



ESTUDIO DE MERCADO

En cumplimiento al artículo 2.2.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015, el cual establece 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", el Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, Regional Chocó, elaboró el presente documento, en el que se plasma el análisis necesario para lograr satisfacer la necesidad de la Entidad que permita establecer el contexto del Proceso de Contratación, identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes para el desarrollo del mismo, así como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

OBJETO: Contratar el mantenimiento preventivo y correctivo, así como la impermeabilización de las cubiertas del Centro de Recursos Naturales, Industria y Biodiversidad – Sede MINERCOL.

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

1. CLASIFICACIÓN

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015 (o norma vigente)			
ÍTEM	GRUPO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN (Clase o producto)
1	(B) Materias Primas	12164900	Agentes de impermeabilizaciones
2	(D) Componentes y Suministros	30151500	Material para tejados y techos
3	(D) Componentes y Suministros	39121700	Ferretería eléctrica y suministros
4	(F) Servicios	72101500	Servicio de apoyo para la construcción
5	(F) Servicios	72121100	Servicio de renovación y reparación de edificios comerciales y de oficinas.
6	(F) Servicios	72153200	Servicios de recubrimiento, impermeabilización protección contra clima y fuego
7	(F) Servicios	72121400	Servicios de construcción de edificios públicos especializados
8	(F) Servicios	72152600	Servicios de techado y paredes externas y láminas de metal
9	(F) Servicios	72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura
10	(F) Servicios	72102900	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
11	(F) Servicios	81101500	Ingeniería civil y arquitectura
12	(G) Terrenos, Edificios Estructuras y Vías	95121700	Edificios y estructuras públicos

2. SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



SECTOR ECONÓMICO
Sector SECUNDARIO
Servicios profesionales

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Para dar cumplimiento al decreto 1082 de 2015 se establece un análisis al sector sobre la oferta y la demanda del mercado que nos permita, entre otras actividades:

- Conocer las características de las empresas que conforman el segmento del mercado que tienen la capacidad de suplir la necesidad de contratación en este centro de formación.
- Determinar las variables técnicas y/o financieras que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva.
- Establecer precios referentes en el mercado y el presupuesto del servicio a contratar tomando de referencia el análisis efectuado de los precios suministrados por parte del mercado.

El sector de la construcción enfocado en la infraestructura de cubiertas es fundamental porque representa la primera línea de defensa de cualquier edificación contra los factores climáticos, especialmente en regiones con altos niveles de pluviosidad. En el ámbito técnico y económico, este segmento especializado garantiza la estabilidad estructural y la impermeabilización de los bienes públicos, previniendo el deterioro acelerado de las instalaciones y evitando sobre costos por daños mayores a mediano y largo plazo. Además, al requerir mano de obra calificada y materiales que cumplen con la normatividad técnica nacional, el mantenimiento y reparación de cubiertas dinamiza la economía sectorial y promueve la participación de proveedores idóneos en el mercado de las compras públicas.

Realizar el mantenimiento e impermeabilización de la cubierta es de vital importancia porque detiene el avance de las filtraciones, goteras y corrosión aceleradas por las constantes lluvias del Chocó, evitando daños estructurales mayores que representarían altos sobre costos financieros para el Estado a mediano y largo plazo. Asimismo, esta intervención elimina riesgos locativos para garantizar la seguridad física de la comunidad educativa y mantiene las instalaciones en condiciones óptimas de habitabilidad, asegurando así la continuidad sin interrupciones de la formación profesional misional del SENA y el cumplimiento legal de proteger los bienes públicos.

- **Necesidad de la contratación**

El Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad, para atender las necesidades de la Dirección y la formación y así garantizar el desarrollo de ambientes adecuados de trabajo y bienestar para los aprendices, instructores, personal administrativo y externo a las instalaciones, requiere mantener en óptimas condiciones la infraestructura que nos permita incrementar la seguridad de las instalaciones, su óptimo servicio y con ello cumplir con nuestra misión institucional.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Como resultado de las inspecciones y visitas de seguimiento realizadas a las edificaciones que conforman la sede, se evidenció el deterioro progresivo de las cubiertas metálicas, canales de aguas lluvias y elementos estructurales asociados, presentándose filtraciones, goteras, desgaste de los sistemas de impermeabilización existentes, acumulación de material vegetal y residuos en los sistemas de drenaje, corrosión superficial en elementos metálicos y afectaciones en los recubrimientos de protección, situación que puede incrementarse debido a las condiciones climáticas propias del departamento del Chocó, caracterizadas por altos niveles de precipitación durante gran parte del año.

De igual manera, la falta de intervención oportuna sobre estos elementos puede ocasionar un mayor deterioro de la infraestructura, incrementando los costos de mantenimiento futuro y generando riesgos para el adecuado funcionamiento de los ambientes de formación y áreas administrativas de la entidad.

En este sentido, se hace necesario adelantar el mantenimiento preventivo y correctivo de las cubiertas, incluyendo la impermeabilización de las superficies intervenidas, el mantenimiento de canales y elementos de drenaje, la protección de la perfilería metálica expuesta y las demás actividades complementarias requeridas para garantizar la correcta evacuación de aguas lluvias, la conservación de la infraestructura física y la prolongación de la vida útil de los elementos constructivos existentes.

El proyecto consiste en la ejecución del mantenimiento preventivo y correctivo, así como la impermeabilización de las cubiertas del Centro de Recursos Naturales, Industria y Biodiversidad – Sede MINERCOL del SENA Regional Chocó, mediante actividades orientadas a corregir filtraciones, mejorar las condiciones de impermeabilidad de las cubiertas, optimizar el sistema de drenaje de aguas lluvias y proteger los elementos metálicos asociados.

La intervención contempla actividades de mantenimiento de cubiertas metálicas, reparación y sellado de puntos de filtración, impermeabilización de superficies, mantenimiento de canales y bajantes, instalación de elementos de protección para canales, mantenimiento de perfilería metálica y actividades complementarias necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la infraestructura.

a) Prefactibilidad

Con el fin de determinar la viabilidad de la intervención, se realizaron visitas técnicas de inspección a las edificaciones objeto del proyecto, identificando deterioros asociados al desgaste natural de las cubiertas, filtraciones de agua lluvia, acumulación de residuos en canales, deterioro de recubrimientos protectores y afectaciones en algunos elementos metálicos expuestos a las condiciones ambientales de la región.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Como resultado de estas verificaciones se concluyó que la ejecución de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo constituye la alternativa más viable técnica y económicamente para atender las necesidades identificadas, prevenir el avance del deterioro y conservar las condiciones de funcionamiento de la infraestructura existente.

b) Generación de Estudios y Diseños

Dado que las actividades corresponden a labores de mantenimiento de infraestructura existente y no implican modificaciones estructurales, ampliaciones o nuevas construcciones, no se requiere la elaboración de diseños arquitectónicos o estructurales especializados.

Para la estructuración del proyecto se realizaron inspecciones técnicas, levantamiento de información en campo, registro fotográfico, identificación de necesidades de intervención, definición de cantidades estimadas de obra y elaboración de especificaciones técnicas que permiten establecer el alcance de las actividades a contratar.

c) Construcción – Ejecución de las Obras

La ejecución del proyecto comprende el desarrollo de actividades de mantenimiento preventivo y correctivo sobre las cubiertas y elementos asociados, incluyendo labores de limpieza, ajuste y reposición de elementos deteriorados, sellado de filtraciones, impermeabilización, mantenimiento de canales de aguas lluvias, protección anticorrosiva de elementos metálicos, instalación de elementos de protección y disposición final de residuos.

Las actividades serán ejecutadas de conformidad con las especificaciones técnicas definidas por la Entidad, aplicando las medidas de seguridad industrial y trabajo seguro en alturas establecidas en la normatividad vigente, con el fin de garantizar la calidad de los trabajos, la protección de la infraestructura y el adecuado funcionamiento de las edificaciones intervenidas.

AREA A INTERVENIR	PLAZO DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO DEL PROYECTO
1812 M2 DE CUBIERTA	90 DIAS	\$ 409.145.924
942 ML DE BAJANTES Y ESTRUCTURA DE CUBIERTA		

REGISTRO FOTOGRAFICO:

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



RIESGO INSTITUCIONAL DE NO EJECUCIÓN DEL PROYECTO

En caso de no llevarse a cabo la intervención, la entidad se expone a un incremento progresivo del deterioro de la infraestructura, generando mayores costos de reparación a mediano y largo plazo. Asimismo, se mantendrían las condiciones de riesgo para aprendices, funcionarios y visitantes, aumentando la probabilidad de accidentes y posibles responsabilidades institucionales.

De igual forma, la continuidad de las filtraciones podría afectar de manera significativa el desarrollo de las actividades de formación y administrativas, limitando la capacidad operativa del centro y deteriorando la calidad del servicio prestado.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800

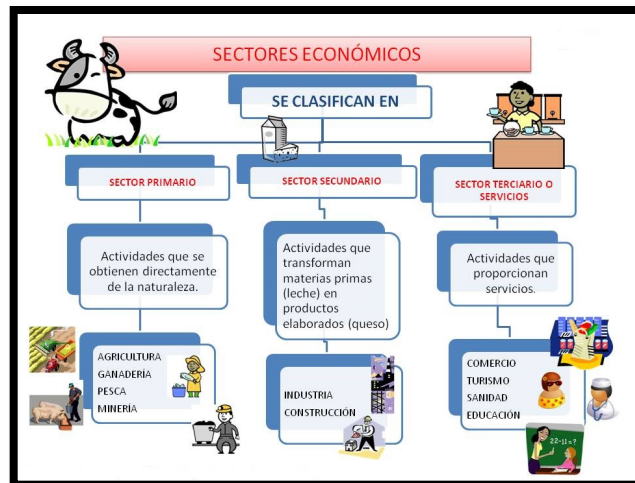
En este sentido, la no ejecución del proyecto representa un riesgo alto para la operación institucional, el cumplimiento de la normatividad vigente y la garantía de condiciones seguras y adecuadas para el desarrollo de las actividades misionales.

4. ANÁLISIS DEL MERCADO:

La Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el Proceso de Contratación. Para el efecto, Colombia Compra Eficiente recomienda analizar, entre otros, los siguientes contextos, los cuales pueden tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del Proceso de Contratación.

Sectores de la Economía Colombiana¹

Los sectores económicos de Colombia se dividen en tres: el sector primario o sector agrícola, el sector secundario o sector industrial, el sector terciario o sector de prestación de servicios y el sector cuaternario o sector de la investigación.



- **Sector primario:** El que obtiene productos directamente de la naturaleza, materias primas, creaciones, etc.
 - ✓ sector ganadero
 - ✓ Sector pesquero (del río o mar)
 - ✓ Sector minero (de las minas y complementos rocosos)
 - ✓ Sector forestal

¹ <https://actividadeseconomicas.blogspot.com/2017/08/sectores-de-la-economia-colombiana.html>



- **Sector Secundario:** El que transforma materias primas en productos terminados o semielaborados
 - ✓ Sector industrial
 - ✓ Sector energético
 - ✓ Sector minero (Se considera también parte del sector secundario porque a partir de la minería se pueden crear distintos productos).
 - ✓ Sector de la construcción.
- **Sector Terciario** es considerado como sector de servicios ya que no produce bienes, sino servicios
 - ✓ Sector transportes
 - ✓ Sector comunicaciones
 - ✓ Sector comercial
 - ✓ Sector turístico
 - ✓ Sector sanitario
 - ✓ Sector educativo
 - ✓ Sector financiero
 - ✓ Sector de la administración

El proceso contractual que tiene por objeto “**Contratar el mantenimiento preventivo y correctivo, así como la impermeabilización de las cubiertas del Centro de Recursos Naturales, Industria y Biodiversidad – Sede MINERCOL**”, pertenece al sector **SECUNDARIO**, porque este sector abarca todas las actividades económicas que implican la transformación de materias primas en productos terminados o bienes de infraestructura.

