ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

OBJETO: "REALIZAR BAJO EL SISTEMA DE MONTO AGOTABLE SIN FORMULA DE REAJUSTE EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, ASÍ COMO LAS REPARACIONES LOCATIVAS Y ACTIVIDADES EMERGENTES, A LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO".

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, denominado Análisis del Sector Económico y de los oferentes por parte de las Entidades distritales, el cual reza que "*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, comercial, financiera, organizacional, técnica y de Análisis de Riesgo".* Esto de conformidad con los lineamientos dispuestos en la Guía para la elaboración de Estudios del sector de Colombia Compra eficiente.

Es así como el Fondo de Desarrollo Local de Chapinero (FDLCH) desarrolla el presente Análisis del Sector correspondiente a la contratación para el mantenimiento de las instalaciones de la Alcaldía Local de Chapinero, teniendo en cuenta los lineamientos de la Guía de elaboración de estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente versión dos del 24 de junio de 2022. (Actualmente en actualización).

El artículo 2 del Decreto distrital 101 de 2012 señala que las alcaldías locales son una dependencia de la Secretaría Distrital de Gobierno, las cuales son responsables de apoyar la ejecución de las competencias asignadas a los Alcaldes o Alcaldesas Locales. Asimismo, dentro de las funciones asignadas, el decreto en mención en su artículo establece entre otras: "Desarrollar los procesos de gestión pública requeridos para el cumplimiento de sus funciones misionales y de las funciones de los Alcaldes o Alcaldesas Locales".

De acuerdo con lo anteriormente expuesto y en el cumplimiento de las funciones de la entidad se requiere de una infraestructura física adecuada, por lo que se debe atender las necesidades de mantenimiento tanto preventivo como correctivo, readecuación y modernización incorporando avances tecnológicos en diseño, materiales, equipos y funcionalidad, con el fin de contribuir a mejorar las condiciones del inmueble.

Cada año las instalaciones sufren desgastes en su infraestructura, afectaciones que requieren intervención técnica de forma adecuada, ágil y rápida y que ocurren debido a factores climatológicos, de ambiente o por uso del personal que en ellas transita, interactúa o usa. El mantenimiento es en general de las instalaciones de la Alcaldía Local de Chapinero, las

actividades del presente mantenimiento se encuentran contempladas dentro de las especificaciones técnicas, el mantenimiento se llevará a cabo en los casos en que sea necesario, lo anterior logrando así el mejoramiento de las condiciones ambientales internas que minimizaran los factores que generen riesgo en la salud y/o aumenten el bienestar.

La Administración busca el mejoramiento físico de la infraestructura de la Entidad, para que los funcionarios y el público en general desarrollen sus actividades en un ambiente seguro, agradable y adecuado.

Actualmente no se cuenta con un contrato que permita efectuar los mantenimientos anteriormente mencionados, y por tal motivo es necesario tener un nuevo contrato que garantice los mantenimientos a las actividades emergentes que puedan ocurrir durante los próximos meses.

Así las cosas, el contrato que se pretende celebrar tendrá por objeto: ***"REALIZAR BAJO EL SISTEMA DE MONTO AGOTABLE SIN FORMULA DE REAJUSTE EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, ASÍ COMO LAS REPARACIONES LOCATIVAS Y ACTIVIDADES EMERGENTES, A LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO".***

1.1 OBJETIVO DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

El principal objetivo del presente estudio del sector será el de analizar e identificar a los principales proveedores, productos y precios requeridos que permita realizar una comparación y asignación de valores y/o servicios relativos al objeto del proceso de contratación desde un punto de vista legal, comercial, financiero, organizacional técnico y de análisis de riesgo.

1.2 ALCANCE

Seleccionar y comparar económicamente bienes y servicios que satisfagan las necesidades objeto de contratación, y permitir establecer el contexto financiero, económico y competitivo dentro de los procesos contractuales.

El presente estudio del sector tendrá en cuenta los factores principales frente al sector de los servicios de la construcción, de este modo se tendrá en cuenta:

- **ANÁLISIS ESTADÍSTICO**

- Generalidades

- Contexto Económico

- Contexto técnico

- **ANÁLISIS DEL MERCADO**

- Contexto regulatorio

- Estudio de la Oferta

- Estudio de la Demanda

- **ANÁLISIS LEGAL**

- Procesos pasados

- Revisiones del Sector

- Definición de Indicadores

1.3 MARCO NORMATIVO DEL ANÁLISIS

- Ley 80 de 1993 – Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

- Ley 375 de 1997, la cual tiene por objeto establecer el marco institucional y orientar políticas, planes y programas por parte del Estado y la sociedad civil para la juventud.

- Ley 1150 de 2007 – Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.

- Ley 1474 de 2011 – Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

- Ley 1551 de 2012 - Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.

- Ley 1885 de 2018 – Por la cual se modifica la Ley estatutaria 1622 de 2013 y se dictan otras disposiciones.

- Decreto 1082 de 2015 – Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

- Decreto Ley 019 de 2012 – Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

- Acuerdo 740 de 2019 – Por el cual se dictan normas en relación con la organización y el funcionamiento de las localidades de Bogotá D.C.

- Decreto 642 de 2025 – Por medio del cual se ajusta la normativa del sector gobierno.

- Decreto 1077 de 2015 – Por medio del cual se expide el decreto único de vivienda ciudad y territorio

- Norma Sismo Resistente (NSR-10)

2. INFORMACIÓN DEL PROCESO CONTRACTUAL

La presente sección debe ser diligenciada por el estructurador del proceso con la información específica del objeto contractual a adelantar en el marco del Proyecto 4122 y 2527:

CAMPO	DESCRIPCIÓN
Proyecto de inversión	Proyectos No. 4122 y 2527: Servicios Generales De Construcción De Edificaciones Y Chapinero Comprometido Con La Transparencia: Fortalecimiento Institucional Y Control En Acción
Meta PDL 2025–2028	• Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo, así como las reparaciones locativas y actividades emergentes, a las instalaciones a cargo de la alcaldía local de chapinero.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

CAMPO	DESCRIPCIÓN
Magnitud de la meta 2026 a contratar	• Contempla la ejecución integral de acciones de mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones locativas y atención de actividades emergentes en la totalidad de las instalaciones bajo responsabilidad de la Alcaldía Local de Chapinero, con el propósito de garantizar su adecuado funcionamiento, seguridad, conservación física y continuidad operativa. Esta meta comprende intervenciones orientadas a preservar y mejorar las condiciones de infraestructura de sedes administrativas, espacios de servicio y demás bienes a cargo de la entidad, mediante la atención oportuna de deterioros, adecuaciones prioritarias, contingencias y necesidades operativas identificadas durante la vigencia, asegurando así ambientes funcionales, seguros y acordes con los requerimientos institucionales y de servicio a la ciudadanía.
Objeto del contrato	Realizar bajo el sistema de monto agotable sin formula de reajuste el mantenimiento preventivo y correctivo, así como las reparaciones locativas y actividades emergentes, a las instalaciones a cargo de la alcaldía local de Chapinero".
Tipo de contrato	Contrato de obra
Modalidad de selección	Selección abreviada de menor cuantía
Plazo de ejecución	6 meses
Valor estimado del contrato	$ 305.000.000

2.1 CLASIFICACIÓN UNSPSC APLICABLE AL SECTOR CONSTRUCCIÓN

De conformidad con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC) el proceso se clasifica en los siguientes códigos a nivel de Clase:

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
721029	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de montaje de acero
721520	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de pañetado y DRYWALL
721033	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura

3. ANÁLISIS ECONÓMICO

El análisis económico tiene por objeto comprender el entorno macroeconómico internacional, regional, nacional, distrital y local en el que se desarrollará la ejecución del contrato, así como identificar las variables que pueden afectar la formación de precios, la disponibilidad de proveedores y la sostenibilidad financiera del proceso. El análisis se soporta en los boletines técnicos del DANE correspondientes al primer trimestre de 2026 y en las decisiones más recientes del Banco de la República y aquellas entidades que presten algún tipo de injerencia sobre las decisiones económicas que pueden afectar o no el presente proceso de contratación.

3.1 CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL Y ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Dentro de los aspectos generales que se tienen en el mercado global, se hará especial énfasis en la industria de la construcción, ya que es uno de los sectores más dinámicos y globalizados en la economía mundial, Al cierre del año calendario 2025 y de acuerdo con los datos oficiales y proyecciones más recientes, el sector de la construcción en Colombia mostró un desempeño heterogéneo, con señales mixtas entre actividad real, empleo, permisos y perspectivas futuras.

Durante buena parte de 2025 el sector construcción enfrentó condiciones de contracción en su valor agregado. En el primer trimestre de 2025, el valor agregado de la construcción cayó

alrededor de -3,5 %, reflejando debilidad en la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, mientras que otras ramas como obras civiles crecieron en ese trimestre, pero no compensaron la caída global.

Según los datos de series temporales por trimestre, el PIB desde la construcción aumentó hacia los trimestres medios del año, con niveles que rondaron los 10.597 miles de millones de pesos en el tercer trimestre de 2025, aunque sigue mostrando un desempeño por debajo de otros sectores económicos.

A pesar de las caídas en algunos trimestres, los principales informes de mercado prevén que el sector construcción creció en torno al +1,6 % en 2025 en términos de producción agregada anual, impulsado por mayores volúmenes de permisos de construcción (licencias) y crecimiento en partes de la obra civil, así como por inversiones en proyectos industriales, comerciales y de energía.

Dicho lo anterior, se presenta el siguiente análisis que detalla los aspectos más relevantes del mercado internacional, teniendo en cuenta los enfoques en competencias de flujos comerciales y la dinámica de la oferta y demanda del sector:

A nivel global, el sector de la construcción sigue siendo uno de los pilares de la economía mundial, aunque exhibe una desaceleración en su crecimiento:

De conformidad con los análisis realizados a nivel mundial, en 2025 el mercado global alcanzó aproximadamente USD 16,45 billones, consolidando una expansión desde 2020 (USD 13,57 billones). El crecimiento histórico promedio anual estuvo entre 4,2 % y 6,5 % en el periodo 2020–2025, con proyecciones de expansión futura con un CACR esperado en torno a 5,3 %–6,5 % entre 2025 y 2034.
A pesar de esta cifra nominal elevada, el crecimiento real de la producción mundial se moderó significativamente en 2025, debido a varios factores macroeconómicos y estructurales (tasas de interés altas, desaceleración en grandes mercados y aranceles).

En el ámbito internacional, la industria se encuentra dominada por grandes consorcios y multinacionales, pero a su vez también presenta fragmentación en ciertos mercados

Región	Empresas Destacadas	Descripción
China	China State Construction Engineering Corporation (CSCEC)	Lidera el mercado con cerca del 30% del gasto mundial.
Estados Unidos	Bechtel, Fluor Corporation	Dominan proyectos de infraestructura e ingeniería industrial.
Europa	Vinci (Francia), ACS (España), Hochtief (Alemania)	Gigantes con operaciones en múltiples continentes.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Medio Oriente e India	Empresas locales impulsadas por megaproyectos estatales (e.g., NEOM en Arabia Saudita)	Consolidación de constructoras con fuerte presencia regional.
América Latina	Constructoras regionales en alianza con internacionales	Se enfocan en sectores como transporte, energía y urbanismo.

En cuanto a la determinación de la oferta y la demanda global se menciona que esta es impulsada por múltiples factores, pero principalmente se enfoca en:

Demanda

- Renovar y ampliar la infraestructura critica como puentes, carreteras, sistemas de agua, energía y transporte.

- Suplir la necesidad de vivienda tanto urbana como rural, especialmente en países en vía de desarrollo.

- El crecimiento del comercio electrónico y centros logísticos, ya que estos requieren grandes complejos y centros de datos.

- Aunque ya han pasado casi seis años despues de la pandemia presentada a nivel mundial, aun se busca la reactivación de proyectos turísticos y comerciales puntualmente en Asía – Pacifico

Oferta

Para el mercado global la oferta presenta condicionamientos tales como

- Disponibilidad de costos de materiales de construcción como acero, aluminio y cobre, costos que han variado en los últimos años.
- Factores logísticos y geopolíticos, estos han venido afectando las cadenas de suministros de materiales a nivel global.

- Aunque no es muy sonado a nivel mundial, últimamente ha sido tendencia la disponibilidad de maquinaria pesada y tecnologías avanzadas que permitan la optimización en los diferentes procesos constructivos, muchos de estos incorporando inteligencia artificial en sus procesos.

- El acceso a mano de obra calificada también ha generado condicionamientos en el sector construcción.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Para los últimos años, ha sido tendencia las afectaciones por conflictos geopolíticos, que generaron brechas bastante marcadas en la oferta, a su vez de resaltar que actualmente se presenta temas arancelarios que de continuar en el tiempo podrían generar afectaciones mayores, razón por la cual se realiza el siguiente análisis:

Factor que condiciona la oferta	Descripción	Impacto de los aranceles
Materiales de construcción	Acero, cemento, aluminio, cobre	Aranceles sobre importación/exportación de estos materiales encarecen los costos y reducen la competitividad de algunos países.
Logística y geopolítica	Factores como guerras, bloqueos, aumento en costos	Políticas arancelarias restrictivas pueden agravar los cuellos de botella logísticos e incentivar proteccionismo.
Maquinaria y tecnología	Disponibilidad de equipos especializados y tecnologías avanzadas	Si se imponen aranceles a maquinaria extranjera (e.g., grúas, tuneladoras), los proyectos enfrentan sobrecostos y demoras.
Mano de obra y recursos técnicos	Acceso a personal calificado, ingenieros, técnicos especializados	Aranceles no afectan directamente, pero políticas migratorias y tratados de cooperación sí pueden influir indirectamente.
Recuperación postpandemia y estabilidad	Mejora en cadenas de suministro y oferta global	Reducción de barreras comerciales puede acelerar la estabilización. Nuevos aranceles podrían revertir esa recuperación.

Dicho estos se puede indicar que a mayor proteccionismo o guerras comerciales se encarecen insumos, ralentizan obras, complican asociaciones internacionales, las políticas arancelarias favorables o tratados de libre comercio (TLCs) facilitan licitaciones, reducen costos y fomentan inversión extranjera en infraestructura.

De conformidad con los organismos internaciones como Oxford Economics y McKinsey Global Institute, se proyecta que el mercado de la construcción desde el año 2025 -2030 alcanzara los 14 billones de dólares anuales para el último año en mención, y se estima que las regiones de mayor crecimiento serán:

- Asía – Pacifico: Con un crecimiento en vivienda, transporte y energía
- África: Principalmente teniendo desarrollo en áreas como infraestructura, vivienda social y movilidad urbana.
- América Latina: De acuerdo con el análisis se proyecta un crecimiento moderado enfocado en la modernización vial, ferroviaria y energías renovables.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

De acuerdo con las proyecciones más recientes del Banco Mundial, la economía mundial mantuvo en 2025 un crecimiento aproximado de 2,7 %, mostrando una moderación frente a ciclos previos, en un contexto marcado por tensiones comerciales, alta incertidumbre geopolítica, desaceleración del sector inmobiliario en economías clave como China y condiciones financieras aún restrictivas. Para 2026, el organismo prevé una leve desaceleración hacia 2,6 %, con una recuperación moderada hasta 2,7 % en 2027, reflejando una economía global más resiliente, aunque todavía inmersa en la década de crecimiento más débil desde los años sesenta. Este panorama confirma que sectores como la construcción continúan enfrentando una expansión más contenida que en periodos anteriores, influenciada por menores niveles de inversión tradicional, ajustes en la demanda residencial y persistentes riesgos macroeconómicos globales.

En consecuencia con lo anteriormente mencionado, se puede deducir que prevalecerán algunas restricciones comerciales y aparecerán nuevas; esto en vista de la guerra arancelaria que vive el mundo hoy en día, pues, si bien es cierto se presentan recuperaciones y crecimientos en países que presentan economías emergentes, como es el caso de Colombia y muchos otros países latinoamericanos, sus crecimientos fueron interesantes para países como Colombia y otras economías emergentes de la región generando incentivos en la inversión extranjera, sobre todo para Colombia ya que a nivel global ocupo el puesto 10, donde muchas inversiones se ven limitadas por las reglamentaciones gravosas y los altos impuestos.

De acuerdo con las mediciones económicas más recientes publicadas para 2026, el liderazgo global cambió frente a 2025: Dinamarca encabezó el ranking de resiliencia económica y entorno de negocios por tercer año consecutivo, seguida de Luxemburgo y Singapur, consolidando una fuerte predominancia europea en los primeros lugares. En este nuevo escenario, Colombia ya no figura dentro del top 5 global, aunque mantiene una posición competitiva entre economías emergentes gracias a su estabilidad macroeconómica relativa, desempeño financiero y capacidad de recuperación frente a choques externos. Mientras tanto, países como Irlanda y España continúan mostrando resultados sólidos, pero bajo una clasificación más influenciada por resiliencia estructural, competitividad y sostenibilidad de largo plazo que por crecimiento coyuntural.

Las cifras recientes muestran que la economía colombiana mantuvo una senda de recuperación durante el primer trimestre de 2026, con proyecciones de crecimiento cercanas al 2,9 %–3,0 % anual, según estimaciones de organismos multilaterales, ubicándose por encima del promedio esperado para varias economías avanzadas, aunque por debajo del dinamismo registrado en 2025. Ahora, si bien el ritmo de expansión se moderó frente al 3,4 % interanual previamente reportado, Colombia continúa destacándose en el contexto regional por su capacidad de crecimiento sostenido, estabilidad macroeconómica relativa y fortalecimiento progresivo de sectores como servicios, comercio e inversión y turismo. Este desempeño sigue siendo un elemento clave en su posicionamiento comparativo frente a otras economías de ingreso medio.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

De acuerdo con lo anterior se establece que si bien Colombia tiene gran potencial de inversión extranjera se deben fortalecer factores económicos que precisen la continuidad de esta inversión, pese a que en reiteradas ocasiones se ha indicado que se mantienen las puertas abiertas para la inversión extranjera que permita la potencialización del crecimiento del país. Así las cosas, se presenta el siguiente análisis:

Aspecto	Detalle
Postura del Gobierno	El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Comercio, mantiene una estrategia de atracción de inversión extranjera enfocada en transición energética, infraestructura, tecnología, reindustrialización, turismo y nearshoring, reforzada mediante acuerdos comerciales, promoción de zonas francas y estabilidad para sectores estratégicos
IED estimación cierre 2026	La Inversión Extranjera Directa en Colombia se proyecta en un rango aproximado de USD 15.000–17.000 millones para el cierre de 2026, con recuperación moderada frente a 2025, impulsada por energía, servicios, manufactura avanzada, infraestructura y relocalización empresarial regional.
Razones de la caída	Persisten factores de volatilidad como incertidumbre geopolítica global, tasas internacionales, desaceleración de algunos mercados y percepción regulatoria; sin embargo, mejora el atractivo por estabilidad macroeconómica relativa, reducción gradual de inflación y oportunidades de nearshoring.
Proyección de IED para 2027	Se espera una consolidación con flujos cercanos o superiores a USD 17.000 millones, dependiendo del comportamiento del petróleo, transición energética, reformas internas y fortalecimiento logístico-comercial.
Factores positivos para la IED	Crecimiento económico estimado entre 2,8 % y 3,0 %, inflación más controlada, reducción paulatina de tasas, ubicación estratégica, acceso a mercados internacionales y fortalecimiento de cadenas regionales de suministro.
Sectores atractivos para inversión	Energías renovables, infraestructura vial y logística, tecnología digital, manufactura especializada, agroindustria, minería estratégica y turismo sostenible.
Tendencias estratégicas	Consolidación del nearshoring y friendshoring: empresas buscan relocalizar operaciones hacia América Latina para acercarse a EE. UU., reducir riesgos geopolíticos y fortalecer resiliencia de cadenas de suministro.

Tabla 2 Panorama de inversión extranjera en Colombia, Fuente: Min. Hacienda

De acuerdo con lo anterior se ha presentado un análisis donde se pueden observar las proyecciones regionales del Banco Mundial para el 2026, y como estas debido a todos los sucesos mundiales han presentado afectación y solución en su libre desarrollo comercial y económico.

Los mercados emergentes y las economías en desarrollo enfrentan diversos factores adversos, en medio de una aparente estabilización de la inflación generalizada y la guerra arancelaria. el crecimiento en América Latina y el Caribe aumentó aún más hasta ubicarse en un 2,4% en 2025, y 2,3% en 2026, conforme a que las tasas de interés se normalicen y continue bajando la inflación. Según las proyecciones, los precios de los productos básicos respaldarán las exportaciones de la

región, aunque el tenue crecimiento de China podría limitar la demanda de los principales productos e insumos básicos.

Por su parte, el crecimiento de Colombia alcanzaría un crecimiento del 3.0 % en 2026, respaldado por la recuperación del consumo y la inversión privada a medida que se controle la inflación.

La guerra arancelaria ha llevado a que se presenten altos costos en insumos básicos y materias primas los cuales se han visto diezmados para el importe de estos recursos en todo el mundo.

Estas previsiones están expuestas a varios riesgos, principalmente a la baja. Entre ellos figuran la inestabilidad fiscal, la persistencia de la inflación básica y el endurecimiento de las políticas monetarias

Si bien la inflación ha tendido a la baja a lo largo del 2025, en muchos países alcanzó sus bajos históricos en varias décadas; y si bien se han logrado avances significativos aún persisten desafíos que podrían limitar el crecimiento económico en 2026.

En conclusión, si bien la región de América Latina y el Caribe ha mostrado recuperaciones económicas en 2025, se espera que continue la recuperación gradual en 2026, apoyada por el descenso de la inflación y una política monetaria acomodaticia. El desempeño económico de la región dependerá de una combinación de factores internos e internacionales, y los precios de los productos básicos y la demanda mundial desempeñarán un papel moderado en este panorama.

3.2 CONTEXTO ECONÓMICO NACIONAL – COLOMBIA

CONTEXTO ECONÓMICO COLOMBIANO

Para el año 2025, la economía Colombiana presentó señales de recuperación en comparación con los años 2023 y 2024. Si bien es cierto que la recuperación ha sido lenta y moderada principalmente marcada por los retos fiscales, menos inflación y expectativas positivas de inversión. Las principales entidades económicas del país, tales como el Banco de la República, el Ministerio de Hacienda y Fedesarrollo, coinciden que el desempeño del país para el año 2026 dependerá principalmente del manejo macroeconómico, la implantación de reformas y condiciones externas. Así las cosas, se tiene el siguiente análisis para el contexto económico colombiano:

- **Crecimiento económico:** Para el año 2026, el consenso de las principales proyecciones macroeconómicas ubica el crecimiento del PIB real de Colombia entre aproximadamente 2,6 % y 3,0 %, con una estimación central alrededor de ~2,8 %–3,0 %. Esto indica una

expansión moderada de la economía, apoyada en un consumo interno relativamente sólido y una recuperación gradual de la inversión, a pesar de la incertidumbre política y desafíos fiscales.

Se estima que, en el transcurso del año 2026, los principales motores de crecimiento serán el consumo privado, incentivado por la reducción de las tasas de interés, y una recuperación gradual de la inflación, especialmente en sectores como la infraestructura, maquinaria y la tecnología. Así mismo se espera un repunte del componente inversionista del país, esto ligado a la estabilidad institucional y a la recomposición empresarial del país.

- **Inflación y política monetaria:** En 2026 la inflación en Colombia debería continuar descendiendo desde niveles de ~5,1 % en 2025 hacia alrededor de ~3,6 % (aproximándose al objetivo de 3 %), lo que permitirá al Banco de la República, con cautela, considerar reducciones graduales en la tasa de política monetaria durante el año si las presiones inflacionarias se mantienen bajo control.

- **Finanzas Públicas:** En el año 2026, las finanzas públicas de Colombia se desarrollan en un entorno de alta presión fiscal, caracterizado por un déficit del Gobierno Nacional Central cercano al 6,2 % del PIB, una deuda pública que se ubica alrededor del 63 % del PIB y un creciente peso del servicio de la deuda, que absorbe una proporción significativa de los ingresos tributarios. El Presupuesto General de la Nación, estimado en aproximadamente $556,9 billones, presenta una estructura dominada por el gasto de funcionamiento y el pago de intereses, lo que reduce el margen fiscal para la inversión pública, particularmente en infraestructura. A ello se suma la incertidumbre asociada al recaudo tributario, condicionado a la aprobación y efectividad de nuevas medidas fiscales, así como las advertencias del Comité Autónomo de la Regla Fiscal sobre desequilibrios estructurales persistentes, configurando un escenario que exige ajustes fiscales graduales y una gestión prudente del gasto para garantizar la sostenibilidad macroeconómica en el mediano plazo.

