre presente, trabajando de frente, por el bienestar de la gente 2024 - 2027**" de la siguiente manera:

CONCEPTO PLAN DE INVERSIÓN	DESCRIPCIÓN
EJE 1	Infraestructura vial y vivienda para el desarrollo económico y calidad de vida
SECTOR	Vivienda, ciudad y territorio
PROGRAMA	Vivienda para mejorar la calidad de Vida
PROYECTO	Implementación de programas de diseño y construcción de vivienda vis y vip en el municipio de La Vega Cundinamarca
No. DEL PROYECTO	2024254020013
META PRODUCTO	Habilitar y/o construir 2 predios para promover el desarrollo de vivienda nueva VIS Y VIP en zona urbana para apoyar a las asociaciones de vivienda.
No. META DE PRODUCTO	022

3. OBJETO CONTRACTUAL

INVITACIÓN A LOS MIEMBROS DEL SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O PRIORITARIO EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA.

4. SECTOR COMERCIAL

4.1. PERSPECTIVA COMERCIAL

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.

4.1.1. DIVISIÓN SEGÚN LA ECONOMÍA CLÁSICA

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

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

4.1.2. SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO

Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación:
Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo.

Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

4.1.3. SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL

Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación:
Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo.

Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

4.1.4. SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS

Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Aunque los sectores anteriormente indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización.

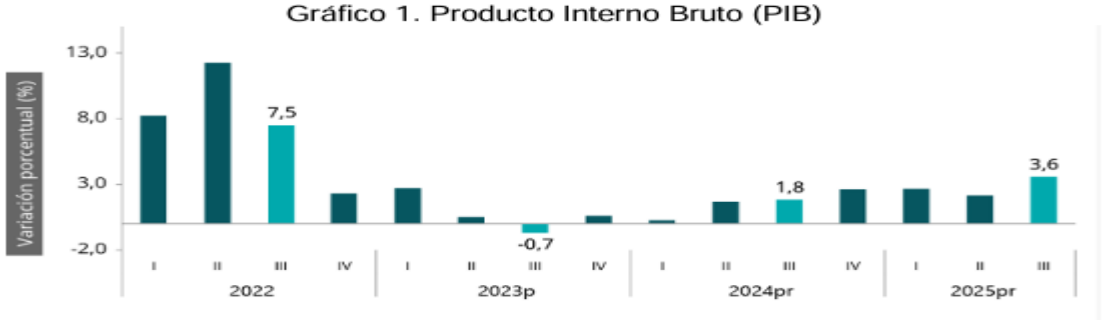
Los servicios financieros asociados se relacionan con el sector terciario de la economía. Específicamente para este proceso donde El municipio de la Vega pretende estructurar un proyecto financiero, al permitir la incorporación de bienes a patrimonios autónomos, fiducias mercantiles u otros esquemas de financiación mixta..

4.2. SECTOR ECONOMICO DEL OBJETO CONTRACTUAL

De conformidad con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU), revisión adaptada para Colombia – CIIU Rev. 4 A.C., adoptada por el DANE, el bien o servicio objeto del presente proceso de estudio se enmarca y guarda relación con los siguientes códigos de actividad económica:

- Código 6431, "Fideicomisos, fondos (incluye fondos de cesantías) y entidades financieras similares
- Código 6630: “Actividades de administración de fondos”.
- Código 4111: “Construcción de edificios residenciales”

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)



Fuente: DANE

En el tercer trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr. De acuerdo a las secciones que desagrega los sectores del PIB, el código CIIU 6431 y 6630 se encuentran dentro de la sección k (Actividades financieras y de seguros). Adicionalmente el código CIIU 4111 pertenece a la sección F construcción. Donde las Actividades financieras y de seguros creció un 4,3% en el tercer trimestre del 2025 con respecto al tercer trimestre del 2024. Por otro lado, el sector de la construcción decreció un 1,5% en el tercer trimestre del 2025 con respecto al tercer trimestre del 2024.