A diferencia del sector primario (que solo extrae los recursos naturales) o del sector terciario (que ofrece servicios puros), la construcción de cubiertas toma materiales e insumos industriales (como mantos impermeabilizantes, tejas, estructuras metálicas y cemento) y los aplica mediante mano de obra técnica para modificar, reparar y valorizar un espacio físico, consolidando así un bien inmueble utilizable.

Sector de Las Mipymes

En el mercado chocoano existen gran cantidad de empresas del régimen común y simplificado, cuyo objeto social se relaciona directamente con el objeto contractual que se está adelantando mediante el presente proceso; del análisis realizado se evidencia que en el Sector existen varios oferentes que brindan los bienes relacionados y con los que se puede adelantar un mayor poder de negociación, se generaliza que estos actúan como competidores presentes en el mercado, con lo que se logrará obtener precios más bajos y condiciones más favorables para la entidad.

En este sentido, la entidad tuvo en cuenta cotizaciones de varias empresas prestadoras del bien requerido, y se realizó verificación en cuanto a cantidades, condiciones técnicas como garantía,

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



tiempo de entrega, precios y forma de pago; que ofertan a nivel nacional, de tal manera que se identificó que en este mercado existen múltiples empresas cuyo objeto social se relaciona directamente con el objeto contractual que se está adelantando.

De los procesos contractuales anteriores se concluye que existen posibles proveedores en el mercado local y nacional suficientes que cumplen con la capacidad técnica, operativa, para prestar el servicio solicitado, en las condiciones de oportunidad, calidad y cantidad que la entidad requiere.

El Decreto 957 de 2019 señaló los criterios de clasificación de empresas como micro, pequeñas o medianas empresas, de acuerdo con los ingresos percibidos en un año por actividades ordinarias y el sector en el que se encuentren².

En Colombia el segmento empresarial está clasificado en micro, pequeñas, medianas y grandes empresas, esta clasificación estuvo reglamentada en la Ley 590 de 2000 conocida como la Ley Mipymes y sus modificaciones (Ley 905 de 2004); y posteriormente por el Decreto MinCIT No. 957 del 5 de junio de 2019, que rige actualmente.

Cuadro Clasificación 2026 1 UVT = \$52.374 pesos:

Cuadro clasificación 2026 1 UVT= \$52.374 pesos:			
Clasificación	Manufactura	Servicios	Comercio
Microempresas	Hasta \$1.234.088.562	Hasta \$1.727.713.512	Hasta \$2.344.731.606
Pequeñas empresas	Superior a \$1.234.088.562 y hasta \$10.736.408.130	Superior a \$1.727.713.512 y hasta \$6.910.801.674	Superior a \$2.344.731.606 y hasta \$22.583.459.304
Medianas empresas	Superior a \$10.736.408.130 y hasta \$90.950.855.310	Superior a \$6.910.801.674 y hasta \$25.298.422.716	Superior a \$22.583.459.304 y hasta \$113.164.082.808
Grandes empresas	Superior a \$90.950.855.310	Superior a \$25.298.422.716	Superior a \$113.164.082.808

Para ponerlo en perspectiva, aquí una lista rápida de valores históricos de la UVT en Colombia:

Año	Valor de UVT (COP)
2026	\$52.374
2025	\$49.799
2024	\$47.065
2023	\$42.412
2022	\$38.004
2021	\$36.308
2020	\$35.607

- Mipymes tendrán facilidades para poder contratar con el Estado, ¿cuáles son?³

² <https://actualicese.com/asi-operara-la-clasificacion-de-empresas-por-tamano-en-2023/>

³ <https://www.bancoldex.com/es/sobre-bancoldex/quienes-somos/clasificacion-de-empresas-en-colombia>

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



En Colombia, el sistema de compras públicas busca facilitar la participación de las MiPymes en las contrataciones estatales, reconociendo su importancia para el crecimiento económico y la reducción de la inequidad. Se han implementado medidas para reducir barreras de acceso y promover la inclusión de estas empresas en los procesos de contratación pública.

Marco normativo y políticas:

- **Ley 590 de 2000:**

Esta ley establece lineamientos para la estructuración de políticas públicas inclusivas para las MiPymes.

- **Ley de Emprendimiento (Ley 2069 de 2020) y Decreto 1860 de 2021:**

Estas normas modificaron el sistema de compra y contratación pública para fomentar la participación de las MiPymes.

- **Plan Nacional de Desarrollo - Ley 2294 de 2023:**

Fomenta la participación de las MiPymes en las compras públicas como un pilar fundamental para el crecimiento económico y la reducción de la inequidad.

Medidas para la inclusión:

- **Criterios diferenciales para MiPymes:**

Se establecen requisitos habilitantes diferenciales que promueven y facilitan la participación de las MiPymes en los procesos de selección competitivos.

- **División de procesos por segmentos:**

Se alienta a las entidades públicas a dividir los procesos de contratación por segmentos para reducir requisitos y facilitar la participación de las MiPymes.

- **Catálogo inclusivo:**

Se busca crear un catálogo para la adquisición de bienes y servicios con características uniformes y no uniformes, incluyendo productos de origen agropecuario y de la economía popular.

- **Ferias de negocios inclusivas:**

Se implementan espacios para identificar barreras de acceso en los procesos de contratación por parte de las MiPymes y actores de la economía popular.

- **Mecanismos para superar barreras:**

Se busca eliminar barreras de acceso al sistema de compras públicas que impidan la participación de las MiPymes.

Importancia de las MiPymes:

- Las MiPymes son actores estratégicos en el crecimiento de la economía, la transformación del aparato productivo y el mejoramiento de la competitividad del país.
- Su participación en las compras públicas contribuye a la generación de empleo y a la distribución más equitativa de la riqueza.

Sistema de Compras Públicas (SECOP II):

- Es un sistema electrónico para la consulta, registro y seguimiento de información sobre los procesos contractuales con recursos públicos.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



- Administrado por Colombia Compra Eficiente, el ente rector en materia de compras públicas.

Desafíos:

- A pesar de los esfuerzos, aún existen barreras para la participación efectiva de las MiPymes en las compras públicas.
- Es importante seguir trabajando para reducir estas barreras y garantizar un acceso equitativo para todas las empresas, especialmente las MiPymes.

Las Mipymes son esenciales para el desarrollo y la generación de empleo en el país, por lo tanto, es fundamental reconocerlas como uno de los principales agentes de la reactivación económica.

Para este proceso los posibles oferentes son micro, pequeña y medianas empresas del contexto local, departamental y nacional como personas naturales y jurídicas con experiencia relacionada con el objeto de la contratación.

Para la ejecución de servicios de mantenimiento, adecuación e impermeabilización de cubiertas en la ciudad de Quibdó, existen diversas firmas de ingeniería, constructoras y contratistas de obras civiles tanto locales como con cobertura regional que cuentan con la capacidad técnica requerida. A nivel local y regional, algunas de las empresas y contratistas registrados o con presencia en la zona para este tipo de intervenciones son:

- **CORVEZ S.A.S. (o Corvez Ltda. / Corvez Ingeniería y Servicios):** Una de las compañías de infraestructura y obras civiles con mayor tradición y sede administrativa principal establecida en Quibdó.
- **Geomembranas S.A.S.:** Firma con registro y sucursal en Quibdó, especializada puntualmente en soluciones de impermeabilización y manejo de cubiertas e ingeniería hidráulica.
- **Representaciones y Construcciones Castañeda Hermanos S.A.S.:** Empresa enfocada en el ramo de obras y construcción domiciliada en Quibdó.
- **E y E Construcciones S.A.S. / Construdiseños Arzuaga S.A.S.:** Firmas de ingeniería civil y diseño arquitectónico que operan en el área urbana del municipio.
- **Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Quibdó (EDUQ):** Aunque funciona como Empresa Industrial y Comercial del Estado, actúa en la estructuración y gerencia de proyectos de mantenimiento de infraestructura y equipamiento público local.

Además, al ser un proceso de selección pública competitivo, también es habitual la participación de proponentes (personas naturales o jurídicas) de departamentos vecinos (como Antioquia o el Eje Cafetero) o firmas nacionales (como *Sistesa S.A.S.* o *Impercubiertas*) que se desplazan para ejecutar frentes de trabajo especializados en la región.

➤ Aspectos Regulatorio

Las empresas dispuestas para el servicio, son empresas con experiencia las cuales se comprometen a mantener siempre los documentos necesarios para contratar (por Ley), además de no presentar

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



antecedentes frente a los organismos de control nacional y así brindar el servicio acorde con las necesidades de la Entidad contratante, creando un ambiente de confianza y calidad.

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA.

➤ Sector CONSTRUCCIÓN

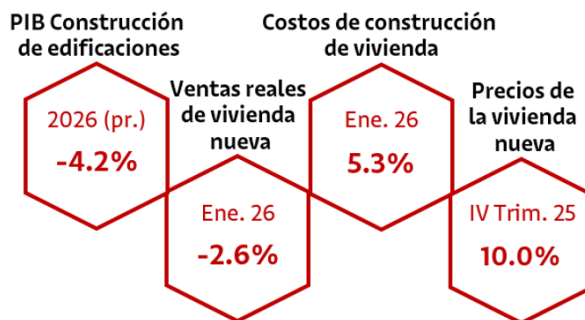
Perspectivas del sector construcción empeoran para 2026⁴

6 de marzo de 2026

15 min de lectura

Juan David Jaramillo & Natalia Acosta Quinayas

El sector de la construcción de edificaciones continúa debilitándose. Al cierre de 2025 acumuló diez trimestres consecutivos de contracción y para 2026 se proyecta una caída de 4.2%, afectado por mayores costos, menor dinamismo en ventas de vivienda y menor inversión.

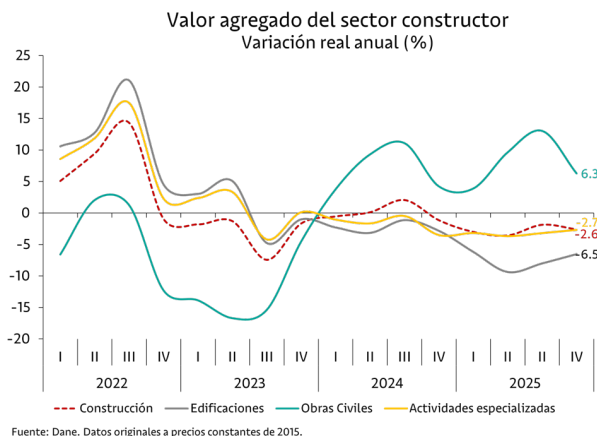


Sector de construcción de edificaciones decreció 7.5% en 2025

En el cuarto trimestre de 2025, la construcción de edificaciones se contrajo 6.5% anual, a un mayor ritmo si se compara con la caída de 2.8% registrada un año atrás, aunque presentó una ligera mejora relativa frente al resultado del trimestre anterior (-8.0%). Con este dato, el sector de edificaciones acumula diez trimestres en terreno contractivo. Si se toman en cuenta las cifras ajustadas por efecto estacional y calendario, la construcción de edificaciones decreció 0.1% frente al tercer trimestre de 2025, la sexta caída trimestral consecutiva.

