ANÁLISIS DEL SECTOR

PROCESO DE MÍNIMA CUANTÍA

APOYAR EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE HOGARES VULNERABLES MENDIANTE LA DOTACIÓN DE INSUMOS PARA INTERVENCIONES DE VIIVNEDA EN EL DEPARTAMENTO DE NORTÉ DE SANTANDER.

SECRETARÍA DE HÁBITAT
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

OCTUBRE DE 2026

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe realizar, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos, dejando constancia de ello en los documentos del proceso.

En cumplimiento de lo anterior, el Departamento Norte de Santander procede a realizar el análisis del sector correspondiente al proceso de selección bajo la modalidad de mínima cuantía, cuyo objeto es:

APOYAR EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE HOGARES VULNERABLES MENDIANTE LA DOTACIÓN DE INSUMOS PARA INTERVENCIONES DE VIIVNEDA EN EL DEPARTAMENTO DE NORTÉ DE SANTANDER.

ASPECTOS GENERALES

La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 2 como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. A su turno, el artículo 51 consagra que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna, y ordena al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social.

En desarrollo de estos mandatos, el artículo 4, numeral 2.8, de la Ley 2200 de 2022 asigna a los departamentos la función de «concurrir con la Nación y los municipios al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de vivienda de interés prioritario, con especial énfasis en generar vivienda digna para hogares vulnerables en áreas urbanas y rurales», y la de generar «políticas de subsidios en dinero o en especie que podrán ser concurrentes para adquisición, mejoramiento y construcción de vivienda». El numeral 2.9 del mismo artículo les asigna concurrir con la Nación y los municipios en la implementación y ejecución del Plan Departamental de Gestión del Riesgo.

El Departamento de Norte de Santander, a través de la Secretaría de Hábitat, adelanta los programas de construcción y mejoramiento de vivienda previstos en el Plan de Desarrollo Departamental «Norte, Territorio de Paz 2024–2027», con el propósito de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población y contribuir a la disminución del déficit habitacional del Departamento.

Según el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018, procesado por el DANE, el Departamento de Norte de Santander presenta un déficit habitacional superior al promedio nacional, explicado principalmente por el déficit cualitativo, es decir, por viviendas que requieren mejoramiento en pisos, cocina, acceso a agua, alcantarillado y condiciones de hacinamiento mitigable:

Indicador (CNPV 2018)	Norte de Santander	% de hogares	Total nacional (%)
Total de hogares	397.621	100 %	14.060.645
Hogares en déficit cuantitativo	44.725	11,2 %	9,8 %
Hogares en déficit cualitativo	130.697	32,9 %	26,8 %
Hogares en déficit habitacional total	175.422	44,1 %	36,6 %

Indicador (CNPV 2018)	Norte de Santander	% de hogares	Total nacional (%)
– Carencia en pisos	15.279	3,8 %	3,4 %
– Carencia de cocina	15.087	3,8 %	3,0 %
– Carencia de agua para cocinar	41.355	10,4 %	6,8 %
– Carencia de alcantarillado	31.774	8,0 %	8,4 %
– Hacinamiento mitigable	72.440	18,2 %	11,7 %

Fuente: DANE, Déficit Habitacional CNPV 2018, boletín técnico (tablas departamentales de déficit cuantitativo y cualitativo). Porcentajes calculados sobre el total de hogares.

Como se observa, el déficit cualitativo del Departamento (32,9 %) supera en más de seis puntos porcentuales el promedio nacional (26,8 %), y las carencias en agua para cocinar, pisos y cocina son mayores que las del país. Estas carencias son precisamente las que se atienden con materiales de mejoramiento de vivienda: cemento, agregados y cerámica para pisos; lavaplatos, lavaderos, tubería y tanques para cocina y agua; aparatos sanitarios para baño; y tejas, perfiles y mampostería para cubiertas y muros.

La demanda de la Secretaría se origina, por una parte, en las solicitudes que radican los hogares y los municipios y, por otra, en las eventualidades que se presentan durante la vigencia. Cada origen exige elementos distintos:

Origen de la demanda	Situación que se presenta	Elementos que se requieren
Solicitudes de hogares y municipios (mejoramiento progresivo)	Vivienda con piso en tierra, muros sin pañete, sin unidad sanitaria o sin cocina; el hogar radica la solicitud y la Secretaría verifica.	Cemento, arena, bloque, cerámica de piso y muro, sanitario, lavamanos, ducha, lavaplatos, lavadero, tubería y accesorios.
Fenómeno de El Niño (confirmado en junio de 2026)	Altas temperaturas, déficit de lluvias, desabastecimiento de agua e incendios forestales que afectan viviendas rurales.	Tanques de almacenamiento de agua de 500 y 1.000 L con accesorios, tubería y registros, tejas y perfiles para cubiertas afectadas, lámina y mampostería para reposición.
Transición a temporada de lluvias	Filtraciones, humedad, ingreso de agua y lodo, pisos y pañetes deteriorados, redes sanitarias colmatadas.	Tejas, caballetes, ganchos, manto asfáltico, cemento, arena, cerámica, pintura, tubería sanitaria y accesorios.
Vendavales y fuertes vientos	Destechamiento parcial o total, pérdida de tejas y correas, caída de muros de culata.	Tejas de fibrocemento, metálicas y termoacústicas, caballetes, perfiles y tubo estructural para correas, tornillos y ganchos, plástico calibre 6 para cubrimiento provisional.
Crecientes, inundaciones y deslizamientos	Ingreso de agua y material de arrastre, pisos levantados, muros humedecidos, pérdida de aparatos sanitarios.	Cemento, agregados, bloque, acero, cerámica, estuco, pintura, aparatos sanitarios y tubería.
Sismos y fisuras estructurales	Agrietamiento de muros y elementos estructurales en zona de amenaza sísmica alta.	Cemento, acero de refuerzo, malla electrosoldada, bloque, pañete y estuco.
Hechos de alteración del orden público	Rotura de vidrios, puertas y ventanas; daños en cubiertas e instalaciones eléctricas por onda explosiva.	Vidrio, ventanas y puertas metálicas, cerraduras, tejas, material eléctrico (cable, tomas, interruptores, luminarias).
Incendios estructurales o de cobertura vegetal	Pérdida parcial de cubierta, muros y redes eléctricas de la vivienda.	Tejas y perfiles, mampostería, cemento, material eléctrico y pintura.

El fenómeno de El Niño, cuyo inicio confirmó el Gobierno Nacional el 11 de junio de 2026 y que se prevé persista hasta comienzos de 2027, ilustra por qué las compras no pueden programarse con cantidades fijas: el déficit de lluvias, el desabastecimiento de agua y los incendios de cobertura vegetal generan necesidades distintas (tanques de almacenamiento, reposición de cubiertas) a las de una temporada de lluvias (tejas, impermeabilizantes, pisos y acabados), y su intensidad y localización solo se conocen cuando el evento ocurre.

Las visitas técnicas realizadas en los proyectos de mejoramiento de vivienda del Departamento evidencian de manera reiterada las siguientes patologías, que determinan los elementos que deben adquirirse:

Componente de la vivienda	Deterioro identificado con mayor frecuencia
Muros	Desprendimiento de pañete, agrietamientos por asentamientos diferenciales, humedad e inestabilidad que exige refuerzo con elementos estructurales.
Pisos	Erosión y desgaste por el contacto permanente con agua y agentes de limpieza, fisuras y desprendimientos por asentamientos del terreno, y viviendas con piso en tierra.
Cubiertas	Correas de madera afectadas por polilla y humedad; correas metálicas con oxidación y pérdida de sección; tejas oxidadas o perforadas que generan goteras y filtraciones.
Redes hidrosanitarias	Fugas en tuberías y accesorios que generan humedad al interior de la vivienda y saturación del terreno, además de unidades sanitarias inexistentes o deterioradas.
Cocina	Ausencia de lavaplatos, de mesón y de conexión de agua, con afectación de las condiciones de salubridad del hogar.
Instalaciones eléctricas	Salidas improvisadas, ausencia de tomas con polo a tierra y de luminarias, con riesgo para los ocupantes.

