ANÁLISIS DEL SECTOR

Modalidad de Selección:
Invitación Pública de Mayor Cuantía

Proceso Número:

EDUS-I.P.O.M. > C -028- 2026

OBJETO:
CONSTRUCCIÓN DE CIENTO CUATRO (104) VIVIENDAS DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL BARRIO GARAGOA - DISTRITO DE SANTA MARTA.

La EMPRESA DISTRITAL DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA – EDUS se permite presentar el estudio de mercado del proceso de selección de la referencia.

DISTRITO DE SANTA MARTA
D.T.C.H

1. INTRODUCCION

El presente documento tiene como propósito dar cumplimiento a lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 26 de marzo de 2015, el cual en su artículo 2.2.1.1.1.6.1. establece que las Entidades Estatales deben 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.

De conformidad con lo establecido por el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia, a los municipios les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigna la Constitución y las leyes. Los municipios constituyen la célula básica de la organización territorial, y tiene por objeto dentro de su régimen de autonomía, cumplir las funciones y presentar los servicios a su cargo, promover el desarrollo de sus territorios y el mejoramiento sociocultural de sus habitantes.

El presente análisis del sector económico realizará el estudio del objeto a contratar observando distintas variables desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, de tal manera que brinde adecuados resultados para ser exigidos dentro de los documentos pre-contractuales y que a su vez, se ajuste a los estándares internacionales recomendados al Gobierno Nacional por parte de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), para luchar contra la manipulación de licitaciones en la contratación pública.

La metodología utilizada para identificar las distintas variables se encuentra enmarcadas por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 y, el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER EN SENTIDO ESTRICTO

La Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta – EDUS, en desarrollo del Contrato Interadministrativo de Gerencia Integral No. CI-018-2026, actúa como una entidad pública especializada que asume la dirección, estructuración, administración, coordinación, articulación, seguimiento y control integral del proyecto denominado *"Construcción de ciento cuatro (104) Viviendas de Interés Prioritario (VIP) en el barrio Garagoa – Distrito de Santa Marta"* con responsabilidad directa frente al Distrito por la adecuada gestión y materialización de los resultados comprometidos.

El artículo 2 de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los derechos y deberes consagrados en la Constitución. Por su parte, el artículo 51 reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas de ejecución de estos programas. A su vez, el artículo 209 establece que la función administrativa se encuentra al servicio de los intereses generales y debe desarrollarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

En desarrollo de estos mandatos constitucionales, corresponde a las autoridades adoptar medidas encaminadas a proteger a la población afectada por situaciones de desastre o calamidad pública, procurando no solamente su atención inmediata, sino también la recuperación de sus condiciones de vida, la reducción de su vulnerabilidad y el restablecimiento de soluciones habitacionales dignas, seguras y permanentes. En este sentido, la Ley 1523 de 2012 establece el marco normativo de la Política Nacional de

Gestión del Riesgo de Desastres y contempla la recuperación como uno de los procesos fundamentales para garantizar la rehabilitación y reconstrucción de las condiciones afectadas por la ocurrencia de eventos adversos.

En el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, mediante el Decreto Distrital No. 060 del 3 de febrero de 2026, se declaró la situación de calamidad pública como consecuencia del fenómeno climático denominado «frente frío», en atención a las afectaciones ocasionadas por las intensas precipitaciones registradas durante los primeros días del mes de febrero de 2026, las cuales generaron graves consecuencias sobre la infraestructura, las condiciones de habitabilidad de numerosas viviendas y la seguridad de diferentes sectores de la ciudad. Entre los hechos que fundamentaron dicha declaratoria se encuentran el colapso de viviendas, la pérdida de vidas humanas, las afectaciones a la infraestructura vial y el compromiso de las condiciones geotécnicas de los suelos en distintos sectores del territorio distrital.

De manera complementaria, mediante el Decreto Distrital No. 061 del 3 de febrero de 2026, se declaró la urgencia manifiesta para atender las consecuencias de la emergencia y se dispuso la adopción de las medidas contractuales necesarias para contrarrestar sus efectos, de conformidad con los instrumentos de planificación y atención de la emergencia establecidos por la Administración Distrital.

Como consecuencia de las afectaciones ocasionadas por dicho fenómeno climático, la Oficina para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático del Distrito de Santa Marta – OGRICC, mediante oficio del 8 de mayo de 2026, certificó y remitió a la Secretaría de Planeación Distrital la base de datos oficial de la población damnificada, con la correspondiente caracterización de los núcleos familiares y clasificación técnica del estado de sus viviendas, identificándolas como habitables, averiadas, no habitables o destruidas. De acuerdo con dicha información y el consolidado remitido por el Consejo Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres, se identificaron ciento sesenta y dos (162) hogares cuyas viviendas fueron clasificadas como no habitables o destruidas, situación que evidenció la necesidad de implementar soluciones habitacionales definitivas para las familias afectadas, en consideración a que las condiciones físicas y de seguridad de sus viviendas de origen impiden su permanencia en ellas.

En atención a esta problemática, la Administración Distrital estructuró el proyecto denominado «Construcción de soluciones de vivienda de interés prioritario para la mitigación del riesgo por frente frío en el barrio Garagoa en el Distrito de Santa Marta», identificado con código BPIN 202600000018990, mediante el cual se proyectó la construcción de ciento cuatro (104) soluciones habitacionales de interés prioritario, destinadas a contribuir al restablecimiento de las condiciones de habitabilidad y seguridad de hogares damnificados por la emergencia.

Para el desarrollo del proyecto, el Distrito de Santa Marta dispuso de predios de su propiedad ubicados en el barrio Garagoa, identificados principalmente con las matrículas inmobiliarias Nos. 080-139152, 080-139153 y 080-139154, y consolidó los correspondientes insumos técnicos y documentales para su estructuración, entre ellos levantamiento topográfico, estudios de suelos, diseños arquitectónicos y estructurales, diseños de redes de acueducto y alcantarillado, Plan de Manejo Ambiental, análisis de riesgos, proceso constructivo y memorias de cantidades de obra correspondientes a las ciento cuatro (104) unidades habitacionales.

La necesidad pública identificada por el Distrito no se circunscribe, por tanto, a la construcción aislada de edificaciones, sino a la materialización de una solución habitacional integral que permita atender las consecuencias de la emergencia, mediante la provisión de viviendas nuevas y la infraestructura urbanística complementaria requerida para garantizar condiciones adecuadas de funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y habitabilidad para la población beneficiaria. Esta intervención se encuentra articulada con los objetivos de recuperación y gestión del riesgo, la política pública de vivienda y las metas de desarrollo territorial del Distrito de Santa Marta.

Con el propósito de materializar dicha iniciativa bajo un esquema de gestión especializado, articulado y técnicamente estructurado, el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa

Marta celebró con la Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta – EDUS el Contrato Interadministrativo de Gerencia Integral No. CI-018-2026, cuyo objeto consiste en la «Gerencia integral del proyecto de construcción de ciento cuatro (104) viviendas de interés prioritario (VIP) en el barrio Garagoa – Distrito de Santa Marta».

La celebración de este negocio jurídico responde a la decisión institucional de encomendar la gerencia integral del proyecto a una entidad pública descentralizada del orden distrital, cuya naturaleza, objeto institucional y competencias guardan relación directa con la planificación, estructuración, contratación, desarrollo, ejecución y administración de proyectos de infraestructura, desarrollo urbano, renovación urbana y vivienda. En consecuencia, el esquema adoptado no corresponde a una simple intermediación contractual ni a la utilización de la EDUS como un canal para la transferencia de recursos públicos a particulares, sino a un modelo de gestión mediante el cual la entidad asume la dirección, articulación, administración y control integral de las distintas fases del proyecto, conservando bajo su responsabilidad las funciones sustanciales de gerencia.

En efecto, la Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta – EDUS, en su condición de Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden distrital, cuenta con autonomía administrativa, financiera y patrimonial y tiene como objeto principal la planificación, contratación y ejecución de proyectos para el mantenimiento, mejoramiento, construcción y rehabilitación de obras de infraestructura, así como de proyectos urbanísticos e inmobiliarios para el desarrollo físico del Distrito de manera armónica y sostenible, manteniendo el equilibrio social y ecológico.

De conformidad con el Decreto Distrital No. 312 de 2016, mediante el cual se determinó la estructura de la Administración Central del Distrito y se dispuso la creación de la EDUS, así como con sus estatutos vigentes, particularmente sus artículos 4 y 5, la entidad cuenta con atribuciones expresas para desarrollar proyectos urbanísticos, inmobiliarios y de renovación urbana; coordinar la gestión social, jurídica, técnica, urbanística e inmobiliaria de los proyectos que le sean encomendados; diseñar, promocionar, construir, vender, financiar, gerenciar y ejercer el control de estos; y celebrar los convenios y contratos necesarios para el cumplimiento de sus fines institucionales.

De manera específica, sus competencias comprenden la promoción, estructuración, gerencia y ejecución de proyectos relacionados con la construcción de vivienda de interés social y prioritario, la urbanización de predios, la adecuación del espacio público, la construcción y mejoramiento de equipamientos colectivos, la ejecución de obras civiles y la implementación de proyectos de desarrollo territorial. Igualmente, el numeral 9 del artículo 5 de sus estatutos contempla la facultad de celebrar convenios, suscribir y ejecutar todo tipo de contratos y desarrollar las actividades necesarias para el cumplimiento de sus fines, especialmente para contratar el diseño y la ejecución de obras públicas de infraestructura con entidades públicas, pudiendo desarrollar tales actuaciones con personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras.

Estas atribuciones no solamente acreditan la capacidad jurídica de la EDUS para intervenir en proyectos de construcción de vivienda VIP, sino que evidencian que la gerencia integral de proyectos de infraestructura, vivienda y desarrollo urbano constituye una actividad comprendida dentro de su objeto institucional y de su ámbito funcional. Por consiguiente, la actuación de la entidad en el proyecto del barrio Garagoa no corresponde a una actividad extraña, accesoria o meramente instrumental, sino al ejercicio de competencias institucionales expresamente reconocidas.