4.3. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

Teniendo en cuenta la naturaleza y la destinación de los bienes, el proyecto se ubica en el sector de la construcción, los proyectos de construcción se pueden clasificar básicamente en dos subsectores, aquellos pertenecientes a edificaciones y aquellos dentro de las obras civiles.

Los subsectores de edificación hacen parte todos aquellos proyectos u obras de construcción tales como edificios residenciales y no residenciales, obras como colegios, escuelas, hospitales, edificios gubernamentales, espacios de oficinas entre otros, así como actividades conexas como el mantenimiento y el alquiler de equipos.

En el subsector de las obras civiles hallamos las labores vinculadas con la ingeniería civil, como la construcción de carreteras, vías férreas, puertos, tuberías para conducción de gases petróleos, aguas etc, de allí podemos concluir que el presente proceso al tratarse de la construcción de una placa huella se encuentra enmarcado en este subsector de la construcción.

El mercado de la construcción y las obras civiles, es uno de los mercados que más genera mano de obra y que mayor impacto tiene dentro de la ejecución de los recursos en las entidades estatales, en cuanto a:

Parque Principal, La Vega – Cundinamarca
Carrera 3 # 19 – 7
PBX: 322 305 66 94
alcaldia@lavegacundinamarca.gov.co
www.lavega-cundinamarca

- Generación de empleo de mano de obra no calificada.
- Impacto positivo por la formación de obras de infraestructura que benefician a las entidades territoriales y por ende a la nación en general.
- La promoción y fomento del mercado de la construcción, adicionalmente permite la generación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de otros sectores económicos, de otros mercados, de bienes y servicios, en especial para el caso del proyecto a desarrollar, el impacto es muy amplio en relación con las áreas de generación de impacto positivo, por la naturaleza misma del escenario a intervenir.

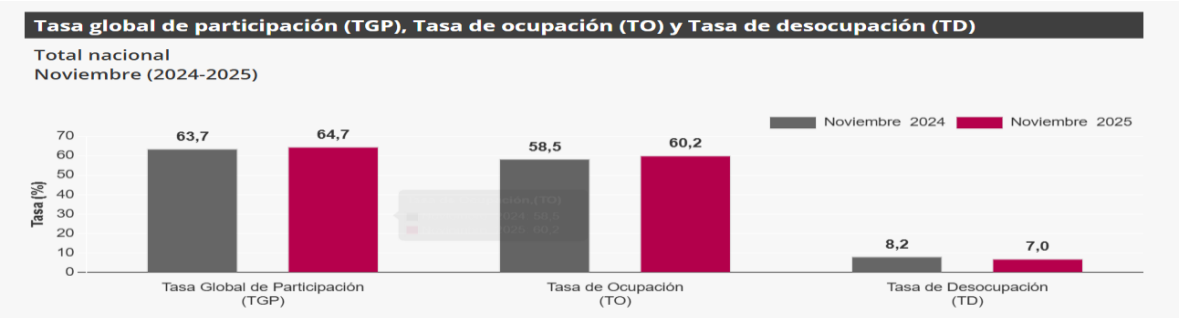
De acuerdo con CAMACOL, existe un amplio consenso sobre el importante aporte del sector de la Construcción en Colombia en los últimos años al dinamismo de la actividad económica nacional.

Hoy en día, la industria de la construcción se enfrenta a cinco desafíos principales entre los que se encuentran: 1. el crecimiento urbano del país, 2. la industrialización de la construcción, 3. la complejidad de los proyectos y la escasez de los recursos especializados, los cuales se pueden afrontar con tendencias tecnológicas como el análisis de información y la predicción de datos en tiempo real, 4. la integración del diseño 3D con el control de costos, la gerencia de proyectos integrada en una sola plataforma y la gestión de recursos humanos y activos conectada con las necesidades del proyecto. 5. La pandemia por el Covid -19 que ha retrasado de forma inimaginable el desarrollo de las actividades de infraestructura en el País, sino que ha afectado la población mundial.