A esta situación estructural se suman eventualidades que pueden presentarse en cualquier momento de la vigencia y afectar las viviendas del Departamento, como el fenómeno de El Niño (cuyo inicio fue confirmado por el Gobierno Nacional el 11 de junio de 2026), las temporadas de lluvias, los vendavales, los sismos y los hechos de alteración del orden público, así como las solicitudes permanentes de hogares y municipios. Su ocurrencia, localización y magnitud no pueden anticiparse.

En consecuencia, se hace necesario adelantar un proceso de contratación mediante la modalidad de mínima cuantía para el suministro de materiales de construcción y demás elementos para el mejoramiento de vivienda, a precios unitarios fijos y monto agotable, de manera que cada elemento se pida, entregue y pague por unidad, únicamente cuando exista una solicitud o eventualidad debidamente verificada.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Señala el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, denominado «Deber de análisis de las Entidades Estatales», que la Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva

legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, dejando constancia de este análisis en los documentos del proceso.

Así mismo, mediante el Decreto Ley 4170 de 2011 se creó la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, que entre sus funciones contempla el desarrollo y la difusión de las políticas, normas e instrumentos para facilitar las compras y promover la eficiencia. En desarrollo de ello, dicha entidad expidió la «Guía para la elaboración de Estudios de Sector» (G-EES-02), que orienta a las entidades en la elaboración de este análisis.

Con base en lo anterior, se elabora el presente análisis del sector conforme a los lineamientos de dicha guía, de la siguiente forma:

SECTOR ECONÓMICO AL QUE PERTENECE EL OBJETO

El presente proceso contractual tiene por objeto la adquisición de bienes (materiales de construcción, ferretería, tubería y accesorios, aparatos sanitarios, elementos de cocina, cubiertas, acabados, carpintería metálica y material eléctrico) a través de un proveedor que los comercialice y entregue en los municipios del Departamento. Por tanto, se enmarca en dos sectores económicos:

- **Sector terciario – comercio:** comprende la compra y venta de bienes al por mayor y al por menor. Es el sector al que pertenecen los potenciales proveedores del proceso (depósitos de materiales, ferreterías y distribuidores).
- **Sector secundario – industria manufacturera y construcción:** comprende la fabricación de los insumos (cemento, acero, productos de arcilla y concreto, PVC, cerámica, aparatos sanitarios, pinturas) y la actividad de construcción de edificaciones que los demanda, incluido el mejoramiento de vivienda.

De conformidad con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU Rev. 4 A.C., adoptada por el DANE, la actividad económica de los potenciales proveedores se identifica principalmente con la Sección G – Comercio al por mayor y al por menor, en las clases:

Clase CIIU	Descripción
4663	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción.
4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados.
4659	Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p. (actividad complementaria de algunos proveedores de material eléctrico).
4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p. (actividad complementaria).

Lo anterior, sin perjuicio de su relación funcional con el sector de la construcción y con la política de vivienda, en cuanto los bienes adquiridos se destinan al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los hogares del Departamento.

1. Caracterización del sector

El sector de comercialización de materiales de construcción en Colombia está conformado por personas naturales y jurídicas que adquieren los insumos directamente de los fabricantes o de distribuidores mayoristas y los venden a constructores, entidades públicas, maestros de obra y hogares. La cadena de abastecimiento se compone de cuatro eslabones:

1. **Fabricantes:** grupos cementeros, acerías, fabricantes de tubería de PVC, de cerámica, de aparatos sanitarios, de pinturas, de tejas y de material eléctrico, en su mayoría de producción nacional.
2. **Distribuidores mayoristas:** empresas que compran grandes volúmenes a los fabricantes y abastecen a los comercios regionales.
3. **Depósitos de materiales y ferreterías:** establecimientos regionales y locales, en su mayoría MIPYME, que venden al detal y al por mayor y prestan el servicio de entrega en obra.
4. **Grandes superficies:** cadenas de mejoramiento del hogar con presencia en las principales ciudades, entre ellas Cúcuta.

En el Departamento Norte de Santander, y en particular en el área metropolitana de Cúcuta (Cúcuta, Villa del Rosario, Los Patios y El Zulia), existe una amplia red de depósitos de materiales y ferreterías. La región cuenta, además, con una industria tradicional de productos de arcilla (bloques, ladrillos, tejas y pisos) que abastece el mercado local y nacional, y con fuentes locales de agregados pétreos (arena, gravilla, recebo). En Ocaña, Pamplona, Tibú y otros municipios intermedios también operan depósitos que atienden sus zonas de influencia; en los municipios más apartados la oferta es más limitada y depende del abastecimiento desde estos centros.

Los bienes requeridos son, en su gran mayoría, de uso común, de fabricación nacional y con referencias estandarizadas por normas técnicas colombianas, lo que facilita la comparación objetiva de las ofertas por precio.

2. Marco normativo y regulatorio

La producción y comercialización de los bienes del proceso se encuentra regulada, entre otras, por las siguientes disposiciones:

- **Ley 400 de 1997** y **Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10** (Decreto 926 de 2010 y sus modificaciones), en lo relativo a la calidad de los materiales estructurales (concreto, acero de refuerzo, mampostería).
- **Normas Técnicas Colombianas (NTC)** expedidas por el ICONTEC: NTC 121 (cemento), NTC 174 (agregados para concreto), NTC 2289 (barras corrugadas de acero), NTC 4205 y NTC 4026 (mampostería de arcilla y de concreto), NTC 1087 y NTC 382 (tubería PVC sanitaria y de presión), NTC 920-1 (aparatos sanitarios), NTC 919 (baldosas cerámicas) y NTC 1335 (pinturas).

- **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE** y **Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP**, expedidos por el Ministerio de Minas y Energía, que exigen certificado de conformidad para el material eléctrico.
- **Ley 1968 de 2019**, que prohíbe el uso del asbesto en el país.
- **Ley 373 de 1997**, sobre uso eficiente y ahorro del agua, que exige aparatos sanitarios de bajo consumo.
- **Ley 1480 de 2011** (Estatuto del Consumidor), en cuanto a la garantía legal de calidad, idoneidad y seguridad de los bienes.
- **Estatuto Tributario**, en lo relativo al impuesto sobre las ventas (IVA del 19 %) que grava la mayoría de estos bienes.

3. Oferta del mercado

En el ámbito departamental y regional existe una oferta suficiente de proveedores con capacidad técnica, operativa y financiera para suministrar los bienes requeridos, con inventario de las principales referencias, vehículos de carga para entrega en obra y experiencia en la contratación con entidades públicas, como se evidencia en los antecedentes del capítulo de análisis de la demanda.

No obstante, dadas las características del territorio —zonas rurales dispersas, vías en diferentes estados y condiciones climáticas variables—, se requiere que el proveedor cuente con capacidad logística para atender pedidos en diferentes municipios y asuma el transporte hasta el sitio de entrega indicado en cada orden de pedido.

4. Demanda del bien

La demanda de materiales para mejoramiento de vivienda es generada por el Departamento Norte de Santander, a través de la Secretaría de Hábitat, en el marco de los programas de mejoramiento de vivienda y de la atención de solicitudes y eventualidades que afectan las condiciones de habitabilidad de los hogares.