Aunado a lo anterior, el Manual de Contratación de la EDUS constituye el instrumento interno que regula la gestión contractual de la entidad y establece los procedimientos y mecanismos para adelantar las etapas precontractuales, contractuales y poscontractuales requeridas para el desarrollo de los proyectos a su cargo. Bajo este marco institucional, la entidad cuenta con facultades para estructurar y adelantar procesos de contratación derivados, establecer requisitos jurídicos, técnicos, financieros y de experiencia, verificar las condiciones de idoneidad de los interesados, aplicar criterios de calidad y precio, celebrar los contratos necesarios para la ejecución de los proyectos y ejercer las actividades de supervisión, seguimiento y control correspondientes, con observancia de su régimen contractual y de los principios que orientan la función administrativa y la gestión fiscal.

En virtud del esquema de gerencia integral adoptado mediante el Contrato Interadministrativo CI-018-2026, la EDUS concentra bajo una misma dirección institucional la estructuración técnica, jurídica, financiera, administrativa y social del proyecto; la revisión, complementación y validación de los estudios y diseños; la coordinación de las gestiones urbanísticas, ambientales y de servicios públicos; la preparación y conducción de los procesos de contratación derivados de obra e interventoría; la administración y control de los recursos destinados a su ejecución; el seguimiento al avance físico y financiero; la gestión de riesgos; la coordinación de los actores intervinientes; el control de calidad; la gestión social con la población beneficiaria; y las actividades de recibo, entrega y liquidación de los contratos vinculados al proyecto.

En este contexto, la EDUS no se limita a contratar terceros para que ejecuten las actividades previstas, sino que ejerce directamente las funciones esenciales de dirección y gerencia, mediante su estructura administrativa, equipo profesional y capacidad institucional. La contratación de personas naturales o jurídicas especializadas para desarrollar actividades específicas, como la construcción material de las viviendas y la interventoría independiente, constituye un mecanismo de ejecución especializada dentro de la gerencia integral, sin que ello implique la delegación del núcleo gerencial, la transferencia de la dirección del proyecto ni la sustitución de las responsabilidades que corresponden a la entidad en virtud del contrato interadministrativo.

En consecuencia, la contratación derivada de obra e interventoría no representa una tercerización de las funciones propias de la EDUS, sino la vinculación de capacidades especializadas del sector privado o de los agentes habilitados para ejecutar y controlar componentes determinados del proyecto, bajo las condiciones técnicas, contractuales y de gestión previamente estructuradas por la entidad gerente. La EDUS conserva la responsabilidad de conducir los procedimientos de selección, administrar los contratos derivados, articular las actividades de sus ejecutores, verificar el cumplimiento de los compromisos contractuales, controlar la destinación de los recursos y asegurar la integración de los resultados parciales en el resultado general del proyecto.

De esta manera, el modelo de gerencia integral permite que el Distrito conserve la dirección estratégica y el seguimiento institucional de la iniciativa, mientras que la EDUS ejerce la gestión especializada que le fue encomendada, con autonomía operativa dentro del marco contractual y bajo los mecanismos de supervisión y seguimiento establecidos. Se configura así una distribución funcional de responsabilidades que diferencia las competencias del Distrito como entidad contratante y titular de la necesidad pública, las funciones gerenciales de la EDUS y las obligaciones especializadas de los contratistas derivados, sin que se produzca una transferencia indiscriminada de las responsabilidades institucionales.

Ahora bien, como resultado de la estructuración y planeación contractual desarrollada por la EDUS en cumplimiento del Contrato Interadministrativo CI-018-2026, se encuentra definida la necesidad específica de adelantar un procedimiento de selección que permita contratar la ejecución material de las obras correspondientes al proyecto de construcción de las ciento cuatro (104) Viviendas de Interés Prioritario (VIP) en el barrio Garagoa, Distrito de Santa Marta. Esta contratación constituye el componente constructivo esencial para materializar la solución habitacional identificada por la Administración Distrital y representa una de las actuaciones derivadas indispensables para alcanzar el objeto y los resultados comprometidos en el contrato de gerencia integral.

En efecto, la construcción de las soluciones habitacionales requiere la participación de un contratista especializado que cuente con capacidad jurídica, técnica, financiera, organizacional, operativa y experiencia suficiente para ejecutar las actividades propias de un proyecto de esta naturaleza y magnitud, disponiendo del personal profesional, técnico y operativo, maquinaria, equipos, materiales, recursos logísticos y demás medios necesarios para garantizar su adecuada ejecución. La complejidad de la intervención exige, además, una adecuada coordinación entre las actividades de edificación, las redes de servicios públicos y las obras de urbanismo, de manera que las viviendas y su entorno se integren funcionalmente y puedan ser entregados en condiciones de uso, seguridad, estabilidad y habitabilidad.

El proyecto contempla la construcción de ciento cuatro (104) soluciones habitacionales, distribuidas en cincuenta y dos (52) unidades de primer piso, con un área aproximada de 53,95 m² cada una, y cincuenta y dos (52) unidades de segundo piso, con un área aproximada de 57,95 m² cada una, de acuerdo con las tipologías arquitectónicas y las memorias de cantidades que integran la estructuración técnica del proyecto. Su ejecución comprende las actividades preliminares, cimentaciones, estructuras, mampostería, cubiertas, acabados, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y demás componentes constructivos necesarios para garantizar la funcionalidad de las viviendas, así como las obras complementarias de urbanismo, redes domiciliarias, vías internas, andenes, espacio público, áreas comunes, equipamientos y zonas verdes contempladas en los documentos técnicos y presupuestales que conforman el proceso.

La ejecución de estas obras se encuentra sujeta a los estudios y diseños aprobados, las especificaciones técnicas, las memorias de cantidades, los análisis de precios unitarios y el presupuesto oficial estructurado para el proyecto, así como a las disposiciones urbanísticas, ambientales y técnicas aplicables, particularmente las contenidas en el Decreto 1077 de 2015, la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS, los reglamentos técnicos RETIE y RETILAP, las Normas Técnicas Colombianas aplicables, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santa Marta y las demás disposiciones que regulan la construcción de edificaciones y el desarrollo de proyectos urbanísticos.

Por lo anterior, y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato Interadministrativo CI-018-2026, la EDUS determinó la procedencia de adelantar el presente proceso de selección bajo la modalidad de Invitación Pública de Mayor Cuantía, de conformidad con su régimen contractual y las disposiciones de su Manual de Contratación, con el propósito de garantizar la concurrencia de interesados y seleccionar objetivamente al contratista que reúna las condiciones jurídicas, técnicas, financieras, organizacionales y de experiencia requeridas para asumir la ejecución de las obras. Esta actuación se encuentra orientada por los principios de transparencia, igualdad, economía, responsabilidad, planeación, publicidad, imparcialidad y selección objetiva, así como por los criterios de eficiencia y protección de los recursos públicos.

En consecuencia, la necesidad que se pretende satisfacer mediante el presente proceso de contratación consiste en contar con un contratista especializado que ejecute integralmente la construcción de ciento cuatro (104) Viviendas de Interés Prioritario (VIP), junto con las obras de urbanismo e infraestructura complementaria previstas en el proyecto del barrio Garagoa, Distrito de Santa Marta, garantizando su terminación, funcionalidad, estabilidad, calidad, seguridad y habitabilidad, de conformidad con los diseños, especificaciones técnicas, cantidades de obra, presupuesto y plazo establecidos por la EDUS en desarrollo de la gerencia integral del proyecto.

La contratación de la obra constituye, por tanto, una actuación derivada, necesaria y directamente vinculada al cumplimiento del objeto del Contrato Interadministrativo CI-018-2026, mediante la cual se materializa el componente físico de la iniciativa distrital y se contribuye al restablecimiento de las condiciones de vida de los hogares damnificados por el fenómeno climático denominado «frente frío», a la protección del derecho a una vivienda digna, a la reducción de las condiciones de vulnerabilidad y al cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

3. IDENTIFICACION DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA NECESIDAD

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

a. Sector primario o sector agropecuario.
b. Sector secundario o sector Industrial.
c. Sector terciario o sector de servicios.

Para efectos del presente objeto se tendrá en cuenta la división sectorial según la actividad económica. Teniendo en cuenta que el presente objeto, se ubicará dentro del sector de la construcción.

El sector de la construcción se divide en dos subsectores: edificaciones y obras civiles.

El subsector de edificaciones agrupa edificaciones residenciales tanto a nivel urbano como rural, edificios no residenciales, reparación de edificios, mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción.

El subsector de obras civiles agrupa los trabajos asociados con la ingeniería civil, como la construcción de carreteras, vías férreas, puentes, puertos y tuberías. Dentro de este subsector, se incluyen las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, particularmente aquellas asociadas a los sistemas de acueducto, tales como plantas de tratamiento de agua potable, líneas de conducción y redes de distribución.

En los últimos años, el sector de la construcción ha representado en promedio el 5% del PIB. En términos de participación en el PIB de la construcción, el subsector de obras civiles representó 64% y el subsector de edificaciones 36%.

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

4. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Dado que el objeto del presente proceso de selección consiste en la construcción de ciento cuatro (104) Viviendas de Interés Prioritario (VIP), junto con las correspondientes obras de urbanismo e infraestructura complementaria en el barrio Garagoa del Distrito de Santa Marta, resulta pertinente analizar el comportamiento del sector de la construcción en Colombia, particularmente el subsector de edificaciones residenciales y las actividades conexas de obras civiles, con el propósito de identificar las condiciones económicas, productivas, técnicas y comerciales que inciden en la ejecución de proyectos de esta naturaleza.

El sector de la construcción constituye una actividad estratégica para el desarrollo económico y social del país, debido a su capacidad de generar empleo, movilizar recursos financieros, dinamizar cadenas de suministro, promover la inversión pública y privada y contribuir al mejoramiento de las condiciones de infraestructura y habitabilidad de la población. Su actividad comprende diferentes segmentos, entre ellos la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales, las obras civiles, las actividades especializadas de construcción y los servicios asociados a la ejecución de proyectos inmobiliarios y urbanísticos.