- **Sector Externo:** En 2026, el sector externo de Colombia enfrentará un escenario desafiante, caracterizado por una dinámica exportadora moderada o débil, influenciada por la transición energética global y condiciones de mercado, y por un aumento de las importaciones impulsado por la demanda interna, lo que conducirá a una balanza comercial y cuenta corriente con déficit mayor respecto a años previos. El tipo de cambio tenderá a una apreciación moderada del peso, y la inversión extranjera directa se orientará más hacia sectores no tradicionales. El fortalecimiento de las agroexportaciones, servicios y remesas será clave para mitigar el impacto de estos desequilibrios, aunque

persisten riesgos globales y estructurales que condicionan el aporte del sector externo al crecimiento económico general.

- **Riesgos y desafíos:**

  Pese a las señales positivas, Colombia enfrenta varios desafíos económicos en 2026:

  En 2026, Colombia enfrenta un escenario de riesgos combinados, donde destacan la fragilidad fiscal, la incertidumbre política, la vulnerabilidad externa y las limitaciones para dinamizar la inversión y la productividad. La capacidad del país para mitigar estos riesgos dependerá de la credibilidad de la política macroeconómica, la disciplina fiscal, la diversificación productiva y la estabilidad institucional, factores clave para sostener el crecimiento económico en el mediano plazo.

Mencionado lo anterior, se espera que, en el transcurso del 2026, Colombia pueda consolidar y aumentar su recuperación económica, ya que se observó un crecimiento sostenido pero moderado durante el 2025, con un PIB entre 2,3 % y 2,4 %. se estima que la inflación continue en descenso para 2026, estimándose en 3,2 % para finales de 2026, acercándose gradualmente a la meta del Banco de la República. Además, se reportan mejoras en el empleo, con una tasa de desempleo en niveles históricamente bajos y una recuperación algo lenta del consumo privado, impulsada por la reducción de tasas de interés. El éxito de estas proyecciones dependerá en gran medida de la regla fiscal, la estabilidad institucional, el manejo eficiente del gasto público, y de un entorno favorable para la inversión privada y extranjera, especialmente en sectores como infraestructura, tecnología y energía.

- **Sector Construcción:** En 2026, el sector de la construcción y la contratación pública de obras en Colombia se desarrollarán en un entorno particularmente exigente, condicionado por un conjunto de factores macroeconómicos, fiscales, institucionales y sectoriales que inciden de manera directa en la planeación, estructuración y ejecución de los proyectos de infraestructura. La persistencia de restricciones fiscales, derivadas de los compromisos asociados a la regla fiscal, el elevado nivel del gasto social y el limitado margen de maniobra presupuestal del Estado continuará afectando la capacidad de inversión pública, especialmente en proyectos de gran escala y en aquellos que requieren vigencias futuras o esquemas de financiación complejos.

  A este contexto se suma un entorno macroeconómico caracterizado por un crecimiento moderado del PIB, una inflación que, si bien tendería a converger al rango meta, aún mantendría presiones sobre los costos de los insumos clave del sector —como acero, cemento, combustibles y transporte—, así como una tasa de interés real que, aunque en

proceso de normalización, seguiría incidiendo en el costo del financiamiento para contratistas, concesionarios y entidades territoriales. Estas condiciones incrementan la sensibilidad de los proyectos frente a desviaciones presupuestales y refuerzan la necesidad de estimaciones de costos realistas y actualizadas.

Desde la perspectiva del sector externo, la dependencia de insumos importados, la volatilidad del tipo de cambio y la incertidumbre asociada a los mercados internacionales de materias primas continúan representando riesgos relevantes para la ejecución contractual, especialmente en contratos de obra a precios fijos o con mecanismos de reajuste insuficientes. En este escenario, la adecuada identificación y asignación de riesgos contractuales se convierte en un elemento crítico para preservar el equilibrio económico de los contratos y evitar controversias durante la ejecución.

Adicionalmente, el entorno político e institucional de 2026, marcado por la antesala del ciclo electoral y por ajustes en las prioridades de política pública, podría generar cambios en los ritmos de contratación, reprogramaciones presupuestales y mayores exigencias en materia de control, transparencia y cumplimiento normativo. Esto implica una mayor carga técnica y administrativa tanto para las entidades contratantes como para los proponentes, quienes deberán fortalecer sus capacidades de estructuración, análisis jurídico y gestión contractual.

En este contexto, cobra especial relevancia la calidad de los estudios y diseños, la solidez de los análisis de precios unitarios, la correcta definición del alcance contractual y la incorporación de esquemas de gestión de riesgos que contemplen variables macroeconómicas, financieras y operativas. La planeación rigurosa, el uso eficiente de los recursos públicos y la adopción de buenas prácticas de contratación se consolidan como condiciones indispensables para garantizar la viabilidad, continuidad y sostenibilidad de los proyectos de infraestructura.

En conclusión, el año 2026 exigirá al sector de la construcción y a la contratación pública de obras un enfoque altamente técnico, prudente y estratégico, en el que la anticipación de riesgos, la disciplina fiscal, la eficiencia en la ejecución y la correcta asignación de responsabilidades contractuales serán determinantes para el éxito de los proyectos y para la adecuada utilización de los recursos públicos en un entorno de restricciones y alta incertidumbre.

En cuanto a la construcción de infraestructura civil, se vaticina que esta sea impulsada por proyectos carreteros, de transporte urbano y redes de servicios públicos. Además, el gobierno nacional analiza en alianza con el sector privado la reactivación de obras bajo los esquemas de APP (Asociaciones Público-Privadas). Proyectos como el Regiotram de

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Occidente, el Metro de Bogotá y varias troncales de Transmilenio generarían un dinamismo mayor en el sector.

En 2026, la vivienda de interés social (VIS) continuará siendo un eje central del sector construcción en Colombia, representando cerca del 47 %–49 % de las ventas de vivienda nueva, con una demanda estructural que en 2025 mostró un crecimiento aproximado del 22 % en unidades vendidas. No obstante, su desarrollo se dará en un entorno de alta exigencia financiera y operativa, condicionado por restricciones fiscales, presión sobre los costos de construcción y limitaciones en el acceso al crédito de los hogares.

El ajuste del salario mínimo incrementará el precio máximo de la VIS y elevará el ahorro requerido para la cuota inicial, que para 2026 se estima entre $52 millones y $92 millones, constituyéndose en una barrera relevante para la población objetivo. A su vez, los constructores enfrentan mayores costos de mano de obra, insumos y financiación, lo que reduce los márgenes del segmento y limita la expansión de nuevos proyectos, pese a la recuperación observada en licencias y lanzamientos durante 2025.

En este contexto, el crecimiento de la VIS en 2026 será moderado y altamente sensible a la estabilidad normativa, la disponibilidad de suelo urbanizable y la implementación de mecanismos de financiación y subsidios eficientes. Su sostenibilidad dependerá de una adecuada articulación entre política pública, capacidad de pago de los hogares y viabilidad financiera de los proyectos, manteniendo el equilibrio entre su función social y la dinámica económica del sector construcción.

En cuanto a los retos que enfrenta el sector, principalmente se tiene el alto costo de materiales tales como acero, cemento y concreto, aunque con una leve tendencia a estabilizarse. El sector también enfrenta la incertidumbre en cuanto a normativas jurídicas en el entorno de asignación de licencias ambientales, consultas previas y cambios de políticas, lo que genera retrasos en proyectos estratégicos y afecta la confianza empresarial.

En cuanto a las perspectivas que se esperan para el año 2026, se tiene la siguiente tabla:

Variable	Perspectiva 2026
Crecimiento del sector	2,5% – 3,2%
Participación en el PIB	6,1% – 6,3%
Tasa de empleo del sector	~6,8% del total nacional
Tendencia de precios	Crecimiento moderado, con presiones en insumos y mano de obra
Nuevos proyectos iniciados	Crecimiento selectivo, concentrado en VIS y proyectos estratégicos

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Variable	Perspectiva 2026
Inversión pública en infraestructura	Estable con sesgo a la baja real, condicionada por restricción fiscal

Tabla 3 Perspectiva Sector Construcción. Fuente: Propia

El sector de la construcción en Colombia en 2026 se encuentra en una etapa de estabilidad estructural, apoyado por el gasto público, las políticas de subsidio y la disminución paulatina de las tasas de interés, que han bajado desde niveles superiores al 10 % en 2023 hasta ubicarse cerca del 8.5 % en 2025, según el Banco de la República. No obstante, enfrenta desafíos importantes relacionados con la seguridad jurídica, los altos costos de materiales y la necesidad de modernizar procesos constructivos.

Las oportunidades están centradas en el desarrollo regional, el fortalecimiento de la vivienda social, y la inversión en infraestructura resiliente y sostenible.

Es imprescindible mencionar que, pese a los conflictos mundiales, tanto bélicos como comerciales, y factores climáticos entre otros, Colombia no ha tenido tantas afectaciones en su economía, reflejando una aceleración de la inflación local, la cual se encuentra en el 5,56% comparada con la de finales del año 2025, alejándose gradualmente al rango meta del Banco de la República.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (marzo)

IPC	Marzo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,52	**0,78**	2,62	**3,07**	5,09	**5,56**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: DANE, 2026.

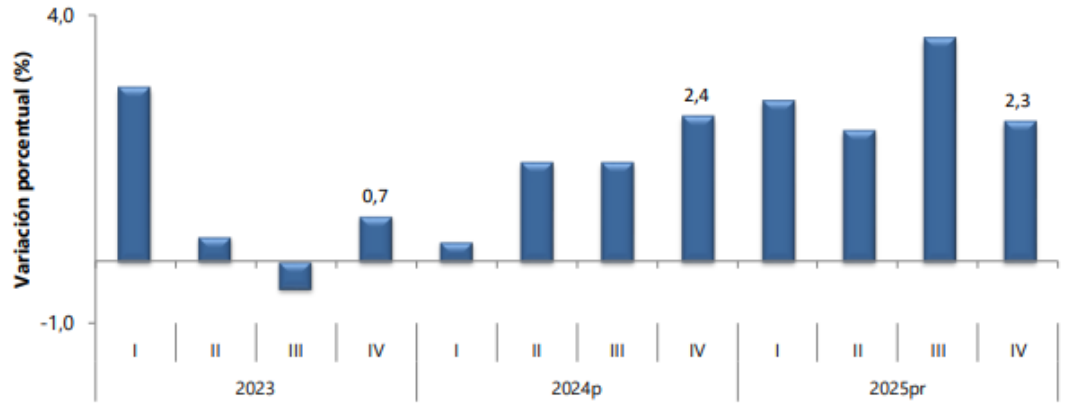
De acuerdo con cifras del DANE el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para marzo de 2026 evidencia una aceleración inflacionaria frente al mismo periodo de 2025, tanto en términos mensuales como acumulados y anuales, lo que refleja mayores presiones sobre el costo de vida de los hogares colombianos.

Los resultados entregados del IPC a marzo de 2026 evidencian un repunte inflacionario generalizado frente a 2025, reflejado en mayores incrementos mensuales, acumulados y anuales.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Esto confirma que las presiones sobre precios continúan afectando el costo de vida, reduciendo el poder adquisitivo de los hogares y generando un entorno económico más exigente para consumidores, empresas y entidades públicas. Desde una perspectiva macroeconómica, este comportamiento puede limitar decisiones de política monetaria expansiva y elevar costos operativos en sectores estratégicos como infraestructura y construcción, haciendo indispensable una planeación financiera más rigurosa, ajustes presupuestales y seguimiento constante a variables económicas para mitigar riesgos.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2023-I / 2025pr-IV



Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: DANE, 2026.

El comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia entre 2023-I y 2025-IV refleja una evolución económica marcada por tres fases claramente diferenciadas: desaceleración, recuperación y consolidación. En 2023, la economía presentó una pérdida progresiva de dinamismo luego de un inicio favorable, evidenciando una reducción importante del crecimiento e incluso una contracción en el tercer trimestre, como resultado de factores macroeconómicos restrictivos, entre ellos la alta inflación, tasas de interés elevadas, menor consumo interno y una desaceleración general de sectores productivos. Aunque el cuarto trimestre mostró una leve recuperación (0,7 %), el año estuvo caracterizado por volatilidad y ajustes económicos.

Durante 2024, el país inició una fase de recuperación gradual, con mejoras sostenidas trimestre a trimestre. Si bien el primer trimestre aún mostró señales moderadas, el crecimiento comenzó a fortalecerse en los periodos posteriores, alcanzando un 2,4 % al cierre del cuarto trimestre. Esta tendencia sugiere una mejora en las condiciones macroeconómicas, asociada a una mayor

estabilidad de precios, recuperación de la confianza empresarial, ajustes monetarios y reactivación de actividades estratégicas como comercio, servicios e inversión.

Para 2025, el comportamiento del PIB evidencia una consolidación mucho más sólida del crecimiento económico. Todos los trimestres se mantuvieron en terreno positivo, destacándose especialmente el tercer trimestre como el punto más alto de expansión de toda la serie analizada, cercano al 4 %. Aunque el cuarto trimestre registró una moderación a 2,3 %, el desempeño general fue significativamente superior al de años previos, mostrando una economía más resiliente, con mayor capacidad de expansión y mejores perspectivas para sectores clave.

En conjunto, el gráfico reportado por el DANE indica que Colombia logró transitar desde una etapa de ajuste económico en 2023 hacia una recuperación estructurada en 2024, para finalmente consolidar una senda de crecimiento más robusta en 2025. Esta evolución refleja una mejora sustancial en el entorno macroeconómico, fortaleciendo la confianza para la inversión, la ejecución de proyectos de infraestructura, el crecimiento del empleo y la planeación fiscal, aunque manteniendo la necesidad de monitorear riesgos externos e inflacionarios para sostener esta trayectoria positiva.

Dicho lo anterior, para 2026, se espera que la economía colombiana mantenga una trayectoria de crecimiento positivo, aunque más moderada que el repunte observado en algunos trimestres de 2025. Según proyecciones del FMI (abril 2026), Colombia crecería alrededor de **2,3 %**, mientras que el Banco Mundial ubica a América Latina en un contexto de expansión regional más limitada (2,1 %), lo que sugiere que Colombia seguiría posicionándose ligeramente por encima o en línea con el promedio regional, pero aún bajo restricciones externas e internas.

Aunado lo anterior Colombia no enfrentaría un escenario de desaceleración crítica, sino una etapa de crecimiento más prudente y estructural, con expectativas de expansión cercanas al 2,3 %, consolidando la recuperación posterior a 2023 pero en un entorno global todavía incierto. En otras palabras, el país podría seguir creciendo, pero dependerá en gran medida de controlar inflación, fortalecer inversión, ejecutar infraestructura y aprovechar oportunidades estratégicas como nearshoring y transición energética para sostener una senda más robusta hacia 2027.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025pr / 2024p	2025pr-IV / 2024p-IV	2025pr-IV / 2025pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,1	-0,4	-2,6
Explotación de minas y canteras	-6,2	-2,9	1,2
Industrias manufactureras	1,9	1,0	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,1	2,9	0,8
Construcción	-2,8	-2,6	-1,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	4,6	3,4	1,6
Información y comunicaciones	1,0	-1,2	-2,0
Actividades financieras y de seguros	2,8	0,7	-2,4
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,3	1,5	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,5	4,8	0,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,9	11,5	4,6
Valor agregado bruto	**2,7**	**2,3**	**-0,1**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,5	2,5	0,6
Producto Interno Bruto	**2,6**	**2,3**	**0,1**

Fuente: DANE, 2026.

Como ya se mencionó Colombia no es un país ajeno a los efectos económicos a nivel mundial y como se pudo observar no solo se presenta una recuperación moderada regional, sino también local debido a la variabilidad entre sectores. De acuerdo con el boletín presentado por el DANE, En el cuarto trimestre de 2025, y las proyecciones para 2026, evidencia que el país ha transitado desde una fase de desaceleración y ajuste hacia un proceso de recuperación progresiva, aunque aún con importantes desafíos estructurales.

el análisis por actividad económica muestra que este crecimiento no fue homogéneo. Los principales motores de expansión en 2025 fueron el comercio, la administración pública, la educación, la salud, el entretenimiento y otros servicios, sectores que impulsaron buena parte del dinamismo económico. Actividades como comercio al por mayor y menor, servicios públicos,

actividades artísticas y administración pública reflejaron resultados positivos, consolidando una economía soportada principalmente en servicios y demanda interna.

En contraste, sectores clave para el crecimiento estructural de largo plazo presentaron debilidades importantes. La construcción registró una contracción anual de -2,6 %, la minería cayó -2,9 %, y algunas áreas industriales e informacionales mostraron señales de desaceleración. Esto implica que, aunque Colombia logró crecer, la recuperación estuvo más concentrada en sectores terciarios que en actividades productivas fundamentales para infraestructura, desarrollo físico, competitividad industrial y generación de inversión intensiva

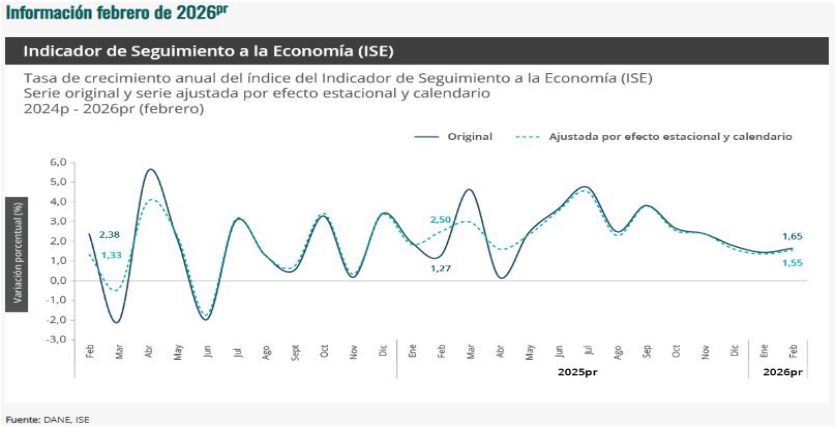
Dicho lo anterior, se precisan las estimaciones de las diferentes entidades económicas del país y del mundo, realizando una comparativa con el año inmediatamente anterior.

ENTIDAD	ESTIMACIÓN 2025	ESTIMACIÓN 2026
Banco de la Republica	2.9%	2.8%
Ministerio de Hacienda	2.6%	3.0%
Banco Mundial	2.7%	2.9%
Grupo Bancolombia	2.6%	2.8%
Fondo Monetario Internacional	2.7%	2.9%
Fede Desarrollo	2.6%	2.7%
ANDI	2.4%	2.7%
CEPAL	2.6%	2.8%
OCDE	3.1%	3.0%
CORFICOLOMBIANA	2.6%	2.8%
Otros Expertos	3.3%	3.0%

Fuente: Propia

De acuerdo con las estimaciones de los organismos expertos en el tema, para el final del 2026 se espera una aceleración económica y una baja exponencial de la inflación, lo que sugiere un crecimiento estable y contenido impulsada por la estabilización de precios, el repunte del consumo y una inversión pública estable. Además, la apreciación del peso colombiano ha abaratado las importaciones, contribuyendo a contener el aumento de precios.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN



Fuente: DANE, 2026.

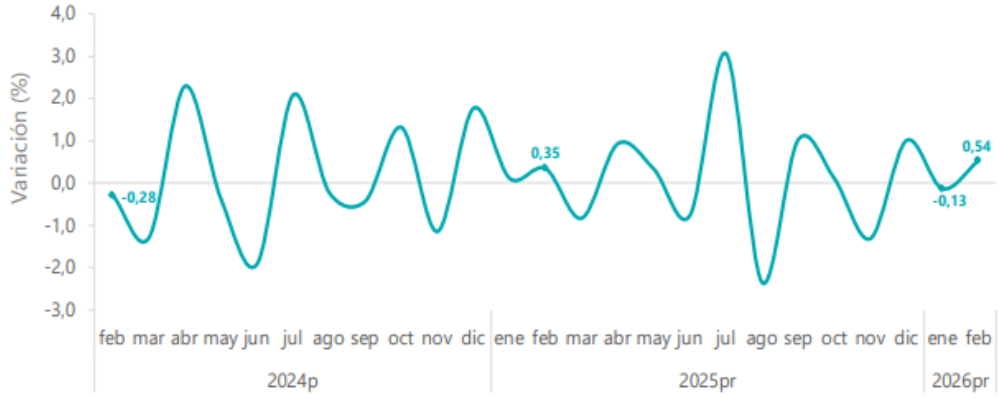
Durante 2024 y gran parte de 2025, el ISE presentó un comportamiento volátil, con oscilaciones marcadas entre periodos de aceleración y desaceleración. Se observan repuntes significativos, especialmente en algunos meses de 2025 donde la variación anual superó el 4 % e incluso se aproximó al 5 %, reflejando momentos de fuerte dinamismo económico impulsado por recuperación del consumo, comercio, servicios y ajustes postinflacionarios. Sin embargo, también se registraron caídas o desaceleraciones temporales, lo que evidencia que la recuperación no fue lineal, sino sujeta a factores estacionales, coyunturales y sectoriales.

Para febrero de 2026, el indicador muestra una variación anual de 1,65 % en la serie original y 1,55 % en la serie ajustada por efecto estacional y calendario, cifras inferiores a varios registros de 2025, pero aún positivas. Esto significa que la economía sigue creciendo frente al mismo mes del año anterior, aunque a un ritmo más moderado. La diferencia reducida entre serie original y ajustada sugiere que el efecto calendario o estacional no altera significativamente la tendencia estructural, reforzando la lectura de desaceleración moderada real.

A pesar de las fluctuaciones presentada en los años 2024 y 2025 Colombia tiende a presentar una leve tendencia a estabilizarse, es decir que, en otras palabras, Colombia no muestra señales de contracción, pero sí de normalización del crecimiento, lo cual se estima que esta normalización se estandarices a lo largo del año 2026.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 6. Tasa de crecimiento mensual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024p - 2026pr (febrero)



Fuente: DANE, ISE

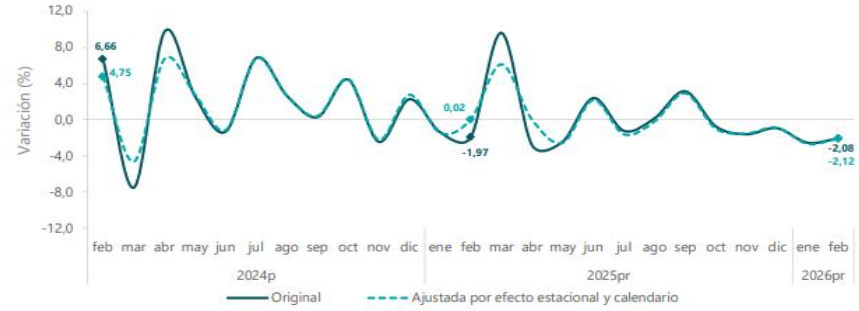
Fuente: DANE, 2026.

Para inicios de 2026, la economía continúa creciendo, como lo evidencia el repunte de febrero (0,54 %), pero a un ritmo más moderado que los máximos alcanzados en 2025. En conjunto, esto sugiere que Colombia sigue en proceso de expansión, aunque dentro de una fase más prudente y menos acelerada, donde el principal reto será consolidar estabilidad y fortalecer sectores estructurales como infraestructura, construcción e inversión para sostener un crecimiento más equilibrado y menos volátil.

Las gráficas ISE muestran una economía colombiana con comportamiento volátil tanto en su variación anual como mensual entre 2024, 2025 y 2026. A nivel anual, el crecimiento ha sido positivo en algunos momentos, pero con señales de desaceleración a mediados de 2025 y aumento leve en 2026, lo cual indica una recuperación económica moderada pero inestable. En cuanto al comportamiento mensual, se observan marcadas fluctuaciones, con periodos de contracción seguidos por ligeras recuperaciones, lo que evidencia una economía sensible a factores coyunturales y con dificultades para mantener una senda de crecimiento constante.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 9. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades primarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024ᵖ - 2026ᵖʳ (febrero)



Fuente: DANE, ISE

Fuente: DANE, 2026.

Para el mes de febrero de 2026pr el índice de las actividades primarias, en su serie original se ubicó en 96,77, lo que representó un decrecimiento de 2,08% respecto al mes de febrero de 2025pr (98,83). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de febrero de 2026pr, se ubicó en 103,51, lo que representó un decrecimiento de 2,12% respecto al mes de febrero de 2025pr (105,75).

