SAMC-001-2026

ESTUDIO DEL SECTOR

Objeto: EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA INTEGRAL EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA.

1. ASPECTOS GENERALES.

Tal como lo señala el Decreto Reglamentario 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1.1.6.1. - Deber de análisis de las Entidades Estatales, "La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del proceso."

También es importante mencionar que mediante el Decreto Nacional 4170 de 2011, se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente–, se determinan sus objetivos y estructura dada la necesidad de generar una "política clara y unificada en materia de compras y contratación pública, con lineamientos que sirvan de guía a los administradores públicos en la gestión y ejecución de recursos, que permita que su quehacer institucional pueda ser medido, monitoreado y evaluado y genere mayor transparencia en las compras y la contratación pública." Es así, como el 27 de febrero de 2014, dicha entidad actualizó la "Guía para la Elaboración de los Estudios de Sector" (Versión G-EES-02), que en su introducción resalta el deber que tienen las Entidades Estatales de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación, por lo que el documento guía tiene por objeto, además, "(...) ser una guía para elaborar los estudios del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y para su análisis (...)".

El Fondo de vivienda obrera de Duitama - FOMVIDU, pensando en la calidad de vida de los Duitamenses y con la claridad de que es su responsabilidad mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad y funcionalidad de los hogares, trabaja en la consecución de proyectos que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de la población del municipio.

En virtud de lo señalado anteriormente, el Fondo de vivienda obrera de Duitama - FOMVIDU, elabora, conforme a los lineamientos y parámetros establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente– el presente estudio del sector con los siguientes parámetros:

2. CATEGORIZACIÓN DE LA COMPRA.

El servicio objeto del presente Proceso de Contratación esta codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) se cataloga con los códigos que se indican en la tabla 1.

Tabla 1. Codificación del servicio en el sistema UNSPSC.

Clasificación UNSPSC	Descripción
72000000	SERVICIOS DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO
72110000	SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS
72111000	SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES UNIFAMILIARES

Fuente: Elaboración propia FOMVIDU.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.

El mercado de la construcción en Colombia se caracteriza por ser uno de los principales motores de la economía nacional, impulsado fuertemente por el desarrollo de proyectos de infraestructura pública y la demanda de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y No VIS.

El sector de infraestructura es transversal a toda la economía y cuenta con amplios encadenamientos con otras actividades productivas y su inversión es determinante para para promover el crecimiento económico, el bienestar y la conectividad de los territorios. Un estudio realizado por Fedesarrollo "Impacto macroeconómico y social de la inversión en infraestructura en Colombia, 2021-2030"4 establece que un aumento de la inversión en infraestructura del 0,5 % por año, aportaría al crecimiento del producto interno bruto (PIB) en alrededor de 0,8% anual durante los próximos 10 años y esto se traduciría en una reducción promedio de la tasa de desempleo de 0,6 puntos porcentuales equivalentes a 59 mil empleos generados y una reducción de la pobreza de 0,5 puntos porcentuales equivalente a que 246 mil personas abandonarían esta condición.

3.1. Producto interno Bruto (PIB):

Durante el año 2026, la economía de Colombia ha mostrado una tendencia de aceleración gradual, registrando un crecimiento acumulado del 2,9% en el Producto Interno Bruto (PIB) durante el primer semestre del año.

La evolución de la actividad económica se ha consolidado trimestre a trimestre según los reportes oficiales del DANE:

- Primer Trimestre: El PIB comenzó el año con una expansión anual del 2,2%.
- Segundo Trimestre: Se observó un mayor dinamismo con un crecimiento anual del 3,5%.

La actividad con mayor contribución al crecimiento del valor agregado y, por ende, al PIB en el segundo trimestre de 2026 es la Administración Pública y Defensa, Educación y Actividades de la Salud Humana, con un crecimiento del 10%.

El consumo de los hogares apoyado en las remesas y las actividades del sector comercio, transporte y alojamiento también han sido motores esenciales para sostener la demanda interna.