Para efectos del presente proceso contractual, la actividad económica objeto de análisis se concentra principalmente en la construcción de edificaciones residenciales destinadas a vivienda de interés prioritario, sin perjuicio de las actividades complementarias relacionadas con la urbanización del terreno, la construcción de vías internas, andenes, redes de servicios públicos domiciliarios, obras de drenaje y demás infraestructura necesaria para garantizar la funcionalidad e integración urbanística del proyecto.

Esta diferenciación resulta relevante, toda vez que la construcción de viviendas presenta dinámicas de mercado, estructuras de costos, requerimientos técnicos y condiciones de oferta diferentes a las correspondientes a proyectos de infraestructura de transporte, plantas de tratamiento o grandes obras de servicios públicos. En consecuencia, el análisis

económico y sectorial debe concentrarse en el comportamiento de la actividad edificadora residencial y considerar las obras civiles complementarias en función de su participación dentro del presupuesto y alcance contractual.

De acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, en los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción correspondientes al segundo trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto nacional registró un crecimiento anual del 3,5 %, mientras que el valor agregado del sector de la construcción presentó una variación positiva del 2,2 %. Sin embargo, al desagregar el comportamiento sectorial se observa una dinámica diferenciada: el subsector de obras civiles registró un crecimiento del 17,1 %, mientras que el valor agregado de las edificaciones disminuyó un 3,2 % y las actividades especializadas de construcción presentaron una reducción del 2,2 %.

Este comportamiento evidencia que el sector de la construcción presenta dinámicas diferenciadas entre sus principales actividades económicas y que el crecimiento registrado en las obras civiles no puede trasladarse automáticamente al subsector de edificaciones residenciales. Para el presente proceso, esta distinción permite reconocer que la contratación de las 104 viviendas VIP se desarrolla en un contexto en el que la actividad edificadora enfrenta condiciones particulares de mercado, lo que hace necesario examinar la disponibilidad de constructores especializados, los costos de los insumos, la capacidad operativa de los potenciales oferentes y las condiciones financieras requeridas para ejecutar proyectos habitacionales de esta magnitud.

En este contexto, la construcción de vivienda de interés prioritario adquiere especial relevancia dentro de las políticas públicas de desarrollo social y territorial, en tanto constituye un instrumento para atender las necesidades habitacionales de los hogares en condiciones de vulnerabilidad y promover el acceso efectivo a una vivienda digna. A diferencia de los proyectos inmobiliarios desarrollados exclusivamente bajo criterios comerciales, las iniciativas VIP responden a finalidades de interés general y requieren una articulación entre la planeación territorial, la disponibilidad de suelo, la infraestructura de servicios públicos, la financiación pública y la capacidad técnica del sector constructor.

Para el caso particular del proyecto del barrio Garagoa, la actividad constructiva se encuentra asociada a la atención de una necesidad pública derivada de la emergencia ocasionada por el fenómeno climático denominado «frente frío» en el Distrito de Santa Marta. Por consiguiente, su ejecución no solamente representa una actividad de construcción de edificaciones residenciales, sino una intervención de carácter habitacional y urbanístico orientada al restablecimiento de condiciones dignas de habitabilidad para hogares damnificados, mediante la construcción de soluciones VIP y la infraestructura complementaria necesaria para su adecuado funcionamiento.

Desde la perspectiva del mercado, el desarrollo de proyectos habitacionales de esta naturaleza involucra una cadena productiva integrada por empresas constructoras, contratistas especializados, proveedores de materiales, fabricantes de elementos prefabricados, distribuidores de acero, cemento, agregados, bloques, ladrillos, cubiertas, materiales eléctricos, aparatos sanitarios, tuberías, accesorios hidrosanitarios, carpinterías, acabados y demás bienes y servicios requeridos para la ejecución de las diferentes actividades constructivas.

La disponibilidad de estos bienes y servicios en el mercado nacional permite identificar una estructura de oferta diversificada, integrada por empresas de diferentes tamaños y capacidades operativas, que participan en la ejecución de proyectos de vivienda, edificaciones y urbanismo. En consecuencia, la contratación de las obras puede encontrar respaldo en un mercado de proveedores y constructores con experiencia en actividades de construcción residencial, sin perjuicio de la necesidad de verificar, mediante el análisis específico del sector y las condiciones de participación, la capacidad real de los potenciales oferentes para ejecutar un proyecto de las características, cuantía y complejidad del presente proceso.

4.1 PANORAMA MACROECONÓMICO EN EL MARCO FISCAL DE MEDIANO PLAZO

(MFMP) – MHCP

Resumen de resultados de diciembre 2025

- El Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró en diciembre una variación mensual del 0,27% (vs 0,46% en dic-24), por debajo de las expectativas (0,39%). Los componentes de servicios y bienes, en ese orden, contribuyeron positivamente en el mes, mientras que alimentos y regulados atenuaron el aumento. El 59% de los rubros del IPC presentaron variaciones positivas, por debajo del promedio 2010-2021 (69%).

- Durante el mes, 10 de los 12 grupos de consumo registraron variaciones mensuales positivas, con restaurantes y hoteles, y transporte contribuyendo en mayor medida a la inflación total. La caída en los precios de los alimentos compensó parte del incremento.
- La inflación anual cayó de 5,30% a 5,10%, acumulando dos meses a la baja. La caída estuvo explicada por regulados y alimentos, mientras los bienes tuvieron un aporte neutro y los servicios atenuaron la caída.

- La inflación cerró el año en 5,10%, reduciéndose tan solo 10 puntos básicos (pbs) frente al nivel de 2024 y parqueándose por encima del 5% durante la mayor parte del año. Según lo advertimos, el proceso desinflacionario se agotó desde finales de 2024 y el país completó en 2025 cinco años consecutivos con la inflación por encima del rango meta de BanRep.

- La inflación sin alimentos descendió 10 pbs hasta ubicarse en 5,11%, acumulando dos meses consecutivos de caídas y situándose 54 pbs por debajo de su nivel de 2024. En contraste, la inflación sin alimentos ni regulados aumentó 15 pbs, alcanzando 5,01%, aunque cerró el año 14 pbs por debajo de su nivel de cierre de 2024.

Proyecciones de inflación y perspectivas:

Proyectamos una variación mensual del IPC de 1,06% en enero. Los principales aportes vendrían de servicios y, en menor medida, regulados, alimentos y bienes. La inflación anual se aceleraría a 5,2%, con servicios y regulados contribuyendo al incremento anual, mientras que bienes tendría un efecto neutro y alimentos presionaría a la baja.

Escenario base de pronóstico para los próximos meses

La inflación anual cerró el 2025 en 5,1%, nivel ligeramente por debajo al cierre de 2024, lo que confirma que el proceso desinflacionario se agotó en 2025. Sumado a esto, el aumento desproporcionado del 23% en el salario mínimo cambió de forma significativa el panorama macroeconómico de 2026. La inflación no solo completará seis años consecutivos por encima del rango meta, ahora esperamos que se acelere a 6,5%, superior al 4,9% que proyectábamos previamente, donde el mayor impacto provendría de comidas fuera del hogar y otros servicios. Si bien la apreciación del peso puede generar un alivio transitorio sobre la inflación a través de menores precios de los bienes transables, este efecto sería ampliamente superado por factores de mayor persistencia inflacionaria, como el incremento del salario mínimo, las presiones de demanda interna y los ajustes en los precios regulados.

Implicaciones de política monetaria:

El impacto inflacionario del salario mínimo reforzará el desanclaje de las expectativas de inflación y obligará al Banco de la República a subir con fuerza la tasa de política monetaria. Antes de la decisión por parte del gobierno de un aumento de 23%, las expectativas a un año acumulaban cuatro meses por encima del rango meta, pasando de 3,97% en agosto a 4,54% en diciembre, y es muy probable que para la encuesta de enero se ubiquen en un nivel superior, cercano al 6%. Las expectativas a dos años, si bien siguen ancladas al rango meta, acumulan también seis meses al alza y podrían ubicarse por primera vez desde octubre de 2023 por fuera del rango meta. Las

expectativas de inflación serán determinantes de las próximas decisiones de política monetaria.

4.2 DINAMICA SECTORIAL OBRAS CIVILES

La ingeniería se encuentra regulada en la Ley 842 de 2003, la cual dispone:

"ARTÍCULO 1o. CONCEPTO DE INGENIERÍA. Se entiende por ingeniería toda aplicación de las ciencias físicas, químicas y matemáticas; de la técnica industrial y en general, del ingenio humano, a la utilización e invención sobre la materia.

ARTÍCULO 2o. EJERCICIO DE LA INGENIERÍA. Para los efectos de la presente ley, se entiende como ejercicio de la ingeniería, el desempeño de actividades tales como:

a) Los estudios, la planeación, el diseño, el cálculo, la programación, la asesoría, la consultoría, la interventoría, la construcción, el mantenimiento y la administración de construcciones de edificios y viviendas de toda índole, de puentes, presas, muelles, canales, puertos, carreteras, vías urbanas y rurales, aeropuertos, ferrocarriles, teleféricos, acueductos, alcantarillados, riesgos (sic), drenajes y pavimentos; oleoductos, gasoductos, poliductos y en general líneas de conducción y transporte de hidrocarburos; líneas de transmisión eléctrica y en general todas aquellas obras de infraestructura para el servicio de la comunidad;

b) Los estudios, proyectos, diseños y procesos industriales, textiles, electromecánicos, termoeléctricos, energéticos, mecánicos, eléctricos, electrónicos, de computación, de sistemas, tele informáticos, agroindustriales, agronómicos, agrícolas, agrológicos, de alimentos, agrometeorológicos, ambientales, geofísicos, forestales, químicos, metalúrgicos, mineros, de petróleos, geológicos, geodésicos, geográficos, topográficos e hidrológicos; (...)

ARTÍCULO 6o. REQUISITOS PARA EJERCER LA PROFESIÓN. Para poder ejercer legalmente la Ingeniería, sus profesiones afines o sus profesiones auxiliares en el territorio nacional, en las ramas o especialidades regidas por la presente ley, se requiere estar matriculado o inscrito en el Registro Profesional respectivo, que seguirá llevando el Copnia, lo cual se acreditará con la presentación de la tarjeta o documento adoptado por este para tal fin."