El gráfico muestra que las actividades primarias en Colombia (agricultura, ganadería y minería) tuvieron un comportamiento muy volátil entre 2024 y febrero de 2026, con constantes subidas y caídas. En 2024 se presentó la mayor inestabilidad, mientras que en 2025 hubo una moderación parcial, aunque el sector siguió siendo irregular. Para 2026, enero mostró contracción, pero febrero registró una recuperación (0,89 %), indicando una mejora reciente, aunque aún sin estabilidad sólida. En general, sigue siendo un sector sensible a factores externos y con desafíos para consolidar un crecimiento sostenido.

Gráfico 10. Tasa de crecimiento mensual del índice de las actividades primarias
Serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024ᵖ - 2026ᵖʳ (febrero)



Fuente: DANE, ISE

Fuente: DANE, 2026.

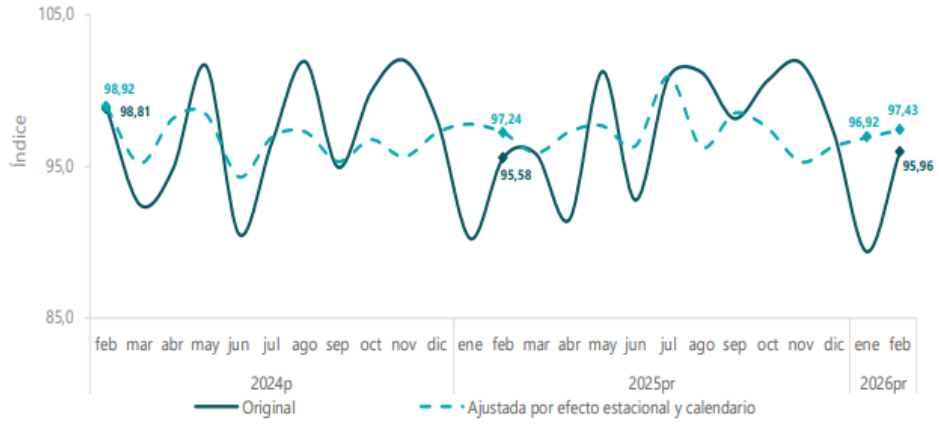
ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

El gráfico de las actividades secundarias (industria manufacturera, construcción y servicios públicos) entre 2024 y febrero de 2026 muestra un comportamiento cíclico con fluctuaciones importantes, reflejando una recuperación aún frágil en sectores clave para la producción estructural del país.

Durante 2024 y 2025 se observan oscilaciones constantes, con periodos de mejora seguidos de caídas relevantes, lo que evidencia que estas actividades han enfrentado dificultades para consolidar una senda de crecimiento estable. La serie ajustada presenta menor volatilidad, pero confirma una tendencia general de desempeño moderado, sin expansiones sostenidas. Esto sugiere afectaciones derivadas de menores ritmos en construcción, industria y costos productivos.

Para febrero de 2026, el índice muestra una recuperación frente a enero, pasando de 96,92 a 97,43 en la serie original y de 95,96 a 96,92 en la ajustada, lo que indica una mejora reciente. Sin embargo, los niveles siguen reflejando un sector con crecimiento limitado y todavía por debajo de una expansión robusta.

Gráfico 11. Índice de las actividades secundarias (base 2015)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024ᵖ - 2026ᵖʳ (febrero)



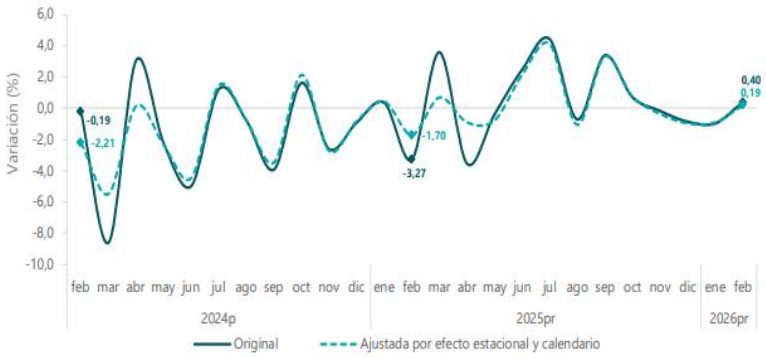
Fuente: DANE, ISE

Fuente: DANE, 2026.

En síntesis, las actividades secundarias muestran señales de recuperación en 2026, pero continúan siendo un componente vulnerable de la economía, especialmente por la debilidad estructural de construcción e industria. El principal reto será fortalecer estos sectores para que contribuyan de forma más sólida y estable al crecimiento económico nacional.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 12. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades secundarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024ᵖ - 2026ᵖʳ (febrero)

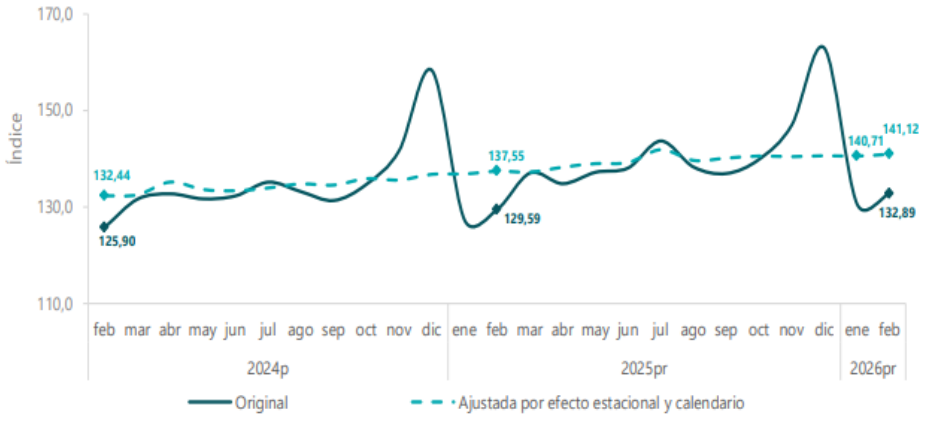


Fuente: DANE, ISE

Fuente: DANE, 2026.

las actividades secundarias muestran una recuperación progresiva respecto a 2024, pero continúan siendo uno de los sectores más frágiles de la economía colombiana. Para 2026, el principal desafío será transformar esta leve recuperación en un crecimiento estructural más sólido, especialmente en construcción e industria, fundamentales para empleo, inversión e infraestructura.

Gráfico 14. Índice de las actividades terciarias (base 2015)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024ᵖ - 2026ᵖʳ (febrero)



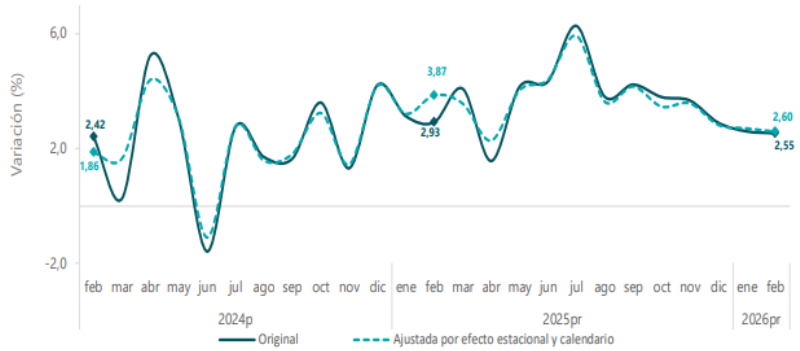
Fuente: DANE, ISE

Fuente: DANE, 2026.

A diferencia de las actividades primarias y secundarias, las terciarias presentan una tendencia estructural claramente ascendente en la serie ajustada por efecto estacional y calendario, pasando

de niveles cercanos a 132 en febrero de 2024 a aproximadamente 141 en febrero de 2026. Esto evidencia una expansión sostenida en servicios y consumo, con una mejora progresiva en la actividad económica asociada a comercio, finanzas, servicios institucionales y actividades urbanas.

Gráfico 15. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024ᵖ - 2026ᵖʳ (febrero)



Fuente: DANE, ISE

Fuente: DANE, 2026.

Así mismo, la diferencia entre la serie original y la ajustada es mínima, lo que indica poca distorsión por efectos estacionales o de calendario. En general, el comportamiento sugiere que las actividades terciarias han sido más resilientes frente a la coyuntura económica, consolidándose como un motor de estabilidad y soporte del crecimiento económico.

En resumen, durante el periodo 2024-2026, el comportamiento de las actividades económicas en Colombia, representado por las actividades primarias, secundarias y terciarias, muestra una alta volatilidad y señales de debilidad en el crecimiento económico.

Las actividades primarias (agricultura, ganadería y minería) fueron las más volátiles, con fuertes subidas y caídas, reflejando alta sensibilidad a factores climáticos, extractivos y externos. Aunque febrero de 2026 mostró una recuperación, siguen siendo un componente inestable y con dificultades para consolidar crecimiento sostenido

Las actividades secundarias (industria, construcción y servicios públicos) mostraron una recuperación parcial frente a 2024, pero continúan siendo estructuralmente frágiles. La industria y especialmente la construcción mantienen debilidades importantes, con crecimiento moderado y alta sensibilidad a costos, inversión y demanda, lo que limita su capacidad como motor robusto de expansión.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

En contraste, las actividades terciarias (comercio, transporte, finanzas, administración pública y demás servicios) fueron el sector más sólido, estable y dinámico durante todo el periodo. Su crecimiento constante y menor volatilidad consolidaron a los servicios como el principal soporte de la economía nacional, compensando parcialmente la debilidad de sectores productivos tradicionales.

Según el decreto 1469 del 29 de diciembre del 2025, bajo la concertación entre el gobierno nacional, los empresarios y los sindicatos el salario mínimo para el año 2026 llegó a $2.000.000 de pesos incluyendo el subsidio de transporte, representando un incremento del 23.7%. Respecto a la inflación con la que inicio el año, el país estaba alrededor del 5,1% de acuerdo con datos dictados por el DANE, cifra que ha venido bajando a lo largo del año 2025 llegando a un 5,10% a corte de diciembre, sin embargo, durante primer trimestre del año 2026, se presentó un alza la cual en cierta medida encarece la vida de los colombianos, ubicando este en el 5.56%

Así las cosas, la inflación en Colombia comparada con la del año 2026 presento un alza bastante menor respecto a lo observado en el 2025, de esta forma aumentando levemente el precio no solo insumos básicos si no también productos esenciales para la producción de materias primas.

La tabla que se presenta a continuación también presenta variaciones considerables respecto a los mismos meses del año inmediatamente anterior, es decir, durante los últimos meses del año 2025, así como en los primeros meses del 2026 el IPC ha tenido tendencia al alza lo que señala en teoría un crecimiento en los diferentes costos.

Total, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme
2003 - 2025

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98	146,24
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40	140,49	147,90
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77	141,48	148,68
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,80	142,32	149,66
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	142,92	150,14
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	143,38	150,30
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	134,45	143,67	150,71
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	135,39	143,67	150,99
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	136,11	144,02	151,48
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	136,45	143,83	151,76
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	137,09	144,22	151,87
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	137,72	144,88	152,27

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 8 de Enero de 2026

Fuente: DANE, 2026.

Es de resaltar que el aumento en el salario mínimo también produce un aumento en la liquidez de las personas, lo cual se traduce en mayor poder adquisitivo dentro de los mercados, generando de este modo más expectativas en los precios y elevaciones considerables de los mismos.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

De acuerdo con datos emitidos por el DANE las ciudades que mayor afectación han presentado por la variación del IPC a corte de marzo de 2026 son Pereira, Medellin, Manizales y Armenia, mientras que las menos afectadas por esta variación son Valledupar, Riohacha y Santa Marta.

VARIACIÓN IPC POR CIUDADES	
Ciudad	**Variación**
Pereira	6.48
Medellin	6.39
Manizales	5.90
Armenia	5.86
Bucaramanga	5.78
Bogotá D.C	5.62
Florencia	5.51
Villavicencio	5.46
Cali	5.36
Cartagena	5.34
Neiva	5.31
Popayán	5.25
Ibagué	5.21
Cucuta	5.01
Tunja	4.99
Monteria	4.78
Pasto	4.63
Barranquilla	4.61
Sincelejo	4.33
Riohacha	3.69
Valledupar	3.65
Santa Marta	3.58

Fuente: Adaptación propia. Datos: DANE, 2025.

Al segmentar por ciudades, se evidencia que ciudades como Pereira, Medellin, Manizales y Armenia son las urbes con mayor inflación en 2026, impulsadas por variaciones cercanas al 6.50% en la división de arriendos y servicios públicos.

Bucaramanga y Bogotá D.C siguen en la lista de mayor inflación en 2026, mientras las de menor variación fueron Valledupar, Riohacha y Santa Marta.
En la capital del país, la inflación en Bogotá fue 5,62%, por encima del promedio nacional de 5,56%. En la capital, las mayores variaciones se registraron en transporte, bebidas alcohólicas y tabaco, restaurante y hoteles y educación.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Restaurantes y hoteles.

Cuadro 7. IPC según niveles de ingreso por criterio absoluto
Total IPC
Marzo 2025 - 2026

	Variación (%)					
	Mensual		Año Corrido		Anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
Pobres	0,54	0,74	2,52	2,99	5,19	5,44
Vulnerables	0,55	0,72	2,57	3,09	5,05	5,50
Clase media	0,53	0,75	2,62	3,08	5,07	5,58
Ingresos altos	0,49	0,89	2,65	3,04	5,16	5,57
Total nivel de ingresos	0,52	0,78	2,62	3,07	5,09	5,56

Fuente: DANE, IPC.

Fuente: DANE, 2026.

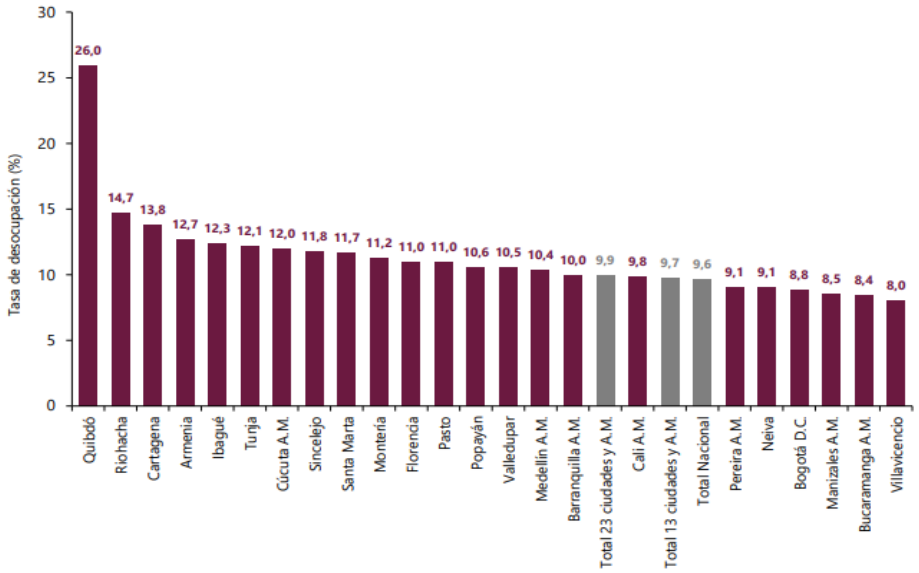
En marzo de 2026, la variación mensual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (0,74%), Vulnerables(0,72%), Clase media (0,75%), Ingresos altos (0,89%) y, por último, Total nivel de ingresos (0,78%).

En lo corrido del año, la variación del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (2,99%), Vulnerables (3,09%), Clase media (3,08%), Ingresos altos (3,04%) y, por último, Total nivel de ingresos (3,07%).

La variación anual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (5,44%), Vulnerables (5,50%), Clase media (5,58%), Ingresos altos (5,57%) y, por último, Total nivel de ingresos (5,56%).

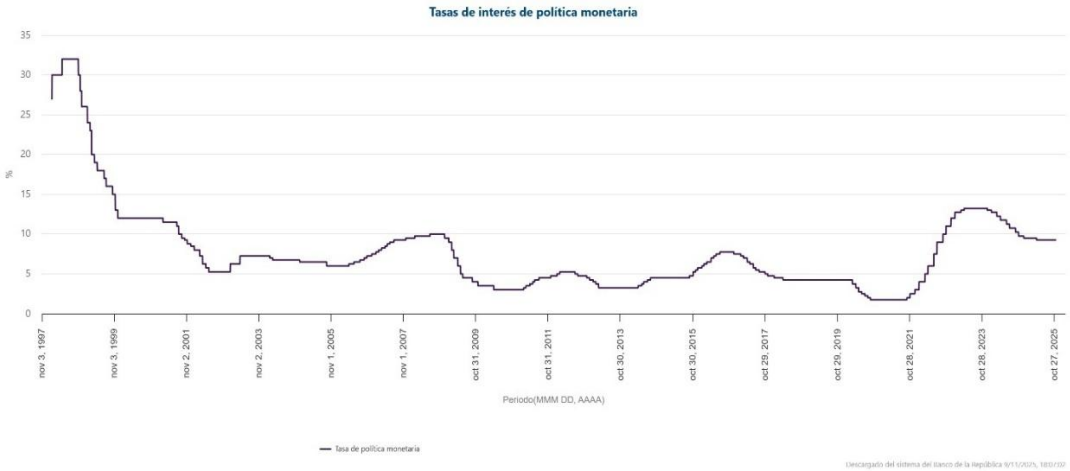
ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Enero - marzo 2026



Fuente: DANE, 2026.

Para el trimestre enero - marzo 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (26,0%), Riohacha (14,7%) y Cartagena (13,8%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Manizales A.M. (8,5%), Bucaramanga A.M. (8,4%) y Villavicencio (8,0%).



Fuente: Banco de la República.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Durante el primer trimestre de 2026, la inflación en Colombia mostró una nueva aceleración, ubicándose en 5,56 % anual en marzo, por encima del 5,09 % registrado en marzo de 2025 y evidenciando una interrupción más clara en la senda descendente observada desde el pico inflacionario de 13,3 % alcanzado en 2023. Aunque durante buena parte de 2024 y comienzos de 2025 se había consolidado una moderación gradual en componentes clave del IPC como alimentos, bienes y algunos servicios, el inicio de 2026 refleja mayores presiones asociadas al incremento en alimentos perecederos, ajustes en servicios regulados, costos de transporte, persistencia de presiones salariales y factores de oferta, lo que ha generado un entorno inflacionario más desafiante y una reducción más lenta de lo previsto.

En materia de política monetaria, durante el primer trimestre de 2026 el Banco de la República ha mantenido una postura cautelosa frente al proceso de flexibilización monetaria, moderando el ritmo de reducciones de la tasa de interés de referencia ante el repunte inflacionario observado a comienzos del año y la persistencia de riesgos fiscales y externos. Aunque durante 2025 se esperaba una senda más acelerada de recortes, la inflación superior a lo previsto, las presiones sobre alimentos y servicios regulados, así como la incertidumbre macroeconómica, llevaron al Emisor a conservar una estrategia prudente. En este contexto, las expectativas de una reducción rápida hacia niveles cercanos al 5 % quedaron aplazadas, y para 2026 el mercado proyecta que la tasa de política monetaria continuará descendiendo de forma gradual, pero manteniéndose todavía en niveles relativamente restrictivos frente a estándares históricos, priorizando el control inflacionario y la estabilidad macroeconómica sobre una expansión monetaria acelerada.

Las proyecciones estimadas de crecimiento económico para el 2026 por entidades:

ENTIDAD	ESTIMACIÓN 2025	ESTIMACIÓN 2026
Banco de la Republica	2,6%	2,8%
Ministerio de Hacienda	2,8%	~2,9 %
Banco Mundial	2,6%	~2,9 %
Grupo Bancolombia	2,4%	2,8%
Fondo Monetario Internacional	2,6%	2,7%
Fedesarrollo	2,4%	2,7%
ANDI	2,6%	2,8%
CEPAL	2,6%	~2,8 %
OCDE	2,7%	2,8 %
CORFICOLOMBIANA	2,5%	3,0%
Otros Expertos	2,5%	≈ 2,8 %

Fuente: Elaboración Propia

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

De acuerdo con las proyecciones más recientes, el crecimiento económico de Colombia para el año 2026 se ubicaría en un rango aproximado entre 2,6 % y 2,9 %, según estimaciones del Banco de la República (alrededor de 2,8 %), el Ministerio de Hacienda (cerca de 2,9 %) y organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional y la OCDE, que proyectan crecimientos cercanos al 2,7 %–2,8 %. Estas cifras sugieren una consolidación de la recuperación económica iniciada en 2025, año en el que el crecimiento se estimó entre 2,4 % y 2,8 %, tras el bajo desempeño observado en 2024, cuando el crecimiento osciló entre 1,0 % y 2,7 % según la fuente.

Para 2026, se espera un entorno macroeconómico algo más favorable, condicionado por una reducción gradual de la inflación y una postura monetaria menos restrictiva. En la medida en que la inflación continúe convergiendo al rango meta, el Banco de la República podría avanzar en un proceso paulatino de reducción de tasas de interés, lo que permitiría mejorar las condiciones de financiamiento, fortalecer el consumo y la inversión, y respaldar un crecimiento económico más estable, aunque aún moderado frente al potencial de largo plazo del país.

En este contexto, el promedio de crecimiento proyectado para Colombia en 2026 se sitúa en torno al 2.6 %, lo que subraya la necesidad de fortalecer el gasto público como herramienta para enfrentar los desafíos sociales, ambientales y económicos, así como también la generación de estrategias para mitigar la crisis económica como efecto de eventos geopolíticos a nivel mundial, y que han venido presentando afectaciones a la economía local colombiana.

Se hace entonces fundamental el conocimiento y entendimiento de estas cifras, de forma tal que se logre determinar los retos a los que se enfrenta Colombia en materia de inversión del gasto público ejecutado por parte de las entidades gubernamentales. Puntualmente para el caso de la Alcaldía Local de Chapinero, esto implica priorizar el mantenimiento adecuado de su sede principal, no solo como infraestructura física, sino como espacio desde el cual se garantiza la atención ciudadana, el cumplimiento de la misionalidad institucional y la ejecución de programas que impactan directamente en la vida de los habitantes de la localidad.

En este sentido, para que los procesos de inversión sean realmente efectivos, es importante que quienes participan en ellos comprendan el entorno económico del país. El Producto Interno Bruto (PIB), que refleja el valor de lo que se produce en Colombia, ayuda a entender cómo está funcionando la economía y qué tan viable es impulsar proyectos públicos. En un año donde las tasas de interés siguen siendo altas y la inflación aún genera presión sobre los hogares, el rol del gasto público se vuelve esencial para mantener el ritmo de la actividad económica y atender las necesidades sociales más urgentes.

Por eso, invertir en el mantenimiento de la sede de la Alcaldía no es solo una cuestión de infraestructura, sino una apuesta por mejorar la calidad del servicio, fortalecer la gestión local y asegurar que cada acción administrativa se traduzca en beneficios concretos para la comunidad.

Este enfoque permite que los oferentes comprendan la importancia de su participación, y que las decisiones que se tomen estén alineadas con la realidad económica, las prioridades del territorio y el compromiso de brindar una atención digna, eficiente y cercana a la ciudadanía.

3.2.1 TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO (TRM)

Para un proceso de mantenimiento preventivo, correctivo, reparaciones locativas y atención de emergencias de las sedes de la Alcaldía Local de Chapinero, cuya estructuración presupuestal se soporta en listados oficiales de precios como los del IDRD y otras entidades públicas, la incidencia de la Tasa Representativa del Mercado (TRM) en 2026 resulta considerablemente más limitada que en procesos altamente dependientes de compras internacionales o insumos importados directos.

El uso de precios de referencia institucionales implica que buena parte de variables macroeconómicas como inflación histórica, costos de materiales, transporte, mano de obra, AIU y, en cierta medida, impactos cambiarios previos, ya se encuentran incorporados dentro de las bases presupuestales oficiales. Esto convierte a la TRM en un factor de riesgo más indirecto que determinante dentro de la formulación inicial del proceso contractual, reduciendo la exposición inmediata del presupuesto a fluctuaciones de monedas de índole extranjero.

Para un contrato típico de mantenimiento se deben considerar variables como inflación (IPC), costos laborales, comportamiento del sector construcción, precios nacionales de materiales, transporte urbano y actualización de APU suelen tener una incidencia significativamente mayor que la TRM. Esto es particularmente relevante en 2026, donde el entorno económico muestra inflación persistente, recuperación moderada del sector construcción y necesidad de mayor control presupuestal.

