

ANÁLISIS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1 El Producto Interno Bruto - PIB desde el enfoque de la producción

En el segundo trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto por actividad económica presentó la siguiente tasa de crecimiento anual, los sectores de mayor y menor desempeño fueron los siguientes:

Sectores con Mayor Crecimiento Anual (II Trimestre 2026)

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social; Educación; Salud: 10,0%
- Actividades artísticas, de entretenimiento, recreación y servicios a hogares: 9,5%
- Suministro de electricidad, gas, vapor, agua y tratamiento de aguas: 4,8%
- Actividades financieras y de seguros: 4,3%
- Explotación de minas y canteras: 4,2%

Es importante mencionar que todos estos sectores crecieron por encima del promedio general del PIB, que fue del 3,5%).

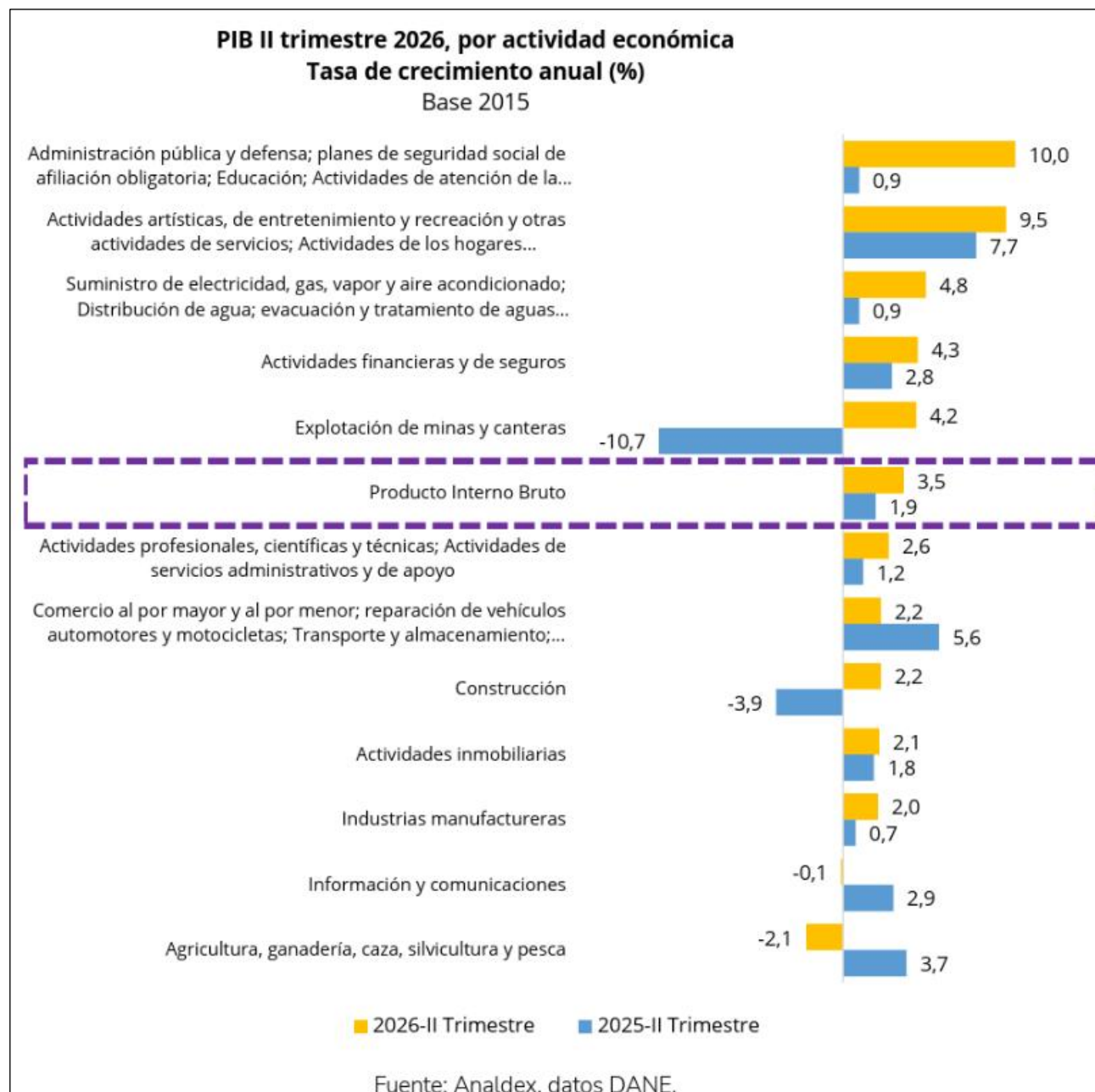
Sectores con Menor Crecimiento o Contracción (II Trimestre 2026)

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca: -2,1% (el sector de menor desempeño y en terreno negativo)
- Información y comunicaciones: -0,1% (en ligera contracción)
- Industrias manufactureras: 2,0%
- Actividades inmobiliarias: 2,1%
- Construcción: 2,2%
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos; transporte y almacenamiento: 2,2%

En relación con el sector que nos interesa se debe mencionar que el mismo pasó de Terreno Negativo a Terreno Positivo (Efecto Rebote). Lo anterior debido que, en el segundo trimestre de 2025, el **sector de la construcción** experimentó una contracción severa de **-3,9%**. Para el segundo trimestre de 2026, registra una variación positiva de **2,2%**. Este comportamiento sugiere una recuperación importante respecto a la recesión que atravesaba el sector un año atrás.