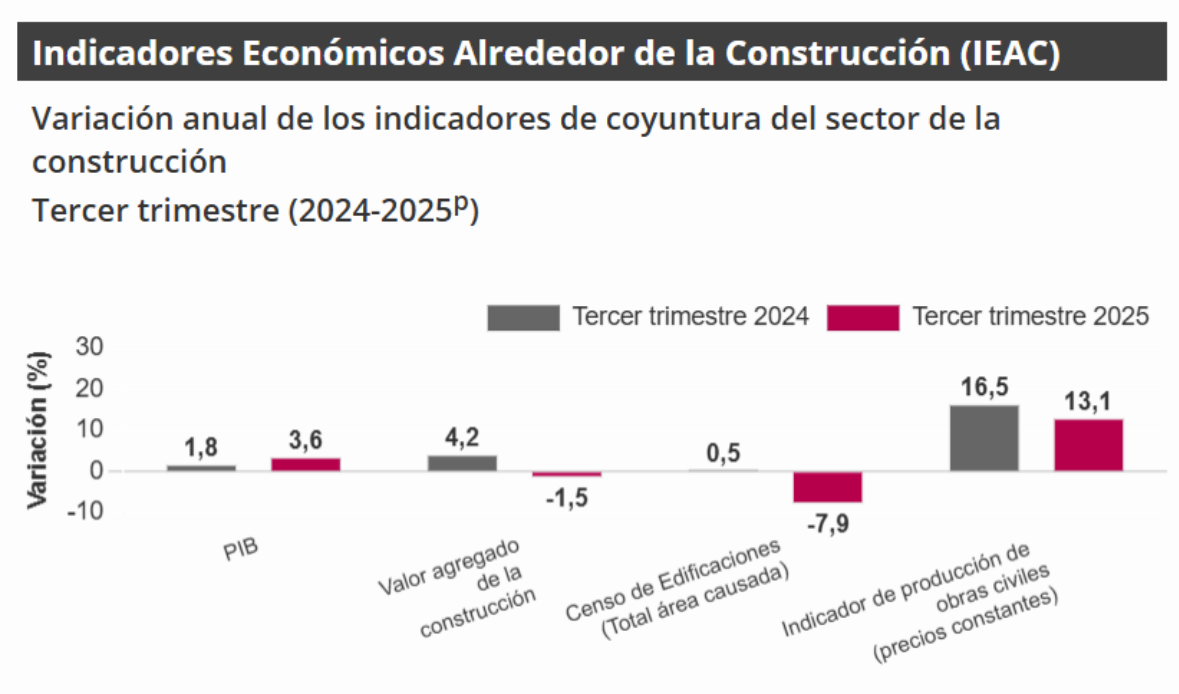
La industria de la construcción es uno de los sectores más importantes y dinámicos por su estrecha relación con: la creación de infraestructura básica como puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica y termoeléctrica, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras.

La satisfacción de necesidades humanas, entre las que se destacan servicios de suministros de agua potable, instalación de saneamiento, drenaje, pavimentación, obras de vivienda, hospitales y escuelas; el fuerte impacto multiplicador, que genera en las diversas ramas industriales de la economía de un país, hace de la industria de la construcción el eje fundamental para el logro de objetivos económicos y sociales, así como el mejoramiento de las condiciones de vida de la sociedad.

4.4. EMPLEO Y EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION



Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).



Adicionalmente, resulta pertinente analizar el comportamiento del sector de la construcción dentro de la economía nacional. Durante el tercer trimestre de 2025 (julio – septiembre), el PIB a precios constantes aumentó en 3,6% 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 1,5% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 8,3%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 13,1% y el de las actividades especializadas decreció en 3,4%

4.5. DATOS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA

Muncipios del Departamento						
Municipio	CNPV 2018					Personas en proyecciones de población, 2018
	Viviendas ocupadas con personas presentes	Hogares	Personas en hogares particulares	Personas por hogar	Total de personas censadas	
25402 - La Vega	4.315	4.551	13.054	2,9	13.085	14.489

Según los resultados del censo Nacional de población y vivienda 2018 en el municipio de La Vega Cundinamarca registra 4.315 viviendas ocupadas con personas presentes, frente a 4.551 hogares, lo que evidencia que existe un número de hogares superior al de viviendas ocupadas. Esta diferencia sugiere la presencia de hogares que comparten vivienda, situación asociada comúnmente a déficit habitacional cuantitativo o a dinámicas de cohabitación familiar.