Sin embargo, los analistas financieros y firmas como BBVA Research y el Banco de la República proyectan un cierre total de año con un crecimiento que rondará el 2,6%. Esto se debe a que persisten desafíos en la economía, principalmente el impacto de tasas de interés aún elevadas que moderan la inversión privada y una notable debilidad estructural en los sectores de minas, industria y construcción.

3.2. Comportamiento económico de la industria de la construcción:

Durante el 2026, el sector de la construcción en Colombia ha experimentado una marcada dualidad en su comportamiento, pasando de un inicio de año contractivo a una notable recuperación impulsada por el sector público, según los reportes del DANE.

- Primer Trimestre: El PIB de la construcción decreció un -5,4%. El freno estuvo directamente ligado al componente de vivienda, ya que se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 5,4% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 8,2%.

- Segundo Trimestre: El sector revirtió su tendencia negativa y logró una expansión anual del 2,2%. No obstante, el crecimiento no fue homogéneo: mientras que el valor agregado de las obras civiles aumentó 17,1%, las edificaciones (viviendas y oficinas) volvieron a caer un -3,2%, afectadas por los altos costos de financiación y el menor ritmo de iniciaciones en proyectos residenciales.

A nivel general, las obras públicas y los grandes proyectos energéticos o viales han sido el gran salvavidas del sector durante este año, compensando el rezago que aún arrastra la construcción privada de vivienda por cuenta de las tasas de interés.

Tabla 2. Comparación del comportamiento del PIB en Colombia durante el primer semestre del 2026.

Indicador / Rama de Actividad	I Trimestre 2026	II Trimestre 2026	Balance Primer Semestre
Crecimiento PIB General	**2,20%**	**3,50%**	**2,90%**
Sector Construcción (Total)	**-5,40%**	**2,20%**	**En recuperación**
Edificaciones (Viviendas/Oficinas)	-8,20%	-3,20%	Contracción persistente
Obras Civiles (Infraestructura)	En transición	17,10%	Impulsor principal
Actividades Especializadas	A la baja	-2,20%	Ritmo moderado

Fuente: Elaboración propia FOMVIDU.

Ilustración 1. PIB General vs. PIB Construcción en Colombia (2026)



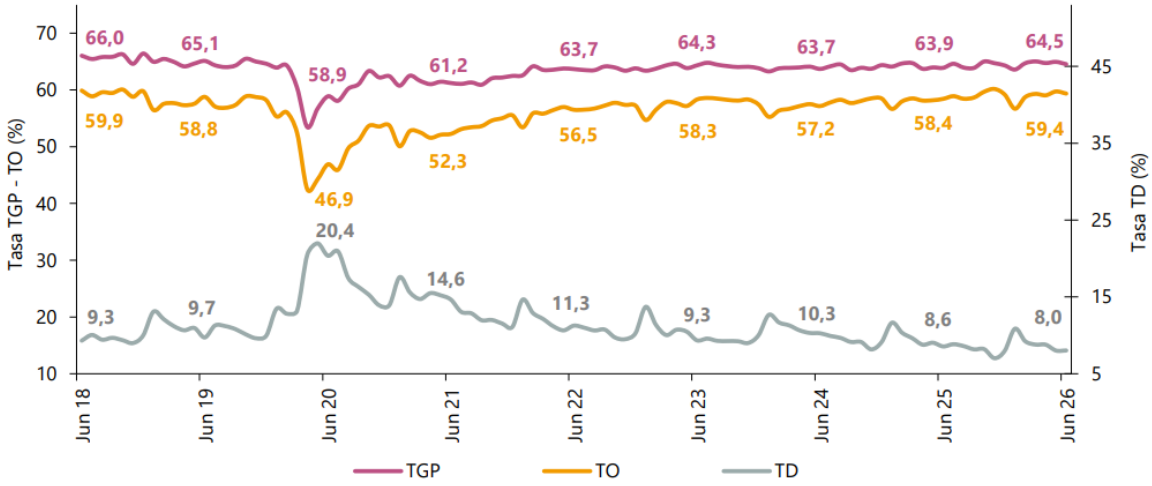
Fuente: Elaboración propia FOMVIDU.