Pero frente al crecimiento total del PIB correspondiente al 3,5%. El sector de la construcción creció 1,3 p.p. por debajo de la media nacional del PIB (3,5%). Aunque ya no es una rama en declive o un "freno" drástico para la economía (como sí lo era en 2025), su ritmo de expansión sigue siendo moderado en comparación con sectores de alto dinamismo como Administración pública (10,0%) o Actividades artísticas (9,5%).

De otra parte, en comparación con el sector de Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos... tenemos que registró exactamente el mismo crecimiento interanual en el II trimestre de 2026: **2,2%**. Esto muestra que tanto la demanda interna directa comercial como la actividad física de infraestructura/vivienda están convergiendo hacia tasas de expansión similares.



Fuente: página web- [chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcgclcfindmkaj/https://analdex.org/wp-content/uploads/2026/08/260827-Informe-PIB-Trimestre-II-del-2026.pdf](https://efaidnbnmnnibpcajpcgclcfindmkaj/https://analdex.org/wp-content/uploads/2026/08/260827-Informe-PIB-Trimestre-II-del-2026.pdf)

1.2 La actividad económica de la Construcción

Dicha actividad para el año 2026 presenta la siguiente tasa de crecimiento:

En el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de la construcción crece 2,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025.

Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 3,2%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 17,1%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 2,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 6,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crece 2,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 19,6%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 3,2%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2026^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -II	2026 ^{pr} / 2025 ^{pr}	2026 ^{pr} -II / 2026 ^{pr} -I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-3,2	-5,6	2,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril ²	17,1	9,2	19,6
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil ³	-2,2	-3,9	3,2
Construcción	2,2	-1,5	6,4

Fuente: DANE, PIB_T

^{pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

²Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

³Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2026.pdf>

1.3 Detalle de la dinámica de producción de las edificaciones – segundo trimestre.

Teniendo en cuenta la información correspondiente a la dinámica de producción podemos realizar el siguiente análisis para dicho sector:

- **Comportamiento divergente en el sector:** Existe una bipolaridad marcada entre los dos grandes segmentos de la construcción de edificaciones. Mientras el área residencial sufre una contracción importante, el subsector no residencial muestra una dinamización robusta.
- **Deterioro del subsector residencial (-7,3%):** La contracción en vivienda sugiere una persistencia en la menor demanda de proyectos residenciales. Esto suele responder a factores como altas tasas de interés crediticias, costos de materiales, disminución de subsidios a la vivienda o desaceleración en las ventas y desistimientos.
- **Recuperación/Empuje del subsector no residencial (+8,0%):** El crecimiento positivo del 8,0% refleja una mayor inversión o avance en proyectos comerciales, de oficinas, bodegas, plantas industriales, centros educativos o de salud. Este comportamiento ayuda a mitigar parcialmente el impacto negativo causado por la caída en la construcción residencial.
- **Carácter preliminar de los datos:** Como indica la nota al pie ("*pr: preliminar*"), las cifras corresponden a estimaciones iniciales del DANE para el PIB trimestral, por lo que podrían estar sujetas a ajustes posteriores.

**Anexo F. Detalle de la dinámica de producción de construcción de edificaciones
Segundo trimestre 2026^{Pr}**

Productos actividad construcción de edificaciones	Tasa de
	crecimiento anual
	en constantes (%)
	2026 ^{Pr} -II /
	2025 ^{Pr} -II
Edificaciones residenciales	-7,3
Edificaciones no residenciales	8,0

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr} preliminar

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2026.pdf>

Finalmente, los resultados expuestos en el Anexo F permiten concluir que el sector de la edificación en el país atraviesa una dinámica marcadamente heterogénea y con comportamientos contrapuestos entre sus segmentos. Por un lado, la construcción no residencial ha ganado un protagonismo clave como motor de amortiguación económica, impulsada por la inversión en infraestructura comercial, industrial e institucional que ha ayudado a sostener el empleo y la demanda de insumos. Por otro lado, el segmento residencial continúa consolidándose como el principal freno para la actividad constructora global durante el segundo trimestre de 2026, afectado por la persistente desaceleración en la iniciación de nuevos proyectos, las elevadas tasas de interés y la menor disposición de compra de los hogares. Esta dualidad evidencia la necesidad de implementar políticas diferenciadas que mitiguen el impacto negativo en la vivienda y, al mismo tiempo, potencien la resiliencia del ámbito no residencial.

2. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (UNSPSC)

Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto de este proceso se tuvo en cuenta la guía para la codificación de bienes y servicios expedida por Colombia Compra Eficiente; además de llevarse a cabo la verificación, descripción técnica, detallada y completa del bien o servicio objeto del contrato, identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, de ser posible o de lo contrario con el tercer nivel del mismo, los cuales son:

Código – Producto UNSPSC	Nombre - Producto
40101700	Enfriamiento
72101500	Servicio de apoyo para la construcción
72102100	Control de plagas
72103300	Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura
72151100	Servicio de construcción de plomería
72151200	Servicios de construcción y mantenimiento de HVAC calefacción y enfriamiento y aire acondicionado
72151300	Servicios de pintura e instalación de papel de colgadura
72151500	Servicios de sistemas eléctricos
72151900	Servicios de albañilería y mampostería
72152200	Servicios de baldosas Terrazo y mármol y mosaicos
72152400	Servicios de montaje e instalación de ventanas y puertas
72152500	Servicio de instalación de pisos
72153000	Servicios de vidrios y ventanearía
72153200	Servicio de recubrimiento, impermeabilización, protección contra clima y fuego.
72153600	Servicios de terminado interior, dotación y remodelación
76111600	Servicio de limpieza de componentes de edificaciones
81101500	Ingeniería Civil
81101700	Ingeniería eléctrica y electrónica
81101600	Ingeniería Mecánica

3. ASPECTOS ECONÓMICOS

En atención al Boletín Técnico, referido a los indicadores económicos alrededor de la construcción y el análisis del Producto Interno Bruto (PIB) presentado por el DANE; en septiembre 09 de 2026, tenemos lo siguiente:

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.

En julio de 2026, el número de ocupados en el total nacional fue 24.547 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 7,4% de los ocupados. En julio de 2026, la población ocupada en el total nacional aumentó 2,4%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumento en 9,3% con respecto al mismo periodo del año anterior.

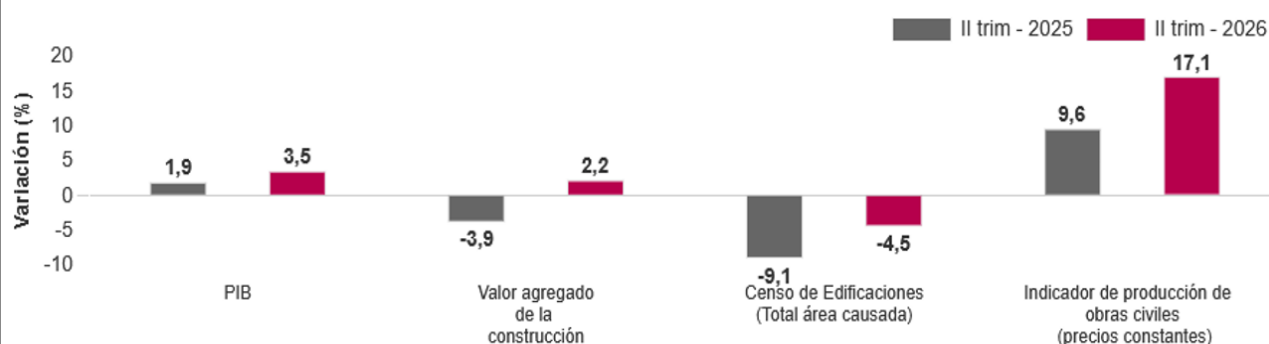
Para julio de 2026, 1.823 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de

estos el 41,1% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas, equivalente a 749 miles de personas, que además presentaron una disminución del 2,9%, es decir, 22,4 miles de personas menos con respecto al período julio de 2025.

En el segundo trimestre de 2026 (abril – junio), el PIB a precios constantes aumentó en 3,5% con relación al mismo trimestre de 2025. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,2% en su variación anual, que se explica principalmente por el aumento del valor agregado de las obras civiles 17,1%. Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones disminuyó en 3,2% y las actividades especializadas decreció en 2,2%.

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción
II trimestre (2025-2026P)



Fuente: DANE, IEAC.
P: provisional

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IItrim2026.pdf>

La imagen presenta la "**Tabla 1. Indicadores de coyuntura del sector construcción**", publicada con fecha de corte de 9 de septiembre de 2026. La tabla agrupa los indicadores en cuatro grandes categorías macroeconómicas y del sector

- **Recuperación desigual liderada por Obras Civiles:** El sector construcción muestra señales de estabilización y retorno al crecimiento positivo (2,2%), impulsado fuertemente por la ejecución de Obras Civiles (17,1%).
- **Reactivación de la fase inicial de Edificaciones:** A pesar de que el valor agregado del subsector de Edificaciones sigue en terreno negativo (-3,2%), el notable incremento en el área iniciada (17,8%) anticipa una paulatina reactivación de la actividad constructiva a mediano plazo.
- **Financiamiento centrado en leasing y liquidez de insumos:** La demanda muestra dinamismo en modalidades como el leasing habitacional (15,3%) y consumo de concreto premezclado (8,6%), mientras que el crédito tradicional para vivienda muestra contracciones leves en número y monto de desembolsos.

- **Precios y costos bajo estabilidad:** El costo de los materiales e insumos presenta incrementos mensuales moderados o con tendencias a la baja en el IPP mensual (-0,36%), lo cual contribuye a aliviar presiones inflacionarias en la estructura de costos de los proyectos.