Parque Principal, La Vega – Cundinamarca
Carrera 3 # 19 – 7
PBX: 322 305 66 94
alcaldia@lavegacundinamarca.gov.co
www.lavega-cundinamarca

4.6. SECTOR FIDUCIARIO EN COLOMBIA

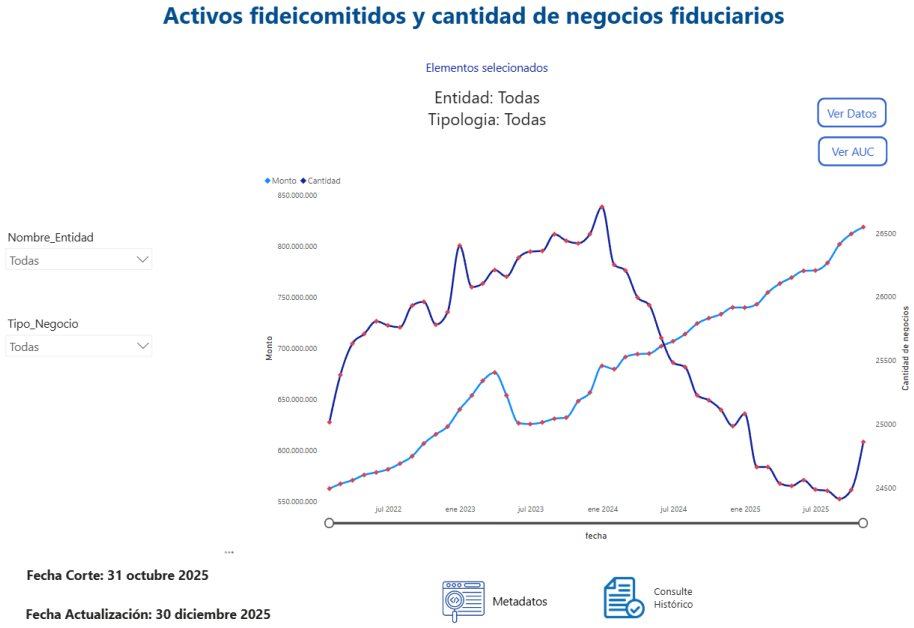
Los activos propios de las sociedades fiduciarias al corte de junio de 2024 alcanzan los $4.68 billones, implicando una variación respecto al mismo periodo de 2023 de 10.78%. Los pasivos tuvieron un incremento del 30.38% con valores de $1.47 billones. La suma de los patrimonios de las sociedades alcanzó los $3.21 billones.