Comparado con los demás subsectores de la rama de construcción, este bajo desempeño anual en el trimestre fue compensado parcialmente por el crecimiento del 6.3% en el segmento de obras civiles, mientras que el valor agregado de las actividades especializadas de construcción cedió en 2.7%. Esto ocasionó que el sector de construcción en su conjunto cayera 2.6% anual el último trimestre, dejando el resultado acumulado del año con una contracción de 2.8%.

⁴ <https://vision.davivienda.com/tendencias-sectoriales/construccion/perspectivas-del-sector-construccion-empeoran-para-2026>



Si se desglosa el resultado de la construcción de edificaciones por segmento, tanto las obras residenciales como no residenciales contribuyeron negativamente a este resultado, con variaciones anuales del -4.4% y -11.3%, respectivamente. Además, el segmento de edificaciones no residenciales presentó un deterioro comparado con lo observado un año atrás.

Detalle del valor agregado de la construcción de edificaciones
Var. % anual

Segmento	IV Trim. 2024	IV Trim. 2025
Edificaciones residenciales	-5.8	-4.4
Edificaciones no residenciales	3.1	-11.3

Fuente: Dane.

Como se analizará a continuación, estos resultados siguen respondiendo a la menor área en proceso de construcción correspondiente a inmuebles residenciales, y culminada. Por su parte, el área iniciada o nueva en construcción presentó una exigua variación de 0.1%, explicado por una caída en los destinos de casas y oficinas que restaron 2.9 puntos porcentuales (p.p).

Área nueva presentó una desaceleración para el cierre del año

Para analizar el comportamiento del sector de construcción de edificaciones, nos remitimos al Censo de Edificaciones. En el cuarto trimestre del año, el área en proceso de construcción fue de 26.8 millones de metros cuadrados, 2.7% inferior a la del cuarto trimestre de 2024 y 1.6% más bajo que el trimestre anterior. Por segmentos, el residencial se contrajo 4.5% anual y cayó 2.1% trimestral, a su vez que el no residencial tuvo variaciones positivas del 3.3% anual y una caída de 0.2% trimestral.

Si entramos al detalle de cada segmento, en el residencial el área en proceso de construcción de apartamentos cayó 3.6% anual en el cuarto trimestre, a la vez que la de casas disminuyó en 13.9%. Por su parte, en lo que respecta al no residencial, se destacan los crecimientos anuales de doble dígito en hoteles (31.7%) y otros (15.7%); en cambio, hubo altos decrecimientos en edificaciones educativas (-24.1%), administración pública (-8.8%), bodegas (-6.3%) y de hospitales (-5.0%).

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Área en proceso de construcción

Miles de metros cuadrados

Segmento	IV-24	III-25	IV-25	Var % anual	Var % trimestral
Total	27,529	27,233	26,795	-2.7	-1.6
Residencial	21,024	20,499	20,074	-4.5	-2.1
Apartamentos	19,143	18,929	18,455	-3.6	-2.5
Casas	1,881	1,570	1,619	-13.9	3.1
No Residencial	6,505	6,734	6,721	3.3	-0.2
Comercio	1,128	1,132	1,155	2.5	2.1
Bodegas	945	855	886	-6.3	3.5
Educación	702	577	533	-24.1	-7.7
Hospitales	474	440	451	-5.0	2.4
Oficinas	534	614	569	6.7	-7.3
Hoteles	315	365	414	31.7	13.4
Administración pública	298	271	271	-8.8	-0.1
Otros	2,110	2,478	2,441	15.7	-1.5

Fuente: Dane. Cálculos Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.

Al desagregar estos resultados para las 23 áreas metropolitanas y urbanas consideradas por el Dane, en 12 de estas ciudades el área en proceso de construcción disminuyó anualmente en el cuarto trimestre del año, sobresaliendo: Barranquilla (-24.0%), Popayán (-22.8%) y Cundinamarca (-20.0%). En cambio, las ciudades con mayor crecimiento anual fueron: Florencia (41.6%), Sincelejo (21.2%) y Neiva (20.8%). Así mismo, en 10 ciudades se registraron aumentos trimestrales, Neiva, Tunja, Cúcuta y Sincelejo tuvieron los mayores crecimientos, mientras que Ibagué fue la ciudad con la mayor contracción (-16.5%).

Obras en proceso de construcción

Miles de metros cuadrados

Región	IV-24	III-25	IV-25	Var % anual	Var % trim.
Bogotá	6,354	7,120	7,022	10.5	-1.4
Medellín	5,952	6,238	6,267	5.3	0.5
Cundinamarca	2,803	2,345	2,243	-20.0	-4.3
Cali	2,669	2,222	2,168	-18.8	-2.4
Barranquilla	2,062	1,632	1,567	-24.0	-3.9
Cartagena	1,141	1,039	945	-17.2	-9.1
Bucaramanga	1,147	1,020	1,059	-7.7	3.8
Ibagué	715	711	594	-16.9	-16.5
Pereira	588	757	699	18.9	-7.7
Tunja	679	700	784	15.3	12.0
Santa Marta	639	696	713	11.7	2.5
Armenia	305	311	268	-12.2	-13.9
Manizales	404	381	332	-18.0	-13.0
Cúcuta	356	314	348	-2.2	11.0
Villavicencio	303	331	336	10.7	1.6
Neiva	392	411	474	20.8	15.3
Popayán	228	194	176	-22.8	-9.5
Valledupar	201	221	215	7.1	-2.9
Pasto	216	178	179	-17.1	0.4
Montería	142	130	119	-16.3	-8.2
Yopal	115	127	129	11.8	1.4
Sincelejo	52	59	63	21.2	5.8
Florencia	68	96	96	41.6	-0.5
Total	27,529	27,233	26,795	-2.7	-1.6

Fuente: Dane. Cálculos Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800

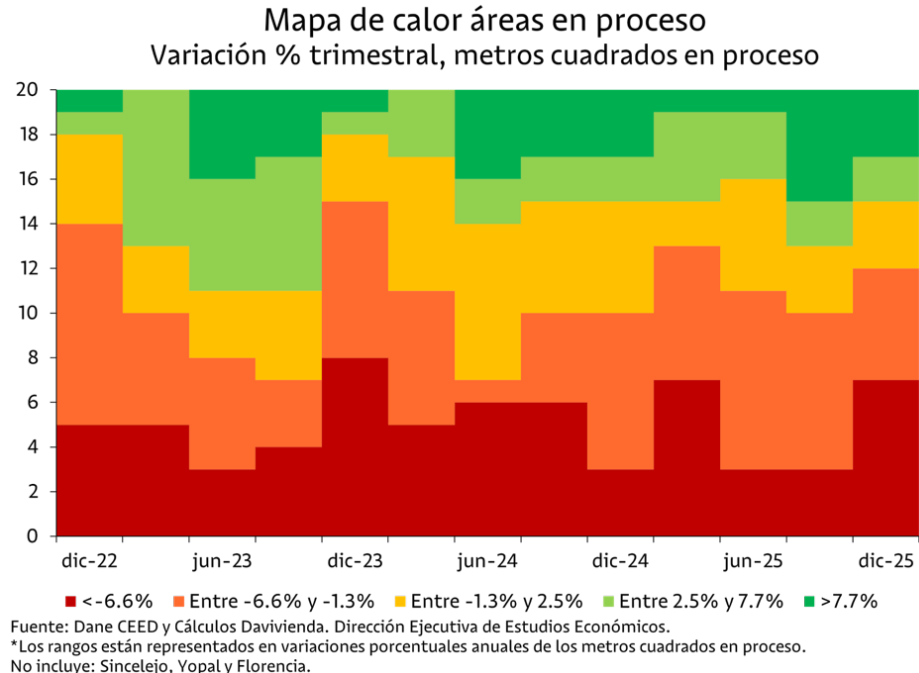


Para facilitar el análisis de esta variable, el siguiente mapa de calor clasifica en cinco rangos las áreas/ciudades de acuerdo con su crecimiento trimestral en cada corte. Como se observa, en el último trimestre de 2025 las áreas verdes (que representan el número de ciudades con crecimientos - rangos 4 y 5) disminuyeron al pasar de siete ciudades en septiembre a cinco ciudades en diciembre. En cambio, las áreas roja y naranja (decrecimientos - rangos 1 y 2) fueron 12, mayor número frente a las 10 del tercer trimestre del año, lo que muestra una caída en el desempeño de este indicador para el trimestre.

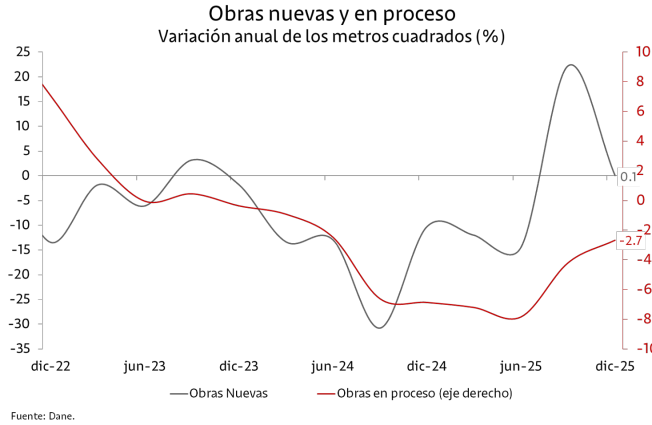
El área que inició construcción ascendió a 3.8 millones de metros cuadrados en el 4T25, un crecimiento anual del 0.1% que constituye una fuerte desaceleración frente al 22.3% de variación anual que se registró apenas el trimestre pasado. Aunque muchas ciudades registraron caídas, el buen desempeño en ciudades como Bogotá, Bucaramanga, Neiva, Tunja, Sincelejo y Florencia permitieron cerrar con balance positivo.

El segmento de edificaciones residenciales cayó 0.3% anual y 6.7% trimestral, debido a la desaceleración del área iniciada para apartamentos (1.2% anual), mientras el área nueva que inició construcción específicamente en casas se contrajo 8.2% anual.

Para el caso de los inmuebles no residenciales, el crecimiento fue del 1.6% anual y una caída de 19.5% trimestral. La mayor contribución al incremento anual fue de educación (122.8%) y hoteles (66.37%). Por el contrario, los destinos que tuvieron un mayor decrecimiento fueron: administración pública (-89.8%) y oficinas (-74.0%).



Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Obras nuevas en construcción

Miles de metros cuadrados

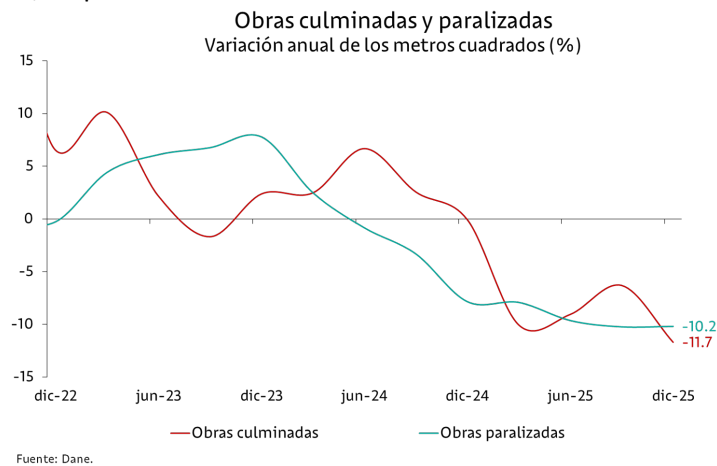
Destino	IV-24	III-25	IV-25	Var % anual	Var % trim.
Vivienda	2,954.8	3,155.8	2,944.7	-0.3	-6.7
Diferente a Vivienda	884.5	1,116.6	898.5	1.6	-19.5
Oficinas	79.3	95.6	20.7	-74.0	-78.4
Comercio	181.6	248.7	194.3	7.0	-21.9
Bodegas	183.6	144.5	184.6	0.5	27.7
Otros*	440.0	627.8	499.0	13.4	-20.5
Total	3,839	4,272	3,843	0.1	-10.0

* Incluye hospitales, educación, hoteles, adm. pública y otros.