Aunado lo anterior la TRM no constituye el principal factor de riesgo económico para la contratación, sino una variable secundaria que debe monitorearse principalmente en componentes especializados o extraordinarios.

A continuación, se presenta una tabla del comportamiento que ha presentado la TRM durante los primeros cuatro meses del año 2026.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Mes 2026	TRM inicio aproximado	TRM cierre aproximado	Promedio mensual	Tendencia
Enero	$3.757	$3.670	$3.703	Bajista
Febrero	~$3.670	~$3.766	~$3.72–3.74	Alcista moderada
Marzo	$3.766	$3.670	$3.717	Bajista
Abril*	$3.660	~$3.664 (primeros días)	~$3.66	Estable / lateral

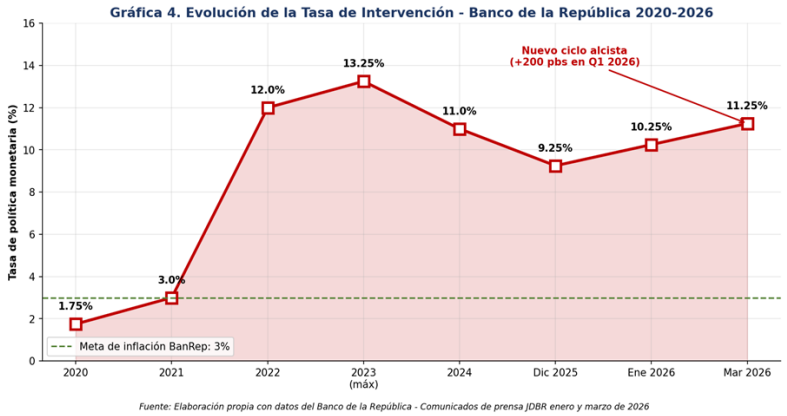
Fuente: Propia

Durante el primer cuatrimestre de 2026, la TRM mostró una banda relativamente controlada (aprox. $3.630–$3.798), sin choques extremos. Esto sugiere que, para procesos de mantenimiento de sedes con precios de referencia institucionales, el riesgo cambiario fue moderado y más relevante para insumos especializados que para costos locativos generales.

La TRM en 2026 ha tenido fluctuaciones, pero dentro de un rango manejable, con tendencia general de estabilidad relativa y ligeros ciclos bajistas. Para efectos presupuestales en mantenimiento de infraestructura pública, esto refuerza que la principal atención debe seguir enfocada en inflación, actualización de precios unitarios y costos sectoriales, más que en volatilidad cambiaria severa.

3.2.2 TASA DE INTERÉS DE POLÍTICA MONETARIA

La Junta Directiva del Banco de la República incrementó por mayoría su tasa de política monetaria en 100 puntos básicos en la reunión del 30 de enero de 2026 (de 9,25% a 10,25%), y en otros 100 puntos básicos en la reunión del 31 de marzo de 2026 (a 11,25%), configurando un nuevo ciclo alcista de 200 puntos básicos en el primer trimestre de 2026.



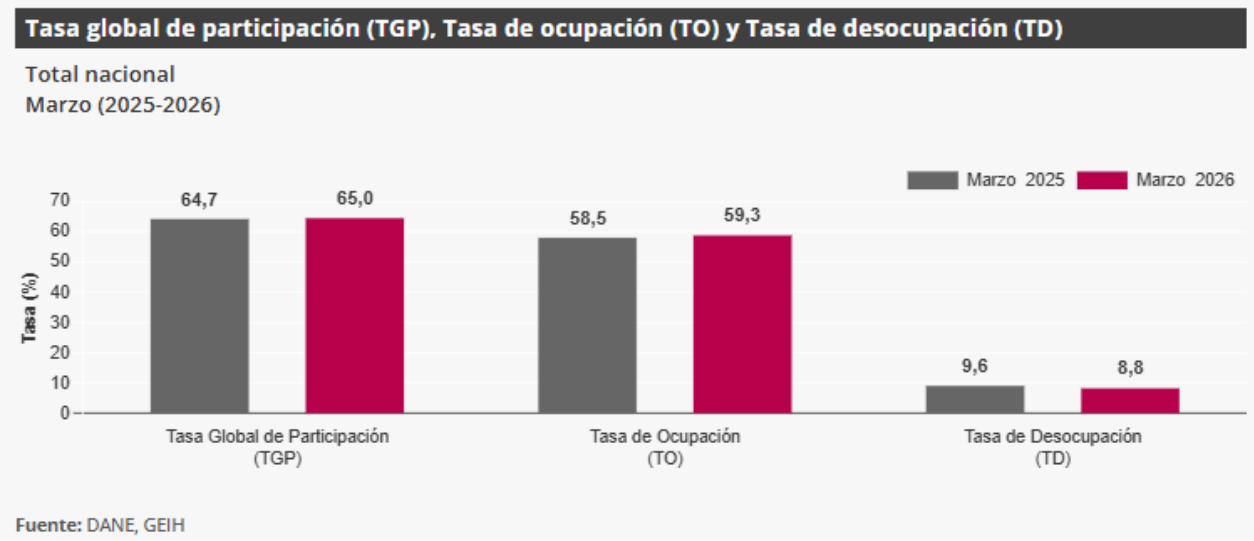
Fuente: Banco de la República - enero y marzo de 2026.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

El análisis económico anteriormente realizado es un contexto para la toma de decisiones por parte de los oferentes y/o proponentes del proceso, para ser teniendo en cuenta o en consideración para participar del proceso y realizar las previsiones de costos pertinentes que no afecten la adecuada ejecución del contrato. Estímese y considérese.

3.2.3 MERCADO LABORAL Y TASA DE DESEMPLEO

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%).

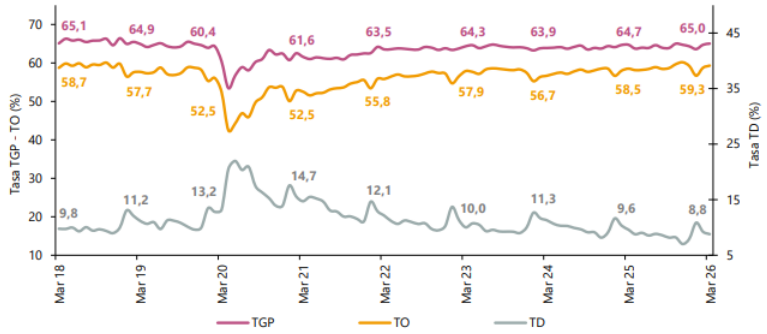


Fuente: DANE, 2026.

En marzo de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,4%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 9,3%. La tasa global de participación se ubicó en 67,1% y la tasa de ocupación en 60,8%, en marzo de 2025 estas tasas fueron 67,4% y 61,1%, respectivamente.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Marzo (2018 - 2026)



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).

Fuente: DANE, 2026.

Relaciones laborales dependientes en sector público – privado
Septiembre (2025-2021)

Relaciones laborales dependientes					
	2025	2024	2023	2022	2021
Total	10.397.469	10.333.005	10.495.150	10.351.401	9.643.669
Sector público	866.403	851.057	843.550	843.231	836.775
%	8,33%	8,24%	8,04%	8,15%	8,68%
Hombres %	45,55%	45,65%	45,48%	45,52%	45,67%
Mujeres %	54,45%	54,35%	54,52%	54,48%	54,33%
Sector privado	9.531.066	9.481.948	9.651.600	9.508.170	8.806.894
%	91,67%	91,76%	91,96%	91,85%	91,32%
Hombres %	56,07%	56,34%	56,79%	57,26%	57,90%
Mujeres %	43,93%	43,66%	43,21%	42,74%	42,10%

- La participación de las mujeres es mayor en el grupo de relaciones laborales dependientes del sector público,
- Por su parte, en el sector privado los hombres tienen una mayor participación,

Notas, Los resultados incluyen actualizaciones mensuales hasta doce meses desde el primer día del periodo de cotización diferente al subsistema de salud o hasta el último día del mes inmediatamente anterior a esta publicación, La identificación del sector público se basa en la integración de aportantes RELAB con el Directorio Estadístico del Sector Público del DANE actualizado a corte de 30 de septiembre de 2024, La desagregación por sexo tiene una cobertura aproximada del 96% de las relaciones laborales dependientes, La información de sexo proviene de integración registros de personas del REBP (Registro Estadístico Base de Personas) con nuevos cotizantes a provenientes de RELAB actualizado a 30 de junio de 2025

Fuente: DANE, Registro Estadístico de Relaciones Laborales

Fuente: DANE, 2025.

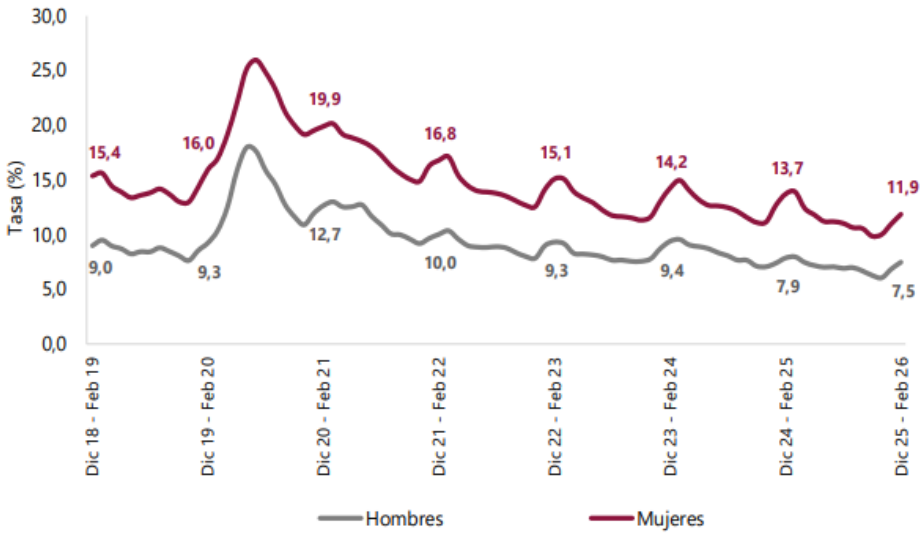
De acuerdo con los datos arrojados por el DANE con corte a septiembre de 2025, más del 91% de las relaciones laborales dependientes corresponden al sector privado, y solo el 8,33% al sector público.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Por otro lado, un aspecto relevante es la distribución de hombres y mujeres en ambos sectores, evidenciando que, en el sector público, las mujeres representan el 54.45 % de los vínculos laborales, mientras que los hombres alcanzan el 45.55 %. Caso contrario sucede en el sector privado donde los hombres predominan con un 56,07%, frente al 43,93% de mujeres, reflejando una brecha de género persistente en el mercado laboral formal privado.

De igual manera el desempleo global también deja a la luz que las tasas de desempleo son más altas en mujeres que en hombres, y a su vez esta problemática también se ve reflejada en el aspecto salarial donde los hombres suelen tener mejores remuneraciones que las mujeres.

Gráfico 1. Tasa de desocupación (TD) según sexo
Total nacional
Trimestre móvil diciembre - febrero (2018-2026)



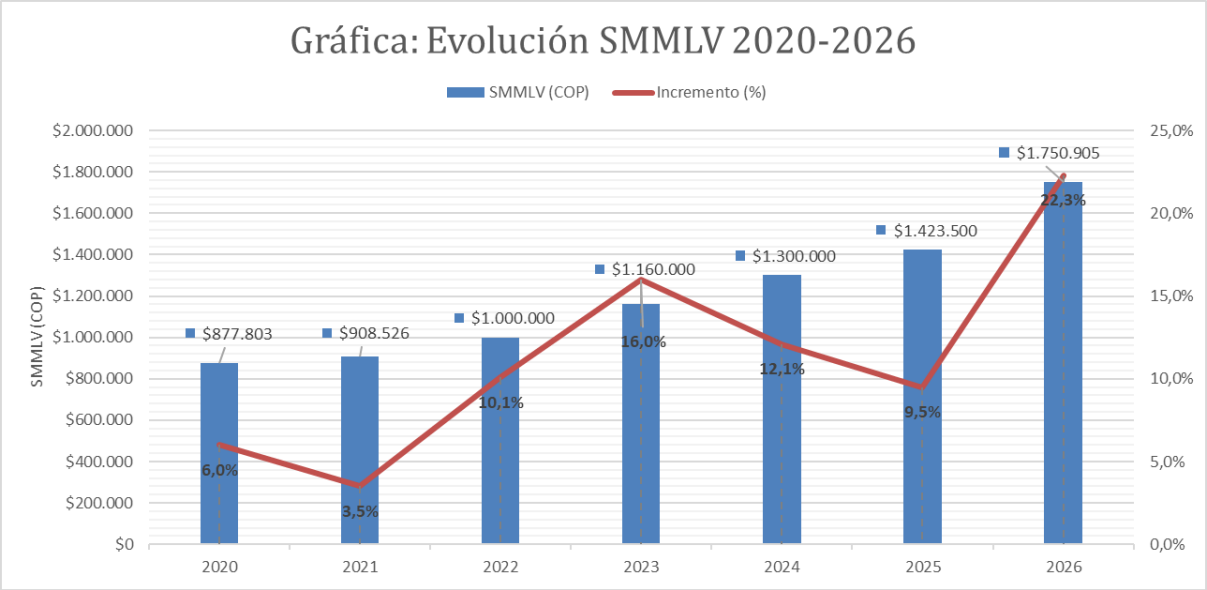
Fuente: DANE, 2026.

Colombia logró una recuperación sostenida del mercado laboral, especialmente después del fuerte impacto de la pandemia en 2020, cuando el desempleo aumentó de forma significativa para hombres y mujeres. Desde 2021, la desocupación ha disminuido progresivamente hasta alcanzar en 2026 uno de los niveles más bajos del periodo (7,5 % en hombres y 11,9 % en mujeres). Sin embargo, persiste una brecha estructural de género, ya que las mujeres continúan registrando mayores tasas de desempleo que los hombres. En general, el mercado laboral ha mejorado, pero el principal desafío sigue siendo reducir esa desigualdad y fortalecer una recuperación más equitativa.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

3.2.4 SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE

El gráfico de evolución del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) entre 2020 y 2026 evidencia una tendencia de crecimiento sostenido y acelerado del ingreso base en Colombia, con incrementos anuales cada vez más significativos, especialmente a partir de 2022. En términos generales, el comportamiento muestra no solo un aumento nominal continuo del salario, sino también una política de reajuste más agresiva en respuesta a inflación, costo de vida y presiones sociales.



En 2020, el SMMLV se ubicó en $877.803, con un incremento de 6,0 %, marcando una base de crecimiento moderado. Para 2021, el salario aumentó a $908.526, pero con un ajuste menor (3,5 %), siendo el incremento más bajo del periodo analizado, lo que refleja una política más conservadora en un contexto de incertidumbre económica.

A partir de 2022 comienza una aceleración más marcada. El salario alcanzó $1.000.000 con un incremento de 10,1 %, superando por primera vez la barrera del millón de pesos, lo que representó un cambio simbólico y económico importante. En 2023, el ajuste fue aún más fuerte, con un incremento de 16,0 %, llevando el salario a $1.160.000, uno de los mayores aumentos de la serie, asociado a un contexto de alta inflación y necesidad de recuperación del poder adquisitivo.

Para 2024 y 2025, aunque el ritmo de crecimiento se moderó respecto a 2023, continuó siendo elevado frente a estándares históricos, con incrementos de 12,1 % y 9,5 %, respectivamente, llevando el salario a $1.300.000 y luego a $1.423.500. Esto indica una continuidad en la política de fortalecimiento del ingreso laboral, aunque con una desaceleración relativa en la magnitud del ajuste.

El dato más destacado del gráfico corresponde a 2026, donde el SMMLV alcanza $1.750.905, con un incremento de 22,3 %, el mayor de todo el periodo. Este salto representa un aumento extraordinario que supera ampliamente los ajustes previos, sugiriendo una fuerte intervención orientada a compensar inflación acumulada, mejorar capacidad adquisitiva o responder a decisiones de política económica y social de gran impacto.

En términos acumulados, entre 2020 y 2026 el salario mínimo prácticamente se duplicó, pasando de $877.803 a $1.750.905, lo que refleja una expansión nominal superior al 99 %. Esto tiene implicaciones directas sobre costos laborales, seguridad social, contratación pública, precios de servicios, costos empresariales y formulación presupuestal, especialmente en sectores intensivos en mano de obra.

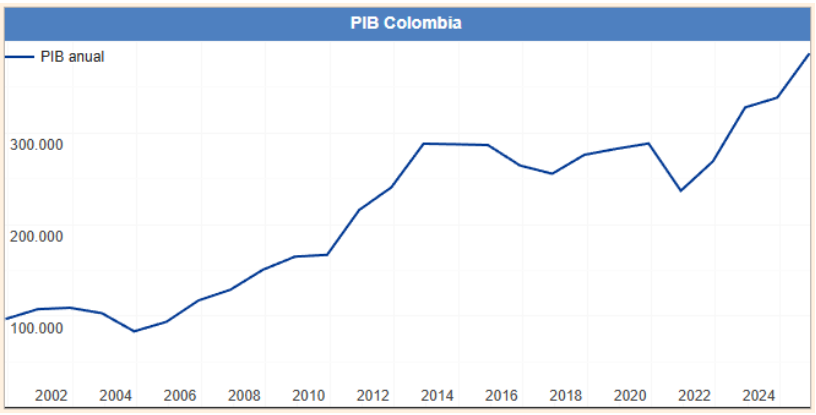
Desde una perspectiva económica, aunque estos incrementos fortalecen ingresos de trabajadores formales, también pueden generar presiones sobre inflación, informalidad, costos de operación y sostenibilidad para pequeñas empresas o contratos públicos si no están acompañados por aumentos equivalentes en productividad.

3.2.5 CONTEXTO ECONÓMICO LOCAL

El Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia para 2026 mantiene una trayectoria de crecimiento positivo, aunque más moderada que la aceleración observada en 2025. Tras el crecimiento de 2,6 % registrado en 2025 frente a 2024, las proyecciones para 2026 ubican la expansión económica en un rango cercano al 2,3 %–3,0 %, reflejando una fase de consolidación más estructural que expansiva. Este desempeño continúa respaldado principalmente por el dinamismo de sectores como servicios, comercio, administración pública y algunas actividades manufactureras, aunque persisten debilidades en construcción, minería e inversión privada. Si bien la economía conserva señales de recuperación frente a la desaceleración de 2023, el entorno de 2026 está condicionado por mayores presiones inflacionarias, ajustes monetarios prudentes y desafíos fiscales, lo que configura un escenario de crecimiento estable pero más moderado, con énfasis en sostenibilidad macroeconómica y fortalecimiento productivo.

En términos absolutos, el PIB colombiano alcanzó en 2025 los 396.842 millones de euros, lo que representa un incremento de 10.039 M€ respecto a 2024. Con esta cifra, Colombia se

mantiene como la economía número 40 en el ranking mundial entre 196 países, consolidando su posición como una economía emergente relevante en América Latina.



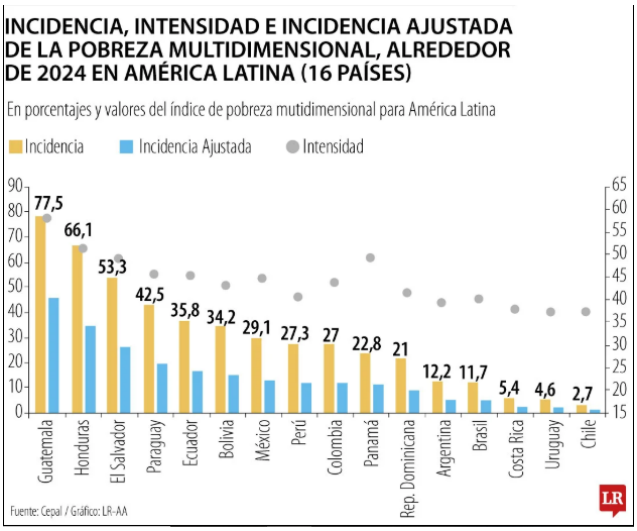
Fuente: Datosmacro.com

El PIB Per cápita de Colombia en 2025 fue de 7.520 €, lo que representa un incremento de 180 € respecto a 2024, año en el que alcanzó 7.340 €. Para ver la evolución del PIB per cápita resulta interesante mirar unos años atrás y comparar estos datos con los del año 2014, cuando el PIB per cápita en Colombia era de 6.255 €, reflejando mejoras graduales en la productividad y el ingreso promedio por habitante, aunque con altibajos marcados por la coyuntura internacional y los desafíos internos.

De acuerdo con la gráfica anterior se puede apreciar que desde el año 2020 al 2024, se ha venido presentando una constante fluctuación del PIB, lo cual infiere en una baja producción de ciertos sectores primarios como la agricultura y la minería, tal como se referencio anteriormente. Esta inestabilidad ha tenido repercusiones en el empleo formal, con una baja presencia de trabajadores en ciertas regiones y actividades, lo que ha contribuido al aumento de la informalidad.

De acuerdo con estimaciones recientes de la CEPAL y el DANE, Colombia continúa enfrentando importantes desafíos en materia de pobreza, aunque con señales de estabilización hacia el cierre de 2025. Tras el fuerte deterioro social observado entre 2022 y 2024, periodo en el que la incidencia de pobreza monetaria pasó de niveles cercanos al 15 % a valores estimados alrededor del 26 %, el país ha logrado contener parcialmente el aumento, sin lograr aún una reversión significativa. Para 2026, se proyecta una leve reducción de la pobreza monetaria cercana a 0,3–0,6 puntos porcentuales, mientras que la pobreza extrema se mantiene en niveles elevados, alrededor del 10 %–10,5 %, lo que evidencia la persistencia de condiciones estructurales de vulnerabilidad. Este comportamiento está asociado a un crecimiento económico moderado,

estimado entre 2,4 % y 2,8 % en 2025, insuficiente para generar una mejora sustancial en los ingresos laborales y en la calidad del empleo. De cara a 2026, la reducción de la pobreza dependerá en gran medida de la consolidación de la recuperación económica, la generación de empleo formal y la capacidad fiscal del Estado para sostener políticas sociales focalizadas, en un contexto aún marcado por restricciones presupuestales y presiones macroeconómicas.

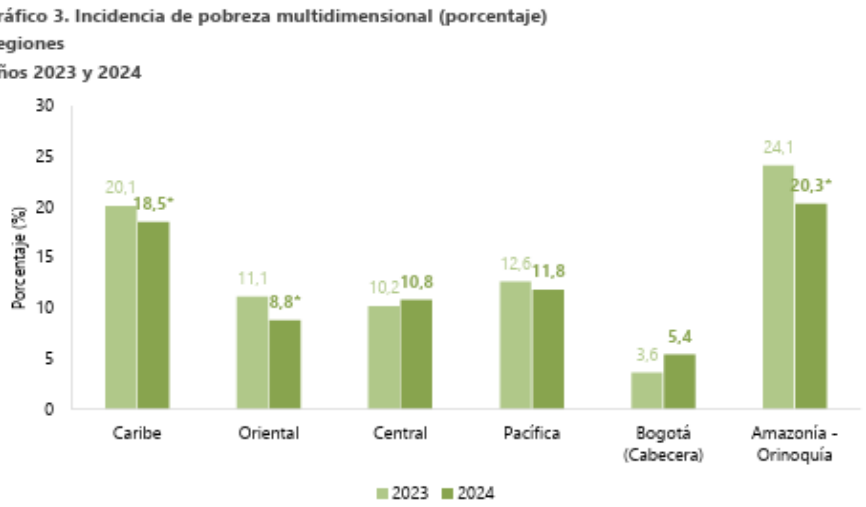


Fuente: La República, 2025.

A pesar de los efectos sobre la economía colombiana que aún persisten después de la pandemia, y las dificultades que enfrentan muchos ciudadanos para acceder a empleo formal, en 2025 los esfuerzos del Gobierno Nacional comenzaron a mostrar resultados concretos. En comparación con 2024, el país logró reducir la pobreza monetaria en 4,5 puntos porcentuales y la pobreza extrema en 1,7 puntos porcentuales.