5. SECTOR ECONOMICO

El DANE calcula el PIB en Colombia, como una medida del valor agregado que se genera en la economía en un año, y lo calcula a través de dos metodologías. La primera, es agregando la oferta de bienes y servicios que se genera en la economía y la segunda, como se gastan los recursos asociados con la producción de bienes y servicios de esa economía.

En la primera metodología observamos toda la información de la estructura productiva del país para poder definir como el sector agropecuario, sector manufacturero, el sector de servicios y el sector público, generaron bienes y servicios que tiene un valor al año en la economía, se agregan, se ajustan por exportaciones, se incluye negativamente las importaciones y los impuestos, obteniéndose el resultado del PIB.

El PIB visto desde el enfoque de la producción, es posible desagregarlo por ramas de actividad económica para analizar sus desempeños o aportes al crecimiento económico del país.

Las 12 agrupaciones de las actividades económicas son:

1. Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.
2. Explotación de minas y canteras.
3. Industrias manufactureras.

4. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado. Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental. 5. Construcción.
6. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
7. Información y comunicaciones.
8. Actividades financieras y de seguros.
9. Actividades inmobiliarias.
10. Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
11. Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
12. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

La suma de la producción local sectorialmente es lo que se conoce como valor agregado bruto a lo cual se le deben agregar los impuestos y restar las subvenciones sobre los productos para obtener el producto interno bruto.

En este contexto, el subsector de obras civiles presenta una dinámica directamente influenciada por variables como el costo de los insumos, la disponibilidad de mano de obra calificada y las condiciones de financiamiento. En particular, en proyectos de infraestructura, los esquemas de financiamiento asociados (incluyendo el financiamiento con proveedores) inciden en la estructuración de las condiciones económicas del contrato, al permitir la ejecución de inversiones intensivas en capital bajo esquemas de pago diferido.

5.1 AGENTES DEL SECTOR

En el desarrollo del sector de la construcción de edificaciones residenciales y de vivienda de interés prioritario intervienen diferentes actores públicos y privados que participan en la formulación, financiación, regulación, planificación, ejecución, supervisión y control de proyectos habitacionales y de infraestructura complementaria. Para el presente proceso de contratación se identifican, entre otros, los siguientes agentes:

- **Entidades públicas departamentales y municipales:** Gobernación del Magdalena, Alcaldía Distrital de Santa Marta y sus entidades descentralizadas, en el marco de sus competencias en materia de vivienda, ordenamiento territorial, infraestructura, gestión del riesgo y desarrollo urbano.
- **Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible – EDUS:** como entidad responsable de la gerencia integral del proyecto, incluyendo su estructuración, coordinación, gestión contractual, administración de recursos, articulación institucional y seguimiento a la ejecución de las obras.
- **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:** como organismo rector de las políticas públicas de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y hábitat.
- **Departamento Nacional de Planeación – DNP:** en lo relacionado con la formulación, orientación y seguimiento de las políticas de desarrollo, inversión pública y proyectos financiados con recursos públicos.
- **Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD:** en el marco de sus competencias relacionadas con la coordinación del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y las acciones de conocimiento, reducción del riesgo y manejo de desastres.
- **Corporación Autónoma Regional del Magdalena – CORPAMAG y autoridades ambientales competentes:** en lo relacionado con la gestión ambiental, permisos, autorizaciones y seguimiento de los aspectos ambientales que resulten aplicables al proyecto.

- **Curadurías urbanas y autoridades distritales de planeación y control urbano:** en lo correspondiente a licencias urbanísticas, licencias de construcción, normas de uso del suelo y demás disposiciones aplicables al desarrollo del proyecto.
- **Personas prestadoras de servicios públicos domiciliarios:** empresas encargadas de la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas y demás servicios requeridos para la habilitación y funcionamiento de las soluciones habitacionales.
- **Empresas constructoras y contratistas de obra:** personas naturales, jurídicas, consorcios y uniones temporales que desarrollan actividades de construcción de edificaciones residenciales, vivienda de interés prioritario, urbanismo e infraestructura complementaria.
- **Empresas de consultoría, diseño e interventoría:** encargadas de la elaboración y revisión de estudios y diseños, así como de la interventoría técnica, administrativa, financiera, ambiental, social, jurídica y de seguridad y salud en el trabajo de los proyectos de construcción.
- **Proveedores y distribuidores de materiales, equipos e insumos para la construcción:** agentes económicos que suministran cemento, concreto, acero, agregados, materiales de mampostería, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, acabados, equipos y demás elementos requeridos para la ejecución de las obras.
- **Entidades financieras y organismos de financiación:** instituciones que participan en la financiación, administración y movilización de recursos destinados a proyectos de vivienda e infraestructura.
- **Organismos de inspección, vigilancia y control:** entidades competentes para ejercer funciones de control fiscal, disciplinario, administrativo y demás controles relacionados con la ejecución de recursos públicos y el desarrollo de proyectos de infraestructura.

La interacción de estos agentes configura el entorno institucional, técnico y económico en el que se desarrolla el presente proceso de selección, cuyo mercado objetivo está integrado principalmente por empresas constructoras con capacidad jurídica, financiera, organizacional y técnica para ejecutar proyectos de vivienda de interés prioritario y sus obras complementarias.

5.2 GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

En el sector de la construcción de edificaciones residenciales, vivienda de interés prioritario e infraestructura urbana complementaria participan diferentes gremios y asociaciones que agrupan empresas constructoras, profesionales de ingeniería, fabricantes de materiales, proveedores de insumos y demás agentes vinculados con la actividad edificadora. Para el presente proceso, cuyo objeto corresponde a la construcción de ciento cuatro (104) viviendas de interés prioritario (VIP) en el barrio Garagoa, Distrito de Santa Marta, se identifican los siguientes:

- **CAMACOL – Cámara Colombiana de la Construcción:** gremio representativo del sector constructor y edificador en Colombia. Su participación resulta especialmente relevante por su relación directa con las empresas constructoras, promotores de vivienda, proveedores y demás actores vinculados con el desarrollo de proyectos habitacionales. Constituye una fuente de información sectorial sobre comportamiento del mercado de vivienda, costos, actividad edificadora y condiciones de la industria.
- **ACIC – Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores:** agremiación relacionada con el ejercicio de la ingeniería aplicada a la construcción, cuyas actividades guardan relación con la ejecución de obras civiles y edificaciones, la gestión constructiva y el desarrollo de capacidades técnicas del sector.
- **ACIEM – Asociación Colombiana de Ingenieros:** organización profesional que agrupa ingenieros de distintas especialidades, particularmente de las ramas eléctrica, mecánica y afines. Su relación con el proyecto se encuentra asociada a las actividades complementarias de instalaciones eléctricas, redes internas, equipos y demás componentes técnicos que puedan integrar las soluciones habitacionales.

- **ASOCRETO – Asociación Colombiana de Productores de Concreto:** organización vinculada con la industria del concreto y sus aplicaciones en la construcción. Resulta pertinente para el proyecto por la utilización de concreto en cimentaciones, elementos estructurales, placas, pisos, andenes y demás componentes constructivos que lo requieran, conforme a los diseños y especificaciones técnicas.
- **ANDI – Asociación Nacional de Empresarios de Colombia:** agremiación que representa diferentes sectores industriales y empresariales. Su relación con el proyecto se presenta a través de las empresas fabricantes y proveedoras de acero, cemento, materiales de construcción, equipos, productos industriales e insumos requeridos para la ejecución de las obras.
- **CCI – Cámara Colombiana de la Infraestructura:** organización gremial que representa empresas vinculadas con la infraestructura y las obras civiles. Su participación resulta pertinente respecto de los componentes complementarios del proyecto relacionados con urbanismo, vías internas, espacio público, redes y demás obras de infraestructura que se encuentren contempladas en el alcance contractual.
- **ACOFI – Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería:** organización que agrupa facultades y programas de ingeniería de instituciones de educación superior. Su relación con el proyecto es de carácter académico y técnico, en cuanto promueve la formación, investigación y desarrollo de conocimiento en las diferentes disciplinas de ingeniería que intervienen en la actividad constructiva.

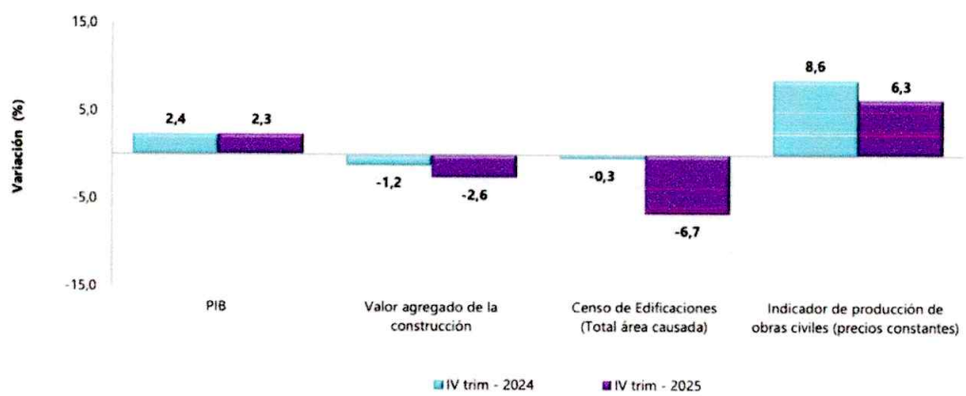
La identificación de estos gremios permite reconocer la estructura institucional y empresarial del sector, así como los diferentes segmentos que intervienen en la cadena de valor de la construcción de vivienda. En particular, CAMACOL y ACIC se relacionan directamente con la actividad edificadora y constructiva; ASOCRETO y ANDI con la producción y suministro de materiales e insumos; ACIEM con los componentes de ingeniería especializada; y CCI con las obras de infraestructura y urbanismo complementario.

En consecuencia, estos gremios constituyen referentes para contextualizar el comportamiento del mercado, identificar tendencias de la actividad constructora y reconocer las condiciones técnicas y económicas de los agentes que pueden intervenir en la ejecución del proyecto, sin que su inclusión implique que la afiliación a alguna de estas organizaciones constituya un requisito de participación o habilitación dentro del presente proceso de selección.