3.2.1. Empleo:

Durante el 2026, el mercado laboral en Colombia ha mostrado una notable resiliencia y una tendencia general a la baja en la desocupación, alcanzando hitos históricos en la reducción del desempleo interanual según los informes mensuales del DANE.

El año inició con un desempleo del 10,9% en enero, pero logró estabilizarse rápidamente en un solo dígito. En mayo y junio la tasa nacional cayó al 8,0%, consolidando en julio una tasa del 8,1%, el registro más bajo para un mes de julio en la serie histórica comparable del DANE.

Ilustración 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)Total nacional Junio (2018 - 2026)



Fuente: DANE.

En junio de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.459 mil personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Alojamiento y servicios de comida (1,2 puntos porcentuales); Construcción (0,6 puntos porcentuales) y Transporte y almacenamiento (0,6 puntos porcentuales).

Tabla 3. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad. Total nacional. Junio (2025 - 2026).

Rama de actividad	Total nacional				
	Junio 2025	Junio 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.753**	**24.459**	**100**	**706**	
Alojamiento y servicios de comida	1.768	2.057	8,4	289	1,2
Construcción	1.532	1.678	6,9	146	0,6
Transporte y almacenamiento	1.722	1.867	7,6	145	0,6
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.859	1.969	8,0	110	0,5
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.822	1.906	7,8	84	0,4
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.922	3.005	12,3	82	0,3
Actividades financieras y de seguros	435	481	2,0	47	0,2
Información y comunicaciones	367	386	1,6	20	0,1
Actividades inmobiliarias	306	303	1,2	-3	-0,0
Comercio y reparación de vehículos	4.131	4.109	16,8	-23	-0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	782	755	3,1	-27	-0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.321	3.281	13,4	-40	-0,2
Industrias manufactureras	2.785	2.661	10,9	-125	-0,5

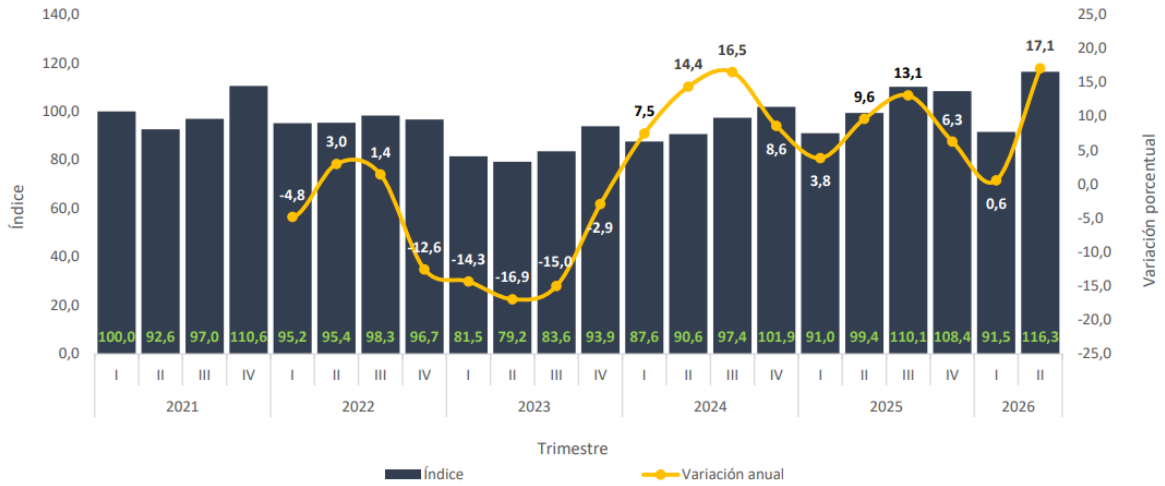
Fuente: DANE.