Tabla 1. Indicadores de coyuntura del sector construcción, periodo de publicación septiembre 09 de 2026^P

	Período			Período de referencia
	Actual	Doce meses	Anterior ¹	
MACROECONÓMICOS				
PIB total ² (variación anual %)	3,5	2,9	2,2	II trim 2026
Valor agregado de la rama construcción ³ (variación anual %)	2,2	-1,3	-5,2	II trim 2026
Valor agregado de obras civiles ³ (variación anual %)	17,1	9,9	0,6	II trim 2026
Valor agregado de edificaciones ³ (variación anual %)	-3,2	-6,0	-7,9	II trim 2026
Valor agregado de actividades especializadas ³ (variación anual %)	-2,2	-2,4	-5,4	II trim 2026
Tasa de ocupación total nacional (participación %)	59,5	59,0	59,4	Julio 2026
OFERTA				
Producción de cemento gris (variación anual %)	-4,5	4,4	4,3	Julio 2026
Área causada ⁴ (variación anual %)	-4,5	-7,0	-10,7	II trim 2026
Área licenciada de edificaciones ⁴ (variación anual %)	-8,3	8,1	33,2	Junio 2026
Área iniciada de edificaciones ⁴ (variación anual %)	17,8	11,2	6,8	II trim 2026
Área culminada de edificaciones ⁴ (variación anual %)	-8,0	-4,9	3,7	II trim 2026
Indicador de producción de obras civiles ⁴ (variación anual %)	17,1	9,4	0,6	II trim 2026
DEMANDA				
Despachos de cemento gris (variación anual %)	-3,8	6,0	8,9	Julio 2026
Concreto Premezclado ⁵ (variación anual %)	8,6	0,5	-0,9	Junio 2026
Indicador de mezcla asfáltica (variación mensual %)	1,2	4,8	-0,5	Junio 2026
Valor total de los créditos desembolsados para vivienda ^{4**} (variación anual %)	0,04	9,2	4,8	II trim 2026
Valor desembolsado de créditos de vivienda ⁴ (variación anual %)	-3,2	5,9	3,6	II trim 2026
Valor desembolsado de leasing habitacional ⁴ (variación anual %)	15,3	27,8	10,7	II trim 2026
Número de créditos desembolsados para vivienda ⁴ (variación anual %)	-2,6	-0,9	-1,0	II trim 2026
Saldo de capital total ^{4**} (variación anual %)	10,9	11,2	12,1	II trim 2026
Saldo de créditos de vivienda ^{4**} (variación anual %)	14,2	12,8	13,3	II trim 2026
Saldo de capital de leasing habitacional ^{4**} (variación anual %)	-2,4	5,0	7,2	II trim 2026
Número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda ⁴ (variación anual %)	2,9	3,7	4,3	II trim 2026
PRECIOS Y COSTOS				
Índice de precios de vivienda nueva (variación trimestral %)	2,41	8,80	2,79	II trim 2026
Índice de costos de la construcción de Edificaciones (variación mensual %)	0,12	6,60	0,20	Julio 2026
Índice de costos de la construcción de Obras Civiles (variación mensual %)	0,09	6,09	0,41	Julio 2026
IPP total (variación mensual %)	-1,42	1,51	-3,51	Julio 2026
IPP materiales de construcción ² (variación mensual %)	-0,36	0,07	-0,39	Julio 2026

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IItrim2026.pdf>

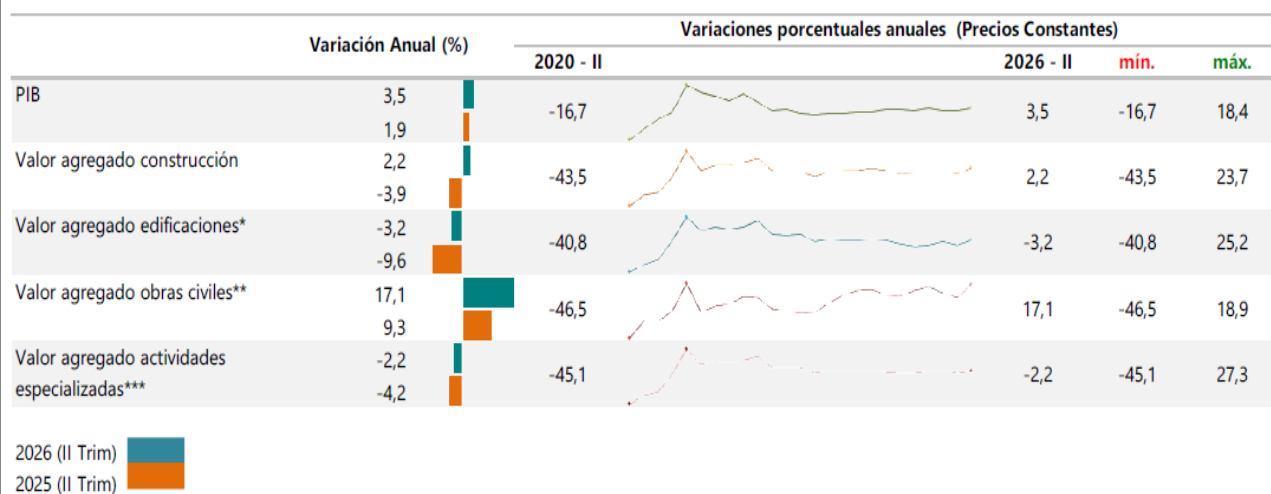
4. INDICADORES MACROECONÓMICOS

4.1 Producto Interno Bruto (PIB)

Durante el segundo trimestre de 2026 (abril – junio), el PIB a precios constantes aumentó en 3,5% con relación al mismo trimestre de 2025. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes

ramas de actividad, se observa un crecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,2% en su variación anual, que se explica principalmente por el aumento del valor agregado de las obras civiles 17,1%. Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones disminuyó en 3,2% y las actividades especializadas decreció en 2,2%.

Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes) 2020 – 2026^p (II trimestre)



Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.

p: cifras provisionales

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

* El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.

** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

*** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorporan actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IItrim2026.pdf>

4.2 Análisis comparativo con algunos países de América Latina

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el segundo trimestre de 2026 (abril – junio) 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 3,5%, seguido de Perú que presentó un crecimiento de 2,6% y México presentó un crecimiento de 2,1%, mientras que, Chile decreció en 0,2% en contraste con el segundo trimestre del 2025.

En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2025 para Perú de 8,9%, seguido por México con 4,8% y Colombia con 2,2%, mientras

que, para Chile se registró una variación negativa de 3,2%. que, para Chile se registró una variación negativa de 3,2%.

**Gráfico 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica.
Variación anual
2021 – 2026^p (II trimestre)**

	Variación anual (%) PIB	Valor agregado de la construcción Variación anual (%)	PIB Variación anual (%) (Precios Constantes)				Valor agregado de la construcción Variación anual (%) (Precios Constantes)			
			2021 - II	2026 - II	mín.	máx.	2021 - II	2026 - II	mín.	máx.
Colombia	3,5 1,9	2,2 -3,9	18,4	3,5	-0,4	18,4	23,7	2,2	-7,4	23,7
Perú	2,6 2,9	8,9 4,9	41,1	2,6	-0,7	41,1	211,2	8,9	-11,7	211,2
Chile	-0,2 3,7	-3,2 1,8	18,4	-0,2	-2,0	18,4	9,2	-3,2	-3,2	31,2
México	2,1 -0,1	4,8 -2,2	22,7	2,1	-0,2	22,7	39,2	4,8	-5,8	39,2

II trim 2026

II trim 2025

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

p: Cifras provisionales

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IItrim2026.pdf>

5. PRECIOS Y COSTOS

5.1 Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones

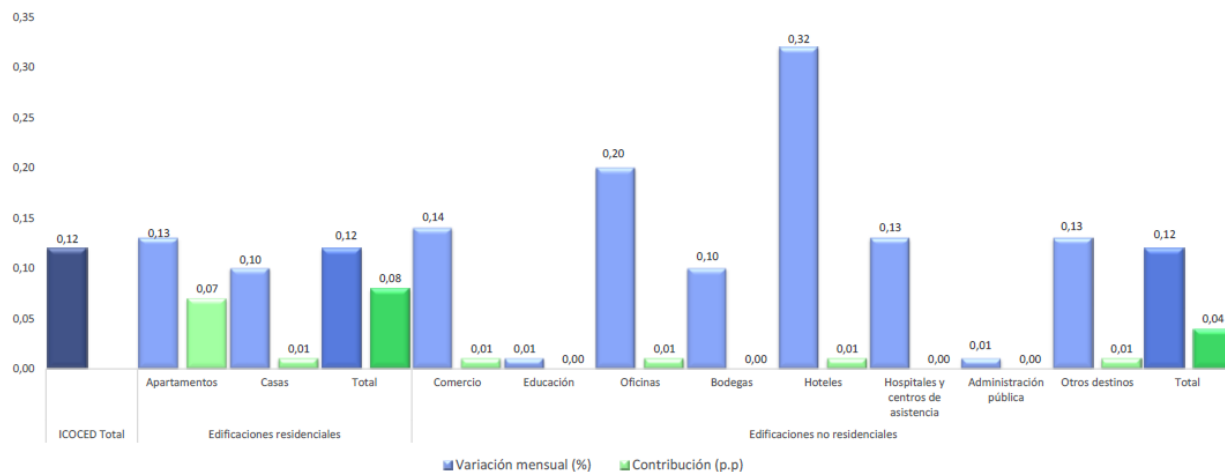
El índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED), es un indicador que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país. El ICOCED incluye dentro de la medición, la representatividad de las edificaciones y presenta resultados para 10 destinos, 53 subgrupos de costo, 6 capítulos constructivos, además de la agregación de los bienes y servicios estructurados para 8 grupos de costo (equipos, maquinaria, mano de obra, transporte, materiales, equipos especializados de la construcción, equipos especiales para obra y herramienta menor) que permite contar con resultados según dichos grupos y llegando hasta 93 insumos.

En julio de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 0,12%, en comparación con junio de 2026. Para edificaciones no residenciales presentó un promedio nacional de 0,12% y aportó 0,04 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presentó un promedio nacional de 0,12% y contribuyó con 0,08 puntos porcentuales.

El comportamiento de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones respecto del promedio nacional que fue de 0,12%, todos los destinos presentaron variaciones positivas; Apartamentos con 0,13%, Casas con 0,10%, Comercio con 0,14%, Educación con 0,01%, Oficinas con 0,20%, Bodegas con 0,10%, Hoteles con 0,32%, Hospitales y centros de asistencia con 0,13%,

Administración pública con 0,01% y finalmente Otros destinos con 0,13%. (Ver gráfico 18).