5.3 CIFRAS TOTALES DE VENTAS DEL SECTOR

5.3.1 INDICADORES ECONÓMICOS ALREDEDOR DE LA CONSTRUCCIÓN (IEAC)

Publicación marzo 09 de 2026 p Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV trimestre (2024 – 2025p)

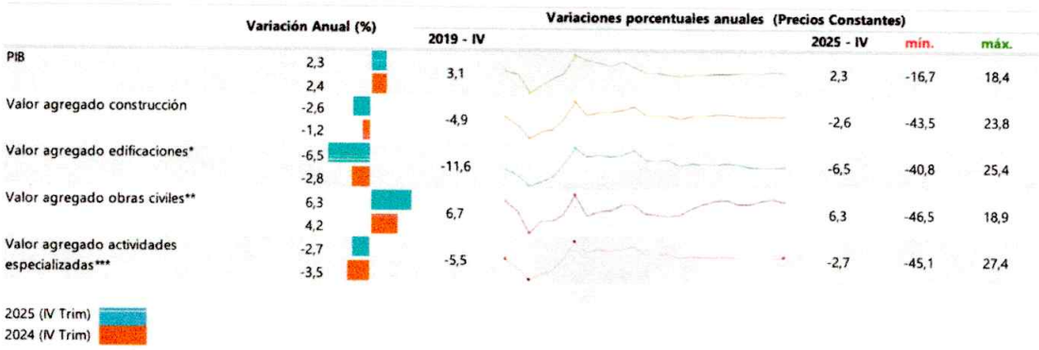


Fuente: DANE, IEAC.
p: cifras provisionales

5.3.2 Producto Interno Bruto (PIB)

En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 6,5%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3% y el de las actividades especializadas decreció en 2,7%

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



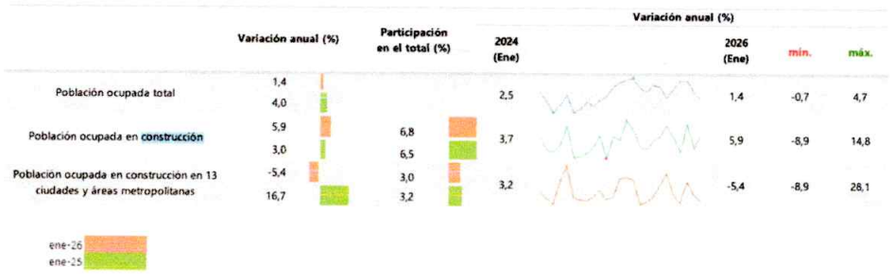
Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.

6 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

5.3.3 Empleo

En enero de 2026, el número de ocupados en el total nacional fue 23.227 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,8% de los ocupados. En enero de 2026, la población ocupada en el total nacional aumentó 1,4%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumento en 5,9% con respecto al mismo periodo del año anterior. Para enero de 2026, 1.585 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 43,9% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas equivalente a 697 miles de personas, que además presentaron una disminución del 5,4%, es decir, 40 mil personas menos con respecto a enero de 2025.

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2024 – 2026P (enero)



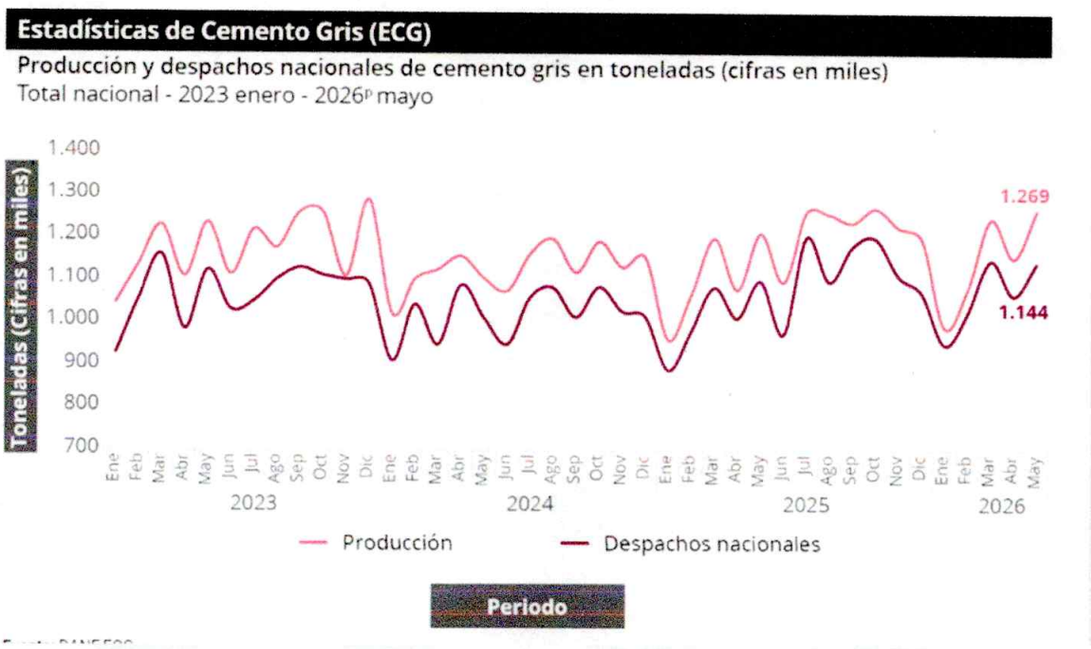
Fuente: DANE, GEIH.

5.3.4Producción de Cemento Gris

.

En mayo de 2026, la producción de cemento gris a nivel nacional fue de 1.268,6 miles de

toneladas, lo que representó una variación positiva de 4,6% frente al mismo mes de 2025. Durante el mismo período, los despachos al mercado nacional alcanzaron 1.144,1 miles de toneladas, registrando un crecimiento de 4,1% respecto a mayo de 2025. En el acumulado de enero a mayo de 2026, la producción nacional ascendió a 5.743,5 miles de toneladas, con un incremento de 4,0% frente al mismo período del año anterior, mientras que los despachos al mercado nacional totalizaron 5.335,8 miles de toneladas, evidenciando una variación positiva de 5,3%. Estos indicadores reflejan un comportamiento favorable del sector cementero, asociado al dinamismo de la actividad constructora y de los proyectos de infraestructura que se desarrollan en el país, constituyendo un referente importante para el análisis del mercado de insumos de la presente contratación;



fuente: DANE,ECG
p: Cifras Provisionales

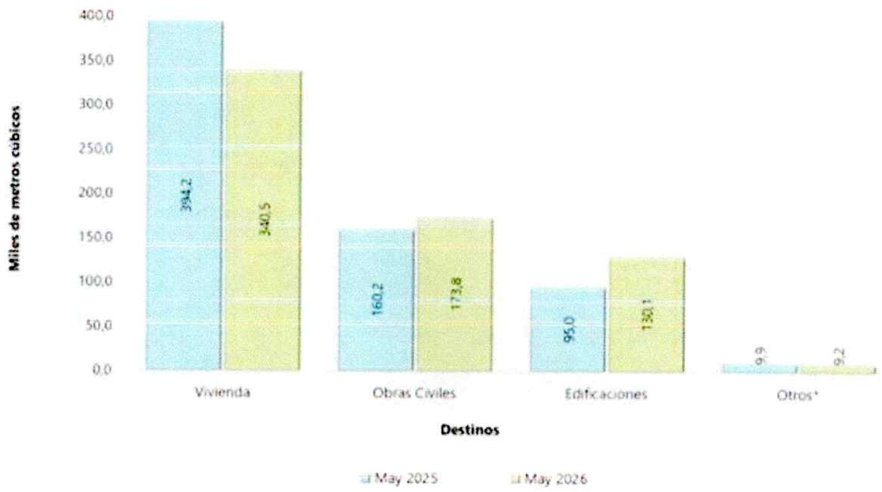
En el período enero – mayo 2026 la producción de cemento gris alcanzó los 5.743,5 miles de toneladas, presentando un aumento de 4,0% con relación al mismo periodo del año anterior. Los despachos al mercado nacional acumularon 5.335,8 miles de toneladas dando como resultado una variación positiva de 5,3% con respecto al periodo enero - mayo 2025..

5.3.5 Producción de Concreto Premezclado

En mayo de 2026, la producción de concreto premezclado en Colombia fue de 653,6 miles de metros cúbicos, lo que representó una disminución de 0,9 % frente al mismo mes de 2025, cuando se produjeron 659,3 miles de metros cúbicos. En el acumulado de enero a mayo de 2026, la producción alcanzó 3.020,9 miles de metros cúbicos, registrando una variación positiva de 0,5 % respecto al mismo período de 2025, cuando se produjeron 3.004,6 miles de metros cúbicos. Estos resultados evidencian un comportamiento relativamente estable del mercado del concreto premezclado, lo que refleja la continuidad de la demanda proveniente de los sectores de infraestructura, edificaciones y obras civiles, constituyéndose en un indicador relevante para el análisis del mercado de insumos requerido para la ejecución del presente proyecto.

Estadísticas de Concreto Premezclado (EC)
Mayo 2026P

Gráfico 1. Producción de concreto premezclado según destinos (miles de metros cúbicos)
Total nacional
Mayo (2025-2026P)



En lo corrido del año (enero – mayo de 2026), la producción de concreto premezclado alcanzó 3.020,9 miles de metros cúbicos, registrando una variación positiva de 0,5 % en comparación con el mismo período de 2025, cuando se produjeron 3.004,6 miles de metros cúbicos. Este comportamiento evidencia una relativa estabilidad en la producción nacional de concreto premezclado, reflejando la continuidad de la demanda asociada a proyectos de infraestructura, edificaciones y obras civiles, lo cual constituye un indicador favorable para el abastecimiento de este insumo estratégico durante la ejecución del presente proceso contractual.