3.3. *Indicadores de oferta.*

3.3.1. Costos de Insumos y Materiales:

Durante el segundo trimestre de 2026, la producción de obras civiles a precios constantes registró un crecimiento de 17,1%, frente al mismo trimestre de 2025.

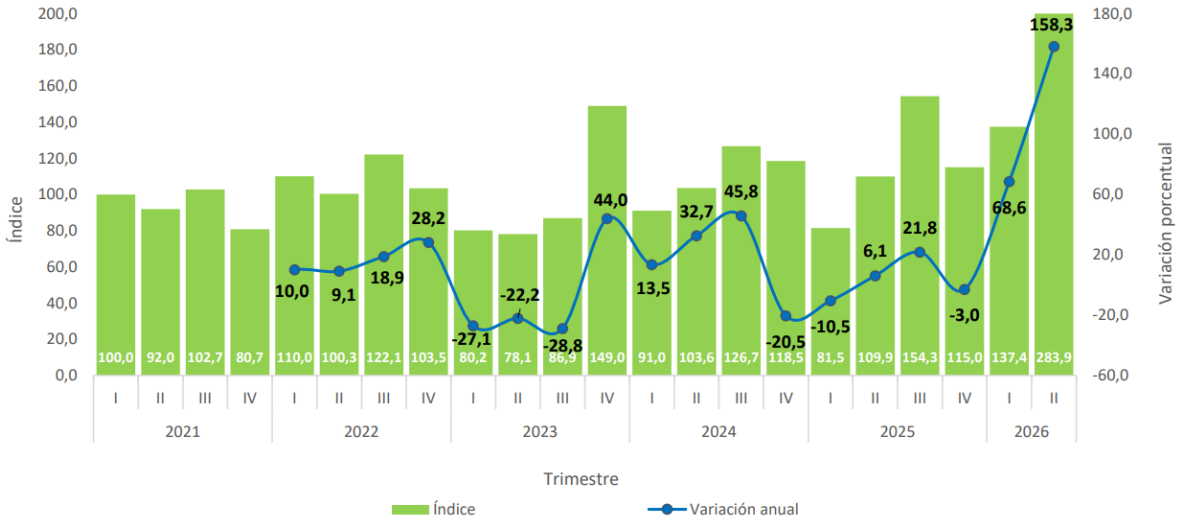
Tabla 4. Índice y variación anual de la producción de obras civiles Total nacional - serie a precios constantes 2021 (I trimestre) – 2026 (II trimestrePr).



Fuente: DANE.

La producción del grupo de Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil registró una variación de 158,3% con respecto al segundo trimestre del año 2025 y sumó 13,6 p.p. a la variación anual.

Tabla 5. Índice y variación anual de la producción de las instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil. Total nacional – serie a precios constantes. 2021 (I trimestre) – 2026 (II trimestrePr).



Fuente: DANE.

Para garantizar la viabilidad financiera del proyecto de mejoramiento de vivienda y blindar el presupuesto oficial frente a variaciones de mercado, se realizó un análisis técnico-económico de la oferta de insumos para las actividades predominantes: mampostería, cubiertas y acabados.

El comportamiento de los precios de la canasta de materiales se indexa metodológicamente bajo el Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), desarrollado por el DANE. Para el periodo de ejecución proyectado en 2026, el mercado de insumos muestra una etapa de estabilización con variaciones mensuales controladas. Esto mitiga el riesgo de desequilibrio económico contractual por inflación imprevista, permitiendo proyectar Análisis de Precios Unitarios (APU) altamente confiables.

Mampostería: Los materiales base como el cemento gris, bloque de arcilla, ladrillo estructural y agregados (arena de río y de peña) corresponden a la industria de producción nacional. El mercado presenta un abastecimiento regular y competitivo.