Fecha	30/06/2023			30/06/2024		
SOCIEDAD FIDUCIARIA	ACTIVO	PASIVO	PATRIMONIO	ACTIVO	PASIVO	PATRIMONIO
Acción .	$87.763	$64.177	$23.586	$89.883	$45.164	$44.719
Alianza	$258.015	$134.401	$123.614	$263.103	$131.419	$131.684
Ashmore	$12.793	$2.105	$10.687	$13.809	$1.988	$11.821
Bancolombia	$609.153	$159.465	$449.688	$614.466	$152.000	$462.466
Bbva Asset	$147.751	$47.515	$100.236	$175.587	$71.470	$104.116
Bnp Paribas	$47.314	$8.165	$39.149	$46.279	$7.483	$38.796
Bogotá	$620.593	$65.957	$554.636	$740.748	$159.479	$581.269
Btg Pactual	$17.047	$4.190	$12.857	$19.078	$4.412	$14.666
Central	$40.040	$12.628	$27.412	$41.704	$12.331	$29.373
Cititrust	$142.699	$37.742	$104.957	$127.578	$31.216	$96.362
Colmena	$26.315	$5.425	$20.890	$32.179	$6.407	$25.772
Colpatria	$39.145	$10.716	$28.429	$41.695	$14.910	$26.785
Corficolombiana	$331.051	$279.463	$51.588	$489.954	$441.261	$48.693
Credicorp	$65.571	$14.877	$50.695	$71.758	$16.199	$55.559
Davivienda	$300.553	$50.921	$249.631	$308.235	$54.250	$253.984
Fiduagraria S.A.	$64.251	$17.633	$46.618	$67.988	$12.882	$55.106
Fiducoldex	$74.456	$12.760	$61.697	$74.602	$14.110	$60.492
Fiducoomeva	$26.757	$10.870	$15.887	$28.674	$11.473	$17.201
Itaú Asset	$78.012	$13.531	$64.481	$82.587	$9.689	$72.898
La Previsora	$361.227	$89.290	$271.936	$402.045	$153.457	$248.588
Occidente	$421.838	$52.005	$369.833	$458.434	$64.580	$393.854
Popular	$63.673	$6.811	$56.863	$69.732	$16.706	$53.026
Renta 4	$20.619	$2.017	$18.602	$25.614	$1.817	$23.797
Santander	$30.938	$1.893	$29.045	$46.897	$2.622	$44.275
Servitrust Gnb	$67.240	$16.036	$51.204	$74.519	$25.282	$49.238
Skandia	$254.018	$7.765	$246.253	$257.742	$8.626	$249.116
Sura	$24.438	$4.215	$20.224	$24.599	$5.392	$19.207
Total	**$4.233.269**	**$1.132.573**	**$3.100.696**	**$4.689.490**	**$1.476.625**	**$3.212.865**

Reporte consolidado de activos fideicomitidos 2022-2025

Según el reporte consolidado de activos fideicomitidos publicado por la Superintendencia Financiera de Colombia, para el periodo comprendido entre los años 2022 y 2025, los activos fideicomitidos presentaron un crecimiento sostenido hasta comienzos de 2024, alcanzando su mayor nivel de recursos administrados, lo cual evidencia una dinámica favorable y una mayor concentración de capital en el sector fiduciario. No obstante, a partir de dicho periodo se identifica un cambio de tendencia, reflejado en una disminución progresiva del monto total de los activos fideicomitidos hasta 2025, situación que puede asociarse a la finalización de proyectos de gran escala, a condiciones macroeconómicas más restrictivas y a una moderación en los niveles de inversión. En contraste, la cantidad de negocios fiduciarios mantiene una tendencia creciente durante todo el periodo analizado, lo que indica una ampliación en el uso de los esquemas fiduciarios. Esta divergencia entre el incremento del número de negocios y la reducción del monto administrado sugiere una atomización del valor promedio por negocio, así como una reconfiguración del mercado fiduciario hacia proyectos de menor cuantía, pero con mayor alcance y participación.

Parque Principal, La Vega – Cundinamarca
Carrera 3 # 19 – 7
PBX: 322 305 66 94
alcaldia@lavegacundinamarca.gov.co
www.lavega-cundinamarca



4.7. MARCO REGULATORIO Y NORMATIVO

El marco regulatorio y normativo está conformado por el conjunto de leyes, decretos, resoluciones, normas y reglamentos que establecen las directrices, condiciones y lineamientos que orientan y regulan la ejecución y desarrollo del proyecto.

4.7.1. LOS REFERENTES CONSTITUCIONALES

El Municipio tal como lo establece el artículo 1 º de la Ley 136 de 1994, "... es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio". Por otro lado, el artículo 141 de la ley aludida, establece: "Vinculación al desarrollo municipal. Las organizaciones comunitarias, cívicas, profesionales, juveniles, sindicales, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin ánimo de lucro y constituidas con arreglo a la ley, podrán vincularse al desarrollo y mejoramiento municipal mediante su participación en el ejercicio de las funciones, la prestación de servicios o la ejecución de obras públicas a cargo de la administración central o descentralizada".

La Constitución Política de Colombia prevé en el artículo 2 como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación, defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial, y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Adicionalmente, establece el artículo 209 que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones".

De igual manera, en virtud del artículo 311 se menciona que el Municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

4.7.2. LOS REFERENTES LEGALES.

La Ley 136 de 1994 establece en su artículo 1º establece: "El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio".