5.3.6 ÍNDICE DE PRECIOS DEL PRODUCTOR (IPP)

El Índice de Precios del Productor (IPP) de la Producción Nacional, en junio de 2026, presentó una variación de -3,49 % respecto a mayo de 2026. Este comportamiento estuvo explicado principalmente por la disminución en los precios del sector de Explotación de minas y canteras (-18,01 %), mientras que Industrias manufactureras (-1,75 %) también registró una variación negativa. Por su parte, el sector de Agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca presentó una variación positiva de 2,41 %. Estos resultados evidencian una reducción en los precios al prouctor durante el período analizado, aspecto que constituye un referente relevante para el seguimiento de las variaciones en los costos de producción y de los principales insumos utilizados en el sector de la construcción.

Información junio 2026pr

El IPP de la producción nacional, en junio de 2026 presentó una variación de -3,49% respecto a mayo de 2026.

Índice de Precios del Productor (IPP)

Variación mensual, año corrido y anual
Junio de 2026 (pr*) - Mayo de 2025



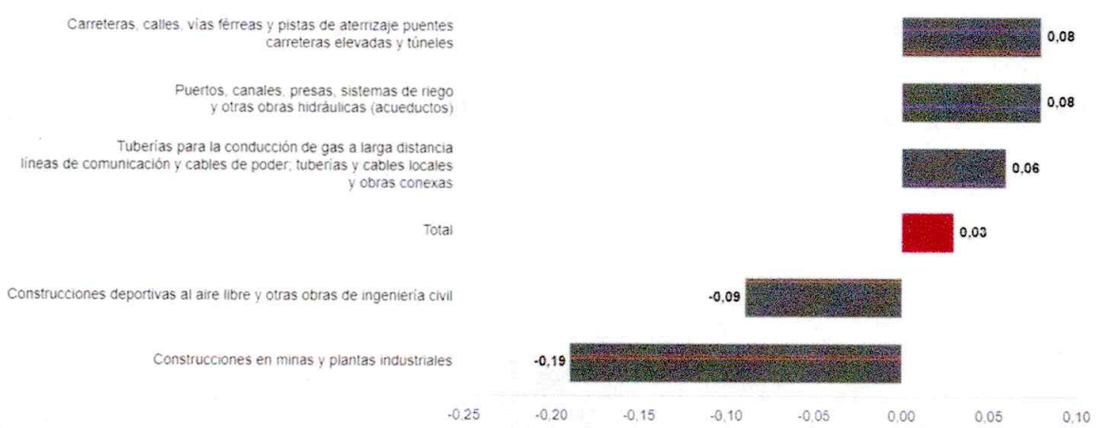
Fuente: DANE - IPP

5.3.7 ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES (ICOCIV)

En mayo de 2026, la variación mensual del Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) fue de 0,03 % respecto a abril de 2026. Tres de las cinco agrupaciones de subclases CPC relacionadas con la construcción de obras civiles se ubicaron por encima del promedio nacional (0,03 %): Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,08 %); Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (0,08 %); y Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales y obras conexas (0,06 %). Por su parte, las agrupaciones Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (-0,09 %) y Construcciones en minas y plantas industriales (-0,19 %) registraron variaciones inferiores al promedio nacional. Estos resultados evidencian una estabilidad relativa en los costos de construcción de obras civiles durante el período analizado, constituyendo un referente importante para el seguimiento de la evolución de los costos asociados a la ejecución de proyectos de infraestructura pública

Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV)

Variación mensual según agrupaciones de subclases CPC v2.0 A.C.
Total nacional. Mayo 2026.



[8] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-obras-civiles-icociv

5.3.8. VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL DEL ICOCIV POR AGRUPACIONES DE SUBCLASES CPC V 2.0 A.C.

En abril de 2026, la variación mensual del Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) fue de 0,83 %, en comparación con marzo de 2026. Tres de las cinco agrupaciones de subclases CPC relacionadas con la construcción de obras civiles se ubicaron por encima del promedio nacional (0,83 %): Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales y obras conexas (2,01 %); Construcciones deportivas al aire libre y otras obras de ingeniería civil (1,18 %); y Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos) (0,93 %). Por otra parte, las agrupaciones Construcciones en minas y plantas industriales (0,49 %) y Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles (0,41 %) se ubicaron por debajo del promedio nacional. Estos resultados evidencian que, durante el período analizado, los mayores incrementos en los costos de construcción continuaron concentrándose en las obras asociadas a redes de servicios públicos e infraestructura especializada, mientras que las obras viales presentaron un comportamiento de costos más moderado

Tabla 1. ICOCIV. Variación y contribución mensual de las cinco agrupaciones de subclases CPC V 2.0 A.C. al total. Total nacional abril 2026

Tabla 2. ICOCIV. Variación y contribución mensual según 17 subclases CPC V 2.0 A.C.
Total nacional
Abril 2026

Código CPC	CPC	Peso %	Variación (%)	Contribución al total nacional (puntos porcentuales)
			2026	2026
53211	Carreteras (excepto carreteras elevadas); calles	48,71	0,42	0,21
53212	Ferrocarriles	0,58	0,43	0,00
53213	Pistas de aterrizaje	0,86	0,78	0,01
53221	Puentes y carreteras elevadas	2,40	0,24	0,01
53222	Túneles	3,09	0,17	0,01
53231	Acueductos y otros conductos de suministro de agua, excepto gasoductos	4,41	0,93	0,04
53232	Puertos, vías navegables e instalaciones conexas	0,46	0,27	0,00
53233	Represas	0,03	0,23	0,00
53234	Sistemas de riego y obras hidráulicas de control de inundaciones	0,89	1,34	0,01
53241	Tuberías de larga distancia	2,69	0,37	0,01
53242	Obras para la comunicación de larga distancia y las líneas eléctricas (cables)	4,94	0,26	0,01
53251_D3	Gasoductos locales, Alcantarillado y plantas de tratamiento de agua	6,27	0,34	0,02
53252	Cables locales y obras conexas	5,56	6,08	0,34
53261	Construcciones en minas	4,91	0,45	0,02
53262	Centrales eléctricas	4,58	0,54	0,02
53270	Construcciones deportivas al aire libre	2,26	0,43	0,01
53290	Otras obras de ingeniería civil	7,36	1,41	0,10
	Total	**100,00**	**0,83**	**0,83**

5.3.9 Variación y contribución mensual según 17 subclases CPC V 2.0 A.C.

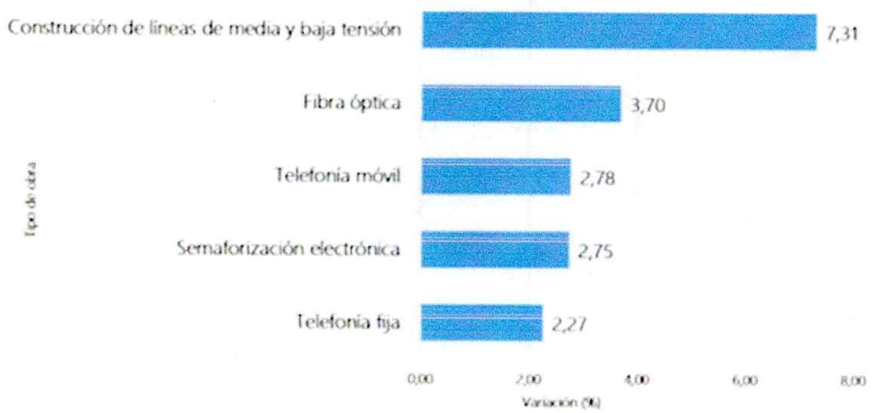
Por subclases CPC, al comparar abril de 2026 con marzo de 2026, las mayores variaciones se evidenciaron en: Cables locales y obras conexas (6,08 %), Otras obras de ingeniería civil (1,41 %), Sistemas de riego y obras hidráulicas de control de inundaciones (1,34 %) y Acueductos y otros conductos de suministro de agua, excepto gasoductos (0,93 %). En cuanto a las subclases que presentaron las menores variaciones, estas correspondieron a Túneles (0,17 %), Represas (0,23 %) y Puentes y carreteras elevadas (0,24 %). Estos

resultados reflejan que las mayores presiones en los costos de construcción continuaron concentrándose en las obras relacionadas con redes de servicios públicos e infraestructura especializada, mientras que las estructuras asociadas a túneles, represas y puentes registraron un comportamiento más estable durante el período analizado.

5.3.10 Variación y contribución mensual por tipología de obra (46 obras)

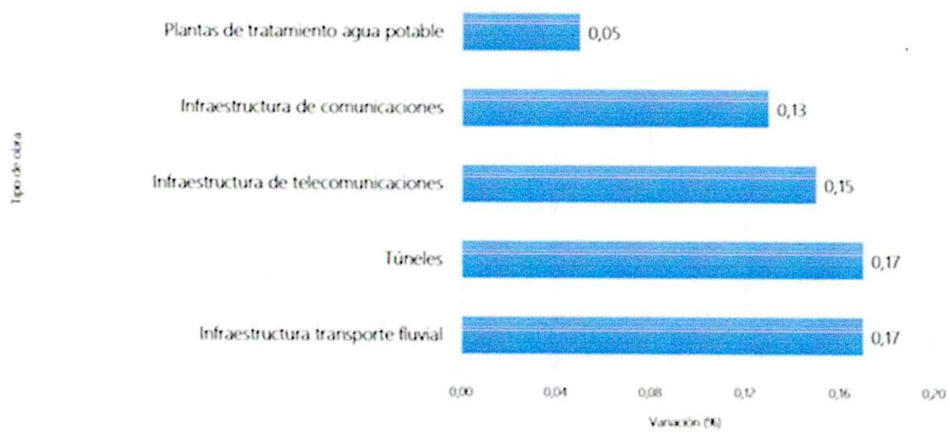
Al comparar marzo de 2026 con febrero de 2026 y según tipología de obra, las mayores variaciones se presentaron en: construcción de líneas de media y baja tensión (4,54%), fibra óptica (2,83%) y telefonía fija (1,71%). Por su parte, las menores variaciones mensuales, según tipología de obra, se observaron en: infraestructura de telecomunicaciones (0,02%) y construcción de redes eléctricas (0,37%) y construcción obras de producción petrolífera (0,40%). (Anexo 4)

Gráfico 2. ICOCIV. Mayores variaciones mensuales, según tipología de obra
Total nacional
Abril 2026



Fuente: DANE, ICOCIV.