La meta para 2026 es mantener esta trayectoria descendente, con expectativas de que la pobreza monetaria se ubique por debajo del 19 % y la pobreza extrema se reduzca aún más, siempre que se mantenga el impulso de los programas sociales y se fortalezca la generación de empleo formal.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN



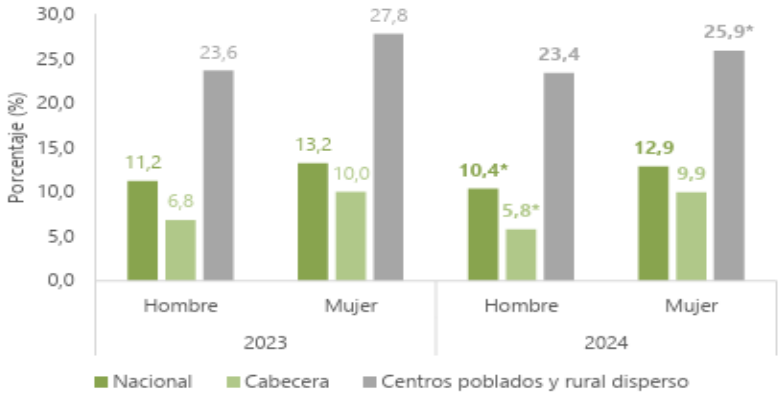
Fuente: DANE, 2025.

Aunque a nivel nacional los niveles de pobreza han disminuido, de acuerdo con la información presentada por el DANE, para la ciudad de Bogotá el panorama es desalentador, puesto que se pasó de un nivel de pobreza multidimensional del 3,6% en 2023, a un 5,4% en 2025 que, aunque sigue estando muy por debajo de la media nacional, representa un incremento de 1,8 puntos porcentuales.

Es importante mencionar que este tipo de pobreza no se mide únicamente por ingresos, sino por carencias en dimensiones como educación, salud, empleo, condiciones de vivienda y acceso a servicios. El aumento en Bogotá sugiere que, a pesar de los esfuerzos institucionales, más hogares enfrentan simultáneamente múltiples privaciones, lo que puede estar relacionado con el encarecimiento del costo de vida, la informalidad laboral, el acceso limitado a servicios públicos de calidad y la presión sobre el sistema educativo y de salud.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 8. Incidencia de pobreza multidimensional según el sexo del jefe del hogar (porcentaje)
Grandes dominios
Años 2023 y 2024



Fuente: DANE, 2025.

Para el 2024, de acuerdo con los reportes del DANE, el 12,9% de los hogares en cuyo jefe de hogar es una mujer, se encontraban en pobreza multidimensional (una reducción de 0,4 p.p. respecto al 2023). Por su parte, de los hogares en cuyo jefe de hogar es un hombre, el porcentaje de pobreza alcanzó el 10,4%, con una disminución significativa de 0,8 p.p. respecto al 2023.

Específicamente hablando de las cabeceras municipales, la reducción de la pobreza es más notoria en los hogares con jefes hombres que mujeres (-1,0 p.p. respecto a 2023), mientras en los centros poblados y rural disperso, la reducción fue más importante en los hogares liderados por mujeres (1,9 p.p. respecto a 2023). Pese a esto, se evidencia que las mujeres jefas de hogar en zonas rurales siguen siendo el grupo más vulnerable, con niveles de pobreza multidimensional superiores al promedio nacional. Aunque hay avances en algunas áreas urbanas, la persistencia de brechas por género y territorio exige políticas más focalizadas que atiendan simultáneamente las carencias en educación, salud, empleo y vivienda.

Se puede concluir que los resultados de pobreza sufrieron una leve desaceleración respecto a los años anteriores, los resultados de pobreza multidimensional no son positivos para Bogotá, toda vez que el IPM aumento para el primer trimestre del año 2025 en la ciudad llegando a niveles un poco altos respecto de los años 2023 y 2024, evidenciando la importancia de enfocarse en los 148 mil habitantes que un se encuentran en situación de pobreza multidimensional.

Para 2026 se espera que la pobreza multidimensional en Colombia registre una reducción leve y gradual, condicionada por un crecimiento económico moderado y limitaciones fiscales. Aunque algunos indicadores sociales podrían mejorar, la persistencia de la informalidad, la desigualdad

territorial y la baja calidad del empleo seguirán restringiendo una disminución más acelerada del fenómeno.

3.3 ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO ESPECÍFICO – SECTOR CONSTRUCCIÓN

3.3.1 IDENTIFICACIÓN SECTORIAL Y COMPORTAMIENTO

- **Indicadores Económicos Alrededor de servicios profesionales de ingeniera y la construcción.**

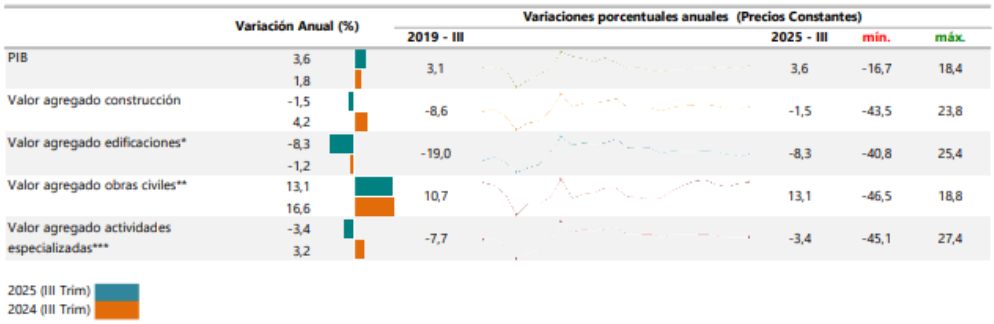
  El boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), presenta información de 14 investigaciones, categorizadas en indicadores macroeconómicos, oferta, demanda y precios. Los indicadores de construcción se publican considerando las coberturas geográficas disponibles, a partir de las variaciones mensuales y anuales.

  Para el periodo 2025–2026, los servicios profesionales de ingeniería presentan una dinámica de crecimiento moderada, alineada con la recuperación gradual del sector construcción. Se estima que estas actividades crezcan en un rango cercano al 2,5 %–3,5 % anual, impulsadas principalmente por proyectos de infraestructura pública, estructuración de obras civiles, consultorías técnicas y diseños asociados a vivienda VIS y equipamientos urbanos. Su participación dentro del PIB nacional se mantiene estable, cercana al 3 %–4 %, aunque con alta sensibilidad a la inversión pública.

  En 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%.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

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

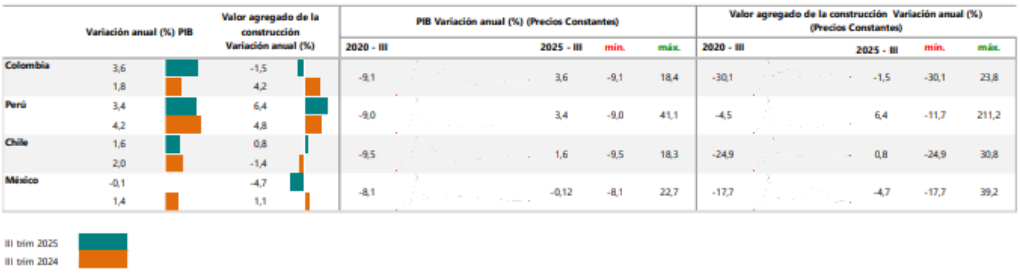


Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.

Fuente: DANE, 2025.

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el tercer trimestre de 2025 (julio – septiembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Colombia registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 3,6% seguido de Perú que presentó un crecimiento de 3,4% y Chile que presentó 1.6% en contraste con el tercer trimestre del 2024. Por otro lado, México presento una variación negativa de 0,1%. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Perú de 6,4%, y Chile de 0,8%, mientras que, para Colombia y México se registraron variaciones negativas de 1,5% y 4,7% respectivamente.

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



Fuente: DANE (Colombia), INEGI (México), INEI (Perú), Banco Central (Chile)

Fuente: DANE, 2025.

- **Generación de empleo alrededor de servicios profesionales de ingeniera y la construcción.**

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

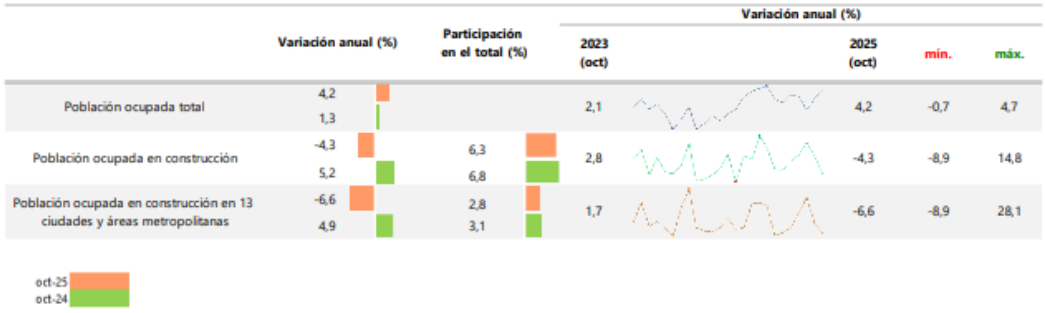
En octubre de 2025, el número de ocupados en el total nacional fue 24.370 miles de personas.

La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,3% de los ocupados.

En octubre de 2025, la población ocupada en el total nacional aumentó 4,2%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción disminuyo en 4,3% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Para octubre de 2025, 1.525 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 44,9% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas equivalente a 685 miles de personas, que además presentaron una disminución del 6,6%, es decir, 48 mil personas menos con respecto a octubre de 2024.

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



Fuente: DANE, GEIH.

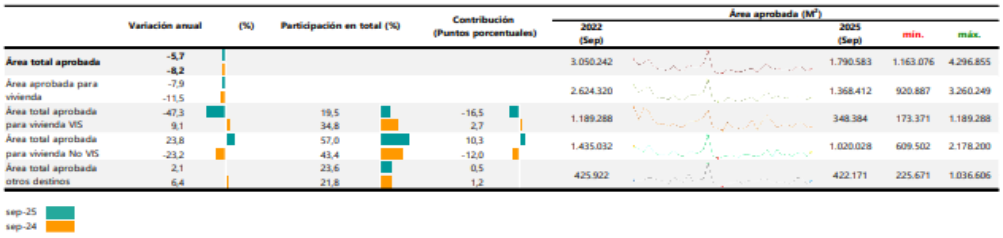
Fuente: DANE, 2025.

- **Licencias de Construcción**

En septiembre de 2025, se licenciaron 1.790.583 m2 lo que significó una disminución de 5,7% del área total aprobada con respecto a septiembre de 2024. El área aprobada para vivienda presentó una disminución de 7,9%, al pasar de 1.485.217 m2 en septiembre de

2024 a 1.368.412 m2 en septiembre de 2025; este resultado contribuyó negativamente con 6,2 puntos porcentuales a la variación negativa total del área aprobada 5,7%

Gráfico 9. Variación, contribución y participación anual del área aprobada
Cobertura nacional
2022 – 2025P (septiembre)



	Variación anual	(%)	Participación en total (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Área aprobada (M²) 2022 (Sep)	2025 (Sep)	min.	máx.
Área total aprobada	**-5,7**				3.050.242	1.790.583	1.163.076	4.296.855
	-8,2							
Área aprobada para vivienda	-7,9				2.624.320	1.368.412	920.887	3.260.249
	-11,5							
Área total aprobada para vivienda VIS	-47,3		19,5	-16,5	1.189.288	348.384	173.371	1.189.288
	9,1		34,8	2,7				
Área total aprobada para vivienda No VIS	23,8		57,0	10,3	1.435.032	1.020.028	609.502	2.178.200
	-23,2		43,4	-12,0				
Área total aprobada otros destinos	2,1		23,6	0,5	425.922	422.171	225.671	1.036.606
	6,4		21,8	1,2				

sep-25
sep-24

Fuente: DANE, ELIC

Fuente: DANE, 2025.

En septiembre de 2025, se licenciaron 15.050 soluciones de vivienda; 4.954 viviendas de interés social (VIS) y 10.096 viviendas diferentes a interés social (No VIS), lo cual representó una variación negativa en el número de unidades aprobadas para vivienda de interés social de 55,2%. Por su parte, la variación de las soluciones de vivienda diferentes de interés social fue de 48,9.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 11. Variación, contribución y participación anual del área aprobada Cobertura nacional 2024 – 2025ᵖ (septiembre)



Fuente: DANE, ELIC.

Fuente: DANE, 2025.

El decrecimiento de 5,7% del área total aprobada en septiembre de 2025 es explicado principalmente por las variaciones anuales negativas de las áreas aprobadas en Valle del Cauca 32,5, Atlántico 49,7%, Antioquia 8,8% y Norte de Santander 56,9% que aportaron en conjunto negativamente 11,2 puntos porcentuales a la variación total negativa 5,7.

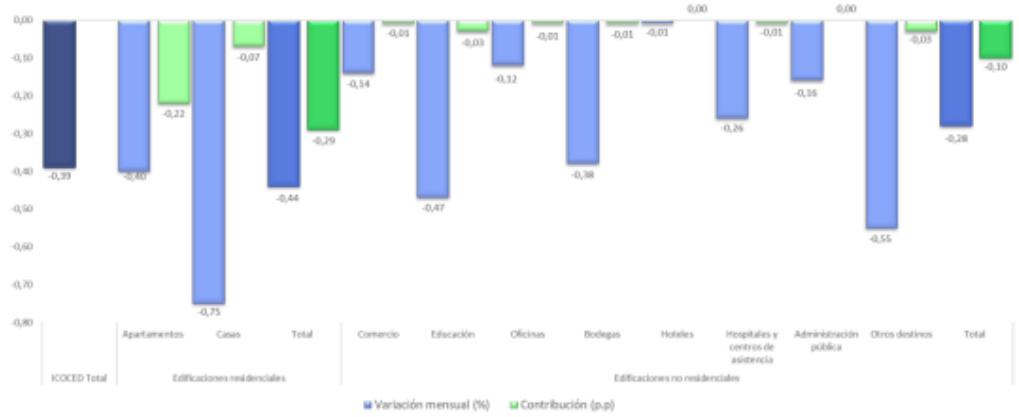
- **Índice de costos de la construcción y afines**

En octubre de 2025, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual negativa de 0,39%, en comparación con octubre de 2024. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional negativo de 0,28% y aportó negativamente 0,10 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presento un promedio nacional negativo de 0,44% y contribuyó negativamente con 0,29 puntos porcentuales.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

El comportamiento de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones respecto del promedio nacional negativo que fue de 0,39%, todos los destinos presentaron variaciones negativas así: Apartamentos con 0,40%, Casas con 0,75%, Comercio con 0,14%, Educación con 0,47%, Oficinas con 0,12%, Bodegas con 0,38%, Hoteles con 0,01%, Hospitales y centros de asistencia con 0,26, Administración pública con 0,16% y finalmente Otros destinos con 0,55%.

Gráfico 18. Variación mensual del ICOCED, por destino Total nacional
Octubre 2025ᵖ



Fuente: DANE, ICOCED.

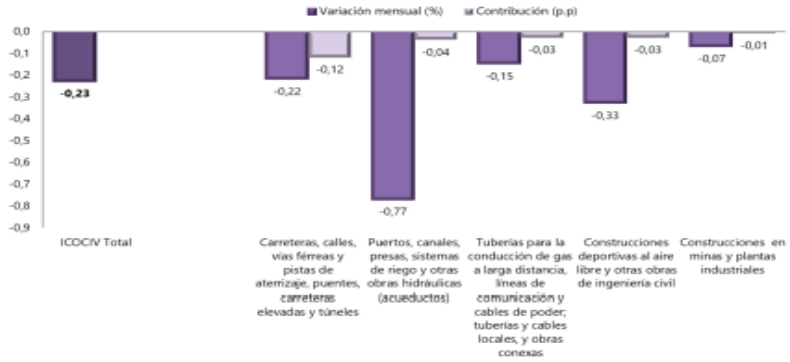
Fuente: DANE, 2025.

- **Indices de costos de la construcción de obras civiles**

En octubre de 2025, el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles – (ICOCIV), registró una variación negativa mensual de 0,23%, con respecto a octubre de 2024. Según tipos de construcción, los grupos Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) presento una variación mensual negativa de 0,77% y Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil una variación mensual negativa de 0,33%, ubicándose estas dos por encima del promedio nacional, el resto de los grupos se ubicaron por debajo del promedio nacional.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 20. Variación mensual y contribución del ICOCIV según tipos de construcción Total nacional
Octubre 2025P



Fuente: DANE, ICOCIV.

Fuente: DANE, 2025.

Por grupos de costos, en octubre de 2025, las mayores variaciones negativas de precios se presentaron en: Equipos especiales para obra 1,40%, materiales 0,38% y Equipos 0,34%.

Gráfico 21. Variación mensual y contribución del ICOCIV, por grupos de costos
Total nacional
2023 – 2025P (octubre)

	Variación Mensual (%)	Contribución (%)	Variación mensual (%) 2023 (Oct)	2025 (Oct)	min.	máx.
ICOCIV Total	**-0,23** **0,16**		**-0,08**	**-0,23**	**-0,35**	**2,46**
Materiales	-0,38 0,27	-0,20 0,14	-0,44	-0,38	-0,77	2,40
Equipos especiales para obra	-1,40 -1,06	-0,03 -0,02	1,00	-1,40	-1,40	1,00
Equipos	-0,34 -0,02	-0,02 0,00	0,05	-0,34	-0,67	2,19
Transporte	0,02 0,70	0,00 0,06	0,76	0,02	-0,12	1,92
Mano de obra	0,01 0,01	0,00 0,00	0,08	0,01	0,00	4,81
Herramienta menor	0,21 0,17	0,00 0,00	0,00	0,21	-0,32	0,84
Maquinaria	0,07 -0,15	0,01 -0,02	0,43	0,07	-0,15	2,38

oct-25
oct-24

Fuente: DANE, ICOCIV.

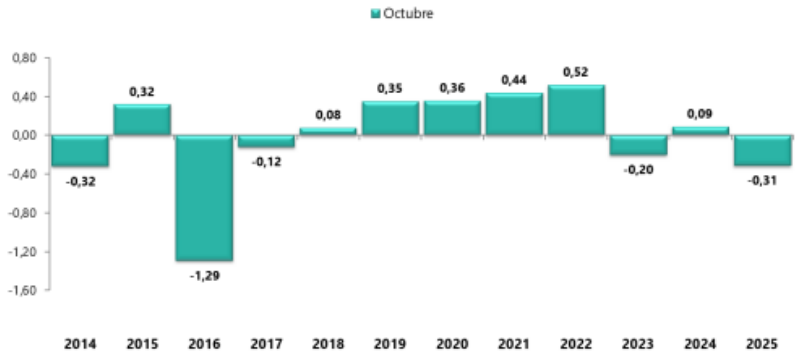
Fuente: DANE, 2025.

- **Índices de precios del productor**

En octubre de 2025, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción

presentó una disminución de 0,31%, respecto a octubre de 2024. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación mensual negativa de 0,88%.

Gráfico 22. Variación mensual del IPP de materiales de construcción*
Total nacional
2014 – 2025P (octubre)



Fuente: DANE, IPP.

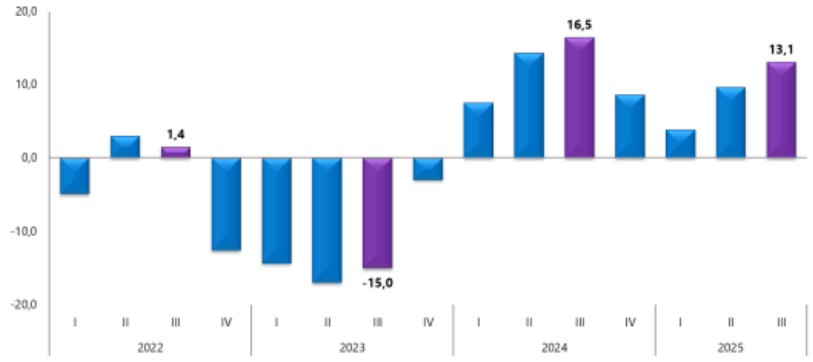
Fuente: DANE, 2025.

- **Indicador de producción de Obras Civiles (Precios corrientes)**

  En el tercer trimestre de 2025, el indicador de producción de obras civiles (IPOC) registró un crecimiento de 13,1%, con relación al tercer trimestre de 2024 y está explicado principalmente por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra respecto a su variación anual; el grupo de Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles con 14,8%; Construcciones en minas y plantas industriales con 21,3% y las Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil con 21,8%, los cuales sumaron en conjunto 14,0 puntos porcentuales a la variación anual 13,1%.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Gráfico 23. Variación anual del Indicador de Producción de Obras Civiles (precios constantes)
Total Nacional
2022 - 2025 (III trimestre)P



Fuente: DANE, IPOC

Fuente: DANE, 2025.

Gráfico 24. Variación y contribución anual del IPOC según tipos de construcción
2024 - 2025 (III trimestre)P

	Variación anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total IPOC	13,1 16,5	
Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles	14,8 6,3	7,0 3,3
Construcciones en minas y plantas industriales	21,3 55,5	4,8 9,4
Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil	21,8 45,8	2,2 3,7
Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)	-3,5 14,2	-0,3 1,1
Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas	-5,2 -6,2	-0,6 -1,0

III-2025
III-2024

Fuente: DANE, IPOC

Fuente: DANE, 2025.

- **Indicador de producción de Obras Civiles (Precios constantes)**

  Al desagregar por las 15 subclases de obras civiles, las subclases que presentaron las variaciones
  anuales positivas más representativas fueron: Carreteras (excepto carreteras elevadas); calles y

ferrocarriles con 14,1%; Construcciones en minas con 34,8%; Otras obras de ingeniería civil con 24%; Centrales eléctricas con 12,1 y Cables locales y obras conexas con 56,9%, en conjunto estas cinco subclases sumaron 14,2 puntos porcentuales a la variación anual del indicador 13,1%. Por otro lado, las subclases que presentaron las variaciones anuales negativas más representativas fueron: Tuberías de larga distancia con 42,2% y Alcantarillado y plantas de tratamiento de agua y gasoductos locales con 19,4%, las cuales restaron en conjunto 1,7 puntos porcentuales a la variación anual del IPOC 13,1%.

El panorama antes visto permite determinar que hay un crecimiento alto en la ejecución de contratos para sectores industriales, viales, de espacio público, obras hidráulicas de gran tamaño y en general obras de ingeniería civil.

Gráfico 25. Variación y contribución anual de la producción de obras civiles a precios constantes según tipo de producto (15 subclases)
2025 - 2024 (III trimestre)[p]

	Variación anual (%)	Contribución (puntos porcentuales)
Total IPOC	13,1 16,5	
Carreteras (excepto carreteras elevadas); calles y ferrocarriles	14,1 3,4	6,2 1,7
Construcciones en minas	34,8 80,9	3,2 4,7
Otras obras de ingeniería civil	24,0 76,0	2,1 4,3
Centrales eléctricas	12,1 42,0	1,6 4,6
Cables locales y obras conexas	56,9 -44,6	1,2 -1,9
Pistas de aterrizaje	157,9 2,2	0,4 0,0
Puentes y carreteras elevadas	5,9 78,2	0,2 1,7
Túneles	445,1 -66,4	0,2 -0,1
Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento	9,3 -24,7	0,1 -0,6
Puertos, vías navegables e instalaciones conexas	4,0 -29,1	0,0 -0,4
Sistemas de riego y obras hidráulicas de control de inundaciones	-16,8 6,2	-0,1 0,0
Obras para la comunicación de larga distancia y las líneas eléctricas (cables)	-3,1 -8,1	-0,1 -0,4
Acueductos y otros conductos de suministro de agua, represas, excepto gasoductos	-3,5 26,8	-0,2 1,5
Tuberías de larga distancia	-42,2 -20,8	-0,8 -0,6
Alcantarillado y plantas de tratamiento de agua y gasoductos locales	-19,4 58,5	-0,9 2,0

III-2025
III-2024

Fuente: DANE, IPOC

Fuente: DANE, 2025.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

4. ANÁLISIS TÉCNICO DEL SECTOR

El análisis técnico permite caracterizar integralmente los bienes, servicios, materiales, equipos y procesos especializados que conforman el mercado del sector construcción, identificando las especificaciones técnicas, normativas aplicables, estándares de calidad, requisitos de seguridad, criterios de sostenibilidad y condiciones operativas que inciden directamente en la planeación, formulación y estructuración de procesos contractuales. Este análisis comprende la evaluación de insumos constructivos, mano de obra, tecnologías de ejecución, metodologías constructivas, rendimientos, costos asociados, innovación en materiales, eficiencia energética y tendencias de modernización del sector, con el fin de garantizar que los proyectos de obra, mantenimiento, adecuación o infraestructura se desarrollen bajo parámetros de eficiencia, cumplimiento normativo, viabilidad técnica y sostenibilidad económica, fortaleciendo así la adecuada toma de decisiones en la contratación pública o privada.