Sin embargo, al tratarse de materiales de alta densidad física, el costo final está fuertemente condicionado por los fletes y transportes locales, especialmente si las viviendas a intervenir se encuentran en zonas periféricas, rurales o de difícil acceso topográfico.

Cubierta: Este componente presenta una alta sensibilidad a los mercados internacionales debido al uso de acero y perfilería galvanizada para las estructuras de soporte. Por motivos normativos, ambientales y de confort térmico vigentes en 2026, se prioriza el uso de tejas en fibrocemento libre de asbesto. Los precios de estos insumos se mantienen estables, pero requieren de proveedores certificados que garanticen las fichas técnicas exigidas en los pliegos de condiciones.

Acabados: Los insumos cerámicos para pisos y paredes, estucos, pinturas, griferías y aparatos sanitarios muestran una oferta comercial amplia por parte de distribuidores mayoristas. No obstante, por las dinámicas propias del mejoramiento de vivienda (donde se intervienen estructuras preexistentes y habitadas), este capítulo absorbe un alto porcentaje de costos indirectos por mermas, almacenamiento fraccionado y roturas.

En general las posibles variaciones presupuestales a causa de un posible aumento en los precios de los materiales son reducida, dado una ejecución corta del proyecto.

3.3.2. Capacidad del mercado

Para evaluar la viabilidad operativa y la suficiencia de proponentes en la ejecución del proyecto, se analizó el comportamiento de la dinámica constructora en el área urbana del municipio de Duitama durante el año 2026.

- Actividad de la Construcción y Comportamiento del Segmento Inmobiliario: De acuerdo con el sistema de información *Coordenada Urbana* de Camacol Boyacá, el corredor habitacional del departamento mantiene 101 proyectos de vivienda en desarrollo. Dentro de esta distribución regional, Duitama se consolida como la tercera fuerza edificadora con 18 proyectos activos en diferentes fases constructivas, siendo superada por Tunja y Sogamoso. Esta concentración de obras genera dos dinámicas de mercado cruciales para el proyecto.
- Abastecimiento de Materiales: Al haber un volumen importante de metros cuadrados en ejecución en el municipio, las grandes ferreterías, depósitos y

distribuidores locales de insumos para acabados, cubiertas y mampostería cuentan con inventarios estables y cadenas de suministro activas, reduciendo el riesgo de desabastecimiento.

- Margen de Contratación: Las estadísticas del Censo de Edificaciones (CEED del DANE) reflejan que, a pesar de la estabilidad general en Boyacá, la vivienda nueva a nivel nacional ha atravesado periodos de ajuste en iniciaciones residenciales privadas por factores de financiamiento. Esto significa que existe un porcentaje de capacidad instalada del mercado local que se encuentra disponible.
- Mano de Obra Local: El municipio de Duitama cuenta con una población proyectada por el DANE para 2026 de 137.431 habitantes, representando el 10,6% del total departamental. Al ser un nodo comercial e industrial intermedio, el tejido empresarial de la ciudad ofrece una sólida capacidad operativa para ejecutar contratos de escala urbana y rural.

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

Bajo las recomendaciones de Colombia Compra Eficiente, para estudiar la oferta del bien o servicio a contratar, se debe estudiar los proveedores, es decir, las personas (naturales o jurídicas) que tienen la capacidad y voluntad para suministrar el bien o servicio, a cambio de una respectiva contraprestación. Es tan importante el estudio de los vendedores que, según Colombia Compra Eficiente, a menor cantidad de proveedores mayores serán los precios del objeto a contratar y menores condiciones favorables tendrá la entidad estatal. Además, un estudio deficiente de los proveedores puede promover acuerdos ilícitos entre oferentes o disminuir la calidad de los bienes.