Fuente: Dane. Cálculos Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.

En cuanto a las obras culminadas, en el cuarto trimestre se contrajeron en 11.7% anual. Por destino de obra, el residencial presentó una variación de -11.0% anual y el no residencial de -13.8%. Trimestralmente, el área culminada aumentó 4.5% explicada por los crecimientos de 10.2% y 3.0% de las obras no residenciales e inmuebles residenciales.

Las obras paralizadas registraron variaciones del -10.2% anual y -3.0% trimestral, cifras que son una buena noticia en la medida que responden a obras que se reactivan y continúan su ciclo constructivo. Por destino, en el residencial observamos disminuciones anuales de -4.8% y -3.7% en apartamentos y casas, respectivamente.



Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Iniciaciones de vivienda No VIS aumentaron casi al 20% anual

En cuanto a la vivienda, según su clasificación VIS y No VIS, se encontró que para las Viviendas de Interés Social (VIS) hubo un decrecimiento del área nueva y en proceso de construcción tanto en su comparación trimestral como en el cambio anual durante el cuarto trimestre; al mismo tiempo, se observaron mermas anuales y trimestrales en el área paralizada.

Para las viviendas No VIS, se observó una fuerte recuperación comparada con el mismo trimestre del año anterior, registrando incrementos en todas las áreas en construcción y culminadas, al tiempo que el área paralizada se contrajo más de 10%.

Áreas de vivienda en construcción según estado de obra
Miles de metros cuadrados

Tipo de vivienda y estado	IV-24	III-25	IV-25	Var % anual	Var % trim.
VIS					
Nuevas o iniciadas	1.512	1.318	1.223	-19.1	-7.2
Proceso de construcción	8.727	7.967	7.473	-14.4	-6.2
Culminadas	2.210	1.679	1.760	-20.4	4.8
Paralizadas	2.858	2.757	2.569	-10.1	-6.8
No VIS					
Nuevas o iniciadas	1.442	1.837	1.722	19.4	-6.3
Proceso de construcción	12.296	12.523	12.601	2.5	0.6
Culminadas	1.634	1.575	1.651	1.0	4.8
Paralizadas	4.479	4.015	3.873	-13.5	-3.5

Fuente: DANE.

Área licenciada creció 6.1% anual en 2025

De acuerdo con las cifras de área aprobada bajo licencias de construcción del Dane, en el cuarto trimestre del año se aprobaron cerca de 5.0 millones de metros cuadrados en el país, una caída del 16.8% anual.

Lo anterior se deriva de una caída del área licenciada tanto del segmento residencial (19.0% anual) y no residencial (9.9% anual). Para el primero de estos destinos, las licencias para vivienda VIS cayeron 21.3% en ese trimestre frente al mismo de 2024, mientras que para viviendas cuyo precio supera el de la VIS se contrajo 6.0%. Para destinos no residenciales, salvo el aumento en administración pública, industria y bodegas, disminuyeron las licencias especialmente en hospitales, oficinas, otros y comercio.

Área licenciada para construcción
Miles de metros cuadrados

Destino	IV-24	IV-25	Var % anual	Var % año corrido
Residencial	4,571.9	3,703.8	-19.0	6.3
VIS	1,243.2	978.7	-21.3	4.7
NO VIS	2,876.3	2,702.4	-6.0	11.1
No Residencial	1,406.7	1,267.5	-9.9	5.5
Industria	142.3	182.5	28.3	30.3
Oficinas	78.9	69.3	-12.2	113.8
Bodega	119.8	171.2	42.9	11.7
Comercio	464.7	405.7	-12.7	9.5
Otros	601.0	438.8	-27.0	-13.2
Total	5,978.6	4,971.2	-16.8	6.1

Fuente: Dane - ELIC. Cálculos Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800

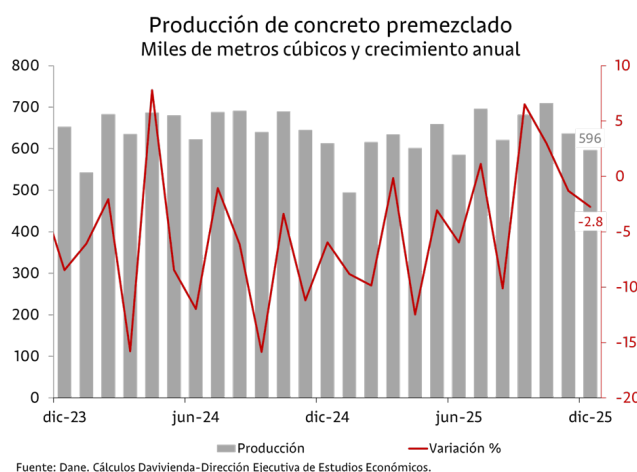


En 2025 se aprobó un total de 20.9 millones de metros cuadrados, un crecimiento del 6.1% frente a 2024, evidenciando el incremento de la inversión e intención de construcción por parte de las constructoras, ante un entorno económico que ha ido mejorando progresivamente dada la desaceleración de los costos de construcción, las menores tasas de interés, el mayor crecimiento económico y el incremento de la demanda, perceptible con el aumento de las ventas de vivienda nueva y los bajos niveles de vacancias tanto de inmuebles residenciales como no residenciales.

Producción de concreto se contrajo 3.6% en 2025

En diciembre se produjeron 596.4 mil metros cúbicos de concreto en el país, una contracción del 2.8% frente al mismo mes del año anterior, producto de la caída de la producción para vivienda VIS (-25.1%) y No VIS (-3.1%), que fue parcialmente compensada por el aumento de producción para Obras Civiles 7.2%.

En el año completo, la producción de concreto bajó 3.6% comparada con 2024. El concreto con destino a vivienda No VIS creció 4.6% anual y el dirigido hacia obras civiles aumentó 2.7% mientras que el destinado para para la vivienda VIS y para edificaciones no residenciales se contrajo 17.5% y 2.5% respectivamente.



Como indicador líder del sector constructor, la producción de concreto señala la persistente menor demanda de materiales, especialmente, para el segmento de vivienda VIS, cifras que van en línea con la menor área en construcción analizada previamente. En cambio, el mayor inicio de obra en No VIS y el avance de proyectos de obras civiles permitió que la producción de concreto aumentara.

Ocupación laboral en la construcción mejoró en enero

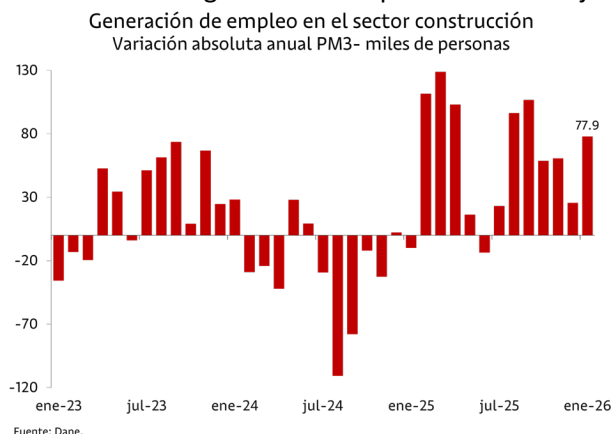
Pese al bajo desempeño del sector de la construcción en los últimos trimestres, el incremento de las iniciaciones y de diferentes obras civiles en el país ha tenido repercusión directa sobre el

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



mercado laboral. Según las cifras del Dane, en enero se encontraban empleadas cerca de 23.2 millones de personas en Colombia, de los cuales el 6.8% o 1.6 millones de personas lo estuvieron en el sector constructor (tanto para obras civiles como en edificaciones).

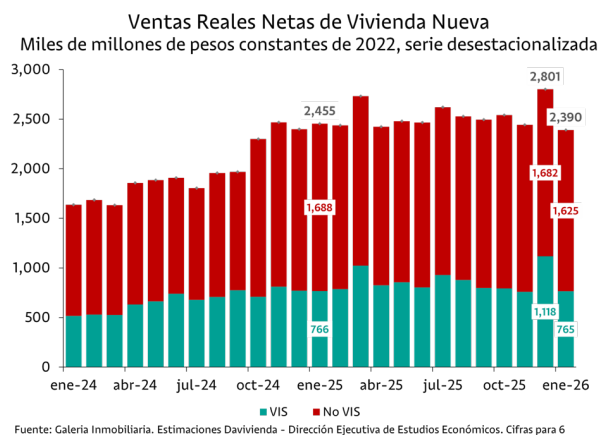
En el trimestre noviembre 25 - enero 26, el número de personas empleadas en el sector fue mayor en 77.9 mil empleos (incremento del 5.0%) con respecto a la lectura del mismo trimestre de 2025, acumulando 5 periodos consecutivos de generación de puestos de trabajo.



Ventas de vivienda cayeron a inicios de 2026

En enero, el valor real de las ventas netas de vivienda nueva para las seis principales ciudades de Colombia cayó 2.6% real anual y -14.7% frente a diciembre. Este resultado fue producto de la comercialización de 7,847 viviendas, valoradas en \$2.39 billones de pesos constantes de 2022, utilizando la serie corregida por efectos de estacionalidad y días calendario.

Por tipo de vivienda, las ventas de VIS tuvieron variaciones negativas del 0.2% anual en enero y -31.6% secuencial. En cuanto a la vivienda No VIS, se registró una contracción del 3.7% anual y del 3.4% frente a diciembre del 2025. Es importante resaltar que la contracción registrada en el segmento no VIS es la mayor de los últimos 69 meses.



Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Sin embargo, el Indicador Real de Ventas de Vivienda Nueva (IRVVN), que mide el crecimiento promedio anual de las ventas reales de vivienda nueva de los últimos tres meses -serie desestacionalizada-, aumentó 4.3% real anual en enero. Por tipo de vivienda, el incremento se atribuye a las variaciones anuales positivas en el trimestre móvil en las ventas de vivienda VIS, del 12.5%, y de aquellas del segmento No VIS, en 0.4%, a pesar de las caídas registradas en enero.

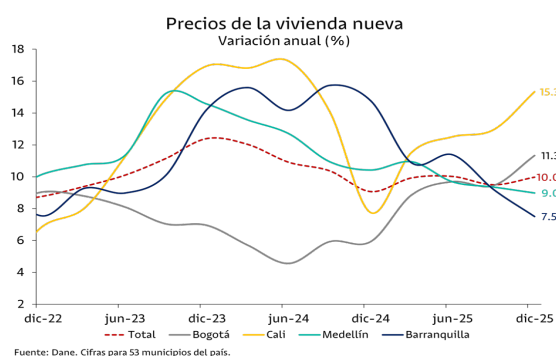
Si bien, las ventas de vivienda nueva mantienen un desempeño positivo, se observa una desaceleración en los últimos meses, especialmente de las ventas de vivienda VIS. Esta tendencia puede ser resultado, entre otros factores, del menor efecto base de comparación frente a las ventas de los años anteriores e, incluso, por una menor demanda de viviendas, debido a incrementos en las tasas de interés e incertidumbre frente a los cambios de precios de la vivienda VIS.