4.1 DESCRIPCIÓN TÉCNICA GENERAL DEL MERCADO

El mercado del sector construcción en Bogotá se caracteriza por una oferta amplia, diversa y altamente competitiva, conformada por constructoras, contratistas de obra civil, firmas de mantenimiento y adecuación locativa, consultores e interventores, proveedores especializados de materiales e insumos constructivos, distribuidores de equipos y maquinaria, empresas de servicios técnicos complementarios y talento humano calificado en áreas operativas, técnicas y profesionales. Este ecosistema integra actores con experiencia en ejecución de obras nuevas, mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones locativas, infraestructura urbana, adecuaciones funcionales y atención de contingencias, bajo marcos regulatorios definidos por normas técnicas, de seguridad industrial, sostenibilidad y contratación pública. Asimismo, el sector incorpora una creciente participación de tecnologías constructivas, innovación en materiales, eficiencia energética y metodologías de gestión de proyectos, consolidándose como un mercado estratégico para el desarrollo de infraestructura, conservación de bienes públicos y fortalecimiento de la capacidad operativa institucional.

4.2 NORMAS Y ESTÁNDARES TÉCNICOS APLICABLES

Para el correcto desarrollo y funcionamiento legal y jurídico del contrato de obra, el contratista deberá seguir las diferentes normativas, las cuales se estipulan a continuación:

Se deberá dar estricto cumplimiento por parte del contratista a toda la normativa vigente, especificaciones, manuales técnicos y estudios emitidos por las entidades distritales cabezas del sector en este caso el IDU, SDP, SDG, IDRD y del Fondo de Financiamiento de la Infraestructura Educativa para la ciudad de Bogotá D.C y cualquier otro reglamento que haga parte del proceso de construcción y/o mantenimiento de edificaciones de uso institucional.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

También se deberá tener en cuenta la normativa ambiental, no solo distrital sino también la nacional, donde se estipulen los lineamientos para construcción y generación de residuos, así como la Guía de Manejo Ambiental (GMA) emitida por la Secretaria Distrital de Ambiente (SDA).

- Se deberá tener en cuenta la legislación de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) dada por el gobierno nacional bajo la resolución 3077 de 2022.

- El contratista de obra deberán cumplir a cabalidad en todos sus numerales y apéndices el Código estructural Norma Sismo Resistente del 2010 (NSR-10).

- Reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico, RAS 2000, Resolución 1096 del 17 de noviembre de 2000, emanada del Ministerio de Desarrollo Económico de la República de Colombia.

- Reglamentación de manejo ambiental y recursos hídricos.

- Ley 388 de 1997.

- Ley 2079 de 2021.

- Decreto 555 de 2021 (Compilación POT) y sus normas reglamentarias.

El contratista deberá tener en cuenta todas aquellas normas técnicas, especificaciones y estudios que de ser el caso apliquen al proceso de construcción y/o mantenimiento, también deberá tener en cuenta las normativa distrital que se refiere a continuación:

- Ley 9 de 1979: Código Sanitario Nacional de Colombia.

- Resolución 2400 de 1979: Por la cual se establecen disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo.

- Los ODS implementados por las naciones unidas, sobre todo el número 11.

- Concepto 7920 de 2007 Secretaría Distrital de Hacienda.

El contratista de obra debrá realizar la aplicación de normas nacionales siempre con su última edición. De requerirse utilización de normas internacionales, esta utilización deberá ser revisada y aprobada por el Fondo de Desarrollo Local de Chapinero. En cualquier caso, las normas

utilizadas deberán cumplir con los estándares de calidad estipulados en el anexo técnico del presente proceso, así como en el presente documento.

En el caso de que haya contradicción entre la norma nacional y la especificación general o particular, primará la norma nacional (NTC). En el caso de que haya contradicción entre la especificación general con la especificación particular, primarán los aspectos señalados en la especificación particular si esto no va en detrimento de los parámetros técnicos señalados en la especificación general.

La descripcion de las caracteristicas se encuentra contemplada en el Anexo técnico del presente proceso.

4.3 CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y ACCESIBILIDAD

En cumplimiento de la política de compras sostenibles establecida en la Guía de Contratación Sostenible GCO-GCI-IN001 de la Secretaría Distrital de Gobierno, así como de los lineamientos definidos en la Resolución 3179 de 2023 para la implementación del Plan Institucional de Gestión Ambiental – PIGA, el presente proceso incorpora criterios de sostenibilidad orientados a promover la eficiencia en el uso de los recursos, la prevención de impactos ambientales y el fortalecimiento de la gestión ambiental institucional.

Las Compras Públicas Sostenibles buscan satisfacer las necesidades institucionales mediante la adquisición de bienes y servicios que generen el menor impacto ambiental posible durante su ciclo de vida, promoviendo el uso eficiente de los recursos naturales y el cumplimiento de principios de economía, eficacia, eficiencia, transparencia y responsabilidad social.

De igual manera, la contratación circular promueve la prevención en la generación de residuos, la reutilización, el aprovechamiento y la reincorporación de materiales a los ciclos productivos, favoreciendo la transición hacia modelos de economía circular y el uso eficiente de los recursos.

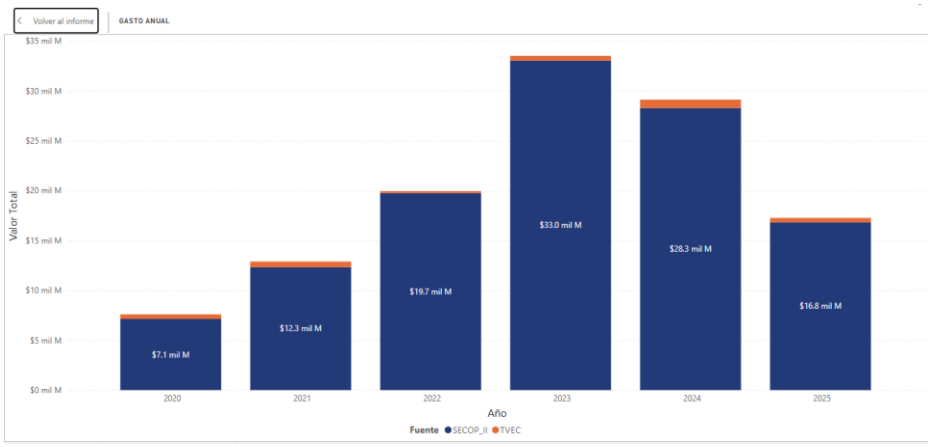
En este sentido, teniendo en cuenta que el objeto contractual contempla actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones locativas y atención de actividades emergentes en las instalaciones de la entidad, se identificó la pertinencia de incorporar criterios de sostenibilidad relacionados con la gestión integral de residuos, el manejo adecuado de residuos de construcción y demolición (RCD), el uso eficiente del agua y la energía, la utilización de materiales ambientalmente preferibles y la prevención de impactos ambientales asociados a la ejecución de las actividades contratadas.

La inclusión de estos criterios contribuye al cumplimiento de los objetivos ambientales institucionales establecidos en el PIGA, fortalece la implementación de las Compras Públicas

Sostenibles y promueve la generación de beneficios ambientales, sociales y económicos durante la ejecución del contrato.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Según el análisis de la demanda realizado por Colombia Compra Eficiente durante los últimos cinco años, tanto a nivel nacional como en la Localidad de Chapinero, se identifican tendencias relevantes en la oferta contractual correspondiente al año en mención. Esta información permite respaldar los datos previamente presentados, evidenciando el comportamiento de la contratación estatal en sectores estratégicos como ingeniería, investigación y arquitectura.

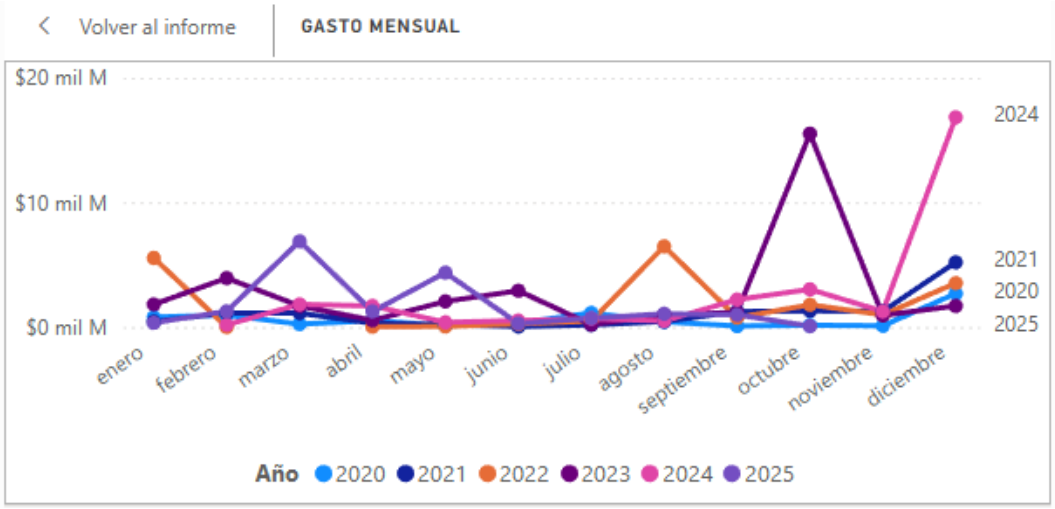


Fuente: Colombia Compra Eficiente

Durante el periodo 2020 – 2025, la inversión en procesos de contratación del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero ha estado marcada por fluctuaciones profundas, influenciadas por factores como la pandemia, la recuperación empresarial, los conflictos internacionales y los ajustes fiscales.

El gasto total creció de forma sostenida entre 2020 y 2023, pasando de $7.1 billones en 2020 a un pico de $33.0 billones en 2023, lo que refleja una expansión significativa en la contratación estatal, posiblemente asociada a la reactivación económica postpandemia y a mayores inversiones en infraestructura y servicios. Por otro lado, en 2024, el gasto se redujo a $28.3 billones, y en 2025 cayó aún más a $16.8 billones, lo que indica una contracción importante en la ejecución presupuestal. Esta disminución puede estar relacionada con ajustes fiscales, procesos de control y fiscalización, o dificultades en la materialización de contratos

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN



Fuente: Colombia Compra Eficiente

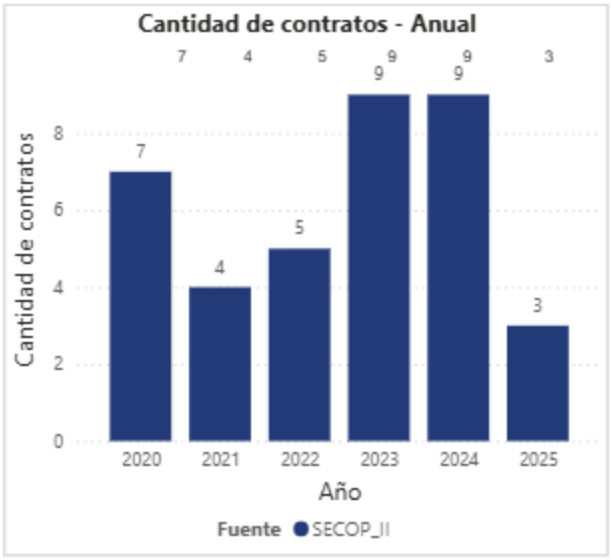
De acuerdo con el reporte de Colombia Compra Eficiente, durante el año 2024, el Fondo de Desarrollo Local de Chapinero alcanzó los niveles más altos de inversión mensual, con picos significativos entre octubre y diciembre, cercanos a los $20 mil millones. Este comportamiento coincide con el cierre fiscal del año y con la adjudicación de contratos estratégicos en áreas como infraestructura, servicios administrativos y consultoría técnica. La ejecución sostenida a lo largo de 2024 consolidó este periodo como el más activo en términos de gasto público, lo que también se refleja en el número de contratos adjudicados y en la participación de proveedores especializados.

En contraste, el año 2025 muestra una disminución considerable en la inversión mensual. Aunque se observan repuntes en meses como marzo, junio y diciembre, el gasto total es más moderado y menos constante, lo que sugiere una contracción en la capacidad de ejecución presupuestal. Esta caída responde a ajustes fiscales, procesos de fiscalización y dificultades administrativas que limitaron la materialización de nuevos contratos.

Los años 2020, 2021 y 2022 presentan niveles de gasto más bajos y estables, especialmente durante los primeros meses del año. En particular, 2022 refleja el impacto de la pandemia y la lenta recuperación económica, con valores mensuales que no superan los $10 mil millones. Por su parte, 2021 muestra un pico destacado en octubre, posiblemente asociado a la reactivación parcial y a la ejecución de proyectos acumulados.

Este análisis confirma que la inversión del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero ha sido altamente variable en el periodo 2020–2025, con un punto máximo en 2024 y una desaceleración en 2025. La información es clave para evaluar la eficiencia en la ejecución presupuestal, proyectar

escenarios de contratación y orientar decisiones estratégicas en el marco del Plan de Desarrollo Local "Chapinero Camina Segura".

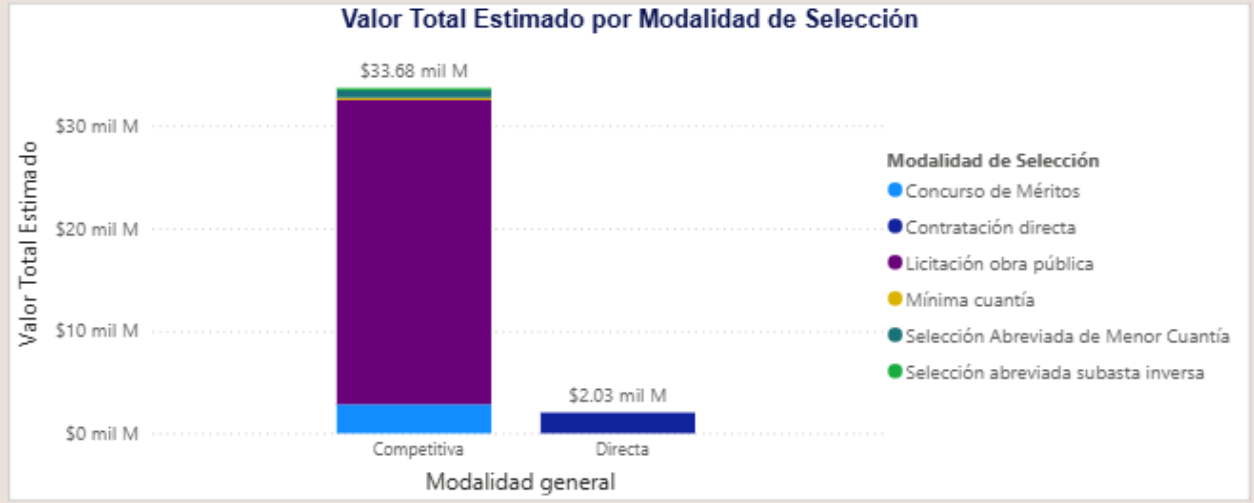


Fuente: Colombia Compra Eficiente

En cuanto a la cantidad de contratos ofertados por parte del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero (FDLCH) se puede apreciar que durante el año 2025 en la categoría de la referencia se ofrecieron 3 contratos con características de servicios basados en la ingeniería, la investigación y la arquitectura, 6 contratos menos en comparación con los que se ofertaron en el año 2024, disminuyendo el nivel de gasto mensual del periodo, con picos cercanos a los $1.8 mil millones en los últimos meses del año. Esto sugiere que la inversión se concentró en contratos de mayor valor relacionados con obras o consultorías estratégicas.

En contraste, el año 2025 muestra una caída significativa en ambos indicadores, con solo tres contratos adjudicados y una inversión mensual reducida, reflejando una contracción en la actividad contractual

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN



Fuente: Colombia Compra Eficiente

Según los datos entregados por Colombia Compra Eficiente se evidencia que, la inversión del FDLCH mediante las modalidades de Selección abreviada Menor cuantía, y la de Mínima cuantía fue de $ 931 millones de pesos.

Por otro lado, una vez realizada las consultas en las diferentes plataformas estatales, se puede observar que en los últimos años los Fondos de Desarrollo Local han realizado inversiones para realizar el mantenimiento preventivo y correctivo, así como reparaciones locativas y actividades emergentes a las instalaciones a cargo de las alcaldías locales.

Aunado lo anterior se realiza la presentación de algunos procesos que han sido parte de procesos de selección tipo Selección abreviada menor cuantía:

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Criterio	Proceso N°1	Proceso N°2	Proceso N°3	Proceso N°4
Año	2025	2025	2024	2024
Entidad	ALCALDÍA LOCAL DE SUBA	ALCALDÍA LOCAL DE ANTONIO NARIÑO	ALCALDÍA LOCAL DE LA CANDELARIA	ALCALDÍA LOCAL DE SUBA
N° de Proceso	FDLSUBA-SA-MC-007-2025	FDLAN-SAMC-008-2025	FDLC-SAMC-007-2024	FDLS-SAMC-016-2024(119149)
Objeto	EJECUTAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO, RUTINARIO Y/O CORRECTIVO, EN LA ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS SEDES DE PROPIEDAD O TENENCIA DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUBA	CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS A MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN Y/O CONSERVACIÓN Y/O MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN DONDE FUNCIONA LA ALCALDÍA LOCAL	REALIZAR LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS BIENES INMUEBLES DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE LA CANDELARIA A MONTO AGOTABLE	EJECUTAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN Y/O CONSERVACIÓN, Y/O MEJORAMIENTO, Y/O MANTENIMIENTO, Y/O REPARACIONES LOCATIVAS, Y/O LA ADECUACIÓN, DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA, PARA LAS SEDES ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE PROPIEDAD O TENENCIA DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE SUBA
Modalidad de Selección	SAMC	SAMC	SAMC	SAMC
Valor del contrato	$ 395.000.000	$ 398.580.000	$ 100.000.000	$309,500,000

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Criterio	Proceso N°1	Proceso N°2	Proceso N°3	Proceso N°4
Año	2025	2025	2024	2024
Entidad	ALCALDÍA LOCAL DE SUBA	ALCALDÍA LOCAL DE ANTONIO NARIÑO	ALCALDÍA LOCAL DE LA CANDELARIA	ALCALDÍA LOCAL DE SUBA
Índice de liquidez:	≥1,86 veces	≥1,2	≥2,01	≥1,4
Índice de Endeudamiento:	≤61%	≤70%	≤89%	≤ 0,60
Razón cobertura de interés:	≥1,64 veces o indeterminado	≥1	≥6,06	≥ 1,8 Veces o indeterminado
Rentabilidad del patrimonio:	≥5%	≥4%	≥10%	≥7%
Rentabilidad del activo:	≥2%	≥2%	≥9%	≥3%

Fuente: Elaboración propia.

OTRAS ENTIDADES						
Entidad	ALCALDÍA LOCAL DE SUBA	ALCALDÍA LOCAL DE ANTONIO NARIÑO	ALCALDÍA LOCAL DE LA CANDELARIA	ALCALDÍA LOCAL DE SUBA	**Promedio**	**Mediana**
Año	2025	2025	2024	2024		
Modalidad de contratación	SAMC	SAMC	SAMC	SAMC		
Índice de liquidez	1,86	1,20	2,01	1,4	1,62	1,63
Índice de Endeudamiento	61,00%	70,00%	89%	60%	70,00%	65,50%
Cobertura de intereses	1,64	1,00	6,06	1,8	2,63	1,72
Rentabilidad del patrimonio	5,00%	4,00%	10%	7%	6,50%	6,00%
Rentabilidad del activo	2,00%	2,00%	9%	3%	4,00%	2,50%

PROCESOS ANTERIORES FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE CHAPINERO

Criterio	Proceso N°5 (Referencia)	Proceso N°6 (Referencia)
Año	2022	2020

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Entidad	ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO	ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO
N° de Proceso	FDLCH-SAMC-006-2022	FDLCH-SAMC-008-2020
Objeto	REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, ASÍ COMO LAS REPARACIONES LOCATIVAS Y ACTIVIDADES EMERGENTES, A LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO	REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, ASÍ COMO LAS REPARACIONES LOCATIVAS Y ACTIVIDADES EMERGENTES NECESARIAS, A LAS INSTALACIONES A CARGO DE LA ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO
Modalidad de Selección	SAMC	SAMC
Valor del contrato	$ 130.000.000	$ 128.539.767
Índice de liquidez:	>1,2	≥1,4
Índice de Endeudamiento:	≤60%	≤70%
Razón cobertura de interés:	≥1,70	≥1,5
Rentabilidad del patrimonio:	≥7%	≥1%
Rentabilidad del activo:	≥4.5%	≥1%

FDLCH				
Nombre Indicador	**2022**	**2020**	**Promedio**	**Mediana**
Índice de liquidez	1,20	1,40	1,30	**1,30**
Índice de Endeudamiento	60%	70%	65%	**65%**
Cobertura de intereses	1,70	1,50	1,60	**1,60**
Rentabilidad del patrimonio	7,00%	1,00%	4,0%	**4,0%**
Rentabilidad del activo	4,50%	1,00%	2,8%	**2,8%**

Se realizó un análisis de varios procesos de contratación llevado a cabo en el Distrito, relacionados con mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y sedes de propiedad de las Alcaldías Locales, con lo cual se identificó que, en su mayoría, los procesos para este tipo de intervenciones corresponden a procesos de Selección abreviada Menor cuantía.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Es así como se analizaron 4 procesos de las Alcaldías Locales de Suba, La Candelaria, Antonio Nariño y Chapinero, todos orientados al mantenimiento preventivo y correctivo de sedes institucionales. Se observa que, aunque el objeto contractual es similar en todos los casos, existen diferencias importantes en el valor contratado, la duración del contrato y los criterios de evaluación aplicados.

En cuanto al valor de los contratos, Suba lidera con una inversión de $395 millones en 2025, seguida por Chapinero con dos procesos de montos similares ($130 millones en 2022 y $128 millones en 2020) y finalmente La Candelaria con $100 millones.

Respecto a la duración, los contratos varían entre 3 y 12 meses. Chapinero destaca con un contrato de 12 meses en 2020, lo que podría indicar una planificación más integral. En contraste, Suba y La Candelaria han manejado plazos más cortos, lo que puede responder a necesidades puntuales o a una ejecución más acelerada.

En términos de requisitos habilitantes, todos los procesos exigen experiencia específica en mantenimiento de edificaciones, en la mayoría de los casos con experiencia demostrable en máximo 3 contratos con valores iguales o superiores al presupuesto oficial de cada uno de los procesos.

Finalmente, los criterios de evaluación muestran enfoques similares, siendo el factor económico el más importante en todos los casos, pero considerando además el fomento de la industria nacional, la participación de empresas de mujeres y la contratación de mano de obra local.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con la investigación realizada en las plataformas SECOP II y Colombia Compra Eficiente, orientada al análisis de los procesos de contratación relacionados con la inversión de los rubros de la entidad, se concluye que la mayoría de las empresas participantes pertenecen al sector de la construcción. Dentro de esta muestra, se identifican proveedores que cumplen con los criterios de idoneidad, calidad, entrega oportuna, experiencia y demás requisitos establecidos en el anexo técnico y en los documentos que conforman cada proceso contractual.

En este análisis sectorial se consideraron los distintos oferentes que han participado a nivel distrital, evidenciando cómo las entidades estatales presentan sus procesos de contratación y cómo los proveedores se vinculan a ellos. Esta dinámica ha permitido atender de manera significativa las necesidades tanto de la entidad contratante como de las localidades de Bogotá, fortaleciendo la capacidad de respuesta institucional y la ejecución de proyectos estratégicos en el territorio.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Indicado lo anterior a continuación de presenta un listado de los posibles oferentes que podrían hacer parte del proceso de selección:

EMPRESAS QUE PARTICIPARON EN PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN CON EL DISTRITO.	
INGECO INGENIERÍA DE CONSTRUCCIONES	RETIN INGENIERÍA S.A.S.
NOGAALL S.A.S	APP CONSULTORES & ESTRUCTURADORES SAS
ARM CONSULTING SAS	CONSTRUCTORA VALHER
INTEXE CONSULTORIA Y CONSTRUCCION SAS	PRAN CONSTRUCCIONES SAS
PROYECTISTAS ASOCIADOS SAS	LITORAL CONSULTING SAS
CONSULTORES DONOVAN SAS	J&H CONSTRUCCIONES

El Registro Único de Proponentes (RUP) es un servicio registral solicitado por las personas naturales o jurídicas que aspiren a celebrar contratos con entidades estatales. Este registro permite participar en procesos de licitación pública y celebrar contratos con el Estado, de acuerdo con los requisitos habilitantes. Además, vincula a los inscritos a la base de datos más grande de potenciales contratistas del país, facilitando la transparencia y la competencia en la contratación estatal.