Esta demanda es recurrente pero no previsible en su distribución: se conoce que durante la vigencia se presentarán solicitudes y eventualidades, pero no el momento, el lugar, el número de hogares ni los elementos que cada vivienda requerirá. Por esta razón se estructura como un suministro a monto agotable.

5. Condiciones de precio y costos

Los precios de los bienes del proceso están determinados por factores como:

- Precio de fábrica de los insumos (cemento, acero, PVC, cerámica, aparatos sanitarios), asociado al costo de las materias primas, la energía y la tasa de cambio.
- Costos de transporte y fletes hasta el sitio de entrega, que aumentan en municipios alejados y zonas rurales.

- Impuesto sobre las ventas y demás tributos, tasas y contribuciones, incluidas las estampillas departamentales.
- Volumen de compra, frecuencia de los pedidos y costo de mantener inventario disponible.
- Comportamiento de la inflación y de los costos de la construcción.

En el mercado regional estos precios presentan variaciones moderadas entre proveedores, por lo cual resulta necesario adelantar el estudio de mercado que permita establecer precios unitarios de referencia acordes con las condiciones reales del Departamento Norte de Santander.

6. Conclusión del análisis del sector

De acuerdo con lo anterior, se concluye que el sector de comercialización de materiales de construcción cuenta con las condiciones de oferta, competencia y capacidad operativa necesarias para atender la necesidad identificada por el Departamento Norte de Santander. En consecuencia, resulta viable adelantar el proceso de contratación bajo la modalidad de mínima cuantía, garantizando los principios de economía, eficiencia, transparencia y selección objetiva.

EL COMERCIO MINORISTA MANTIENE SU DINAMISMO EN 2026

De acuerdo con la Encuesta Mensual de Comercio (EMC) del DANE, en julio de 2026 las ventas reales del comercio minorista crecieron 5,3 % frente a julio de 2025, y 7,3 % sin incluir combustibles. En lo corrido del año (enero – julio) las ventas acumulan un crecimiento de 11,4 %, y el personal ocupado del sector aumentó 1,0 %.

Indicador EMC – julio de 2026	Variación anual
Ventas reales del comercio minorista	5,3 %
Ventas reales sin combustibles	7,3 %
Ventas reales año corrido (enero – julio)	11,4 %
Personal ocupado	1,0 %
Personal permanente	3,1 %
Personal temporal directo	-3,2 %
Línea de electrodomésticos y muebles para el hogar	11,9 %

Fuente: DANE – Encuesta Mensual de Comercio, julio de 2026, según reporte de prensa de septiembre de 2026.

Este comportamiento refleja un sector comercial dinámico, con capacidad de abastecimiento y en expansión, lo que favorece la participación de oferentes en el presente proceso.

COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMÍA – INDICADOR DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA (ISE)

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) publicó en septiembre de 2026 los resultados del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) correspondientes a julio de 2026. La economía colombiana creció 1,11 % en comparación con julio de 2025, lo que representa una moderación frente al crecimiento de 3,41 % registrado en junio. En lo corrido del año (enero – julio) el crecimiento acumulado fue de 2,62 %.

Grandes ramas de actividad – ISE julio de 2026	Variación anual
Actividades primarias (agricultura, minería)	-3,72 %
Actividades secundarias (industria manufacturera y construcción)	-2,29 %
Actividades terciarias (comercio, servicios, administración pública)	2,59 %
Total ISE	1,11 %
Total ISE año corrido (enero – julio)	2,62 %

Fuente: DANE – ISE julio de 2026, según Portafolio (septiembre de 2026).

Las actividades terciarias, a las que pertenece el comercio de materiales de construcción, continúan siendo el principal soporte del crecimiento, mientras que las actividades secundarias, que incluyen la construcción de edificaciones, presentan una contracción. Esta combinación implica que los proveedores de materiales cuentan con capacidad disponible y un mayor interés en participar en procesos de contratación pública, lo que favorece la competencia por precio.

INDICADORES DE LA CADENA DE LA CONSTRUCCIÓN

Producción y despachos de cemento gris

Estadísticas de Cemento Gris (ECG)	Julio de 2026	Año corrido (ene – jul)
Producción nacional	1.205,3 miles de t (-4,5 %)	≈ 8,1 millones de t (+2,7 %)
Despachos nacionales	1.157,8 miles de t (-3,8 %)	≈ 7,6 millones de t (+4,3 %)

Fuente: DANE – Estadísticas de Cemento Gris, julio de 2026.

Los despachos de cemento, principal insumo del mejoramiento de vivienda, crecen en lo corrido del año, aunque con una caída en el mes de julio, lo que evidencia disponibilidad del producto en el mercado.

Costos de la construcción de edificaciones (ICOCED)

ICOCED – julio de 2026	Variación
Variación anual total	6,60 %
Variación año corrido	7,02 %
Variación mensual total	0,12 %
Variación mensual Cúcuta AM	0,08 %
Grupo mano de obra (anual)	13,96 %
Grupo servicios generales de la construcción (anual)	7,97 %
Grupo equipo (anual)	6,97 %
Grupo materiales (anual)	5,02 %
Grupo maquinaria (anual)	4,53 %
Grupo transporte (anual)	3,37 %

Fuente: DANE – Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), boletín de julio de 2026.

El grupo de materiales registra una variación anual de 5,02 %, inferior a la inflación general (6,24 % a agosto de 2026). El mayor incremento de los costos de la construcción se concentra en la mano de obra, componente que no hace parte de este suministro. En Cúcuta AM la variación mensual de los costos (0,08 %) fue inferior al promedio nacional (0,12 %).

Ficha metodológica de los indicadores utilizados

Operación estadística	Descripción
ICOCED	Índice que mide la variación de los costos de los insumos para la construcción de edificaciones (materiales, mano de obra, maquinaria, equipo, transporte), por destino y dominio geográfico. Reemplazó al Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) y amplía su cobertura a edificaciones no residenciales.
ECG	Estadística mensual de la producción y los despachos de cemento gris, que incluye la totalidad de los grupos cementeros del país.
EMC	Encuesta mensual que mide la evolución de las ventas, el personal ocupado y los salarios del comercio al por menor, por línea de mercancía y por región.
ISE	Indicador mensual que aproxima la evolución de la actividad económica del país por grandes ramas de actividad.
IPC	Índice que mide la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares.

COMPORTAMIENTO HETEROGÉNEO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El comportamiento del sector de la construcción en Colombia es heterogéneo. En el segundo trimestre de 2026 su valor agregado creció 2,2 %, impulsado por las obras de ingeniería civil (17,1 %), mientras que las edificaciones residenciales y no residenciales (-3,2 %) y las actividades especializadas para la construcción (-2,2 %) continúan en terreno negativo. Según los reportes del DANE citados con estos resultados, el área licenciada para construcción y las unidades de vivienda de interés social también registraron caídas.

Factores clave de la heterogeneidad:

- **Tipo de obra:** las obras civiles, financiadas en buena parte con inversión pública, crecen con fuerza; la construcción de vivienda nueva se contrae por el menor otorgamiento de licencias y las condiciones de financiación de los hogares.
- **Diferencias regionales:** la dinámica se concentra en las grandes ciudades con proyectos de infraestructura, mientras que en regiones como Norte de Santander predominan la autoconstrucción y el mejoramiento de vivienda.
- **Informalidad:** una parte importante del mejoramiento de vivienda en el país se realiza por autoconstrucción, sin licencia, lo que hace relevante la asistencia técnica de las entidades territoriales.
- **Costos:** los costos de la mano de obra crecen por encima de la inflación, mientras los materiales crecen a un ritmo menor.