**Gráfico 18. Variación mensual del ICOCED, por destino Total nacional
Julio 2026^p**



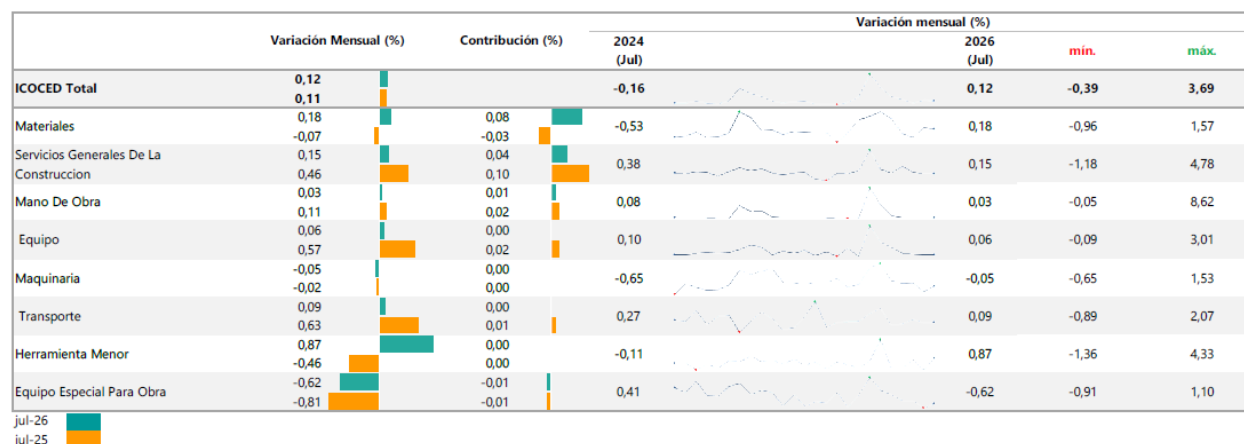
Fuente: DANE, ICOCED.

p: cifras provisionales

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-Iltrim2026.pdf>

**Gráfico 19. Variación mensual y contribución del ICOCED por grupos de costos
Total Nacional
2024 – 2026^p (julio)**



Fuente: DANE, ICOCED.

p: cifras provisionales

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-Iltrim2026.pdf>

Finalmente, por grupos de costos, los grupos de construcciones en minas y plantas industriales (0,20%), Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,13%) y las construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil presentaron una variación mensual de (0,10%).

6. ASPECTOS TÉCNICOS Y REGULATORIOS

6.1. Justificación Técnica y Necesidad Funcional

Dada la importancia de mantener la infraestructura física de la sede de la Contraloría Departamental de Arauca en óptimas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y seguridad, se hace indispensable la ejecución de obras de adecuación y mantenimiento. Estas intervenciones garantizan el cumplimiento de la misión institucional, velan por la integridad física de los servidores públicos, contratistas y visitantes, y previenen riesgos derivados del deterioro o mal estado del inmueble.

6.2. Requisitos Operativos y Capacidad Operativa de los Oferentes

Para la ejecución idónea del objeto contractual, los oferentes deberán acreditar capacidad competitiva y técnica acorde con la naturaleza y complejidad de la obra. En consecuencia, se requiere:

- Experiencia acreditada: Certificación de experiencia previa en la ejecución de contratos de obra pública o privada de similar naturaleza y cuantía.
- Capacidad legal y laboral: Organización jurídica formalmente constituida que garantice el cumplimiento estricto de las normas laborales, de seguridad social y de seguridad y salud en el trabajo (SST) vigentes.
- Infraestructura y herramientas: Disponibilidad de maquinaria, equipo técnico y herramientas especializadas requeridas para el desarrollo eficiente de las actividades (tales como cortadoras, pulidoras, remachadoras, andamios certificados, entre otros), así como áreas idóneas para el alistamiento de materiales.
- Capacidad de suministro y calidad: Solvencia y logística para garantizar la provisión oportuna de materiales con las especificaciones técnicas solicitadas, garantizando el cumplimiento de los estándares de calidad y los plazos contractuales.

3. Marco Legal, Regulatorio y de Protección a la Libre Competencia

El sector de la construcción e infraestructura en Colombia se rige por un marco normativo integral que abarca la protección de la competencia, la regulación técnica de la edificación, el ejercicio profesional y las disposiciones tributarias específicas para la obra pública:

A. Régimen de Protección a la Libre Competencia

En Colombia no existe un ente exclusivo sectorial para vigilar la competencia en la construcción; por ende, este sector se rige por las normas generales de libre competencia.

- Ley 1340 de 2009 (que actualizó la Ley 155 de 1959 y el Decreto 2153 de 1992): Define el marco para investigar, sancionar y prevenir prácticas comerciales restrictivas, acuerdos colusorios o abusos de posición de dominio.
- Autoridad Vigilante: En virtud del artículo 6.º de la Ley 1340 de 2009, la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) es la Autoridad Nacional de Protección de la Competencia con facultad privativa para adelantar investigaciones administrativas e imponer sanciones en todos los sectores económicos.