Ley 80 de 1993, Dispone las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales.

La Ley 1551 de 2012 en su Artículo 3º literal b inciso 3, en cuanto a la concurrencia de los municipios refiere: "Las entidades competentes para el cumplimiento de la función o la prestación del servicio deberán realizar convenios o usar cualquiera de las formas asociativas previstas en la ley orgánica de ordenamiento territorial para evitar duplicidades y hacer más eficiente y económica la actividad administrativa ... "

Ley 1151 de 2012. Art. 3 literal f.... En desarrollo de este principio, las autoridades Municipales promoverán el control de las actuaciones de la Administración, por parte de los ciudadanos, a través de los ejercicios que lo involucren en la planeación, ejecución y rendición final de cuentas, como principio de responsabilidad política y administrativa de los asuntos oficiales a fin de prevenir la ocurrencia de los actos de corrupción relacionados con la ejecución del presupuesto y contratación estatal, en cumplimiento de la legislación espacial que se expida en la materia.

La ley 715 de 2001 en su artículo 76 establece: Competencias del municipio en otros sectores. Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias, entre otros: Construir y conservar la infraestructura municipal de transporte, las vías urbanas, suburbanas, veredales y aquellas que sean propiedad del municipio, las instalaciones portuarias, fluviales y marítimas, los aeropuertos y los terminales de transporte terrestre, en la medida que sean de su propiedad o cuando éstos le sean transferidos directa o indirectamente.

Ley 45 de 1923, Capitulo Cuarto. Secciones fiduciarias

Decreto 663 de 1993 *Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración*

Ley 1508 de 2012 Por la cual se establece el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas, se dictan normas orgánicas de presupuesto y se dictan otras disposiciones.

4.8 ACUERDOS COMERCIALES

Acuerdo	Entidad estatal incluisa	Presupuesto del proceso de contratación superior al valor	Excepcion aplicable al proceso de contratación	Proceso de contratación cubierto por

			del acuerdo comercial		el acuerdo comercial
Alianza Pacifico	Chile	Si	No	No	No
	Mexico	No	No	No	No
	Peru	Si	No	No	No
Canadá		No	No	No	No
Chile		Si	No	No	No
Corea		No	No	No	No
Costa Rica		Si	No	No	No
Estados AELC		Si	No	No	No
Estados unidos		No	No	No	No
Mexico		No	No	No	No
Triangulo Norte	El Salvador	No	No	No	No
	Guatemala	Si	No	No	No
	Honduras	No	No	No	No
Union Europea		Si	No	No	No
Comunidad Andina		Si	No	No	No

4.8. ANALISIS DEL MERCADO

4.8.1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.

Se hace alusión a los procesos de selección adelantados por parte de la Alcaldía del Municipio de La Vega Cundinamarca.

En el Municipio de La Vega Cundinamarca, no se han adelantado procesos de selección relacionados con el objeto del presente proceso de selección, razón por la cual no se registra antecedente contractual por parte de la Alcaldía Municipal en esta materia, lo que evidencia la inexistencia de experiencias previas directamente asociadas al alcance y naturaleza del objeto que se pretende contratar.

4.8.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA CUNDINAMARCA:

Entre otros procesos de la región podemos encontrar:

TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ENLACE DEL PROCESO	NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL DEL PROPONENTE SELECCIONADO	CUANTÍA A CONTRADA

Parque Principal, La Vega – Cundinamarca
Carrera 3 # 19 – 7
PBX: 322 305 66 94
alcaldia@lavegacundinamarca.gov.co
www.lavega-cundinamarca