Para el presente proceso, la contracción de las edificaciones implica que los proveedores de materiales cuentan con capacidad disponible y mayor interés en atender la demanda pública, lo que favorece la obtención de precios competitivos.

ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA TÉCNICA

El objeto del presente proceso se enmarca dentro del sector comercio, específicamente en la comercialización de materiales de construcción y ferretería. Esta actividad corresponde al suministro de bienes tangibles, estandarizados y de uso común, sin que implique la ejecución de obra, la instalación de los elementos ni la transformación de materias primas por parte del contratista.

1. Características técnicas de los bienes

La ficha técnica del proceso comprende 111 ítems agrupados en nueve (9) grupos:

Grupo	Descripción	N.º de ítems
Grupo 1	Aglomerantes, agregados y morteros	11
Grupo 2	Mampostería	5
Grupo 3	Acero de refuerzo, ferretería y madera de obra	8
Grupo 4	Cubiertas (reposición por vendavales y daños de techo)	18
Grupo 5	Redes hidráulicas y sanitarias	28
Grupo 6	Aparatos sanitarios, baño y cocina	8
Grupo 7	Pisos, enchapes y acabados	12
Grupo 8	Carpintería metálica, cerraduras y vidrios	5
Grupo 9	Material eléctrico básico (retie / retilap)	16
	Total	111

Cada ítem cuenta con especificación técnica mínima, norma técnica o reglamento aplicable y unidad de medida, lo que permite verificar objetivamente la calidad de los bienes en su recepción.

2. Marco normativo técnico aplicable

Los bienes deben cumplir las normas técnicas colombianas y los reglamentos técnicos señalados en el numeral 2 del análisis del mercado. Los elementos sujetos a reglamento técnico (acero de refuerzo, cemento, material eléctrico) deberán contar con certificado de conformidad, y las tejas de fibrocemento deberán ser libres de asbesto.

3. Formación de precios

Los precios de los bienes se encuentran determinados por variables como:

- Referencia, calidad y presentación del producto.
- Volumen de cada pedido.
- Distancia y condiciones de acceso al sitio de entrega.
- Costos de transporte, cargue y descargue.

- Impuestos y retenciones.
- Variación de los precios de fábrica.

Estas variables hacen necesario realizar un análisis de mercado previo que permita establecer precios unitarios de referencia acordes con la realidad del territorio.

4. Conclusión del análisis técnico

Los bienes requeridos son técnicamente estandarizados y existen múltiples proveedores capaces de suministrarlos. Su regulación técnica y la pluralidad de oferentes permiten estructurar un proceso de contratación que garantice la calidad de los materiales, la oportunidad de las entregas y la selección objetiva por menor precio.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

A continuación se presenta la clasificación de los bienes que satisfacen la necesidad a contratar. Los Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) son una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios, fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica, que facilita el comercio entre empresas y gobierno y sirve como referencia para la determinación de la experiencia en los requisitos habilitantes. Para el presente proceso los códigos aplicables son:

Clasificación UNSPSC	Producto
30110000	Hormigón, cemento y yeso
11110000	Tierra y piedra (arena, gravilla, piedra, recebo)
30130000	Productos de construcción estructurales (bloques, ladrillos)
30100000	Componentes estructurales y formas básicas (acero, perfiles)
31160000	Ferretería
30150000	Materiales de acabado de exteriores (cubiertas)
40140000	Distribución de fluidos y gas (tubería y accesorios)
30180000	Instalaciones de plomería (aparatos sanitarios, grifería)
30160000	Materiales de acabado de interiores (cerámica)
31210000	Pinturas, bases y acabados
30170000	Puertas, ventanas y vidrio
39120000	Equipos, suministros y componentes eléctricos
26120000	Alambres, cables y arneses

Teniendo claros los códigos del clasificador de bienes, se tiene que el presente proceso abarca principalmente el sector terciario (comercio) y se encadena con el sector secundario (industria y construcción) de la economía colombiana.

SECTOR TERCIARIO DE LA ECONOMÍA EN COLOMBIA: EL COMERCIO

El sector terciario en Colombia se enfoca en la prestación de servicios y en la comercialización de bienes, y es la parte más grande de la economía del país. Abarca actividades como el comercio, el transporte, los servicios financieros, la educación, la salud y la administración pública. Aunque no produce bienes, es fundamental para el funcionamiento económico, pues es el canal a través del cual los bienes producidos por la industria llegan a los consumidores finales, entre ellos las entidades estatales y los hogares.

El comercio de materiales de construcción

- **Comercio al por mayor:** distribuidores que adquieren grandes volúmenes a los fabricantes y abastecen a depósitos y ferreterías regionales.
- **Comercio al por menor:** depósitos de materiales y ferreterías que venden directamente al constructor, al maestro de obra, a los hogares y a las entidades públicas, con servicio de entrega en obra.
- **Grandes superficies:** cadenas especializadas en construcción y mejoramiento del hogar.

Importancia del comercio en la economía:

- **Impulsa el empleo:** el comercio es uno de los mayores generadores de puestos de trabajo del país, en su mayoría en micro, pequeñas y medianas empresas.
- **Contribuye al desarrollo:** permite que los bienes producidos por la industria lleguen a todas las regiones, incluidas las zonas rurales.
- **Dinamiza la economía regional:** en Norte de Santander, el comercio es una de las principales actividades económicas, con fuerte presencia en el área metropolitana de Cúcuta.

SECTOR SECUNDARIO: INDUSTRIA DE MATERIALES Y CONSTRUCCIÓN

El sector secundario comprende las actividades de transformación de materias primas en productos elaborados, así como la construcción. En la cadena de valor del presente proceso intervienen:

- **Industria del cemento y del concreto:** producción de cemento gris, principal insumo del mejoramiento de vivienda.
- **Industria siderúrgica:** producción de barras de acero corrugado y perfiles metálicos.
- **Industria de la arcilla:** producción de bloques, ladrillos y tejas, con un clúster tradicional en el área metropolitana de Cúcuta.
- **Industria del plástico:** producción de tubería y accesorios de PVC, tanques y tejas plásticas.
- **Industria de la cerámica y los aparatos sanitarios:** producción de baldosas, sanitarios, lavamanos y lavaderos.
- **Industria química:** producción de pinturas, estucos, impermeabilizantes y adhesivos.

La construcción de edificaciones, incluido el mejoramiento de vivienda, es la actividad que demanda estos insumos y la que determina, en buena medida, el comportamiento del comercio de materiales.

CONTRIBUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL COMERCIO AL PIB

En el segundo trimestre de 2026pr el Producto Interno Bruto de Colombia crece 3,5 %

- En el segundo trimestre de 2026pr, el PIB en su serie original crece 3,5 % respecto al mismo periodo del año anterior.
- La actividad que más contribuye al crecimiento es Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales, que crece 10,0 %.
- El comercio al por mayor y al por menor crece 5,9 %.
- La construcción crece 2,2 %, luego de doce trimestres consecutivos de variaciones negativas, y respecto al trimestre anterior crece 6,4 % en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.

Rama de actividad – II trimestre de 2026pr	Variación anual
Producto Interno Bruto	3,5 %
Comercio al por mayor y al por menor	5,9 %
Construcción	2,2 %
– Edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2 %
– Obras de ingeniería civil	17,1 %
– Actividades especializadas para la construcción	-2,2 %

Fuente: DANE – Producto Interno Bruto, boletín técnico del II trimestre de 2026 (18 de agosto de 2026).

El comercio al por mayor y al por menor, sector de los proveedores del proceso, crece por encima del PIB total, mientras que las edificaciones continúan en contracción. Esta situación configura un mercado con oferta suficiente y en competencia para atender la demanda de la entidad.