B. Normativa Técnica y Reglamentación en Construcción

- Ley 400 de 1997: Establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones en el territorio nacional, con el fin de reducir el riesgo sísmico y proteger la vida y el patrimonio.
- Ley 1229 de 2008: Modifica y adiciona la Ley 400 de 1997 en lo relativo a la cualificación de la mano de obra en el sector de la construcción.
- Reglamento Sismo Resistente (NSR-10): Expedido mediante el Decreto 926 de 2010 y sus modificaciones posteriores, corresponde a la actualización reglamentaria obligatoria que fija los estándares de calidad, seguridad y desempeño estructural para cualquier intervención en obras civiles e edificaciones.
- Documentos Tipo de Contratación Pública: En cumplimiento de las directrices de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (ANCP-CCE), el proceso se acoge a las condiciones estandarizadas y reglas de participación aplicables a los contratos de obra pública.

C. Inspección y Vigilancia del Ejercicio Profesional

- Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA): Creado por la Ley 94 de 1937 y regulado por la Ley 842 de 2003, en concordancia con el artículo 26 de la Constitución Política, es la entidad encargada de la inspección, vigilancia y control del ejercicio de la ingeniería y sus profesiones auxiliares, garantizando que el personal a cargo de la dirección técnica cuente con la debida matrícula o certificado profesional.

D. Contribución Especial de Obra Pública (5%)

- Ley 418 de 1997, modificada por la Ley 1106 de 2006 y prorrogada por la Ley 2272 de 2022: Establece que todas las personas naturales o jurídicas que suscriban contratos de obra pública con entidades de derecho público, o celebren adiciones al valor de los mismos, deberán pagar a favor de la Nación, Departamento o Municipio contratante una contribución equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato o de su adición.
- Destinación de Recursos: Dichos recursos alimentan los Fondos de Seguridad (Fonsecón / Fonset) regulados en el Decreto Único Reglamentario 1066 de 2015, destinados a financiar proyectos de seguridad y convivencia ciudadana en la jurisdicción correspondiente.

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En la región, concretamente en el Departamento de Arauca, concurren personas naturales o jurídicas que realizan las actividades de obra pública y construcción que se pretende contratar de acuerdo con los requerimientos de la entidad.

Las actividades del sector secundario se encargan de transformar las materias primas en bienes para su uso o en productos semielaborados para su utilización en un nuevo proceso de transformación.

La actividad constructora en Colombia se divide en dos grandes ramas: la de la edificación, que primordialmente se dedica a soluciones de vivienda; y la de las obras civiles de infraestructura. Estas últimas, a su vez, se desagregan en públicas y privadas. Adicionalmente, es importante considerar las empresas que se relacionan en forma indirecta con la construcción, tales como las de fabricación de porcelana sanitaria, las ladrilleras, las cementeras, las de terminados en madera, las de pinturas, las de acero, etc.

Actualmente, el comportamiento del sector de la construcción presenta ciclos de expansión y contracción relacionados directamente, entre otros factores, con la demanda del producto, las tasas de interés del mercado financiero, la disponibilidad de recursos financieros, y las políticas que pone en ejecución el gobierno de turno, las que generalmente responden al estímulo para la generación de empleo.

El sector de la construcción en Colombia presenta ciertas características, las cuales son de gran importancia dentro de las cuales encontramos:

- El volumen de negocio de la construcción presenta una gran ciclicidad, amplificando las oscilaciones del PIB.
- Las elevadas cifras de ventas y la dilatación en los periodos de pago y cobro posibilitan la obtención de importantes beneficios financieros.
- La gran dependencia de la cifra de ventas provoca un afán de crecimiento para garantizar una cartera de pedidos que garantice una rentabilidad suficiente de la constructora.
- El afán de crecimiento se traduce en un mayor endeudamiento que el resto de los sectores. Sin embargo, pese a tener que afrontar el pago de las obligaciones de más deuda, los resultados financieros son claramente superiores al resto de sectores debido a la comentada habilidad por generar ingresos financieros.
- La elevada ciclicidad del sector ha abocado a las constructoras a una etapa de expansión, por tal de garantizar fuentes de ingresos recurrentes.
- El sector emplea a gran número de trabajadores con la consecuente importancia para el crecimiento global de la economía.
- Las constructoras medianas suelen presentar ratios de rentabilidad más elevados. Son constructoras con un alto conocimiento de la actividad constructiva y frecuentemente son especialistas en alguna actividad concreta.
- La actividad en la exterior resulta menor que el resto de sectores debido a que los productos que realiza no son transportables.
- Las administraciones podrían mejorar la salud del sector reduciendo la volatilidad en la adjudicación de contratos por tal de reducir la elevada ciclicidad.
- Las constructoras medianas deben profundizar en su estrategia de diversificación, especialmente

en los sectores de gestión de aparcamientos, mantenimiento de carreteras, transportes y logística, tratamiento de lodos y generación de energía, debido a que representan sectores en que las constructoras medianas pueden introducirse, ya que pueden pasar de sólo construir las infraestructuras o instalaciones a gestionarlas globalmente bajo concesión administrativa.

- Precaución ante las actividades de edificación, si bien la burbuja inmobiliaria sigue sin desinflarse o estallar, resulta insostenible el mantenimiento de una actividad tan elevada durante mucho más tiempo.

8. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Las entidades del Estado, entendiendo el dinamismo del mercado y la modernización de sus plataformas de servicios, optan por llegar de manera directa a sus usuarios internos y externos y se apoyan en los operadores logísticos para lograr satisfacer las necesidades en espacio, lugar, equipo tecnológico, ayudas audiovisuales y la infraestructura idónea para albergar a la población a la cual se dirigen las estrategias y los servicios.

La misionalidad de la Contraloría Departamental de Arauca no está estructurada ni diseñada para ejecutar actividades de remodelación, equipamiento, mantenimiento, mejoramiento o restauración locativa en su edificio sede; por esta razón debe tercerizarse buscando en el mercado las empresas que desarrollan actividades en el sector de la construcción y que cuenten con la infraestructura, idoneidad y la experiencia con el fin de satisfacer esta necesidad.

De acuerdo con la búsqueda realizada en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), se observó que el sector público es un demandante de esta clase de servicios logísticos; los siguientes procesos reflejan dicha demanda:

Proceso No.	Región	Entidad	Objeto	Valor
SAMC-001-2025-CDA	ARAUCA	Contraloría Departamental de Arauca	Obras de construcción, adecuación, mantenimiento preventivo y correctivo, y mejoramiento de la infraestructura física y locativa de las diferentes dependencias y servicios del edificio sede de la contraloría departamental de Arauca vigencia fiscal 2025	179.544.044,00
CMC-005-2025	NORTE DE SANTANDER	Contraloría General del Departamento Norte de Santander	Suministro e instalación de totalizadores, tableros, caja de barrajes, tendida de tubería para instalación de aires acondicionados.	37.392.120,00
SAMC-001-2024-CDA	ARAUCA	Contraloría Departamental de Arauca	Obras de construcción, adecuación, mantenimiento, equipamiento y mejoramiento de la infraestructura física, locativa y tecnológica de la oficina de sistemas y el área de tecnologías de la información y las comunicaciones – TIC's, y de las diferentes dependencias y servicios del edificio sede de la contraloría departamental de Arauca vigencia fiscal 2024.	99.999.489,00
CO1.PCCNTR.6316 288	VALLE DEL CAUCA	Contraloría Departamental del Valle del Cauca	Realizar el mantenimiento (preventivo, correctivo), incluido suministro de repuestos de los sistemas de aire acondicionado tipo cassette de propiedad de la Contraloría Departamental del Valle del Cauca, instalados en el semisótano, pisos quinto y sexto del edificio de la gobernación del valle del cauca.	79.470.563,00
CO1.PCCNTR.59077 69	META	Contraloría Departamental del Meta	El mantenimiento de las instalaciones del edificio de la Contraloría Departamental del Meta.	35.307.028,00

Proceso No.	Región	Entidad	Objeto	Valor
CO1.PCCNTR.70 43537	CASANARE	Contraloría Departamental de Casanare	Mantenimiento y adecuación de las instalaciones físicas, eléctricas y de la red contra incendio de la Contraloría Departamental de Casanare.	300.004.340,00
CO1.PCCNTR.714700 3	GUAINÍA	Contraloría Departamental del Guainía	Mantenimiento y adecuación de las instalaciones de la Contraloría Departamental del Guainía.	36.398.676,00

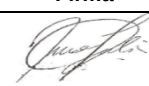
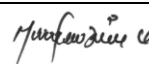
A continuación, se relacionan algunos contratos celebrados por otras entidades públicas en nuestro Departamento de Arauca en vigencias anteriores, con objeto de similar:

ID CONTRATO	OBJETO	VALOR	FECHA DE SUSCRIPCIÓN	MODALIDAD
LO-02-IN-003-2025	MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA GUARDIA Y ALOJAMIENTO DE LA DECIMA OCTAVA BRIGADA EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA.	429.813.038,17	10/10/2025	Selección Abreviada de Menor Cuantía
CP-03-FU-041-2026	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS OFICINAS Y DEPOSITO DEL ALMACÉN DEPARTAMENTAL DE LA GOBERNACIÓN DE ARAUCA.	13.560.000,00	14/01/2026	Contratación Directa
7SA-030-2025	MEJORAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL ESTABLECIMIENTO CARCELARIO EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA.	320.000.000,00	30/09/2025	Selección Abreviada de Menor Cuantía
7SA-030-2025	MEJORAMIENTO INSTALACIONES DEL CENTRO FACILITADOR DE SERVICIOS MIGRATORIOS MIGRACIÓN COLOMBIA EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA.	500.000.000,00	30/09/2025	Selección Abreviada de Menor Cuantía

Finalmente, se evidencia que el sector de la construcción en el municipio y departamento de Arauca actualmente se encuentran en proceso de reactivación económica, debido al crecimiento en las actividades de obras de construcción e infraestructura.

Arauca, 09 de octubre de 2026.


LEONARDO ALFREDO CUADROS CISNEROS
 Contralor Departamental de Arauca

	Nombres y apellidos	Cargo	Fecha	Firma
Proyectó y elaboró	Juan Carlos Galvis Ruiz	Profesional Universitario GVF	09/10/2026	
Revisó	Mirna Judith Blanco Quenza	Profesional Universitario GPRFJC	09/10/2026	
Aprobó	Leonardo Alfredo Cuadros Cisneros	Contralor Departamental	09/10/2026	