Según el más reciente informe de Confecámaras, durante el primer semestre de 2025 se crearon 173.907 nuevas unidades productivas, lo que representa un crecimiento del 1,9 % frente al mismo periodo de 2024. Sin embargo, este avance fue impulsado principalmente por microempresas y personas naturales, que representaron el 74 % de las nuevas compañías. Las sociedades constituyeron el 26 %, manteniendo una proporción similar a la del año anterior.

A diferencia de 2024, cuando el sector de la construcción lideró la creación de empresas, en 2025 este sector presentó una caída del 8,2 % en nuevas firmas. Los sectores más dinámicos fueron comercio (con un crecimiento del 3,3 %) y servicios, mientras que agricultura tuvo la mayor variación porcentual (16 %), aunque con menor volumen absoluto.

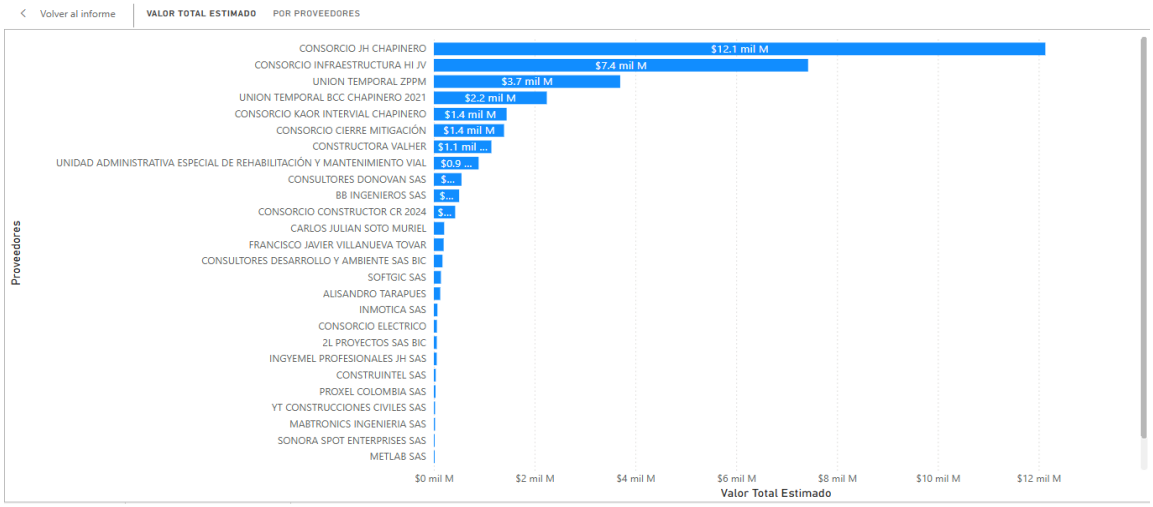
Un dato preocupante es que la creación de empresas grandes cayó 62 %, con solo tres nuevas compañías de gran tamaño en todo el primer semestre. Esto refleja una concentración del emprendimiento en unidades pequeñas, con menor capacidad de generación de empleo formal y menor impacto económico agregado.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Por otro lado, las matrículas de personas naturales disminuyeron, pasando de 227.569 en 2023 a 214.953 en 2024, lo que representa una reducción del 5,5 %, posiblemente asociada a las altas tasas de interés y la baja rentabilidad esperada en algunos sectores.

Específicamente revisando los proveedores de los procesos llevados por del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero, se logra evidenciar que el proveedor con mayor participación fue el Consorcio JH Chapinero, con un valor estimado de $12,1 mil millones, lo que representa una porción significativa del total invertido. Esta cifra sugiere que dicho consorcio fue adjudicatario de contratos de gran escala relacionados con obras de infraestructura o proyectos estratégicos de alto impacto territorial.

Le siguen el Consorcio Infraestructura HI JV, con $7,4 mil millones, y la Unión Temporal ZPPM, con $3,7 mil millones, lo que indica una concentración de la inversión en pocos actores con capacidad técnica y financiera robusta. A partir del cuarto proveedor en adelante, los valores estimados disminuyen progresivamente, con montos entre $3,2 mil millones y menos de $1 mil millones. Esta tendencia refleja una participación más distribuida entre empresas medianas y pequeñas, muchas de ellas especializadas en consultoría, mantenimiento vial, servicios administrativos o tecnología.



Fuente: Colombia Compra Eficiente.

Aunque existe una diversidad de proveedores, la inversión está claramente concentrada en unos pocos consorcios, lo que puede responder a criterios de experiencia, capacidad operativa, cumplimiento contractual y especialización técnica. La presencia de un número considerable de proveedores con valores menores también indica que el Fondo ha promovido cierta apertura a empresas locales y especializadas, aunque en menor escala.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

6.1.1 Indicadores Financieros de Referencia

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

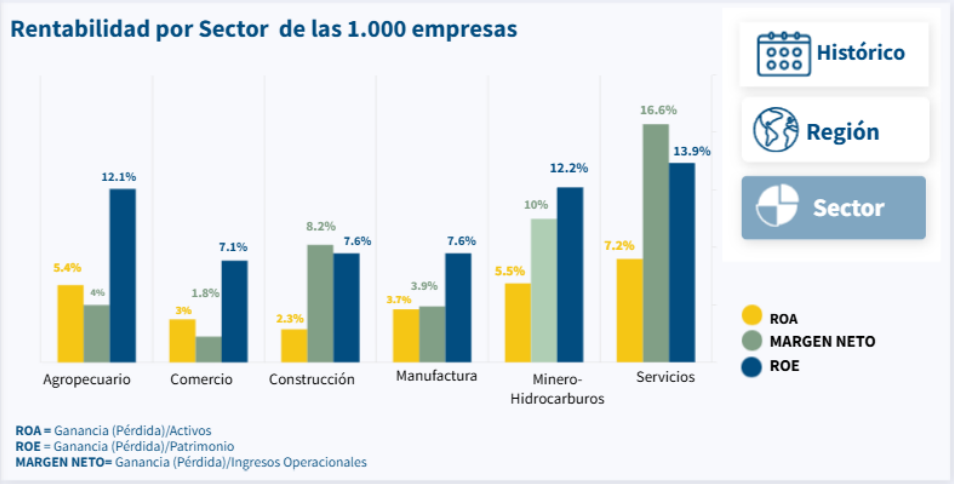
Según los informes más recientes de la Superintendencia de Sociedades y el DANE, el sector de la construcción en Colombia ha experimentado una transformación en su estructura financiera entre 2023 y 2025. En el análisis de situación financiera por sector realizado en 2023, se reportó que el 9,7 % de la inversión correspondía al patrimonio, entendido como pérdidas acumuladas o recursos propios comprometidos en obligaciones contractuales. El 9,8 % se atribuía a ingresos operacionales, mientras que apenas el 3 % representaba activos tangibles, lo que evidenciaba una baja capacidad de respaldo físico frente a las obligaciones adquiridas.

Para 2025, esta composición ha evolucionado. De acuerdo con el Boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción del DANE, el valor agregado de edificaciones cayó un 9,7 % anual, mientras que las obras civiles crecieron 9,6 %, lo que sugiere una reorientación del gasto hacia infraestructura pública. Esta dinámica ha impactado directamente los balances financieros de las empresas del sector, que han visto una reducción en sus activos operativos y una mayor dependencia de ingresos por ejecución de obra pública.

El entorno macroeconómico también ha influido en la estructura financiera del sector. Las tasas de interés hipotecarias se mantienen en niveles elevados, con un promedio del 11,43 %, lo que limita el acceso al crédito y reduce la demanda de vivienda. Esto ha obligado a las empresas constructoras a financiar sus operaciones con mayor carga de pasivos, afectando su patrimonio neto y aumentando el riesgo financiero.

En conclusión, los porcentajes reportados en 2023 deben ser actualizados y contextualizados en función de los cambios estructurales que ha vivido el sector en 2025. La caída en activos, el aumento en pasivos y la presión sobre el patrimonio reflejan no solo la volatilidad del mercado, sino también el impacto directo de las políticas públicas sobre la sostenibilidad financiera de las empresas constructoras.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN



Fuente: Superintendencia de Sociedades

INDICADORES FINANCIEROS

Índices de capacidad financiera y organizacionales para Mipyme.

El Proponente persona natural o jurídica que demuestre la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, probará los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,1
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Indicador	Valor concertado
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,02
Rentabilidad del activo	≥ 0,01

Tratándose de Proponente Plurales estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o la normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y tienen una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el consorcio o en la unión temporal.

Para acreditar la calidad de Mipyme el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás Proponentes

Los Proponentes que **NO** demuestren la condición de Mipyme de conformidad con lo en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditarán los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,2

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Indicador	Valor concertado
Índice de endeudamiento	$\leq 0{,}70$
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	$\geq 0{,}04$
Rentabilidad del activo	$\geq 0{,}02$

Los indicadores definidos en la presente matriz deben ser usados por las Entidades en la estructuración de los Documentos del Proceso de Contratación de selección abreviada de menor cuantía para obra pública para infraestructura social.

7. ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE CRITERIOS DIFERENCIALES

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021 y por el Decreto 0287 de 2026, en los procesos de contratación el FDLCH deberá incorporar criterios diferenciales que promuevan la inclusión, la igualdad de oportunidades y las acciones afirmativas hacia sujetos de especial protección constitucional.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

7.1 CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYMES

Marco normativo general: El artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015 (modificado por el Decreto 1860 de 2021) establece la obligación de las Entidades Estatales de incorporar requisitos habilitantes diferenciales para promover la participación de MIPYMES domiciliadas en Colombia. Adicionalmente, los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 regulan las convocatorias limitadas a MIPYMES cuando el valor del proceso sea inferior a USD 125.000 y se hayan recibido al menos dos manifestaciones de interés.

En enero de 2026, Bogotá cerró con 442.296 empresas activas y vigentes, lo que representó un crecimiento de 1,6 % frente a enero de 2025 (435.382) . Del total, 93,0 % fueron microempresas, seguido por pequeñas (5,0 %), medianas (1,3 %) y grandes (0,7 %) . El sector comercio concentró la mayor participación con 43,7 % del tejido empresarial, seguido por servicios (36,3 %) e industria (17,0 %). La creación de empresas registró una disminución del 4,1 %, pasando de 6.828 nuevas empresas en enero de 2025 a 6.547 en enero de 2026. En términos de género, las mujeres representaron 42,1 % de las empresas creadas, los hombres 51,7 % y para el 6,1 % no fue posible determinar el género.

Empresas con matrícula activa y vigente en Bogotá según localidad
enero 2026

Localidad	Empresas	Total actividades económicas			Empresas	Comercio		
		Partc. (%) ene-2026	Var. anual (%) ene-25/26	Contrib. a la var. anual ene-26 (p.p.)		Partc. (%) ene-2026	Var. anual (%) ene-25/26	Contrib. a la var. anual ene-26 (p.p.)
Usaquén	44.465	10,1	1,4	0,1	11.880	6,1	0,4	0,0
Chapinero	41.702	9,4	1,4	0,1	8.968	4,6	0,9	0,0
Santa Fe	16.037	3,6	0,7	0,0	8.188	4,2	2,1	0,1
San Cristóbal	9.386	2,1	2,0	0,0	5.058	2,6	2,3	0,1
Usme	7.624	1,7	3,3	0,1	4.441	2,3	3,1	0,1
Tunjuelito	7.863	1,8	4,8	0,1	4.128	2,1	5,6	0,1
Bosa	19.110	4,3	1,1	0,0	11.231	5,8	1,8	0,1
Kennedy	43.451	9,8	1,8	0,2	22.400	11,6	2,6	0,3
Fontibón	22.457	5,1	2,8	0,1	10.188	5,3	3,0	0,2
Engativá	38.991	8,8	0,5	0,0	17.234	8,9	0,8	0,1
Suba	54.400	12,3	1,9	0,2	20.934	10,8	1,7	0,2
Barrios Unidos	20.428	4,6	1,9	0,1	9.103	4,7	2,6	0,1
Teusaquillo	15.106	3,4	-0,1	0,0	5.324	2,8	0,1	0,0
Los Mártires	18.914	4,3	2,8	0,1	12.214	6,3	2,9	0,2
Antonio Nariño	8.560	1,9	1,1	0,0	4.381	2,3	1,7	0,0
Puente Aranda	21.065	4,8	1,9	0,1	10.180	5,3	2,7	0,1
La Candelaria	4.444	1,0	2,3	0,0	2.038	1,1	1,4	0,0
Rafael Uribe Uribe	12.547	2,8	1,5	0,0	6.611	3,4	2,3	0,1
Ciudad Bolívar	14.811	3,3	3,3	0,1	8.372	4,3	4,4	0,2
Sin localidad*	20.935	4,7	-0,6	0,0	10.575	5,5	-0,2	0,0
Bogotá	**442.296**	**100,0**	**1,6**	**1,6**	**193.448**	**100,0**	**2,0**	**2,0**

Fuente: https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/wp-content/uploads/2026/02/Bol-DinEmpre-N-056.pdf

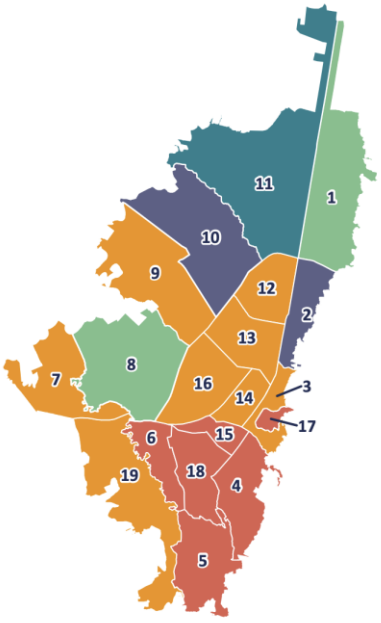
ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

En enero de 2026 las microempresas de Bogotá crecieron 1,9 % frente a enero de 2025.

El 93,0 % de las matrículas vigentes en enero de 2026 fueron microempresas, 5,0 % correspondió a empresas pequeñas, 1,3 % a medianas y el 0,7 % restante a empresas grandes.

Dentro del conjunto de microempresas vigentes en la ciudad, Suba reportó la mayor cantidad con 12,5 % del total, seguida por Kennedy con 10,2 %, Usaquén 9,8 %, Engativá 9,0 % y Chapinero 8,5 %, contribuyendo con el 50,0 % del total de las microempresas vigentes de la capital.

Microempresas con matrícula activa y vigente en Bogotá según localidad
enero 2026



		Localidad	Empresas	Partc. % ene-2026
	1	Usaquén	40.114	9,8
	2	Chapinero	34.922	8,5
	3	Santa Fe	15.125	3,7
	4	San Cristóbal	9.276	2,3
	5	Usme	7.569	1,8
	6	Tunjuelito	7.634	1,9
	7	Bosa	18.854	4,6
	8	Kennedy	41.761	10,2
	9	Fontibón	20.016	4,9
	10	Engativá	36.808	9,0
	11	Suba	51.368	12,5
	12	Barrios Unidos	17.989	4,4
	13	Teusaquillo	13.903	3,4
	14	Los Mártires	17.628	4,3
	15	Antonio Nariño	8.143	2,0
	16	Puente Aranda	19.105	4,6
	17	La Candelaria	4.297	1,0
	18	Rafael Uribe Uribe	12.292	3,0
	19	Ciudad Bolívar	14.640	3,6
		Sin localidad*	19.745	4,8
		Bogotá	411.189	100,0

Fuente: https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/wp-content/uploads/2026/02/Bol-DinEmpre-N-056.pdf

Durante el mes de enero de 2026, comercio fue el sector con mayor participación entre las empresas con matrícula mercantil activa y vigente en Bogotá con una participación de 43,7 %, seguido por el sector servicios con 36,3 %, industria con 17,0 %, y otros sectores con 3,0 %.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

En enero de 2026, el 52,3 % de las empresas con matrícula activa y vigente fueron personas naturales con registro mercantil, 43,6 % sociedades por acciones simplificada (SAS) y el 4,1 % restante, otro tipo de organizaciones.

Al comparar la cantidad de personas naturales registradas con matrícula vigente en la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) entre enero de 2025 y enero de 2026, se evidenció un aumento de 0,9 %, mientras que en las SAS se registró el crecimiento fue de 3,4 %.

La mayor proporción de personas naturales con matrícula vigente registradas en la CCB durante el 2025 pertenecían al sector comercio (58,8 %), seguidas por servicios (23,3 %), industria (14,3 %) y otros sectores (3,6 %).

El 45,3 % de las personas naturales con matrícula vigente fueron mujeres, el 48,5 % hombres y el 6,2 % indeterminado. A su vez, 69,5 % de las nuevas empresas registradas por mujeres, en enero de 2026, fueron personas naturales y 30,3 % SAS.

Durante el mes de enero de 2026 se crearon 6.547 empresas, mientras que en el mismo mes de 2025 se crearon 6.828 empresas, lo que representó una disminución de 4,1 %. Del total de empresas creadas en el primer mes de 2026, el 47,2 % pertenecían al sector comercio, 34,1 % a servicio, 14,1 % a industria, 0,7 % al sector agropecuario y minero y el restante 3,9 %, a otras actividades.

En la creación de empresas del sector servicios, se destacó la participación de Suba, la cual aportó 14,6 %; mientras que, en los sectores comercio e industria la localidad destacada fue Kennedy con el 12,0 % y el 12,7 % del total sectorial.

7.2 VINCULACIÓN DE MUJERES Y EMPRESAS DE MUJERES

7.2.1 MARCO NORMATIVO

El Decreto Nacional 1860 de 2021, que reglamenta la Ley 2069 de 2020, adicionó los artículos 2.2.1.2.4.2.14 y 2.2.1.2.4.2.15 al Decreto 1082 de 2015, estableciendo criterios diferenciales y puntaje adicional de hasta 0,25% para emprendimientos y empresas de mujeres domiciliadas en el territorio nacional, aplicables a procesos de Licitación Pública, Selección Abreviada de Menor Cuantía y Concurso de Méritos.

En el ámbito distrital, el Decreto Distrital 332 de 2020, modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 634 de 2023, establece porcentajes mínimos obligatorios de vinculación laboral de mujeres durante la ejecución de contratos, según rama de actividad económica, con prioridad

para mujeres víctimas del conflicto armado, mujeres con discapacidad y madres cabeza de familia. El Decreto Distrital 645 de 2025 expide el Decreto Único del Sector Mujeres.

7.2.2 PORCENTAJES APLICABLES SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD

Tabla: Porcentaje mínimo de vinculación de mujeres (Decreto Distrital 634 de 2023)

RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	% MÍNIMO (desde 1/06/2023)
Construcción	13,8%
Transporte y almacenamiento	16,6%
Suministro de electricidad, gas y agua	28,2%
Actividades inmobiliarias	37,2%
Información y telecomunicaciones	49,5%
Industria manufacturera	49,9%
Comercio y reparación de vehículos	50,0%
Otras ramas (incluye actividades deportivas y recreativas)	50,0%

Fuentes: Fondo de Desarrollo Local de Chapinero

7.2.3 CREACIÓN DE LAS EMPRESAS SEGÚN GÉNERO DE REPRESENTANTE LEGAL

para enero 2025–2026 evidencia que la ciudad mantiene una estructura empresarial sólida en términos de volumen y formalidad, pero altamente concentrada en microempresas, con una marcada dependencia de actividades comerciales y de servicios, así como una representación legal predominantemente masculina, aunque con avances graduales en participación femenina.

En primer lugar, la composición por tamaño confirma que Bogotá continúa siendo una economía empresarialmente atomizada, donde las microempresas constituyen la base predominante del tejido productivo, pasando de 92,7 % en 2025 a 93,0 % en 2026. Este comportamiento refleja una fuerte dinámica emprendedora y una amplia capacidad de generación de unidades económicas, pero también sugiere desafíos estructurales asociados a productividad, sostenibilidad, acceso a financiamiento, escalabilidad y resiliencia frente a variables como inflación, tasas de interés y costos operativos. La ligera reducción en

participación de pequeñas empresas y la estabilidad de medianas y grandes compañías refuerzan la idea de que, aunque Bogotá conserva una base empresarial extensa, la transición hacia estructuras empresariales de mayor escala sigue siendo limitada.

Desde la perspectiva sectorial, el gráfico muestra una consolidación clara de Bogotá como una economía predominantemente terciaria. El comercio continúa siendo la principal actividad económica, con una participación cercana al 44 %, seguido muy de cerca por servicios, con alrededor del 36 %. En conjunto, ambos sectores representan cerca del 80 % del universo empresarial formal, consolidando una estructura económica urbana enfocada en consumo, intermediación, servicios profesionales, logística, comercio minorista y actividades urbanas. La industria, aunque mantiene una participación importante, presenta una leve reducción, mientras sectores agropecuarios, mineros y otras actividades conservan una presencia marginal. Esto demuestra que Bogotá fortalece su perfil de economía de servicios, pero también pone en evidencia retos en diversificación productiva y fortalecimiento industrial.

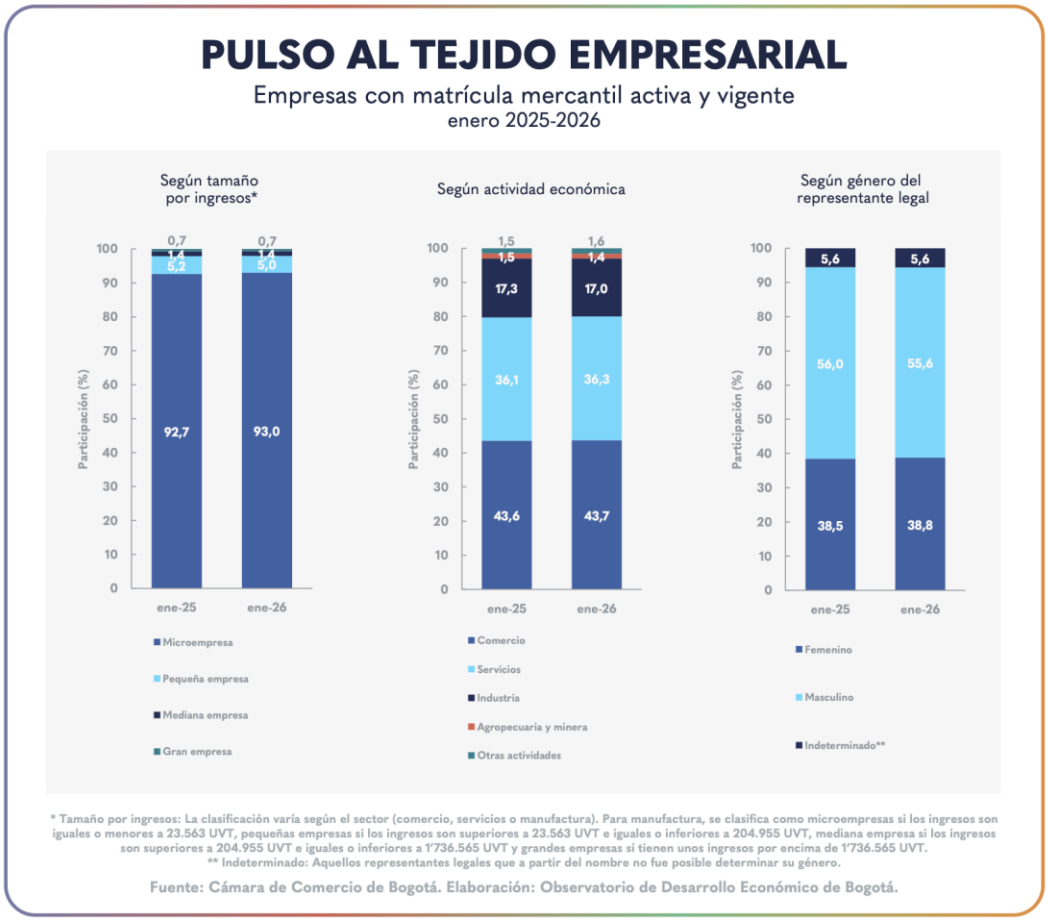
En cuanto a la representación legal por género, el comportamiento entre 2025 y 2026 muestra estabilidad, con predominio masculino superior al 55 %, aunque la participación femenina aumenta ligeramente, pasando de 38,5 % a 38,8 %. Esto refleja avances en inclusión empresarial de mujeres, pero también confirma la persistencia de brechas estructurales en liderazgo económico. Si bien Bogotá presenta una participación femenina relevante frente a otros contextos, sigue existiendo espacio para políticas orientadas a fortalecer emprendimiento, consolidación empresarial y liderazgo femenino.