Precios de la vivienda nueva crecieron 10.0% anual en diciembre

Cifras del Dane indican que los precios de la vivienda nueva en Colombia aumentaron 10.0% anual en el cuarto trimestre del año, una leve aceleración frente al 9.5% observado en el tercer trimestre y frente al 9.1% del mismo periodo del 2024.

Por ciudades, entre las 17 áreas metropolitanas evaluadas, las de mayor incremento fueron Pasto (18.2%), Armenia (17.6%) y Cali (15.3%); mientras que las que registraron contracción fueron Neiva (-4.7%) y Cúcuta (-3.2%).

Es evidente, particularmente en lo relacionado con las viviendas tipo VIS, que el incremento del salario mínimo en los últimos años ha derivado en los acelerados incrementos sobre el precio de las viviendas en el país, indexadas en sus topes a ese valor. Así mismo, otros factores como los incrementos en los precios de la mano de obra y otros componentes de costos y una mayor demanda de vivienda de colombianos en el exterior podrían estar acrecentando el efecto. En ese sentido, el aumento del 23% que tuvimos este año hace previsible una aceleración en los precios de las viviendas para los trimestres venideros.



Costos de la construcción aceleraron su aumento a inicios del año

En enero de 2026, los costos de construcción de vivienda -según el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (Icoced) del Dane- aumentaron 5.5% anual, una aceleración frente al

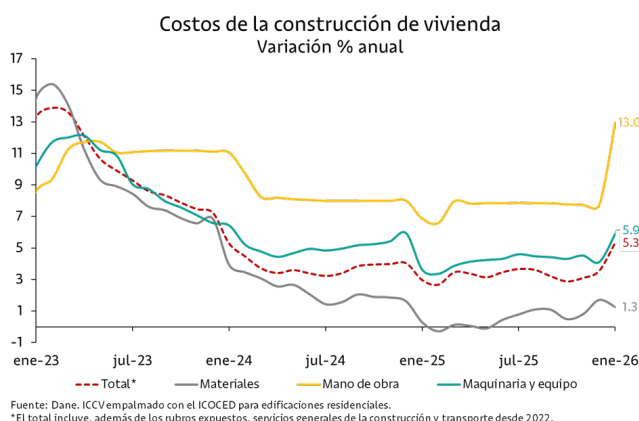
Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



3.0% de enero de 2025 y al 3.5% del mes anterior. Por tipo de edificación, los costos de obra para las residenciales aumentaron 5.3%, mientras para las no residenciales crecieron 5.8%.

Los costos volvieron a repuntar en términos anuales para el segmento residencial. Al revisar sus principales componentes, la mano de obra es la que más crece anualmente (13.0%), seguido por la maquinaria y equipo (5.9%), los servicios generales (3.6%), el transporte (2.8%) y los materiales (1.3%). Vale la pena señalar que el aumento en el costo de la mano de obra en enero viene impactado por el aumento que tuvo el salario mínimo este año (23%) y sitúa al componente en su valor histórico más alto desde 2004, fecha de inicio de los registros comparables.

En cuanto a la maquinaria y equipo y los materiales, se observa una leve aceleración en el crecimiento de sus precios al comparar el ritmo de variación que traían en el primer mes de 2025, posiblemente impulsados por los precios internacionales de los insumos básicos de la construcción, pues muchos de ellos son importados, y no habrían alcanzado a ser compensados por la apreciación del peso colombiano frente al dólar.



Crecimiento % anual de los costos de construcción de vivienda por ciudad*

Ciudad	ene-25	ene-26
Villavicencio	3.2	5.7
Bogotá	3.1	6.0
Cartagena	3.0	5.2
Barranquilla	2.9	5.3
Ibagué	3.1	5.1
Medellín	2.6	5.0
Bucaramanga	2.7	4.8
Cali	3.0	4.7
Armenia	2.8	4.4
Pereira	2.9	4.4
NACIONAL	3.0	5.3

*No incluye el terreno.

Fuente: Dane.

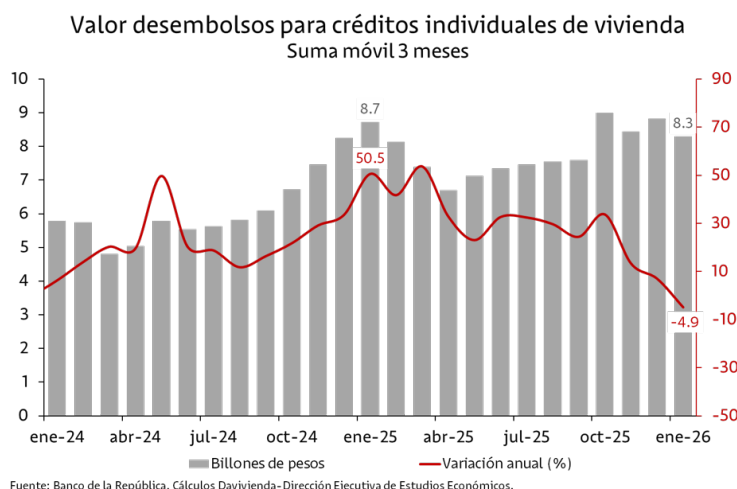
Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800

Al desagregar el análisis de los costos para la construcción de vivienda por ciudad, en todas hubo una aceleración de los crecimientos anuales en enero de este año. De las 19 ciudades analizadas, las que tuvieron los incrementos anuales más elevados fueron: Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca (6.0%), Villavicencio (5.7%) y Tunja (5.4%); mientras que Cúcuta, Pereira y Armenia registraron los menores aumentos (4.4% cada una).

Desembolsos de créditos de vivienda cayeron 4.9% en enero

Según cifras del Banco de la República, en el trimestre móvil agosto - octubre se desembolsaron créditos individuales para la adquisición de vivienda por un monto de \$9.0 billones, mostrando un fuerte crecimiento anual del 33.6% frente a los \$6.7 billones desembolsados en el mismo periodo del 2024 y un 18.6% superior a lo desembolsado el mes anterior.

Esta cifra fue la más alta registrada de desembolsos en cifras nominales desde que tenemos registro (2002) Por tipo de vivienda, los desembolsos a viviendas VIS crecieron 21.0% y a viviendas diferentes de VIS en 44.5%. Con lo anterior, cifras para lo corrido del año a octubre permiten contabilizar \$25.8 billones en desembolsos para vivienda, lo que significa un crecimiento anual del 38.5%.



Este incremento ha respondido a diferentes factores. En principio, el ciclo de altas ventas de vivienda nueva sobre planos entre 2020 y 2022 se está cerrando con la entrega de proyectos en los últimos trimestres. También ha impactado la reactivación de la venta de vivienda usada en el país y el impacto directo en los precios de la vivienda nueva sobre el valor desembolsado ante el crecimiento en los últimos años de la inflación, el salario mínimo y los costos de construcción.

Tasas de interés para créditos de vivienda aumentaron en enero

En octubre, las tasas de interés de los créditos de adquisición de vivienda ya muestran ligeros incrementos, finalizando el proceso de caída que habían presentado desde inicios de 2023 hasta mediados de este año.

Particularmente, el promedio ponderado de las tasas en el segmento No VIS en pesos se situó en 12.2% EA, cifra mayor en 0.7pp. a la lectura de un año atrás y 0.2pp. a la del mes anterior, mientras

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



que la de UVR fue de 12.8% EA, menor en 0.8pp. anual y mayor 0.2pp. en su comparación mensual. Para el segmento de crédito a vivienda VIS, la tasa pesos fue de 11.9% EA, por lo que anualmente aumentó 0.4pp. y 0.2pp. mensual. Para la lectura en UVR la tasa fue de 11.1% EA, disminuyendo 1.2pp. anual y aumentando 0.1pp. mensual.

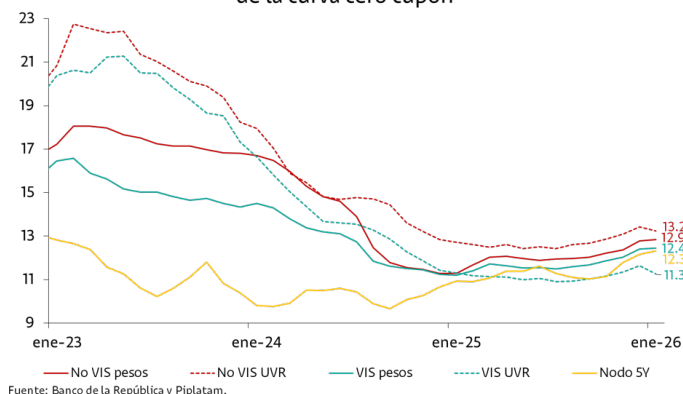
Cuando se comparan estas con el promedio de la tasa del nodo de cinco años de la curva cero cupón, que sirve como referencia de la tasa de interés promedio de los créditos para adquisición de vivienda, se observa que en efecto las tasas han ido subiendo ligeramente en los últimos meses en línea con lo que ha sucedido con el nodo cinco años, que alcanza su valor promedio más alto del último trimestre. Sin embargo, su futura evolución también dependería del comportamiento de la inflación y las decisiones de tasa de interés de referencia por parte del Banco de la República.

Tasas de interés para adquirir vivienda

Línea	ene-25	dic-25	ene-26
No Vis pesos	11.3	12.8	12.9
No Vis UVR	12.7	13.4	13.2
Vis pesos	11.2	12.4	12.4
Vis UVR	11.31	11.6	11.3

Fuente: Banco de la República.

Tasas de interés para adquisición de vivienda y nodo de cinco años de la curva cero cupón

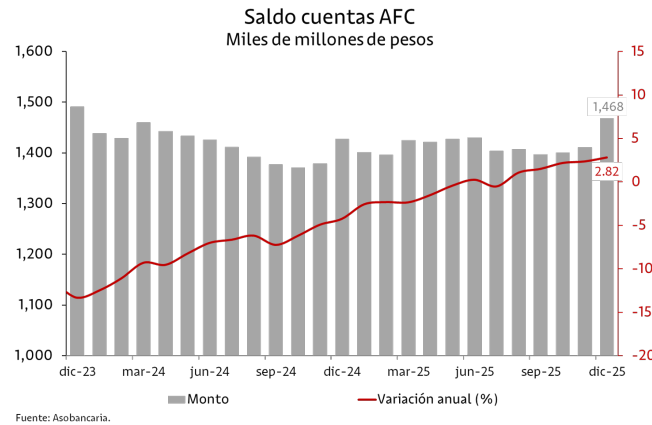


Saldo de cuentas AFC creció 2.8% anual en 2025

A septiembre, el saldo de las cuentas de Ahorro para el Fomento de la Construcción (AFC) aumentó 1.5% anual hasta un total de \$1.39 billones. Este crecimiento anual es el más alto observado en 33 meses. Este incremento en saldo también responde a un incremento del número de cuentas AFC abiertas que aumentó 1.9% hasta las 282,179.