ASPECTO REGULATORIO

El presente proceso contractual se regirá por las leyes colombianas vigentes sobre todas y cada una de las materias que tengan relación con su desarrollo y ejecución, entre ellas las laborales, tributarias, comerciales, ambientales y técnicas, y en especial por las normas contenidas en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015 y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

El contrato que se celebrará corresponde a un contrato de suministro, regulado por los artículos 968 y siguientes del Código de Comercio, aplicables a la contratación estatal por remisión del artículo 13 de la Ley 80 de 1993, en virtud del cual el contratista se obliga a cumplir prestaciones periódicas o continuadas de entrega de bienes a cambio de una contraprestación.

El pago se pactará a precios unitarios fijos y monto agotable. La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el Concepto C-1300 del 29 de septiembre de 2025, precisó que el «monto agotable» no es un tipo contractual autónomo sino una forma de pago a precios unitarios con un tope presupuestal, admisible en los contratos de suministro, siempre que los precios

unitarios estén determinados, el valor máximo no exceda el presupuesto oficial y las cantidades se demanden según las necesidades de la entidad durante la ejecución.

La normativa vigente aplicable al objeto del proceso, que regula la actividad de los proveedores y la calidad de los bienes, se resume así:

Materia	Normativa aplicable
Contratación estatal	Constitución Política, artículos 209 y 123; Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007; Ley 1474 de 2011; Decreto Ley 019 de 2012; Decreto 1082 de 2015; Ley 2069 de 2020 y Decreto 1860 de 2021; manuales y guías de Colombia Compra Eficiente (identificación y cobertura de riesgos, requisitos habilitantes, codificación de bienes y servicios, acuerdos comerciales).
Vivienda y hábitat	Constitución Política, artículo 51; Ley 3 de 1991 (Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social); Ley 388 de 1997 (ordenamiento territorial); Ley 1537 de 2012 (vivienda de interés social y prioritario); Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio); Ley 2200 de 2022, artículo 4, numerales 2.8 y 2.9 (competencias departamentales).
Calidad y técnica de los materiales	Ley 400 de 1997 y Reglamento NSR-10 (Decreto 926 de 2010 y modificaciones); Normas Técnicas Colombianas del ICONTEC (NTC 121, 174, 2289, 4205, 4026, 1087, 382, 1339, 1341, 920-1, 919, 1335); RETIE y RETILAP del Ministerio de Minas y Energía; Resolución 0330 de 2017 del Ministerio de Vivienda (Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS), en lo aplicable a las instalaciones hidrosanitarias.
Prohibiciones y consumo eficiente	Ley 1968 de 2019 (prohibición del asbesto); Ley 373 de 1997 (uso eficiente y ahorro del agua); Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor – garantía legal de los bienes).
Gestión del riesgo y atención de eventualidades	Ley 1523 de 2012 (Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres); Ley 1448 de 2011 y Ley 418 de 1997, en lo relativo a la atención de hogares afectados por hechos violentos.
Promoción empresarial y del empleo local	Ley 590 de 2000, modificada por la Ley 905 de 2004 (MIPYME); Ley 816 de 2003 (apoyo a la industria nacional); Decreto 957 de 2019 (clasificación del tamaño empresarial); Ley 361 de 1997, Ley 1287 de 2009 y Ley 1618 de 2013 (personas con discapacidad).
Ambiental y de residuos	Decreto Ley 2811 de 1974; Ley 99 de 1993; Ley 1259 de 2008 y Decreto 3695 de 2009 (comparendo ambiental y manejo de escombros), aplicables al transporte, entrega y manejo de empaques y residuos de los materiales.
Tributaria	Estatuto Tributario (IVA del 19 % sobre la mayoría de los bienes) y estampillas departamentales aplicables al contrato.

En ningún caso el contrato genera relación laboral ni prestaciones sociales entre el Departamento Norte de Santander y el contratista o su personal.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda permite conocer cómo las entidades estatales han adquirido en el pasado bienes iguales o similares a los del presente proceso: las modalidades de selección utilizadas, los valores contratados, las condiciones de ejecución y los proveedores que han participado. Este análisis ayuda a la entidad a planificar la contratación y a establecer condiciones acordes con el mercado.

Para el efecto, se consultaron en el SECOP II (datos abiertos, www.datos.gov.co) los contratos de objeto similar celebrados por entidades del Departamento Norte de Santander, resaltando los siguientes:

Entidad	Número de proceso	Objeto (resumido)	Modalidad	Cuantía
Gobernación de Norte de Santander	RE-SGRD-03164-2026	Suministro de materiales para la rehabilitación… de viviendas	Contratación directa	$ 499.929.260

Entidad	Número de proceso	Objeto (resumido)	Modalidad	Cuantía
Gobernación de Norte de Santander	RE-SGRD-3045-2026	Suministro de materiales para la rehabilitación… de viviendas	Contratación directa	$ 249.969.300
Gobernación de Norte de Santander	RE-SGRD-02628-2025	Materiales para la rehabilitación, estabilización y reconstrucción… de viviendas	Contratación directa	$ 397.675.850
Gobernación de Norte de Santander	RE-SGRD-02251-2025	Suministro de materiales para la rehabilitación… de viviendas	Contratación directa	$ 299.958.400
Gobernación de Norte de Santander	RE-SGRD-03915-2024	Suministro de materiales para la rehabilitación… de viviendas	Contratación directa	$ 300.000.000
Municipio de San José de Cúcuta	Orden de servicio 008 de 2025	Adquisición de materiales para rehabilitación de viviendas…	Régimen especial	$ 968.000.000
Municipio de San José de Cúcuta	Orden de servicios 05 de 2025	Adquisición de materiales para rehabilitación de viviendas…	Régimen especial	$ 400.000.000
Municipio de San José de Cúcuta	Orden de servicios 05 de 2024	Adquisición de materiales para rehabilitación de viviendas…	Régimen especial	$ 720.000.000
Municipio de Teorama	CP-CC-005-2024	Suministro de materiales para viviendas y acueductos…	Contratación directa	$ 599.940.253
Municipio de Teorama	CP-CC-001-2025	Compraventa de materiales para el mejoramiento de viviendas…	Contratación directa	$ 511.610.996
Municipio de Teorama	CP-SM-001-2025	Suministro de materiales para el mejoramiento de viviendas…	Contratación directa	$ 500.000.000
Municipio Villa Caro	CO1.PCCNTR.9801622	Suministro de materiales para mejoramiento de vivienda…	Selección abreviada de menor cuantía	$ 299.990.490
Alcaldía de Ocaña	SVIV SIP 001 de 2025	Adquisición de materiales de construcción destinados al mejoramiento…	Selección abreviada – subasta inversa	$ 130.000.000
Municipio de Villa del Rosario	Contrato 008 de 2024	Suministro de materiales para la rehabilitación de viviendas…	Contratación directa	$ 80.000.000
Municipio de Hacarí	HA-SMC-015-2026	Suministro de materiales y elementos de ferretería…	Mínima cuantía	$ 48.833.100
Municipio de Silos	SILOS-MC-32-2025	Suministro de materiales para el mejoramiento de vivienda…	Mínima cuantía	$ 39.855.000
Municipio de Hacarí	HA-SMC-028-2025	Suministro de materiales y elementos de ferretería…	Mínima cuantía	$ 39.850.900
Alcaldía de Ocaña	MO MIN C SVIV 018 de 2024	Adquisición de materiales para el mejoramiento de vivienda…	Mínima cuantía	$ 17.400.000

Fuente: SECOP II – Contratos electrónicos, www.datos.gov.co, consulta del 21 de septiembre de 2026.