En el contexto nacional de proveedores de servicios de construcción en 2026 se caracteriza por una alta disponibilidad y un redireccionamiento de su capacidad instalada hacia obras de menor escala. De acuerdo con el gremio Camacol, el tejido empresarial del país conserva 1.093 empresas activas desarrollando proyectos; no obstante, debido a las presiones del mercado de vivienda nueva, las ventas residenciales acumularon una caída del 9,9% en el primer semestre de 2026. Esta contracción en el segmento inmobiliario privado, sumada a un vigoroso crecimiento del 17,1% en las obras civiles reportado por el DANE para el segundo trimestre, ha provocado que gran parte de los contratistas y subcontratistas especializados migren

sus estructuras hacia la contratación pública y los programas institucionales de mejoramiento cualitativo de vivienda.

Sin embargo, desde la naturaleza y cuantía del objeto a contratar, resulta conveniente elaborar un análisis de proveedores a nivel local, para tal fin, Colombia Compra Eficiente recomienda hacer uso del sistema electrónico para la contratación pública SECOP.

La siguiente tabla muestra los proveedores de bienes o servicios con características similares al objeto a contratar.

Tabla 6. Proveedores de bienes con características similares

ENTIDAD EJECUTORA	CONTRATO	OBJETO	CLASE DE BIEN O SERVICIO	CONTRATISTA O PROVEEDOR
CUNDINAMARCA – ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE MANTA	SA-MC-001-2022	"MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL (CONSTRUCCION DE CUBIERTAS PARA VIVIENDAS DE INTERES PRIORITARIO RURAL EN EL MUNICIPIO DE MANTA, CUNDINAMARCA"	SERVICIO DE CONSTRUCCION	MIRYAN LORENA AVILA BEJARANO
BOYACÁ – MUNICIPIO DE FLORESTA	MF-LP-003-2026	CONSTRUCCION Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL DISPERSA EN EL MUNICIPIO DE FLORESTA - DEPARTAMENTO DE BOYACA	SERVICIO DE CONSTRUCCION	ELKIN FERNANDO CELY CRISTANCHO
BOYACÁ – MUNICIPIO DE SUTAMARCHAN	MS-SAMC-004-2026	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL	SERVICIO DE CONSTRUCCION	OSCAR RAUL SARMIENTO DAZA
BOYACÁ – MUNICIPIO DE TOCA	MT-LP-2026-001	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL AREA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE TOCA	SERVICIO DE CONSTRUCCION	MARA LTDA
BOYACÁ – MUNICIPIO DE SOMONDOCO	PC-MS-LP-001-2026	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA FAMILIAS EN SITUACIÓN DE	SERVICIO DE CONSTRUCCION	CALING SAS

		POBREZA DEL MUNICIPIO DE SOMONDOCO BOYACÁ		
BOYACÁ – MUNICIPIO DE PAZ DE RIO	MPR-SAMC-08-2025	MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE SOLUCIONES DE VIVIENDA RURAL PARA LA POBLACIÓN VICTIMA DE LA OLA INVERNAL DEL MUNICIPIO DE PAZ DE RÍO, BOYACA	SERVICIO DE CONSTRUCCION	AVM INGENIERIA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SASAIMA – CUNDINAMARCA	FTIC.SAMC001-2026	CONSTRUCCIÓN PUENTE SOBRE LA QUEBRADA ACUAPAR, VEREDA NARIZ ALTA MUNICIPIO DE SASAIMA, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, SEGÚN CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No.940- 2025	SERVICIO DE CONSTRUCCION	CONSORCIO PUENTE ACUAPAR

Fuente: Elaboración propia FOMVIDU

Con base en la información presentada previamente, se infiere que, a nivel local, regional y departamental, lo proveedores de productos como 1) servicios de apoyo a la construcción, 2) Ingeniería Civil y Arquitectura, 3) Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura, y demás similares, han sido ejecutados por personas naturales, empresas, consorcios o uniones temporales.

5. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Los procesos adelantados por El Fondo de vivienda obrera de Duitama - FOMVIDU para contrataciones similares a la que se está adelantando, se han venido desarrollando a través de las modalidades de contratación y de conformidad con lo señalado en la Ley 1150 de 2007, Decreto Reglamentario N° 1082 de 2015, y las demás normas que las modifiquen sustituyan y/o adicionen.

Colombia compra eficiente recomienda tener en cuenta dos aspectos fundamentales para analizar la demanda dentro del estudio del sector; 1) las formas como la entidad estatal ha contratado este objeto anteriormente, y 2) las formas como otras entidades estatales o privadas han contratado este objeto anteriormente.

A continuación, se muestran algunos procesos que se han contratado, con objeto similar en los municipios de Boyacá y en el FOMVIDU y cuya información fue obtenida de la página oficial de contratación pública SECOP.

Tabla 7. Procesos ejecutados por la entidad (FOMVIDU) en vigencias anteriores

PROCESOS RELACIONADOS EN EL FOMVIDU				
ENTIDAD EJECUTORA	**CONTRATO**	**OBJETO**	**CUANTIA**	**ESTADO**
FONDO DE VIVIENDA OBRERA DE DUITAMA - FOMVIDU	SMC-002-2025	EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA INTEGRAL EN EL SECTOR URBANO Y RURAL EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA	$370.544.814	LIQUIDADO
FONDO DE VIVIENDA OBRERA DE DUITAMA - FOMVIDU	SMC-001-2025	EJECUCIÓN DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA INTEGRAL EN EL SECTOR RURAL EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA	$337.115.710	LIQUIDADO
FONDO DE VIVIENDA OBRERA DE DUITAMA - FOMVIDU	02-2022	OBRA CIVIL A TODO COSTO PARA REALIZAR TREINTA Y NUEVE (39) MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA URBANOS Y RURALES EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA PROGRAMA VIVIENDA PARA TODOS"	$276.671.338	LIQUIDADO

Fuente: Elaboración propia FOMVIDU

Tabla 8. Procesos similares adelantados en el territorio de Boyacá

PROCESOS RELACIONADOS EN BOYACÁ				
ENTIDAD EJECUTORA	**CONTRATO**	**OBJETO**	**CUANTIA**	**ESTADO**
MUNICIPIO DE CUBARA	LP-002-2025	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA CON ENFOQUE DIFERENCIAL PARA POBLACIÓN VULNERABLE EN EL MUNICIPIO DE CUBARÁ BOYACÁ 2025	$850.000.000	LIQUIDADO
MUNICIPIO DE COVARACHIA	SAMC-002-2025	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL EN EL MUNICIPIO DE COVARACHÍA BOYACÁ	$99.998.431	LIQUIDADO
MUNICIPIO DE SUSACON	AMS-LIC-P-01-2025	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA MEDIANTE	$605.169.880,58	LIQUIDADO

		ARREGLOS LOCATIVOS EN VIVIENDAS DEL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE SUSACÓN		
ALCALDIA MUNICIPAL DE SATIVANORTE	MSN SA 02 DE 2025	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y RURAL	$89.999.840,48	LIQUIDADO

Fuente: Elaboración propia FOMVIDU

El análisis del sector permite concluir que el mercado de Duitama posee una capacidad de oferta ALTA y un entorno competitivo favorable para atender el proceso de contratación. La combinación de un mercado de proveedores de materiales consolidado por los proyectos vigentes y una disponibilidad técnica de mano de obra e ingeniería local garantiza que el municipio cuenta con la idoneidad necesaria para ejecutar las obras de mejoramiento de vivienda bajo los estándares de calidad, costo y tiempo requeridos en los pliegos de condiciones.

En constancia, se firma en Duitama, a los 15 días del mes de septiembre de 2026.

Nataly Lara

NATALY JOHANNA LARA BERTREND
DIRECTOR GENERA
FONDO DE VIVIENDA OBRERA DE DUITAMA - FOMVIDU

Elaboro: Leiny Nope - Apoyo Técnico
Reviso: Nataly Lara- Director General