Gráfico 3. ICOCIV. Menores variaciones mensuales, según tipología de obra
Total nacional
Abril 2026



5.3.11 Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC)

El crecimiento de 0,6% en la producción de las obras civiles a precios constantes con respecto al primer trimestre de 2025, se explica por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra: el grupo de Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes , carreteras elevadas y túneles presentó un aumentó de 11,5% y sumó 5,8 p.p. a la variación anual a precios constantes; el grupo de Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil registró un incremento en su producción anual de 68,6% y aportó 4,8 puntos porcentuales (p.p.) a la variación anual y el grupo de Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder,

tuberías y cables locales y obras conexas incrementó su producción en 22,2% y aportó 2,2 p.p. a la variación anual (0.6%).

Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC)

Variación anual, doce meses y trimestral
I trimestre (2025-2026)

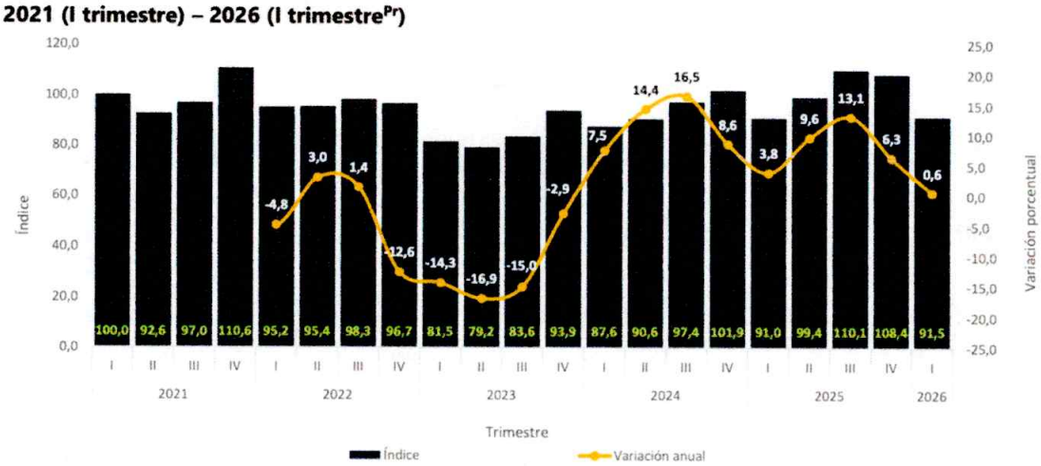


Fuente: DANE, IPOC

5.3.12 Variación anual (I trimestre 2026 Pr / I trimestre 2025)

Durante el primer trimestre de 2026, la producción de obras civiles a precios constantes registró un crecimiento de 0,6%, frente al mismo trimestre de 2025 (Anexo A3). Gráfico 2. Índice y variación anual de la producción de obras civiles Total nacional - serie a precios constantes 2021 (I trimestre) – 2026 (I trimestrePr)

Gráfico 2. Índice y variación anual de la producción de obras civiles Total nacional - serie a precios constantes 2021 (I trimestre) – 2026 (I trimestre^{Pr})



Fuente: DANE, IPOC

5.3.13 Variación y contribución anual por tipo de construcción (I trimestre 2026 pr / I trimestre 2025)

El crecimiento de 0,6% en la producción de las obras civiles a precios constantes con respecto al primer trimestre de 2025, se explica por el comportamiento positivo en tres de los cinco grupos de obra: el grupo de Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes , carreteras elevadas y túneles presentó un aumentó de 11,5% y sumó 5,8 p.p. a la variación anual a precios constantes; el grupo de Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil registró un incremento en su producción anual de 68,6% y aportó 4,8 puntos porcentuales (p.p.) a la variación anual y el grupo de Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder, tuberías y cables locales y obras conexas incrementó su producción en 22,2% y aportó 2,2 p.p. a la variación anual (0.6%). En contraste, el grupo de Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos), contrajo su producción en 49,3% y restó 5,6 p.p. a la variación anual; así mismo, el grupo de Construcciones en minas y plantas industriales contrajo su producción en 30,7% y restó 6,6 p.p. a la variación anual. (Anexo A3).

Cuadro 1. Variación y contribución anual de la producción de obras civiles a precios constantes según tipo de construcción
Total nacional
I trimestre de 2026Pr / I trimestre 2025

Tipo de construcción	Variación anual (porcentajes)	Contribución a la variación total (puntos porcentuales)
TOTAL	**0,6**	**0,6**
530201 Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles	11,5	5,8
530205 Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil	68,6	4,8
530203 Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas	22,2	2,2
530202 Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)	-49,3	-5,6
530204 Construcciones en minas y plantas industriales	-30,7	-6,6

Fuente: DANE, IPOC.
Pr: cifras preliminares
Nota: Por presentación de las cifras a un decimal, la suma de las contribuciones puede no coincidir con el total para el grupo o el total del indicador, por efectos de redondeo.

5.3.14 Variación y contribución anual a precios constantes por producto, 15 subclases CPC versión 2.1 A.C (I trimestre 2026 Pr / I trimestre 2025)

La tabla 1 muestra las variaciones anuales a precios constantes y contribuciones al total nacional y a los cinco grupos de obras civiles de cada una de las 15 subclases enmarcadas en la CPC versión 2.1 actualizada para Colombia. Se evidencia que 8 de las 15 subclases presentaron incrementos en su producción con respecto al mismo trimestre del año anterior, mientras que 7 subclases registraron descensos en su producción (Anexo A4.1).

I trimestre 2026Pr / I trimestre 2025

	Tipo de construcción	Variación anual (porcentajes)	Contribución a la variación anual total (pp)	Contribución a la variación anual del grupo (pp)
	TOTAL INDICADOR DE PRODUCCIÓN DE OBRA CIVILES	**0,6**	**0,6**	
53211 - 53212	Carreteras (excepto carreteras elevadas); calles y ferrocarriles	13,3	6,0	12,0
53213	Pistas de aterrizaje	63,7	0,2	0,4
53221	Puentes y carreteras elevadas	-35,7	-1,4	-2,8
53222	Túneles	135,4	1,0	1,9
Total 530201	**Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles**	**11,5**	**5,8**	
53231 - 53233	Acueductos y otros conductos de suministro de agua, represas, excepto gasoductos	-44,2	-3,7	-32,9
53232	Puertos, vías navegables e instalaciones conexas	-76,8	-1,9	-16,6
53234	Sistemas de riego y obras hidráulicas de control de inundaciones	4,6	0,02	0,2
Total 530202	**Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos)**	**-49,3**	**-5,6**	
53241	Tuberías de larga distancia	37,7	0,7	7,2
53242	Obras para la comunicación de larga distancia y las líneas eléctricas (cables)	61,0	1,9	19,5
53252	Cables locales y obras conexas	-17,7	-0,3	-3,2
53253 - 53251	Alcantarillado, plantas de tratamiento de agua y gasoductos locales	-3,9	-0,1	-1,2
Total 530203	**Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas**	**22,2**	**2,2**	
53261	Construcciones en minas	-48,1	-4,9	-23,0
53262	Centrales eléctricas	-14,8	-1,7	-7,7
Total 530204	**Construcciones en minas y plantas industriales**	**-30,7**	**-6,6**	
53270	Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento	66,0	0,7	10,4
53290	Otras obras de ingeniería civil	69,1	4,1	58,2
Total 530205	**Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil**	**68,6**	**4,8**	

10 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicador-de-produccion-de-obras-civiles-ipoc

El incremento en la producción anual de las obras civiles a precios constantes de 0,6% con respecto al primer trimestre de 2025, está explicado por las subclases de la siguiente manera: En el grupo 530201 Carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles, la subclase carreteras (excepto carreteras elevadas); calles y ferrocarriles presentó una variación en su producción de 13,3% y sumó 6,0 p.p. a la variación anual total y 12,0 p.p. a la variación anual del grupo. Por su parte, túneles presentó un incremento en su producción con respecto al I trimestre de 2025 en un 135,4% y aportó 1,0 p.p. a la variación anual total y 1,9 p.p. a la variación anual del grupo y finalmente la subclase pistas de aterrizaje presentó una variación en su producción de 63,7% y sumó 0,2 p.p. a la variación anual total y 0,4 p.p. a la variación anual del grupo. En el grupo 530202 Puertos, canales, presas, sistemas de riego y otras obras hidráulicas (acueductos), la variación del grupo fue negativa (-49,3%), la explicación se da por las subclases que presentaron disminución (53231 - 53233 y 53232).

Para el grupo 530203, Tuberías para la conducción de gas a larga distancia, líneas de comunicación y cables de poder; tuberías y cables locales, y obras conexas se destaca la subclase obras para la comunicación de larga distancia y las líneas eléctricas (cables) presentó un incremento de 61,0% en su producción y sumó 1,9 p.p. a la variación anual total y 19,5 p.p. a la variación anual del grupo. Asimismo, la subclase tuberías de larga distancia, presentó un aumento en su producción con respecto al I trimestre de 2025 de 37,7%, sumando 0,7 p.p. a la variación anual total y aportando 7,2 p.p. a la variación anual del grupo.