Resumen estadístico de los antecedentes

Modalidad de selección	N.º de contratos	Valor total
Contratación directa	9	$ 3.439.084.059
Régimen especial	3	$ 2.088.000.000
Selección abreviada	2	$ 429.990.490
Mínima cuantía	4	$ 145.939.000
Total	18	$ 6.103.013.549

Modalidad de selección	N.º de contratos	Valor total
Estadístico	**Valor**	
Valor mínimo contratado	$ 17.400.000	
Valor máximo contratado	$ 968.000.000	
Valor promedio	$ 339.056.308	
Contratos de la Gobernación de Norte de Santander (2024 – 2026)	$ 1.747.532.810	

Antecedentes en otras entidades territoriales del país

Adicionalmente, y únicamente como referencia de mercado, se revisaron procesos de mejoramiento de vivienda adelantados por otras entidades territoriales. Se trata en su mayoría de contratos de obra, cuyo objeto y modalidad difieren del presente suministro, pero varios de ellos están estructurados a precios unitarios fijos y monto agotable, lo que confirma que esta forma de pago es de uso corriente en los proyectos de mejoramiento de vivienda:

Número de proceso	Objeto	Ubicación	Modalidad	Cuantía
MC-065-2024	Mejoramiento de viviendas en la zona rural del municipio de Manizales. Precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste y a monto agotable	Manizales (Caldas)	Menor cuantía	$ 270.000.000
MC-018-2023	Mejoramiento de viviendas en la zona rural del municipio de Manizales. Precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste y a monto agotable	Manizales (Caldas)	Mínima / menor cuantía	$ 457.000.000
OBR-SCC-020-2024	Mejoramiento de vivienda rural en Hato, Santander	Hato (Santander)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 481.607.521
SAMC-019-2023	Mejoramiento de vivienda rural en el municipio de Miraflores, Boyacá	Miraflores (Boyacá)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 280.958.988
MP-SIRUV-SAMC-OP-113-2023	Mejoramiento de viviendas en el municipio de Palmira	Palmira (Valle)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 125.280.000
SAMC-005-2023	Mejoramiento de veinte (20) viviendas rurales y construcción e instalación de ocho (8) unidades sanitarias	Aquitania (Boyacá)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 283.659.782
SAMC-002-2022	Contrato de obra pública para el mejoramiento de viviendas en sitio propio en el área rural	Cajicá (Cundinamarca)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 114.964.945
SAMC-029-2021	Mejoramiento de viviendas municipio de Chinchiná	Chinchiná (Caldas)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 124.675.222
SA 2021-0801	Mejoramiento de vivienda rural dispersa en el municipio de Fusagasugá	Fusagasugá (Cundinamarca)	Selección abreviada	$ 263.695.991
SAMC-AL-002-2026	Mejoramiento de vivienda rural mediante adecuaciones locativas y soluciones de saneamiento básico	Lourdes (Norte de Santander)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 415.603.891
SAMC-003-2023	Construcción de unidades sanitarias para el mejoramiento de vivienda rural	Lourdes (Norte de Santander)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 149.989.286

Número de proceso	Objeto	Ubicación	Modalidad	Cuantía
SAMC-011-2022	Construcción de unidades sanitarias para el mejoramiento de vivienda rural	Lourdes (Norte de Santander)	Selección abreviada de menor cuantía	$ 121.809.455

Fuente: análisis del sector del proceso SAMC-AL-002-2026 del municipio de Lourdes (Norte de Santander) y consultas en el SECOP.

Del análisis de la demanda se concluye que:

1. La adquisición de materiales para el mejoramiento y la rehabilitación de vivienda es una **necesidad recurrente** en el Departamento, atendida año tras año tanto por la Gobernación como por los municipios.
2. La Gobernación de Norte de Santander ha contratado este tipo de bienes de manera reiterada entre 2024 y 2026, principalmente por **contratación directa en el marco de situaciones de emergencia**. Contar con un contrato de suministro previo, adjudicado por competencia, permite atender la demanda con agilidad y mejores condiciones de precio.
3. Existen antecedentes de contratación de estos bienes por **mínima cuantía** en municipios del Departamento, lo que evidencia que el mercado responde a esta modalidad.
4. Los objetos contratados coinciden en lo esencial con los grupos de la ficha técnica del presente proceso: materiales de construcción, ferretería, cubiertas, elementos hidrosanitarios y acabados.
5. En otras entidades territoriales los proyectos de mejoramiento de vivienda se han estructurado **a precios unitarios fijos y monto agotable**, lo que respalda la forma de pago propuesta.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

Antes de describir a los proveedores que ofrecen los bienes objeto del proceso, es pertinente señalar que el comercio de materiales de construcción es un subsector del comercio al por mayor y al por menor, caracterizado por la presencia de un número amplio de establecimientos, en su mayoría micro, pequeñas y medianas empresas, y por un nivel de formalidad mayor en los distribuidores que atienden a entidades públicas, dados los requisitos de facturación electrónica, seguridad social y registro mercantil.

El análisis de la oferta en un proceso de suministro de materiales implica examinar la capacidad de los proveedores para entregar la totalidad de los bienes requeridos, en las condiciones de calidad, oportunidad y lugar exigidas, a precios competitivos. Este análisis se centra en los siguientes aspectos:

Proceso de análisis:

1. **Identificación de proveedores:** consulta de establecimientos registrados con las actividades CIIU 4663 y 4752 en el Departamento y de los contratistas de procesos similares.
2. **Solicitud de cotizaciones:** envío de la ficha técnica a proveedores del sector para obtener precios unitarios.

3. **Evaluación técnica:** verificación de que los bienes cotizados correspondan a las especificaciones de la ficha técnica.
4. **Evaluación económica:** comparación de los precios unitarios y determinación de los precios de referencia.
5. **Evaluación de la experiencia:** verificación de la experiencia en el suministro de materiales de construcción a entidades públicas o privadas.
6. **Análisis de riesgos:** identificación de los riesgos asociados al suministro (plazos, calidad, precios, logística).

Consideraciones importantes:

- **Marco legal:** el proceso debe ajustarse a la normativa vigente, garantizando la transparencia y legalidad.
- **Principios de la contratación pública:** selección objetiva, igualdad, libre concurrencia, publicidad y transparencia.
- **Objetividad:** la selección se hará por menor precio, con criterios verificables y sin discriminación.
- **Competencia:** la pluralidad de oferentes y la posibilidad de limitar la convocatoria a MIPYME favorecen la participación del tejido empresarial local.

Oferentes

La identificación de los potenciales proveedores se realizó consultando los contratos de suministro de materiales de construcción y ferretería celebrados por entidades estatales en el Departamento Norte de Santander, registrados en el SECOP (datos abiertos, www.datos.gov.co). Se precisa que el Registro Único Empresarial y Social (RUES) permite la consulta individual por nombre o NIT, pero no la consulta masiva por actividad económica y departamento; por ello la identificación se hizo a partir de los antecedentes contractuales y la verificación de cada proveedor se efectúa individualmente por NIT en el RUES.

Razón social / nombre	NIT o C.C.	Antecedente contractual en el Departamento
DINPRO CONSTRUCCIONES E INGENIERÍAS S.A.S.	901.513.594	Municipio de Hacarí – suministro de materiales y elementos de ferretería para el mejoramiento de viviendas dignas (2026: $48.833.100; 2025: $39.850.900).
EDGAR CARPIO SOLANO	13.256.513	SENA Regional Norte de Santander – suministro de materiales en el área de ferretería, a precios unitarios fijos y monto agotable (2025: $482.431.635). Gobernación de Norte de Santander – materiales eléctricos y de ferretería (2020: $230.000.000).
QUINTERO Y QUINTERO CONSTRUCCIONES S.A.S.	900.964.668	Municipio de Pamplona – suministro de materiales de construcción, almacenamiento y logística para distribución (2023: $835.768.654) y materiales de ferretería para atención de emergencias (2022: $80.000.000).
PROVEEDURÍA DEL NORTE S.B.A.	37.292.048	Municipio de San José de Cúcuta – materiales de construcción y elementos de ferretería (2021: $87.630.090).
DF DISTRIBUCIONES	60.354.557	Central de Transportes Estación Cúcuta – materiales de ferretería y construcción (2023: $90.000.000 y $32.480.000).