Pese a que los niveles de saldo en cuentas AFC sigue estando muy por debajo de los promedios observados en otros años (por ejemplo, en 2022 el promedio de saldo mensual fue de \$1.69 billones), es claro que han mejorado levemente los saldos, una posible respuesta al creciente interés por el uso de este vehículo de ahorro en la medida que el apetito por adquirir vivienda y las ventas de vivienda crecen en el país.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Proyección: subsector construcción de edificaciones

Como se ha mencionado a lo largo de este informe, la actividad de construcción de edificaciones acumula un desempeño negativo, que ha sido posible identificar a través de los diferentes indicadores líderes del sector en los últimos años. Si bien, por un lado, las bajas ventas de vivienda nueva entre 2022 y 2023 generaron el principal impacto negativo, también la baja inversión en la construcción de inmuebles no residenciales ha perjudicado su comportamiento.

Sin embargo, la reciente incorporación de nuevos proyectos en obra, producto de los incrementos de las ventas de vivienda nueva entre 2024 y 2025, y una relativa mejora en la inversión en este sector ha posibilitado que cambie la tendencia de algunos indicadores (ej. área nueva en construcción), lo que permitirá que progresivamente cambie la dinámica del valor agregado del sector de construcción de edificaciones.

En este contexto, para este año, esperamos que el valor agregado del subsector de construcción de edificaciones culmine con un decrecimiento anual del 7.6%, en línea con la dinámica de lo corrido del año. Para el 2026, seguirá predominando las contracciones en la medida que el área en proceso de construcción y culminada cedan, sin embargo, la progresiva incorporación y aumento del área nueva permitirá que posiblemente se observen menores caídas y un leve crecimiento anual en el segundo semestre de 2026.



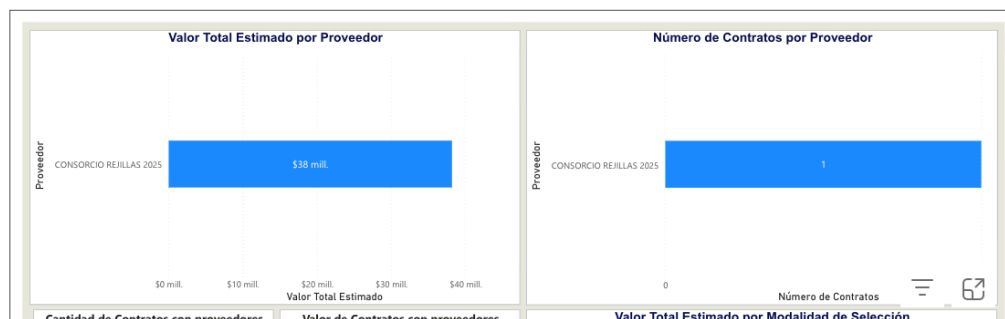
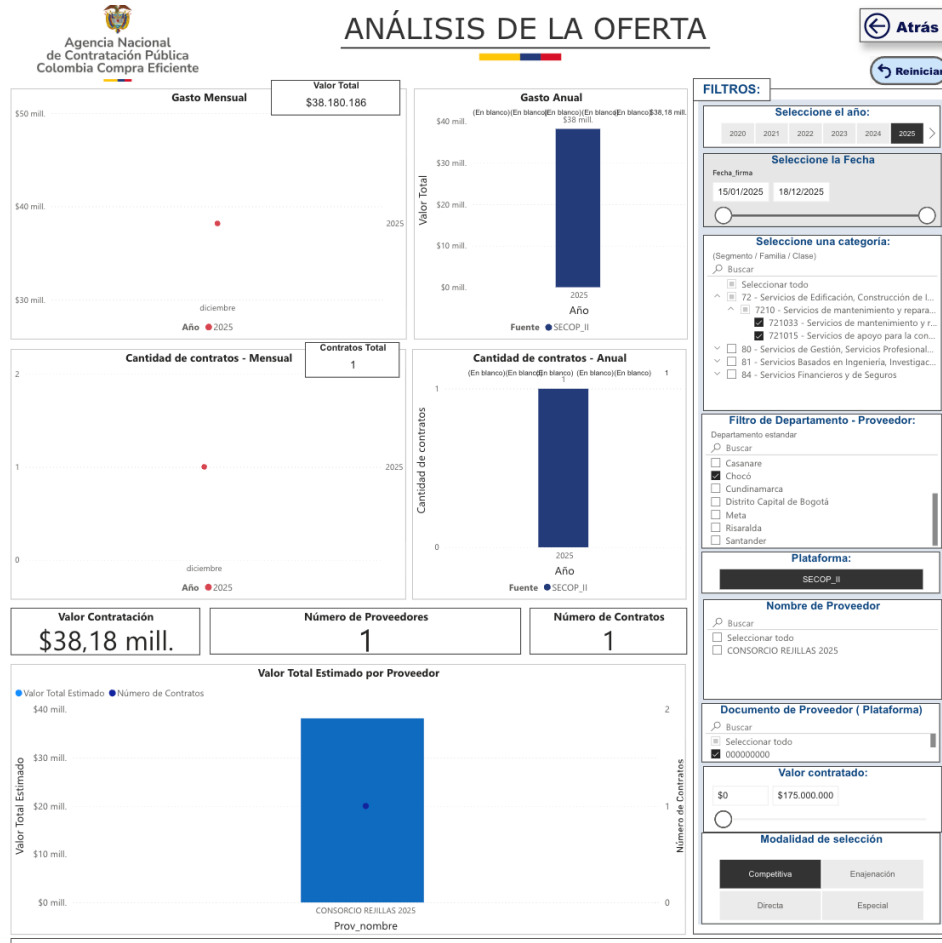
¹ Pese a que el Censo de edificaciones incluye desde 2022 datos para 3 áreas urbanas adicionales, su información histórica es muy corta, por lo que estas no se incluyen en el mapa de calor. En específico para Sincelejo y Yopal parte desde el cuarto trimestre de 2019 y para Florencia desde el tercer trimestre de 2020.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800

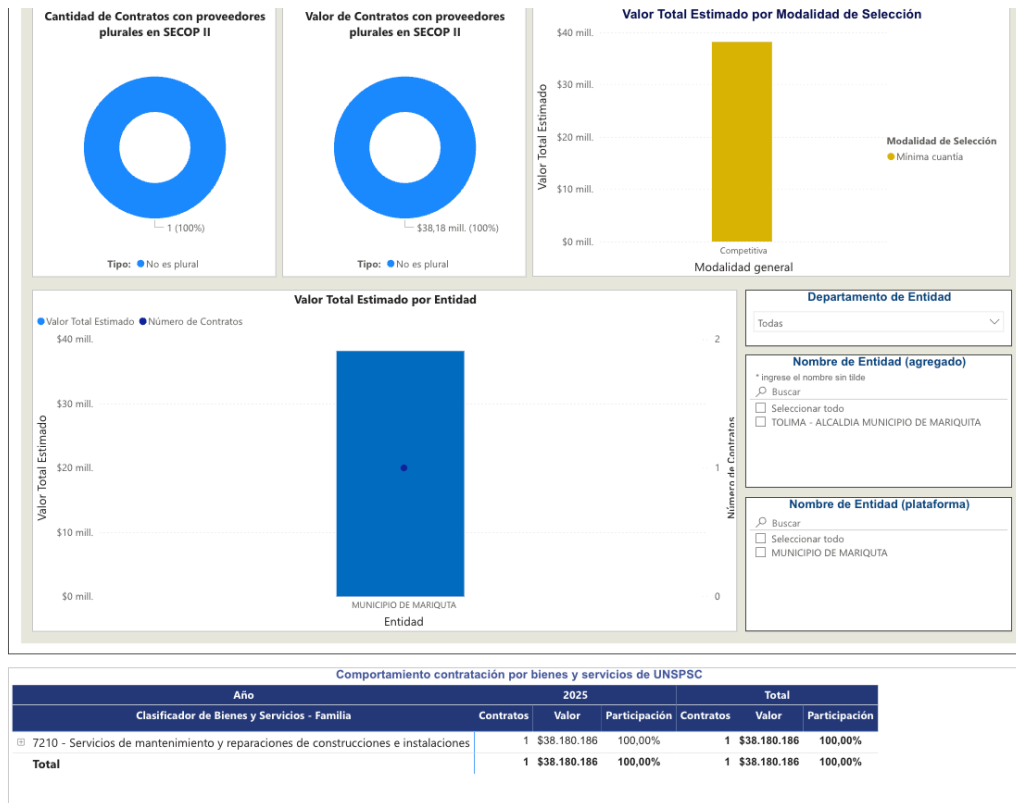


² El indicador Real de Ventas de Vivienda Nueva se estima tomando como base un precio promedio ponderado tanto para vivienda VIS como no VIS para el año 2022 y las unidades vendidas en el periodo de estudio. La información sobre ventas de vivienda nueva proviene de La Galería Inmobiliaria. Las cifras incluyen las ventas de vivienda nueva en Bogotá, Medellín, Bucaramanga, Cali, Barranquilla y Cartagena.

Utilizando la herramienta del modelo de abastecimiento estratégico “Análisis de oferta” para el sector **CONSTRUCCION** a nivel Departamental Chocó vigencia 2025, a través de la plataforma SECOP II, se observan los siguientes resultados:



Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Basado en el **Análisis de la Oferta de Colombia Compra Eficiente** para el año 2025, se realiza el siguiente análisis para el departamento del **Chocó** en el sector de servicios de mantenimiento:

1. Panorama de Contratación en el Chocó (2025)

De acuerdo con los filtros aplicados en el panel de control, el comportamiento de la oferta para el departamento es el siguiente:

- **Valor Total Contratado:** Se registró un valor de \$38,18 millones de pesos en contratos relacionados con servicios de mantenimiento y reparación.
- **Volumen de Procesos:** Durante el periodo analizado (específicamente con corte a diciembre de 2025), solo se reporta 1 contrato ejecutado bajo estos parámetros de búsqueda.

2. Clasificación de Bienes y Servicios (UNSPSC)

La totalidad de la actividad contractual analizada se concentró en una única categoría técnica:

- **Código 7210:** Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento.
- **Subcategoría 721015:** Servicios de apoyo para la construcción y mantenimiento de infraestructura.
- **Participación:** Esta familia de servicios representó el 100% de la participación del mercado analizado en las gráficas, con un gasto mensual concentrado en el mes de diciembre.

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



3. Dinámica Competitiva y Modalidades

El análisis de las gráficas de dispersión y barras muestra una estructura de mercado simplificada para ese año:

- **Modalidad de Selección:** El contrato por \$38,18 millones se adjudicó bajo una modalidad **Competitiva**, específicamente clasificada como **Mínima Cuantía**.
- **Naturaleza de los Proponentes:** El 100% de los contratos (1 proceso) fue adjudicado a un proveedor que **no es plural** (aunque su nombre comercial sea "Consortio", en la métrica de pluralidad de SECOP II se registra como una unidad adjudicada).
- **Entidad Contratante:** Aunque el filtro de proveedor está en Chocó, la gráfica de "Valor Total Estimado por Entidad" muestra interacción con el **Municipio de Mariquita**, lo que sugiere que proveedores con base o registro en Chocó están participando en procesos de otras jurisdicciones bajo la plataforma SECOP II.

Para el año 2025, el sector de mantenimiento y reparaciones de infraestructura en el Chocó (según la muestra de las imágenes) mostró una actividad limitada en la plataforma SECOP II, con procesos de baja cuantía y una participación concentrada en un solo actor económico. Esto contrasta con el presupuesto del proyecto actual del domo (\$165 millones), el cual requeriría un proceso de mayor envergadura técnica y financiera que el promedio observado en estas capturas históricas.