En conjunto, los resultados muestran que entre 2025 y 2026 Bogotá no experimentó transformaciones drásticas en la configuración de su tejido empresarial, sino más bien una consolidación de patrones estructurales preexistentes: predominio de microempresas, liderazgo de comercio y servicios, y una estructura de representación legal aún desigual. Esto puede interpretarse como una señal de estabilidad económica relativa, pero también como evidencia de desafíos persistentes para lograr una economía más sofisticada, productiva y escalable.

Desde una perspectiva estratégica, este panorama tiene implicaciones relevantes: la alta concentración en microempresas implica sensibilidad frente a choques económicos; la dependencia de comercio y servicios fortalece resiliencia urbana, pero puede limitar diversificación; y la necesidad de fortalecer crecimiento empresarial hacia pequeñas y medianas escalas se vuelve clave para mejorar competitividad. Asimismo, impulsar mayor participación femenina y promover sectores de mayor valor agregado podría contribuir a una economía más equilibrada.

el tejido empresarial de Bogotá en 2026 se caracteriza por ser amplio, activo y formalmente robusto, sustentado en una gran capacidad emprendedora y una fuerte base de comercio y

servicios. Sin embargo, el principal reto estructural no radica únicamente en mantener el número de empresas activas, sino en transformar esa base en mayor productividad, escalabilidad, diversificación sectorial y equidad, de modo que la ciudad avance hacia un modelo económico más competitivo, sostenible y sofisticado a largo plazo.



Fuente: https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/wp-content/uploads/2026/02/Bol-DinEmpre-N-056.pdf

7.2.4 DECRETO 1860 DE 2021, "POR EL CUAL SE MODIFICA Y ADICIONA EL DECRETO 1082 DE 2015, ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL"

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1860 de 2021 en su artículo 2.2.1.2.4.2.15. Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas y lo presentado en el presente estudio de marcado en relación a la vinculación de las

mujeres en la contratación pública es pertinente se vinculen condiciones para la acreditación de la participación de mujeres de acuerdo con lo establecido en el numeral ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.14 del mismo Decreto, ya que el objeto del presente proceso permite generar condiciones de participación de empresas lideradas por mujeres.

7.3. CRITERIOS DIFERENCIALES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD - DECRETO 0287 DE 2026

7.3.1. CONTEXTO NORMATIVO Y OBJETO DEL DECRETO

El 19 de marzo de 2026 fue expedido el Decreto 0287 de 2026, por el cual el Gobierno Nacional modificó los artículos 2.2.1.2.4.2.6, 2.2.1.2.4.2.7 y 2.2.1.2.4.2.8 del Decreto 1082 de 2015, reglamentando de manera integral las acciones afirmativas en contratación pública a favor de las personas con discapacidad, en desarrollo de los numerales 1, 7 y 8 del artículo 13 de la Ley Estatutaria 1618 de 2013. El decreto incorpora un Sistema de Preferencias obligatorio aplicable en todas las fases del proceso contractual.

7.3.2 PUNTAJE ADICIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.7.4

El artículo 2.2.1.2.4.2.7.4 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 0287 de 2026, establece las reglas para el otorgamiento de puntaje adicional:

- Carácter opcional: El cumplimiento del requisito aplica únicamente para quienes opten por acceder al puntaje adicional.
- Criterio de superioridad respecto a la Ley 2466 de 2025: El puntaje se reconoce cuando el cumplimiento sea superior al mínimo legal establecido por la Reforma Laboral.
- Proponentes plurales: El puntaje se otorga considerando la planta de personal del integrante que aporte al menos el 40% de la experiencia requerida.
- Verificación y seguimiento: El artículo 2.2.1.2.4.2.7.6 obliga a supervisión e interventoría durante la ejecución.
- Certificación: Expedida bajo gravedad de juramento, con fecha máxima de 30 días calendario anteriores al cierre del proceso.

7.3.3 REQUISITOS HABILITANTES DIFERENCIALES Y ACCESIBILIDAD

El Decreto 0287 de 2026 establece criterios habilitantes diferenciales para facilitar la participación de emprendimientos y empresas de personas con discapacidad, considerando que sin esa flexibilización el puntaje adicional se volvería inocuo. Adicionalmente, dispone que todas las Entidades Estatales deben incorporar criterios de accesibilidad universal desde los estudios y documentos previos. Personal capacitado en atención a personas con discapacidad.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

8. ESTUDIO DE MERCADO Y ANÁLISIS DE PRECIOS

Los precios de referencia incorporados en el presente análisis de mercado, incluidos aquellos provenientes de bases técnicas del IDRD (2026) y del Fondo de Financiamiento de la Infraestructura Educativa de Bogotá D.C (2026)., se utilizan como parámetros comparativos de carácter técnico para actividades constructivas y locativas homologables, tales como mantenimiento preventivo, correctivo, reparaciones locativas, acabados, instalaciones y adecuaciones físicas, toda vez que corresponden a análisis de precios unitarios asociados a componentes transversales del sector construcción, cuya aplicabilidad depende de especificaciones técnicas, materiales, rendimientos y condiciones de ejecución, más que del sector misional de la entidad de origen. En consecuencia, su inclusión se sustenta bajo criterios de referencia técnica, pluralidad de fuentes, análisis comparativo y principio de planeación, sin perjuicio de los ajustes de pertinencia, actualización y validación frente al objeto contractual específico de mantenimiento de sedes administrativas.

La metodología adoptada partió de la identificación de actividades, bienes, servicios e insumos requeridos para la adecuada conservación, reparación, adecuación y mantenimiento de edificaciones públicas, priorizando aquellos ítems relacionados con obras civiles menores, mantenimiento locativo, acabados, pintura, impermeabilización, redes eléctricas, redes hidrosanitarias, carpintería, cubiertas, reparaciones estructurales menores, instalaciones técnicas y demás componentes que, por su naturaleza, especificaciones y alcance, resultan acordes con las necesidades reales de las sedes administrativas de la entidad.

En este sentido, las fuentes de referencia empleadas fueron consideradas en función de la utilidad técnica de sus componentes, tomando como criterio principal la existencia de actividades homologables, especificaciones comparables, rendimientos aplicables y estructuras de costos coherentes con el objeto contractual, permitiendo así contar con parámetros objetivos para la construcción del presupuesto base. La utilización de dichas referencias respondió a un ejercicio de análisis comparativo y validación técnica, mediante el cual se revisaron actividades equivalentes, condiciones de ejecución, materiales, mano de obra, equipos y costos asociados, con el propósito de garantizar que los valores incorporados correspondieran a necesidades efectivas de mantenimiento y conservación institucional.

Los precios de referencia no fueron adoptados de manera automática, sino que fueron objeto de revisión, depuración, ajuste y homologación conforme a las particularidades técnicas de las instalaciones a intervenir, excluyendo componentes no pertinentes y priorizando únicamente aquellos ítems cuya naturaleza constructiva, funcional y económica resultara compatible con las condiciones del presente proceso, y teniendo en cuenta el listado de precios unitarios de entidades oficiales distritales y nacionales. Esta metodología permitió consolidar una base

presupuestal técnicamente sustentada, construida a partir de criterios de razonabilidad, suficiencia y pertinencia de mercado.

Adicionalmente, el análisis incorporó principios de pluralidad de fuentes, trazabilidad metodológica y validación documental, con el fin de fortalecer la solidez del estudio, garantizar transparencia en la estructuración económica y reducir riesgos asociados a insuficiencias presupuestales o falta de soporte técnico. De esta manera, la construcción del presupuesto oficial se soporta en referencias verificables y en actividades materialmente alineadas con las exigencias operativas de la Alcaldía Local de Chapinero, asegurando una adecuada correspondencia entre las necesidades institucionales y las condiciones reales del mercado del sector construcción.

En cumplimiento de los principios de planeación, economía, transparencia y selección objetiva consagrados en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el presente estudio incorpora como soporte documental las fuentes oficiales de precios de referencia empleadas para la estructuración presupuestal, incluyendo bases técnicas, análisis de precios unitarios y documentos comparativos provenientes de entidades públicas.

Ahora bien, La Guía Para la Elaboración de Estudios del sector en su versión 3 en su página 31 establece que las entidades podrán realizar consultas de bases de datos especializadas de la siguiente manera:

"Se utiliza cuando en virtud de las especificaciones, condiciones del mercado y el alcance del bien o servicio a contratar, la Entidad puede determinar los precios de referencia (unitarios o totales) del proceso de selección, a partir de la información que reposa en bases de datos especializadas (precios unitarios, históricos, etc.).

El responsable deberá dejar constancia de las consultas realizadas y de los precios que soportan su estudio. Por lo tanto, las bases de datos consultadas deben ser especializadas y representativas en el mercado del bien o servicio a contratar, con lo cual se asegura la pertinencia y calidad de la información consultada para efectos del estudio que se está realizando.

Nota: es importante resaltar que la Entidad, al usar esta metodología, según sea el caso, deberá incluir dentro del estudio las fuentes utilizadas y precisar si realizó algún tipo de indexación de precios debido a las condiciones particulares de los datos utilizados.

Cuando las especificaciones técnicas de un bien o servicio sean comparables con las de un proceso de selección previo, el cual derivó en la suscripción de un contrato, la Entidad puede emplear este mecanismo para determinar el precio de referencia".

Es de indicar que dentro del análisis realizado se tuvieron en cuenta procesos similares realizados por otras entidades del sector, las cuales permitieron establecer un techo presupuestal que

permita adelantar las labores y necesidades que actualmente presenta la Alcaldía Local de Chapinero.

8.1 METODOLOGÍA DEL ESTUDIO DE MERCADO

Se realizó el uso de los listados de precios IDRD y precios tope del Fondo de Financiamiento de la Infraestructura Educativa para la ciudad de Bogotá D.C como precios de referencia, teniendo en cuenta lo enunciado en el numeral anterior.

9. ANÁLISIS DE RIESGOS

De acuerdo con lo establecido por en el Decreto 1082 de 2015, el Fondo de Desarrollo Local de Chapinero, ha evaluado, tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos previsibles involucrados en la presente contratación.

En desarrollo de lo señalado en la Ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12 - Modificado por el art. 87, Ley 1474 de 2011, con el fin de valorar el alcance del objeto contractual requerido por la entidad, como sustento y justificación de los factores de selección adoptados para el proceso de selección, se procede a realizar la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en esta contratación.

Anexo. MATRIZ DE RIESGOS (Matriz 2) incluye los Riesgos que se pueden presentar durante la ejecución del Contrato. Esta Matriz describe cada uno de los Riesgos, la consecuencia de su ocurrencia, a quien se le asigna, cual es el tratamiento en caso de ocurrencia y quién es su responsable, entre otros aspectos.

El Fondo de Desarrollo Local de Chapinero, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

El FDLCH de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1; 2.2.1.1.1.6.1; 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. (Ver anexo Matriz de Riesgos)

A. Factores de Riesgo que pueden generar Desequilibrio Económico

La Matriz – Riesgos incluye los Riesgos que se pueden presentar durante la ejecución del Contrato. Esta Matriz describe cada uno de los Riesgos, la consecuencia de su ocurrencia, a quien

se le asigna, cual es el tratamiento en caso de ocurrencia y quién es su responsable, entre otros aspectos.

Como factores precursores de eventos y causantes de cambios en la ecuación económica y la estructura de costos, gastos y egresos que debe considerar el futuro contratista, se han tenido en cuenta los siguientes factores, los cuales, se presentan agrupados según las categorías de documentos CONPES 3714 de diciembre 1 de 2011, y sobre los que con una descripción de eventos propios de cada categoría, proceden a ser enunciados a continuación, sin perjuicio por supuesto, de haber considerado otros eventos que correspondan a dichas categorías:

1.- Riesgos Económicos: Son aquellos que se derivan del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros. Por ejemplo, es usual que en contratos que involucran la ejecución de actividades en cuya estructura se ha definido un marco cambiario, se identifiquen alteraciones por el comportamiento de la moneda o por circunstancias colaterales que imponen una incidencia crítica. Así mismo, en los contratos de suministro de bienes o prestación de servicios, donde no es posible llevar a cabo el objeto del contrato por desabastecimiento o especulación dentro del mercado propio de los insumos. Su inclusión dependerá de la posibilidad de previsión del mismo.

2- Riesgos Financieros: Este riesgo tiene dos componentes básicos: I. El riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez, y II. El riesgo de las condiciones financieras. El primero se refiere a la dificultad de conseguir los recursos financieros, ya sea en el sector financiero o el mercado de capitales, para lograr el objetivo del contrato. El segundo hace referencia a los términos financieros de dichos recursos, entre estos encontramos plazos, tasas, garantías, contragarantías, refinanciaciones entre otros.

3.- Riesgos Operacionales: Son aquellos riesgos asociados a la operatividad del contrato. Entre estos encontramos: La posibilidad de que el monto de la inversión no sea el previsto para cumplir el objeto del contrato. También se presenta la extensión del plazo cuando los contratos se realizan en tiempos distintos a los inicialmente programados, por circunstancias no imputables a las partes. Adicionalmente, se presenta por la posibilidad de no consecución del objeto del contrato como consecuencia de la existencia de inadecuados procesos, procedimientos.

4.- Riesgos Tecnológicos: Se refiere a eventuales fallos en las telecomunicaciones, suspensión de servicios públicos, advenimiento de nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, así como la obsolescencia tecnológica.

5.- Riesgos Ambientales: Se refiere a las obligaciones que emanan de las licencias ambientales, de los planes de manejo ambiental, de las condiciones ambientales o ecológicas exigidas y de la

evolución de las tasas retributivas y de uso del agua. Por ejemplo, cuando durante la ejecución del contrato se configuren pasivos ambientales causados por mala gestión de la licencia ambiental y/o el plan de manejo ambiental o el costo de las obligaciones ambientales resulte superior al estimado no siendo imputables a las partes.

6.- Riesgos Regulatorios: Son los posibles cambios regulatorios o reglamentarios que, siendo previsibles, afecten el equilibrio contractual. Por ejemplo, cambios en las tarifas, mercados regulados, cambios en los regímenes especiales (regalías, pensional), designación de zonas francas, planes de ordenamiento territorial, expedición de normas de carácter técnico o de calidad, entre otros.

7.- Riesgos Sociales o Políticos: Son aquellos que se derivan por cambios de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles, tales como cambios en la situación política, sistema de Gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.

8.- Riesgos de Corrupción: Posibilidad de que, por acción u omisión, se use el poder para desviar la gestión de lo público hacia un beneficio privado"4. Un ejemplo de un riesgo de corrupción es la posibilidad de recibir o solicitar cualquier dádiva o beneficio a nombre propio o de terceros para el otorgamiento de una licencia / celebración de contrato / de emisión de un concepto.

También suelen presentarse por fallas en la manera en que se relacionan entre sí, el Gobierno y la población, grupos de interés o la sociedad. Por ejemplo, los paros, huelgas, actos terroristas, etc. Para la determinación de su previsibilidad, la entidad podrá acudir a las autoridades públicas competentes en la recopilación de datos estadísticos o fuentes oficiales (POLICÍA NACIONAL, FUERZAS ARMADAS DE COLOMBIA, MINISTERIO DE LA PROTECCIÓN SOCIAL, etc.)

9.-Riesgos de la Naturaleza: Son los eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre, que, aunque pueden ser previsibles por su frecuencia o diagnóstico están fuera del control de las partes. Para la determinación de su existencia y/o previsibilidad, se podrá acudir a las autoridades públicas o entidades competentes en la recopilación de datos estadísticos o fuentes oficiales (INSTITUTO AGUSTIN CODAZZI, INGEOMINAS, IDEAM, etc.)

Para el ejercicio de tipificación, éstos se refieren a los hechos de la naturaleza que puedan tener un impacto sobre la ejecución del contrato, por ejemplo, los temblores, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros, siempre y cuando los mismos puedan proveerse.

9.1 METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE RIESGOS

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Como metodología se realiza la evaluación cada uno de los Riesgos identificados, estableciendo el impacto de los mismos frente al logro de los objetivos del Proceso de Contratación y su probabilidad de ocurrencia. Esta evaluación tiene como fin asignar a cada Riesgo una calificación en términos de impacto y de probabilidad, la cual permite establecer la valoración de los Riesgos identificados y las acciones que se deban efectuar.

Para estimar el impacto y la probabilidad de ocurrencia de un evento que afecte de manera negativa el Proceso de Contratación, se sugiere considerar fuentes de información como:

Registros anteriores de la ocurrencia del evento en Proceso de Contratación propios y de otras Entidades Estatales.

Experiencia relevante propia y de otras Entidades Estatales.

Prácticas y experiencia de la industria o el sector en el manejo del Riesgo identificado.

Publicaciones o noticias sobre la ocurrencia del Riesgo identificado.
Opiniones y juicios de especialistas y expertos.
Estudios técnicos.

Así, el FDLCH evaluó los Riesgos combinando la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento. Se enfatiza que la valoración de riesgos no es una ciencia exacta y que cada interesado en participar en el proceso debe hacer una verificación de sus propios niveles de tolerancia y respuesta de riesgos para hacer su propia valoración, la cual puede no necesariamente corresponder con la que se plantea aquí.

La remuneración para EL CONTRATISTA que resulte favorecido, se concreta en sus propios cálculos y estimaciones. De esta forma, queda claro que los valores que se registran en el presupuesto que se anexa a los pliegos, no constituyen absolutamente, una garantía para el cálculo de los ingresos del futuro contratista.

Igualmente, se señala que en caso de darse por terminado el contrato por causas no imputables al contratista ni la Entidad y, siempre que el primero haya actuado con suma diligencia, el contrato podrá darse por terminado sin sanciones ni indemnizaciones, sin perjuicio de adelantar tanto el contratista como la Entidad, las acciones que correspondan contra el o los responsables del caso.

Debe tenerse en cuenta que los eventos de fuerza mayor y eventos imprevisibles no se asignan al contratista y tendrán un tratamiento especial, en la medida que sea factible hacerlo, mediante

la obligación de suscripción de pólizas de daños que amparen los bienes e intereses susceptibles de dañarse o perderse por el acontecer de actos extraordinarios súbitos e imprevistos.

La presente estimación del riesgo de desequilibrio económico por eventos previsibles no incluye las medidas de tratamiento y transferencia de riesgo que debe abordar quien tenga asignado el riesgo.

ASIGNACIÓN Y DISTRIBUCIÓN RIESGO

De conformidad con la naturaleza del contrato de Obra a celebrar, lo estipulado en la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, como por supuesto a los lineamientos establecidos en el documento CONPES 3714 de 2011 y La Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente y la Guía de Riesgos Previsibles Contractuales de la Veeduría Distrital se procede por parte del FDLCH a establecerse la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que a continuación se señalan, y que se entienden aceptados por parte del contratista una vez suscrito el contrato respectivo.

Aun cuando en su gran mayoría se establecen riesgos previsibles, no está por demás y por garantía de la contratación, establecer algunos que, si bien por su naturaleza resultan imprevisibles, pueden llegar a ser contemplados.

Tabla Matriz de riesgo:

	Numérica ↓	Histórica ↓			IMPACTO				
					Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
					1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	1 en 10,000 – 100,000	Puede ocurrir, pero sólo en circunstancias excepcionales	Raro	1	2	3	4	5	6
	1 en 1,000 – 10,000	Podría ocurrir, pero dudoso	Improbable	2	3	4	5	6	7
	1 en 100 – 1,000	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	Posible	3	4	5	6	7	8
	1 en 10 – 100	Probablemente ocurrirá	Probable	4	5	6	7	8	9
	>1 en 10	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	Casi Cierto	5	6	7	8	9	10

Tabla Prioridad de tratamiento y control del riesgo.

La información básica de los riesgos tipificados por el FDLCH para este proceso se encuentra relacionada en la Matriz anexa, la cual hace parte integral de los presentes estudios previos

9.2 MATRIZ DE RIESGOS

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

Se anexa matriz de riesgos

10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Durante el periodo 2025–2026, Colombia transita un escenario de recuperación económica moderada, caracterizado por un crecimiento del PIB cercano al 2,6 %–2,8 % en 2025 y con proyecciones para 2026 entre 2,6 % y 2,9 %, niveles que reflejan una mejora frente a 2024, pero aún insuficientes para cerrar brechas estructurales en empleo, ingresos y pobreza. Esta dinámica responde a un entorno de política monetaria restrictiva, en el cual el Banco de la República ha mantenido tasas de interés elevadas durante gran parte de 2025, limitando el crédito, el consumo y la inversión, aunque con expectativas de una reducción gradual hacia 2026 si la inflación continúa cediendo.

En materia de inflación, se evidencia una desaceleración progresiva, aunque con presiones persistentes en algunos componentes de la canasta, lo que ha obligado a mantener una postura monetaria prudente. Este contexto ha impactado de manera directa la capacidad fiscal del Estado, generando restricciones en la inversión pública y una mayor exigencia en la planeación y estructuración de proyectos, particularmente en infraestructura y obra pública.

Desde el enfoque social, los indicadores de pobreza monetaria y multidimensional muestran una leve estabilización tras el deterioro observado entre 2022 y 2024. Para 2026 se proyecta una reducción marginal, condicionada al crecimiento económico y a la generación de empleo formal, aunque persisten brechas territoriales y de género, evidenciadas en la mayor tasa de desempleo femenino y en la concentración de la pobreza en zonas rurales y hogares vulnerables.

En el plano empresarial, la dinámica de creación de empresas en 2025 estuvo impulsada principalmente por microempresas y personas naturales, lo que refleja una recuperación basada en emprendimientos de pequeña escala y autoempleo, mientras que la expansión de sociedades y empresas de mayor tamaño ha sido limitada, en un entorno de altos costos financieros e incertidumbre económica.

Para el sector construcción y los servicios profesionales de ingeniería, el escenario 2026 se perfila como uno de alta exigencia técnica, financiera y contractual, marcado por restricciones presupuestales, mayor control del gasto público y presión sobre costos de insumos y mano de obra calificada. Aunque se espera una recuperación gradual de la actividad, la sostenibilidad del sector dependerá de una adecuada estructuración de estudios, presupuestos y contratos, así como de una gestión eficiente de riesgos, liquidez y tiempos de pago, especialmente en la contratación pública.

ANÁLISIS DEL SECTOR – PROYECTOS No. 4122 Y 2527: SERVICIOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y CHAPINERO COMPROMETIDO CON LA TRANSPARENCIA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL Y CONTROL EN ACCIÓN

En conjunto, el contexto para 2025–2026 evidencia un proceso de ajuste y estabilización, más que de expansión acelerada, donde el crecimiento moderado, la prudencia fiscal y la cautela monetaria configuran un entorno desafiante, pero con oportunidades para los sectores que logren adaptarse mediante planeación rigurosa, eficiencia técnica y fortalecimiento institucional. Con el propósito de dinamizar la economía y fortalecer la inversión pública en el ámbito local, las entidades distritales han promovido procesos contractuales que permitan mitigar los efectos de la coyuntura económica. En este marco, se plantea el presente proceso de contratación como una estrategia para equilibrar las cargas derivadas de las condiciones actuales.

Respecto al proceso que dio origen al presente análisis del sector, se identificó la existencia de oferentes potenciales con capacidad técnica y experiencia para participar, ser evaluados y eventualmente adjudicarse el contrato. Esta conclusión se sustenta en el historial de contratistas que han intervenido en procesos similares en años anteriores, lo que permite inferir que la convocatoria realizada por el Fondo de Desarrollo Local de Chapinero (FDLCH) resulta atractiva tanto para actores distritales como nacionales.

Según la revisión de antecedentes en las plataformas SECOP I y SECOP II, el FDLCH ha ejecutado procesos similares desde hace al menos dos administraciones, mediante la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía. Estos procesos han permitido la intervención técnica de las instalaciones de la Alcaldía Local de Chapinero, garantizando su mantenimiento preventivo y/o correctivo, y asegurando condiciones óptimas de funcionalidad y accesibilidad para toda la ciudadanía.

En constancia, se firma en Bogotá D.C., a los 30 días del mes de julio de 2026.

Elaboró componente Técnico: FABIAN CARDONA – Contratista Infraestructura FDLCH- CPS 041-2026
Revisó componente Técnico: Rossemberg Novoa – Contratista Lider Infraestructura FDLCH 019-2026-CPS-P (148793)
Revisó componente Financiero: Carlos Rodríguez – Contratista Planeación FDLCH- 006-2026-CPS-P (148496)