Razón social / nombre	NIT o C.C.	Antecedente contractual en el Departamento
FERRETERÍA REMODELAR Y CONSTRUIR	901.420.205	Central de Transportes Estación Cúcuta – materiales de ferretería y construcción (2024: $46.400.000).
RECA	901.283.286	Alcaldía Municipal de Ocaña – materiales de construcción y herramientas para atender emergencias (2023: $75.382.278) y material de ferretería (2023: $142.988.000).
FERRETERÍA GERARD	13.471.513	E.S.E. Hospital Regional Norte – suministro de materiales de ferretería según órdenes de pedido (2026: $30.000.000; 2025: $40.000.000; 2024: $40.000.000).
INSUCOMA OUTSOURCING S.A.S.	900.887.252	Gobernación de Norte de Santander – compraventa de artículos de ferretería (2021).
ADOLFO GÓMEZ TORRADO	88.149.036	E.S.E. Hospital Regional Noroccidental – materiales de ferretería y afines (2023: $71.572.500).
SERGIO CAMILO BOHÓRQUEZ LANZZIANO	1.091.672.134	E.S.E. Hospital Emiro Quintero Cañizares (Ocaña) – elementos y materiales de ferretería (2022: $192.600.669).
FERRETERÍA LN Y CÍA S.A.S.	830.060.901	Alcaldía de Puerto Santander – suministro de elementos para mantenimiento del equipamiento municipal (2025).

Se identificaron al menos doce (12) proveedores con antecedentes de suministro de materiales de construcción y ferretería a entidades estatales del Departamento, entre ellos varios que ya han contratado con la Gobernación de Norte de Santander y con municipios. Uno de ellos ejecuta precisamente mediante órdenes de pedido y otro a precios unitarios fijos y monto agotable, lo que confirma que existe pluralidad de oferentes con capacidad para atender el presente proceso y que la modalidad y la forma de pago propuestas son usuales en el mercado regional.

Participación de las MIPYME en la contratación pública

Para fomentar la participación de las micro, pequeñas y medianas empresas (MIPYME) en la contratación pública, es necesario tener en cuenta los criterios de la Ley 590 de 2000, modificada por la Ley 905 de 2004, la Ley 2069 de 2020 y el Decreto 957 de 2019.

El Decreto 957 de 2019 (compilado en el Decreto 1074 de 2015) establece que el tamaño empresarial se determina por los ingresos por actividades ordinarias anuales, según el sector económico. Para el sector comercio, al que pertenecen los proveedores del proceso, los rangos son:

Tamaño	Ingresos por actividades ordinarias anuales – sector comercio
Microempresa	Inferiores o iguales a 44.769 UVT
Pequeña empresa	Superiores a 44.769 UVT e inferiores o iguales a 431.196 UVT
Mediana empresa	Superiores a 431.196 UVT e inferiores o iguales a 2.160.692 UVT

Promoción de las MIPYME en la contratación pública. El artículo 12 de la Ley 590 de 2000 fomenta la participación de las MIPYME en los mercados de bienes y servicios del Estado. En desarrollo de la Ley 2069 de 2020 y del Decreto 1860 de 2021, en los procesos de mínima cuantía la convocatoria se limitará a MIPYME nacionales con mínimo un (1) año de constitución cuando se reciban solicitudes de por lo menos dos (2) de ellas dentro del término previsto, y podrá limitarse a las domiciliadas en el Departamento. Para facilitar su integración se recomienda:

- **Identificación de proveedores MIPYME:** mapear los depósitos de materiales y ferreterías del Departamento que pueden participar.
- **Simplificación de requisitos:** exigir únicamente los requisitos habilitantes proporcionales al valor y naturaleza del contrato, sin capacidad financiera, dado que el pago es contra entrega.
- **Preferencia por proveedores nacionales:** aplicar los criterios de desempate y de promoción de la industria nacional previstos en la ley.

La integración de las MIPYME en la contratación pública impulsa la competencia, fortalece el tejido empresarial y contribuye a la generación de empleo en el Departamento.

COMPORTAMIENTO ECONÓMICO COLOMBIANO

La economía colombiana presenta en 2026 un crecimiento moderado, con un comportamiento diferenciado entre sectores:

- **Crecimiento del PIB:** 3,5 % en el segundo trimestre de 2026, uno de los mayores de la región.
- **Actividad económica reciente:** el ISE creció 1,11 % en julio de 2026 y 2,62 % en lo corrido del año, con las actividades terciarias como principal soporte.
- **Comercio:** las ventas reales del comercio minorista crecieron 5,3 % en julio de 2026 y 11,4 % en lo corrido del año.
- **Construcción:** volvió a crecer (2,2 %) en el segundo trimestre de 2026 gracias a las obras civiles, mientras las edificaciones siguen en contracción.
- **Inflación:** el IPC anual se ubicó en 6,24 % en agosto de 2026, con una variación año corrido de 5,35 %.
- **Costos de la construcción:** el ICOCED creció 6,60 % anual en julio de 2026; el grupo de materiales, 5,02 %.
- **Salario mínimo:** $1.750.905 para 2026 (Decreto 0159 de 2026).
- **Clima:** el fenómeno de El Niño, iniciado en junio de 2026, se prevé que persista hasta finales de 2026 e inicios de 2027, con efectos sobre el sector agropecuario y la disponibilidad de agua.

En este contexto, el comercio de materiales de construcción se encuentra en capacidad de atender la demanda de la entidad en condiciones de competencia, y el comportamiento de los precios de los materiales permite fijar precios unitarios para la vigencia 2026 sin riesgos excesivos para las partes.

ANÁLISIS DE PRECIO

El análisis de precios en un proceso contractual implica verificar que los precios sean razonables, comparándolos con los precios del mercado y con los de transacciones similares anteriores. Esto asegura que el precio del contrato refleje un valor justo, sin sobrevaloración ni subvaloración. Entre los procedimientos adoptados por Colombia Compra Eficiente se destacan: 1) estudio de mercado; 2) análisis de precios; 3) determinación de la metodología de precio; 4) verificación de la razonabilidad del precio; y 5) documentación y justificación.

La evolución del sector económico en relación con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) se refiere a cómo los precios de los bienes y servicios que consumen los hogares impactan la economía. El IPC mide la inflación, esto es, la variación porcentual de los precios entre dos periodos.

Divisiones de gasto sobre las que se calcula el IPC

La canasta de bienes y servicios del IPC se organiza en doce divisiones de gasto:

1. Alimentos y bebidas no alcohólicas.
2. Bebidas alcohólicas y tabaco.
3. Prendas de vestir y calzado.
4. Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles.
5. Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar.
6. Salud.
7. Transporte.
8. Información y comunicación.
9. Recreación y cultura.
10. Educación.
11. Restaurantes y hoteles.
12. Bienes y servicios diversos.

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue de 6,24 %, la mensual de 0,39 % y la del año corrido de 5,35 %. La variación mensual se explicó principalmente por las divisiones de Alimentos y bebidas no alcohólicas y de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles.