6. ANÁLISIS TÉCNICO.

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, el valor estimado del contrato debe estar soportado en un estudio de mercado realizado por la entidad, así mismo el Manual de Contratación Administrativa (GCCON-M-001) versión 4, del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, establece que en los estudios de mercado que se realicen para determinar el presupuesto oficial estimado de una contratación, se pueden incluir algunas de las siguientes metodologías: cotizaciones, consulta en páginas web especializadas, indexación de precios históricos, contrataciones realizadas en el mismo periodo, precios regulados, panel de expertos, etc.

-ESTUDIO TECNICO: Es procedente efectuar la contratación toda vez que las condiciones técnicas enunciadas en el presente estudio, permitirán satisfacer las necesidades.

-ESTUDIO ECONOMICO: El análisis económico se realiza a través de cotizaciones estableciendo expresamente que la cotización no genera compromiso u obligación por parte del SENA, pues no corresponden a un procedimiento de selección. El valor estimado del contrato se determinó de acuerdo a lo establecido en la **circular N°3-2013-000133** utilizando la(s) siguiente(s) opción(es):

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



PRECOTIZACIONES: Se publicó en la plataforma transaccional Secop II la Solicitud de Información a Proveedores **SOLICITUD DE INFORMACION CHC-108-2026**, de las cuales, una vez revisada las cotizaciones se tiene en cuenta para el promedio, a saber:

En razón a lo anterior se procede con el siguiente:

ESTUDIO DE MERCADO

ITEM	DESCRIPCION DEL BIEN	UNIDAD DE MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO 01-INDICO J&S	VALOR UNITARIO 02-OPM-SACILS-SAS	PROMEDIO TOTAL	VALOR TOTAL
1	• Reacomodación, reposición, ajustes y cambio de tejas en cubierta metálica tipo standing sean CALORCOL en lamina calibre 26 (0.45mm) t ancho útil 500mm con pintura tipo poliéster por una cara y primer por la otra cara más aislante en poliuretano 0.49 x 1.22 x 38mm de espesor, BLOQUES No 13 GARITA DE VIGILANCIA ACCESO PRINCIPAL incluye: • Ajustes o cambios de elementos de fijación en mal estado • Sellado de goteras • todas las actividades necesarias para el correcto funcionamiento de la cubierta • Se debe cumplir con la normativa vigente para el trabajo seguro en alturas.	M2	23	\$ 180.000	\$ 178.000	\$ 179.000	\$ 4.117.000
2	Mantenimiento de cubierta metálica tipo standing sean CALORCOL en lamina calibre 26 (0.45mm) t ancho útil 500mm con pintura tipo poliéster por una cara y primer por la otra cara más aislante en poliuretano 0.49 x 1.22 x 38mm de espesor, BLOQUES 1, 3,10,11,12,13,14, incluye: • Lavado y limpieza de superficie con hidrolimpiadora a presión para retiro de suciedad. • reacomodación, reposición y ajuste de elementos de fijación en mal estado, sellado de goteras y juntas entre paneles con masilla SIKAFLEX o similar. • Aplicación de base o imprimación diluido el producto con agua hasta un 15% • Aplicación de una mano pura (sin diluir) de broncoelastico sobre	M2	1789	\$ 126.000	\$ 125.800	\$ 125.900	\$ 225.235.100

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



	la superficie • Tratamiento de toda la superficie de la cubierta con Broncopoliéster (Tela de refuerzo para sistemas de impermeabilización) después de la base de imprimación. Con el objetivo de reforzar y dar uniformidad a la aplicación continua del impermeabilizante. • Aplicación de dos capas de Broncoelastico sobre la superficie superior del Broncopoliéster que permita el sellado de la superficie por completo. • Y como acabado final aplicación de pintura epoxica color blanco aplicado con equipo compresor, se debe cumplir con la normatividad vigente para el trabajo seguro en alturas, además de todas las actividades necesarias para su correcta ejecución y funcionamiento.						
3	Mantenimiento, impermeabilización y pintura de canales metálicos de agua lluvia: se debe realizar las siguientes actividades: • Revisión del estado de los canales, bajantes y uniones, verificación de obstrucciones por hojas, residuos sólidos o sedimentos, detección de puntos de corrosión, fisura o desprendimientos de recubrimientos, identificación de deformación o desprendimiento de anclajes y soportes. • Retiro manual o mecánico de hojas, ramas, lodos y desechos acumulados, lavado con agua a presión para eliminar incrustaciones. Tratamiento anticorrosivo y pintura: • Lijado o cepillado de zonas oxidadas para eliminar corrosión superficial, soldadura de fisuras, grietas, perforaciones o uniones desprendidas, aplicación de recubrimientos anticorrosivos (primer epoxica o base zinc), sobre las áreas intervenidas, tratamiento final de canal con pintura	MI	314	\$ 110.000	\$ 109.400	\$ 109.700	\$ 34.445.800

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



	anticorrosiva, acabado final con pintura para exteriores o reubrimiento protector aplicado con equipo compresor. • Comprobación de la hermeticidad en juntas, uniones y empates, sustitución o reforzamiento donde se requiera de sellos deteriorados con siliconas, poliuretano, puntos de soldadura o láminas de refuerzo • Reajuste o sustitución de soportes y anclajes que presentan deformación o desprendimiento • Ensayo de flujo con agua para verificar continuidad del drenaje, identificación de posibles puntos de estancamientos o fugas y arreglo de los mismo cuando se requiera. • Todas las actividades necesarias para su correcta ejecución y funcionamiento Se debe cumplir con el trabajo seguro en alturas de acuerdo a normatividad vigente						
4	Compra e instalación de malla plástica hexagonal color negro, material plástico fabricada en polietileno de alta densidad (PEAD) con filtro UV, resistente a intemperie, tamaño orificio hexágono: 2,8 cm x 3cm para las canales de cubierta de los bloques No 14 y 16, incluye elementos de anclajes y sujeción y todos los elementos necesarios para su correcta instalación y ejecución.	MI	21	\$ 60.000	\$ 58.600	\$ 59.300	\$ 1.245.300
5	Mantenimiento de perfilería metálica de cubierta, incluye: • Retiro manual y mecánico de polvo, suciedad, material particulado, residuos orgánicos, nidos, plumas, excremento de aves, material vegetal y demás contaminantes acumulados sobre la superficie metálica. • Limpieza general de las superficies mediante hidrolavado a presión controlada o métodos equivalentes que permitan retirar contaminantes adheridos, grasas, sales, óxidos sueltos y residuos acumulados sin afectar la integridad de los elementos	MI	1280	\$ 42.000	\$ 41.100	\$ 41.550	\$ 53.184.000

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



	estructurales. •Aplicación de una capa de imprimante anticorrosivo de alta adherencia compatible con el sistema de pintura seleccionado con equipo compresor •Aplicación de mínimo dos (2) manos de pintura de acabado para estructuras metálicas expuestas a la intemperie, resistente a radiación UV, humedad y condiciones ambientales propias del sitio de intervención con equipo compresor. • Todas las actividades necesarias para su correcta ejecución y funcionamiento Se debe cumplir con el trabajo seguro en alturas de acuerdo a normatividad vigente						
6	Aseo y limpieza general con disposicion final a sitio autorizado	GL	1	\$ 3.100.000	\$ 3.100.000	\$ 3.100.000	\$ 3.100.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS							\$ 321.327.200
ADMINISTRACIÓN						19%	\$ 61.052.168
UTILIDAD						7%	\$ 22.492.904
VALOR COSTOS INDIRECTOS							\$ 83.545.072
IVA SOBRE UTILIDAD						19%	\$ 4.273.652
COSTO TOTAL							\$ 409.145.924

Conforme a lo anterior, el presupuesto oficial para cumplir las obligaciones de la presente contratación es por la suma de **CUATROCIENTOS NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$ 409.145.924) M/CTE**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos.

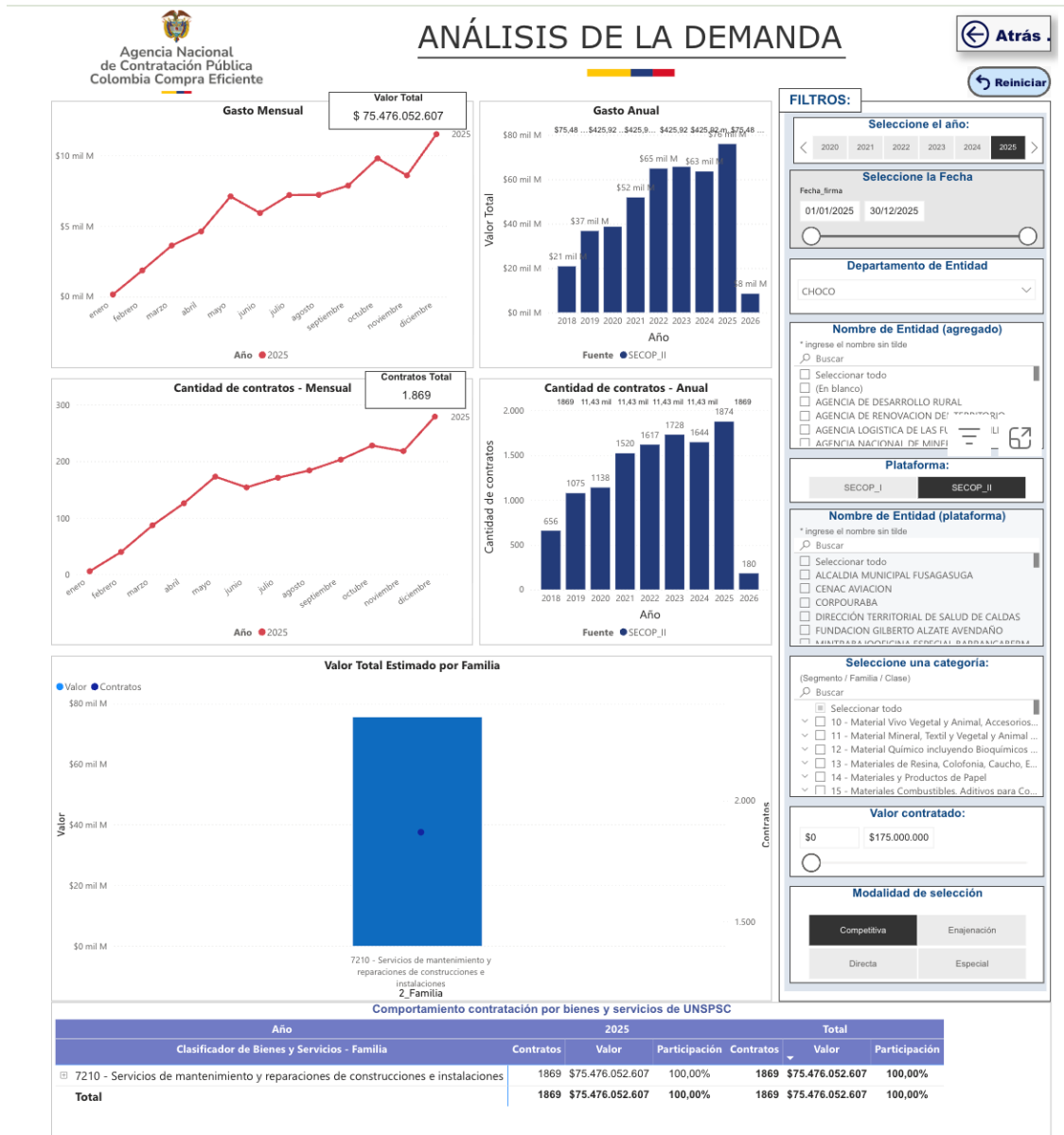
El SENA verificará que el valor unitario de cada bien y/o servicio no exceda el valor tope definido en el estudio de mercado institucional. Esta validación se realizará en cualquier etapa del proceso contractual para asegurar que la oferta sea coherente con los precios del mercado (incluyendo costos, impuestos, transporte y utilidad). Aquellas propuestas que superen dicho techo presupuestal serán objeto de revisión y ajuste de precios en cualquier etapa del proceso contr.