LICITACION DE OBRA PUBLICA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE LENGUAZAQUE	SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA " URBANIZACIÓN TORRES DEL ZAQUE" EN EL MUNICIPIO DE LENGUAZAQUE CUNDINAMARCA	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleproceso.do?numConstancia=19-21-11049	CORPORACIÓN GRIMAR	$ 5.962.435.200
LICITACIÓN PUBLICA	ALCALDIA MUNICIPIO DE CAJICÁ	SELECCIONAR EL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA CONSTRUCTOR Y GENRENTE PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE 300 VIVIENDAS DE INTERÉS SICUAK VALLES DE CAJICA DE MUNICIPIO DE CAJICA	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleproceso.do?numConstancia=10-1-62632	CONSORCIO OANSORCIO OAAMARILLO SA 50% CONSTRUCCIONES OBYCON S.A 50%	$ 13.480.248
LICITACIÓN PÚBLICA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE SILVANIA	DEL PROCESO DE LICITACIÓN PÚBLICA PARA LA SELECCIÓN DEL FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA Y CONSTRUCTOR PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE VIVIENDA "PARQUE RESIDENCIAL JUNTOS POR SILVANIA", EN EL MUNICIPIO DE SILVANIA, CUNDINAMARCA.	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleproceso.do?numConstancia=19-1-201641	CONSTRUCTORA VALU LTDA	$ 32.296.524.000
LICITACIÓN PÚBLICA	ALCALDÍA MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ	SELECCIONAR EL "FIDEI COMITENTE INVERSIO NISTA, CONSTRUCTOR Y GERENTE PARA EL DESARROLLO DEL PRO YECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO "VILLA MARIANA", EN EL MUNICIPIO DE ZIPA QUIRÁ, CUNDINAMARCA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2331822&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS	$ 39.066.618.000

CONTRATACIÓN RÉGIMEN ESPECIAL (CON OFERTAS)	FONVIVIENDA	CONSTITUIR EL PATRIMONIO AUTÓ NOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROGRAMA BARRIOS DE PAZ, EN LOS TÉRMINOS DEL CAPÍTULO 4 DEL TÍTULO 4 DE LA PARTE 2 DEL LIBRO 2 DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015, POR MEDIO DEL CUAL SE REALIZARÁ LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECUR SOS QUE TRANSFIERA EL FIDEICO MITENTE O QUE, EN GENERAL, SE TRANSFIERAN AL FIDEICOMISO CONSTITUIDO, PARA LA EJECUCIÓN DE INTERVENCIONES INTEGRALES EN ÁREAS URBANAS Y RURALES A TRA VÉS DE LAS ACCIONES DEL PRO GRAMA BARRIOS DE PAZ.	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8282051	FIDUCIARIA POPULAR S.A.	$ 10.000.000.000

Dada la naturaleza del objeto del proceso (o la cuantía del mismo, según el caso), el presente proceso de selección comprende las etapas precontractual, contractual y pos contractual, así como el contrato que llegue a celebrar se regirá por la ley Colombiana y en especial, por las normas contenidas en la Constitución Política de Colombia, en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012 y la Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios, Decreto No. 1082 de 2015, la legislación tributaria y demás normas que las modifiquen o adicionen, así como por los documentos que conforman el proceso, el pliego de condiciones, sus anexos, formatos, adendas y demás documentos que sobre la materia se expidan durante el desarrollo del proceso de selección, y en lo que no esté particularmente regulado en ellas o en este documento, por las normas legales comerciales y civiles vigentes que sean pertinentes.

De acuerdo con la ley colombiana, las normas actualmente vigentes se presumen conocidas por todos los proponentes que participen en el presente procedimiento de selección.

4.8.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA NIVEL NACIONAL

Entre otros procesos a nivel nacional podemos encontrar:

TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ENLACE DEL PROCESO	NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL DEL PROPONENTE SELECCIONADO	CUANTÍA A CONTRADA