Para los bienes del presente proceso, el indicador más específico es el ICOCED, cuyo grupo de materiales registró una variación anual de 5,02 % a julio de 2026, inferior a la inflación general.

Metodología para la determinación de los precios de referencia

Siguiendo la Guía para la elaboración de Estudios de Sector de Colombia Compra Eficiente, el valor de referencia de cada ítem se determina mediante estudio de mercado, así:

1. Se solicita cotización a mínimo tres (3) proveedores del sector, con base en la ficha técnica, indicando el **valor unitario de cada ítem, IVA incluido y puesto en el sitio de entrega**.
2. Se verifica que las cotizaciones correspondan a las especificaciones y unidades de medida de la ficha técnica y se descartan los valores atípicos.
3. El **precio unitario de referencia** de cada ítem corresponde al promedio aritmético de las cotizaciones válidas, redondeado al peso.
4. Los precios unitarios de referencia se publican con los documentos del proceso y operan como **precio máximo por ítem**: la oferta que supere cualquiera de ellos será rechazada.

5. El presupuesto oficial corresponde al valor máximo del contrato a monto agotable, dentro del tope de la mínima cuantía de la entidad.

El resultado del estudio de mercado —el precio unitario de referencia de cada uno de los ítems de la ficha técnica— se consigna en el cuadro de precios unitarios de referencia del numeral 5 del estudio previo, que hace parte integral de este análisis. El detalle de las cotizaciones recibidas reposa en el expediente del proceso.

Valor del proceso

El presupuesto oficial del proceso asciende a CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($148.500.000), IVA incluido, equivalente a 84,81 SMMLV de 2026, respaldado por el CDP N.º 00 005560 del 1 de octubre de 2026, con cargo al rubro 2.3.2.02.02.005 – Servicios de la construcción (fuente 1.3.3.1.00), producto MGA 4001032 y BPIN 2024004540033.

Por tratarse de un contrato a monto agotable, este valor constituye el tope máximo de ejecución; los pagos se realizarán únicamente por los elementos efectivamente pedidos, entregados y recibidos a satisfacción, a los precios unitarios adjudicados. El valor se determinó teniendo en cuenta la necesidad a satisfacer, el plazo de ejecución (hasta el 31 de diciembre de 2026), la cobertura departamental de las entregas, los precios del mercado obtenidos en el estudio de mercado y el comportamiento de la inflación y de los costos de los materiales.

REQUERIMIENTOS, CONDICIONES O DESCRIPCIÓN DEL BIEN REQUERIDO – ANÁLISIS DEL ENTORNO DEL MERCADO

Para la ejecución del presente contrato se requiere un proveedor con idoneidad y experiencia en el suministro de materiales de construcción y ferretería, con capacidad de inventario y logística para atender pedidos en los municipios del Departamento, en las siguientes condiciones:

Condición	Requisito
Modalidad de ejecución	A demanda y a monto agotable, mediante órdenes de pedido escritas expedidas por el supervisor.
Origen de cada pedido	Solo se expedirá orden de pedido cuando exista solicitud o eventualidad verificada (solicitud del hogar o de la alcaldía, o reporte del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo), visita técnica con cálculo de cantidades y acta de asignación firmada por el Secretario de Hábitat.
Cobertura	Los cuarenta (40) municipios del Departamento Norte de Santander, zonas urbanas y rurales accesibles por vía carreteable.
Lugar de entrega	El lugar de entrega será establecido en cada orden de pedido, el cual podrá corresponder a la vivienda del hogar beneficiario (en zonas urbanas o rurales del Departamento) o centros de acopio municipal.
Tiempo de entrega	Cúcuta y área metropolitana: máximo tres (3) días hábiles. Demás municipios: máximo cinco (5) días hábiles. Pedidos por emergencia declarada: máximo cuarenta y ocho (48) horas en el área metropolitana.
Costos incluidos	IVA, transporte, cargue, descargue, embalaje y demás costos directos e indirectos. Los precios unitarios permanecen fijos durante todo el plazo.

Condición	Requisito
Calidad	Elementos nuevos, de primera calidad, conforme a la ficha técnica y a las NTC y reglamentos técnicos aplicables. No se exigen marcas.
Soporte de entrega	Remisión del contratista y acta de entrega firmada por el beneficiario y el supervisor, con registro fotográfico.
Alcance	El contrato no incluye mano de obra ni instalación de los elementos.

Las especificaciones técnicas de cada uno de los bienes se encuentran en el Anexo Técnico – Ficha Técnica.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC

Código	Producto
30110000	Hormigón, cemento y yeso
11110000	Tierra y piedra (arena, gravilla, piedra, recebo)
30130000	Productos de construcción estructurales (bloques, ladrillos)
30100000	Componentes estructurales y formas básicas (acero, perfiles)
31160000	Ferretería
30150000	Materiales de acabado de exteriores (cubiertas)
40140000	Distribución de fluidos y gas (tubería y accesorios)
30180000	Instalaciones de plomería (aparatos sanitarios, grifería)
30160000	Materiales de acabado de interiores (cerámica)
31210000	Pinturas, bases y acabados
30170000	Puertas, ventanas y vidrio
39120000	Equipos, suministros y componentes eléctricos
26120000	Alambres, cables y arneses

SUSTENTACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

El procedimiento de selección del contratista se rige por los principios de transparencia, selección objetiva e igualdad, de los que se deriva la obligación de someter a todos los oferentes a las mismas condiciones definidas por la ley y en la invitación pública, siendo esta última la fuente de derechos y obligaciones de las partes y elemento fundamental para su interpretación e integración.

El artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, establece que la oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos contenida en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, resulte ser la más ventajosa para la entidad.

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 dispone que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y mínima cuantía. Esta última, adicionada como numeral 5 por el artículo 94 de

la Ley 1474 de 2011, procede para la contratación cuyo valor no exceda del diez por ciento (10 %) de la menor cuantía de la entidad, independientemente de su objeto.

El contrato de mínima cuantía a suscribirse estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, la Subsección 5 de la Sección 1 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015 (artículos 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes), las demás normas que la complementen, modifiquen o reglamenten, y las normas civiles y comerciales aplicables.

En la presente selección de mínima cuantía, la oferta más favorable será la de menor precio, determinada como la menor sumatoria de valores unitarios ofertados para la totalidad de los ítems de la ficha técnica, siempre que cumpla los requisitos habilitantes y las condiciones de la invitación pública, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

GARANTÍAS

El contratista se obliga a constituir a favor y a satisfacción del Departamento Norte de Santander, NIT 800103927-7, de acuerdo con el Decreto 1082 de 2015, una garantía expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, cuyas pólizas matrices estén aprobadas por la Superintendencia Financiera, en la que figure como beneficiario EL DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER y como afianzado el futuro contratista, que cubrirá los siguientes riesgos:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Seriedad de la oferta	10% del presupuesto oficial	Desde la presentación de la oferta y un (1) mes más.
Cumplimiento de las obligaciones del contrato	10% del valor del contrato	Plazo de ejecución y cuatro (4) meses más.
Calidad de los bienes	10% del valor del contrato	Plazo de ejecución y un (1) año más.

En caso de prórroga del término de duración del contrato o de aumento de su valor, el contratista deberá entregar a la Secretaría de Hábitat, como condición de ejecución, los certificados de modificación de la garantía en los que conste el ajuste de la vigencia o del valor asegurado de cada amparo, en la misma proporción.

Por otra parte, para minimizar los riesgos, el pago se efectuará con fundamento en la constancia de recibido a satisfacción por parte del supervisor, correspondiente a las órdenes de pedido efectivamente entregadas, sin anticipos.

SAMIR FERNANDO CASADIEGO SANJUAN
Secretario de Hábitat del Departamento Norte de Santander