7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

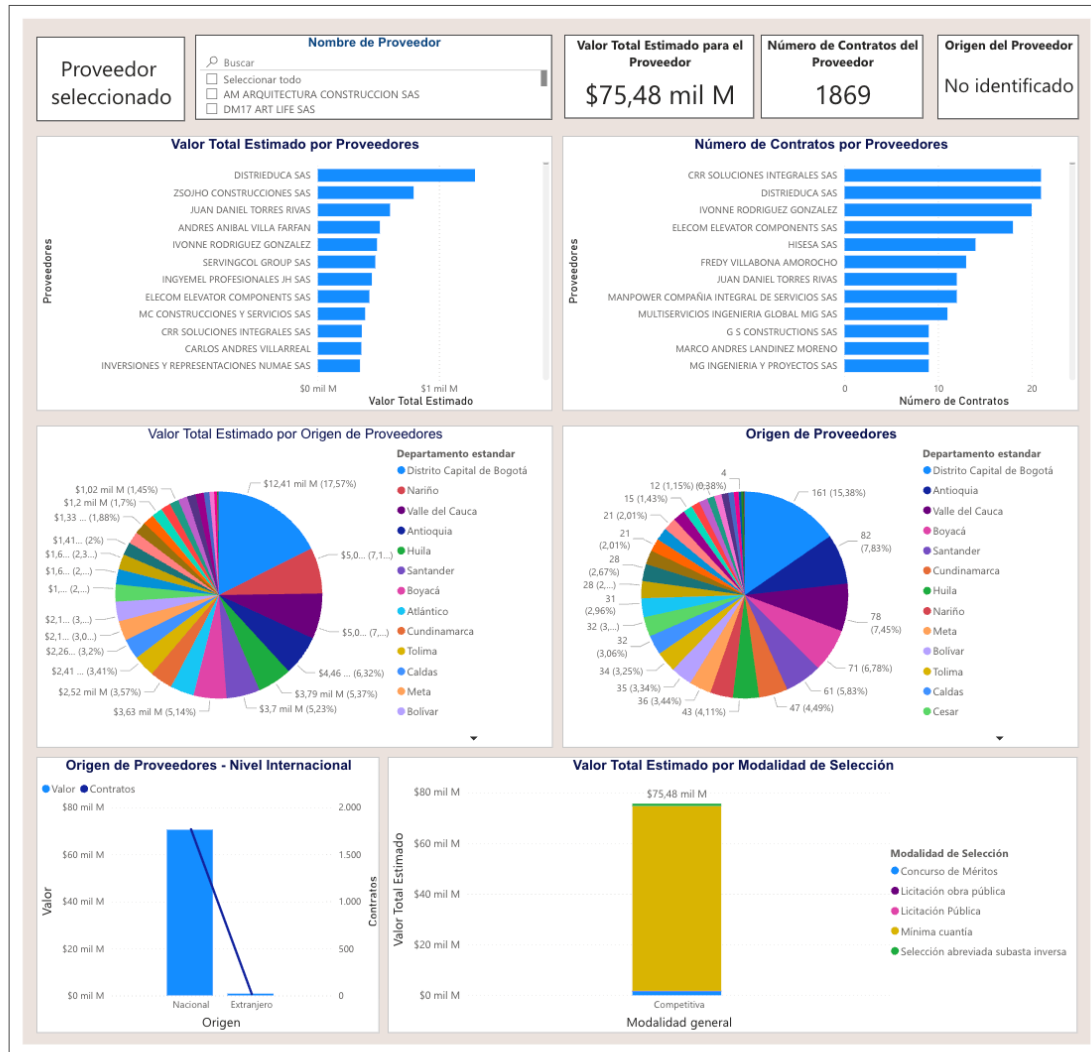
Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
 Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



Con base a los códigos del Clasificador de Bienes y Servicios y utilizando la herramienta del modelo de abastecimiento estratégico (Análisis de Demanda) en los últimos años en la Entidad SENA a nivel nacional, a través de las plataformas SECOP II se evidencia un análisis de la demanda en el sector de CONSTRUCCION suscritos en el Departamento del Chocó para la vigencia 2025, que arroja los siguientes resultados:



Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)

<https://www.colombiacompra.gov.co/>

informacion.etae@colombiacompra.gov.co



Basado en los tableros de **Análisis de la Demanda** de Colombia Compra Eficiente para el año **2025** con filtro en el departamento del **Chocó**, se presentan los siguientes hallazgos sobre el mercado de servicios de mantenimiento:

1. Comportamiento del Mercado en Chocó (2025)

El análisis muestra un mercado dinámico y creciente para los servicios de infraestructura en el departamento:

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



- **Inversión Total:** Se registró un gasto anual acumulado de **\$75.476.052.607** (aprox. \$75,48 mil millones).
- **Volumen de Contratación:** Se celebraron un total de **1.869 contratos** durante el año.
- **Tendencia Mensual:** Existe un crecimiento sostenido desde enero, alcanzando su pico máximo en **diciembre**, tanto en valor invertido como en número de contratos.

2. Clasificación Sectorial (UNSPSC)

La demanda está totalmente concentrada en una sola familia de servicios, lo cual es altamente relevante para el proyecto del domo central:

- **Categoría Principal:** Código **7210** (Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones).
- **Participación:** Representa el **100% del mercado** analizado en este segmento para el departamento.

3. Dinámica de Proveedores y Competencia

El panel revela datos clave sobre quiénes están ejecutando estos recursos en la región:

- **Origen de los Proveedores:** Aunque la contratación es para entidades en Chocó, el mercado es abierto. Los proveedores provienen principalmente de:
 - **Bogotá D.C.:** 17,57% (\$12,41 mil millones).
 - **Nariño:** 7,1% (\$5,0 mil millones).
 - **Valle del Cauca:** 7,1% (\$5,0 mil millones).
- **Principales Adjudicatarios por Valor:** Entre los proveedores con mayor participación se encuentran *DISTRIEDUCA SAS*, *ZSOJHO CONSTRUCCIONES SAS* y *JUAN DANIEL TORRES RIVAS*.
- **Modalidad de Selección:** El **100% de la contratación** (\$75,48 mil millones) se realizó mediante modalidades **competitivas**, destacando la *Mínima Cuantía* y la *Selección Abreviada*.

4. Relación con el Proyecto del Domo

Este análisis de mercado valida la viabilidad del proyecto de adecuación de la cubierta (\$165.338.323) bajo las siguientes premisas:

- **Contexto de Demanda:** El presupuesto del domo representa apenas el **0,21%** del total invertido por las entidades del Chocó en el sector de mantenimiento durante 2025, lo que sugiere una alta capacidad de absorción del mercado regional para este tipo de obras.
- **Competencia:** Dado que la mayoría de los contratos en Chocó se adjudican por modalidades competitivas, el proceso para el domo deberá asegurar pliegos técnicos robustos para atraer a los proveedores especializados identificados en la plataforma.

7.1. Histórico de contratación

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



EL SENA Regional Choco, para adelantar el respectivo estudio, efectuó las consultas pertinentes en la siguiente página web:

- Portal Colombia compra eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co).

Lo anterior, con el objetivo de tomar como referencia las empresas que participan activamente en procesos de contratación, con similar objeto, modalidad de selección, presupuesto asignado y plazo de ejecución.

Con relación al análisis del comportamiento de contrataciones realizadas por parte del SENA, en cuanto al servicio solicitado por la Entidad, tenemos:

Año	Contratista	Regional	N° Contrato	objeto	Valor	Plazo
2025	INNOVACION COLOMBIA SAS	SENA REGIONAL CHOCO	CO1.PCCNTR.8 185299	CONTRATAR LA ADECUACIÓN DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN Y BLOQUE 7 DEL CENTRO DE RECURSOS NATURALES, INDUSTRIAS Y BIODIVERSIDAD; SEDE INDUSTRIAL	104.275.908 COP	03 MESES
2024	COASH S.A.S	SENA REGIONAL HUILA	CO1.PCCNTR .7050053	CONTRATAR OBRAS DE ADECUACIÓN EN LAS SEDES DEL CENTRO DE GESTIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE SURCOLOMBIANO SENA REGIONAL HUILA.	95.358.399,34 COP	30 DIAS
2023	NEG INGENIERIA S.A.S., BIC	SENA REGIONAL DISTRITO CAPITAL Grupo Administrativo Intercentros CEET	CO1.PCCNTR. 5536876	CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CUBIERTA (DEL AMBIENTE O LUGAR) DEL CENTRO DE MATERIALES Y ENSAYOS DE LA REGIONAL DISTRITO CAPITAL - SENA	89.208.947 COP	35 DIAS
2022	NEG INGENIERIA S.A.S	SENA DISTRITO CAPITAL GRUPO DE APOYO ADMINISTRATIVO O - CGI	CO1.PCCNTR. 4183102	CONTRATAR LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA UNIDAD DE ALMACENAMIENTO RESIDUOS SÓLIDOS EN LA DEL CENTRO DE DISEÑO METROLOGÍA Y TECNOPARQUE NODO BOGOTÁ CON EL OBJETIVO DE CUMPLIR CON EL OBJETIVO DE CUMPLIR ESTIPULADO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.	57.637.388,51 COP	30 DIAS

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800



2022	INGENIERIA E INVERSIONES LASKO SAS	REGIONAL MAGDALENA	CO1.PCCNTR.4 339229	CONTRATAR LAS OBRAS CIVILES DE ADECUACIÓN, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS DEL CENTRO DE LOGÍSTICA Y PROMOCIÓN ECOTURÍSTICA DEL MAGDALENA - SEDE PRINCIPAL.	62.688.523 COP	30 DIAS
------	------------------------------------	--------------------	------------------------	--	-------------------	---------

8. ANÁLISIS DE RIESGOS

8.1. Estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato:

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe “incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación” en los pliegos de condiciones o su equivalente. El Decreto Ley 4170 de 2011 establece dentro del objetivo de Colombia Compra Eficiente optimizar los recursos públicos en el sistema de compras y contratación pública para lo cual es indispensable el manejo del riesgo en el sistema y no solamente el riesgo del equilibrio económico del contrato. Y en virtud de lo expuesto el Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad procedió a identificar y clasificar los riesgos con base en la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento de la siguiente manera. Se anexa matriz de riesgo. La matriz de riesgo se evidencia en los Estudios Previos del proceso.

CARMEN STRELLA ARBOLEDA VELÁSQUEZ

Directora Regional con funciones de Subdirectora de Centro (E)

Elaboró y revisó componente jurídico: Ruby Zapata - Abogada Contratación y Convenios - Sena Chocó CRNIB

Revisó componente técnico: Darling Yoany Perea Contreras, Arquitecta Regional – Arquitecta CRNIB

Revisó: Luz Esperanza García Moreno- abogada del Despacho Sena Chocó CRNIB

Vo.Bo: Paola Andrea Aranda Santiago, Coordinadora GAAM - Sena Chocó CRNIB (E)

Dirección Regional/Centro de Recursos Naturales Industria y Biodiversidad
Dirección Carrera 1ª 28-71, Ciudad Quibdó. PBX (57 4) 6723800