LICITACIÓN PUBLICA	METRO CALI S.A ACUERDO DE REESTRUC TURACION	CONTRATAR LA CONSTITUCIÓN DE UN ENCARGO FIDUCIA RIO PARA LA ADMINISTRACIÓN, INVERSIÓN Y PAGOS DE LOS RECURSOS ENTREGADOS A METRO CALI S.A ACUERDO DE REESTRUCTURACIÓN EN EL MARCO DEL CONVENIO DE COFINANCIACIÓN POR RECURSOS DE LA NACIÓN, RECURSOS PROVENIENTES DE DESEMBOLSOS POR OPERACIONES DE CRÉDITO, RECURSOS DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI Y DEMÁS RECURSOS, PARA EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA, Y LA SOSTENIBILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE CALI SITM MIO.	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6431451	BBVA ASSET MANAGEMENT S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA	$ 1.230.115.977
CONTRATACIÓN DIRECTA (CON OFERTAS)	FOMVIDU	CONTRATAR LOS SERVICIOS DE UNA FIDUCIARIA QUE ADELANTE LAS GESTIONES PARA REALIZAR LA CONVO CATORIA Y SELECCIÓN DE UN CONSTRUCTOR QUIEN ADQUIRIRÁ LA CALI DAD DE FIDEICOMI TENTE CONSTRUC TOR, PARA LA CONSTITU CIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓ NOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FOMVIDU	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4851947	FIDUCENTRAL	$ 21.554.888
MINIMA CUANTIA	ALCALDIA MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA. CAUCA	CONTRATACIÓN DE UNA FIDUCIA PUBLICA PARA EL MANEJO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS DEL CONVENIO 14 DE 2022, CUYO OBJETO ES AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, FINANCIEROS ENTRE EL MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA (CAUCA) Y LA EMPRESA AFRO CAUCANA DE AGUAS SAS ESP PARA REALIZAR REPOSICIÓN DE REDES EN EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA DEPARTAMENTO DEL CAUCA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4851947		$ 32.480.000

4.8.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA:

Identificación de proveedores que han participado como oferentes o contratistas en procesos de contratación con entidades del Estado recientemente podemos encontrar:

NOMBRE	TIPO ID	NO. IDENTIFICACIÓN	CIUDAD
FIDUCIARIA BOGOTA S.A	NIT	80014238 3	BOGOTA D.C.

Parque Principal, La Vega – Cundinamarca
Carrera 3 # 19 – 7
PBX: 322 305 66 94
alcaldia@lavegacundinamarca.gov.co
www.lavega-cundinamarca

SOCIEDAD FIDUCIA RIA DE OCCIDENTE S.A.	NIT	80014315 7	BOGOTA D.C.
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA	NIT	80015028 0	MEDELLIN
AVAL FIDUCIARIA S.A.	NIT	80014088 7	BOGOTA D.C.
DELOITTE ASESORES Y CON SULTORES S.A.S	NIT	86051955 62	BOGOTA D.C.
FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A	NIT	80018228 1	BOGOTA D.C.
ALIANZA	NIT	86053131 5-3	BOGOTA D.C.
BBVA ASSET MANAGE MENT S.A. SOCIEDAD FI DUCIARIA	NIT	86004860 8-5	BOGOTA D.C.
BTG PACTUAL SOCIE DAD FIDUCIARIA S.A	NIT	90079517 2-4	MEDELLIN
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	NIT	80017137 2	BOGOTA D.C.
FIDUCIARIA CAJA SO CIAL S A	NIT	86050144 8-6	BOGOTA D.C.
FIDUCIARIA COLOM BIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A.	NIT	80017814 8-8	BOGOTA D.C.
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.	NIT	90097830 3-9	CALI
SCOTIABANK FIDUCIA RIA COLPATRIA	NIT	80014446 7-6	BOGOTA D.C.
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA	NIT	90052048 4-7	BOGOTA D.C.
FIDUAGRARIA S.A	NIT	80015999 8-0	BOGOTA D.C.
FIDUPREVISORA S.A	NIT	86052514 8-5	BOGOTA D.C.
FIDUCIARIA POPULAR S.A.	NIT	80014123 5-0	BOGOTA D.C.
RENTA 4 GLOBAL FI DUCIARIA S.A.	NIT	90099944 5-6	BOGOTA D.C.
SERVITRUST GNB SU DAMERIS S.A.	NIT	80016876 3-5	BOGOTA D.C.

En constancia, se firma en el municipio de La Vega, a los quince (15) días del mes de mayo de 2026.

_____firma en original_____
ARQ. LAURA VIVIANA ORTIZ ROBAYO
Secretario de planeación e infraestructura