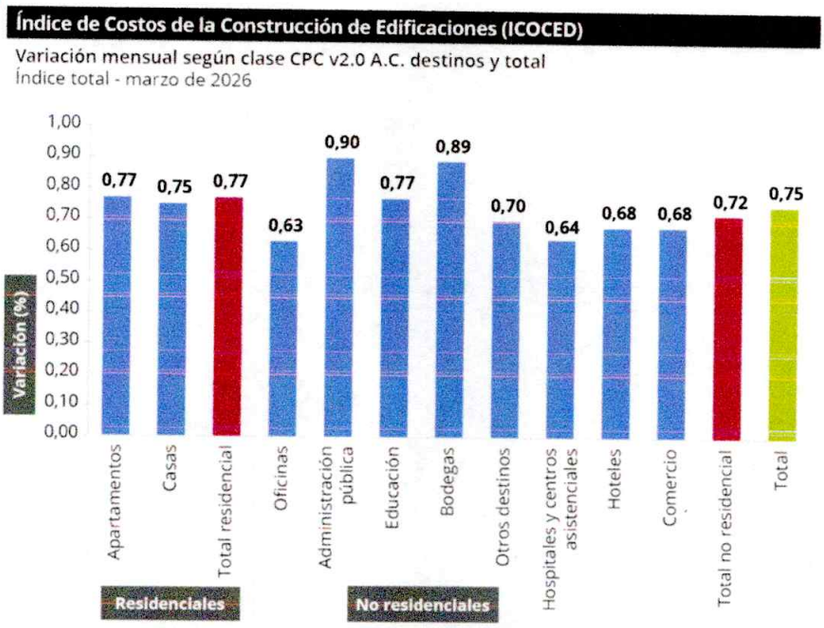
Por parte de las subclases que conforman el grupo 530204 Construcciones en minas y plantas industriales presentaron los siguientes comportamientos negativos con respecto al primer trimestre de 2025: la subclase construcciones en minas presentó una disminución en su producción de 48,1% y restó 4,9 p.p. a la variación anual total y 23,0 p.p. a la variación anual del grupo. Así mismo, la subclase central eléctricas disminuyo su producción en 14,8% y restó 1,7 p.p. a la variación anual total y 7,7 p.p. a la variación anual del grupo. Con respecto al grupo 530205 Instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento; y otras obras de ingeniería civil, la subclase otras obras de ingeniería civil presentó una variación de 69,1% con respecto al primer trimestre de 2025 y aportó 4,1 p.p. a la variación anual total y 58,2 p.p. a la variación anual del grupo; por su parte, la subclase instalaciones al aire libre para deportes y esparcimiento, incrementó su producción en 66,0% y sumó 0,7 p.p. a la variación anual total y 10,4 p.p. a la variación anual del grupo.

5.3.15 ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)

En marzo de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 0,75%, en comparación con febrero de 2026. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (0,77%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (0,72%).

Cuatro de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,75%): Administración pública (0,90%), Bodegas (0,89%) y Apartamentos al igual que Educación (0,77% cada uno).

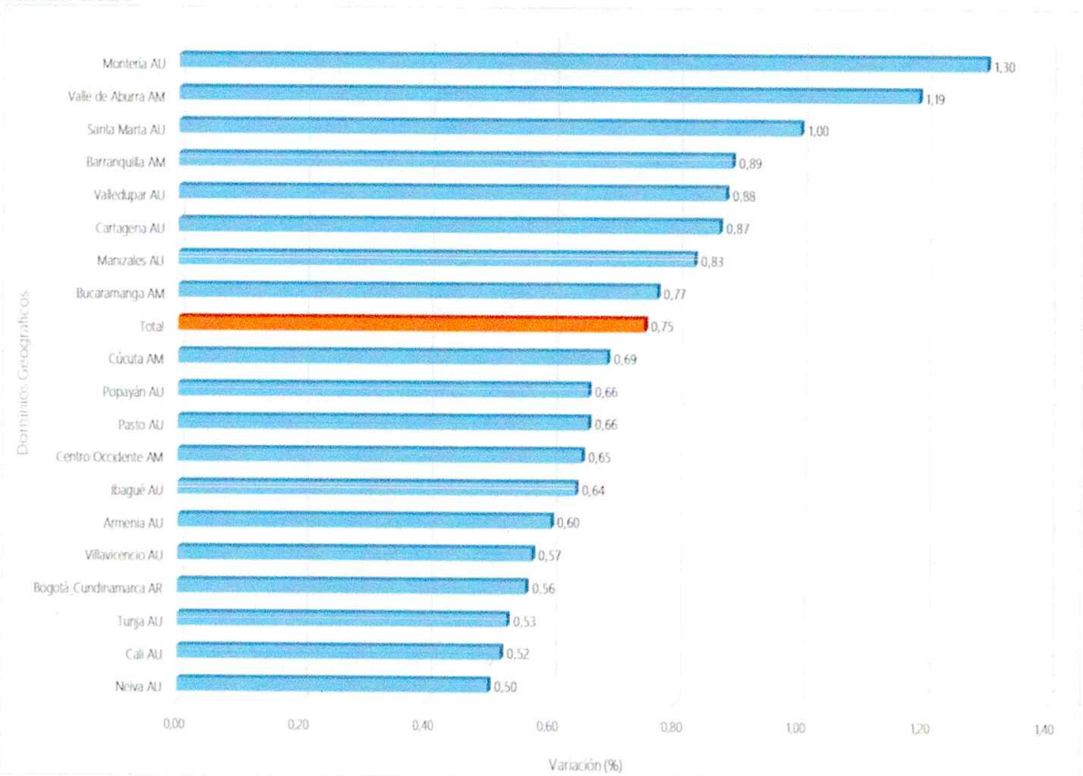
Por otra parte, los destinos: Otros destinos (0,70%), Comercio al igual que Hoteles (0,68%), Hospitales y centros asistenciales (0,64%) y Oficinas (0,63%), se ubicaron por debajo del promedio nacional. Por último, el destino Casas presentó la misma variación que el promedio nacional (0,75%).



5.3.16 Variación mensual del ICOCED según dominio geográfico3 En marzo de 2026,

las mayores variaciones mensuales de los precios respecto de febrero de 2026, según el ICOCED, se presentaron en: Montería AU (1,30%), Valle de Aburra AM (1,19%) y Santa Marta AU (1,00%). En contraste, los dominios que presentaron las menores variaciones fueron: Neiva AU (0,50%), Cali AU (0,52%) y Tunja AU (0,53%). (Anexo 6.6).

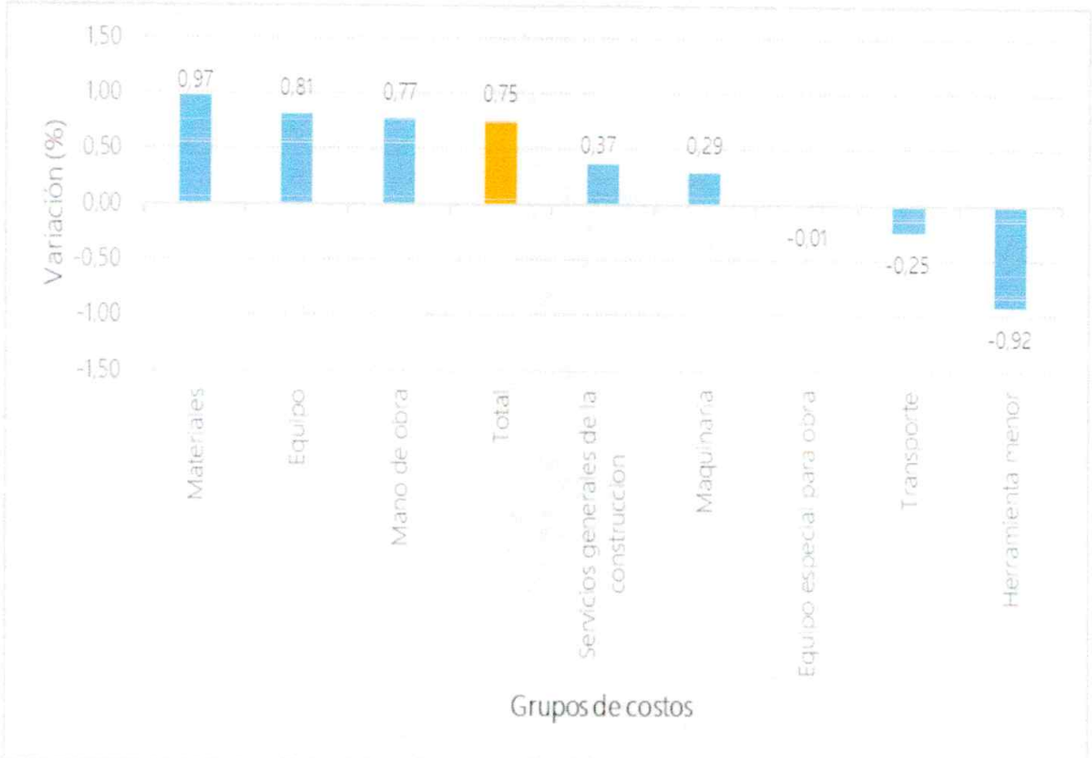
Gráfico 3. Variación mensual del ICOCED total, según dominio geográfico.
Total
Marzo 2026



5.3.17 Variación mensual según grupos de costos

Por grupos de costos en marzo de 2026, las mayores variaciones con respecto a febrero de 2026 se presentaron en: Materiales (0,97%), Equipo (0,81%) y Mano de obra (0,77%). Por otra parte, el grupo de costo que presentó la mayor variación negativa fue Herramienta menor (-0,92%). (Anexo 5.1).

Gráfico 4. ICOCED Variación mensual total según grupos de costos
Índice Total
Marzo 2026



13 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-edificaciones-icoced

5.3.17 INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

En abril de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,78%, la variación año corrido fue 3,87% y la anual 5,68%.

En abril de 2026 la variación anual del IPC fue 5,68%, es decir, 0,52 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,16%.

El comportamiento mensual del IPC total en abril de 2026 (0,78%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,51%) y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,06%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Abril					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,66	**0,78**	3,30	**3,87**	5,16	**5,68**

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En abril de 2026 en comparación con marzo de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: frutas frescas (5,52%), combustibles para vehículos (2,48%), arriendo imputado (0,55%), arriendo efectivo (0,61%), servicios relacionados con la copropiedad (3,82%), carne de res y derivados (1,68%), papas (8,05%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,36%), huevos (3,92%) y gas (2,13%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: vehículo particular nuevo o usado (-0,37%), plátanos (-1,41%), naranjas (-3,83%), dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas, chicles, masmelos, cocadas para consumo en el hogar (-2,29%) y legumbres secas (-0,70%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Abril 2026

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Frutas frescas	5,52	0,08
Combustibles para vehículos	2,48	0,08
Arriendo imputado	0,55	0,07
Arriendo efectivo	0,61	0,06
Servicios relacionados con la copropiedad	3,82	0,05
Carne de res y derivados	1,68	0,04
Papas	8,05	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,36	0,03
Huevos	3,92	0,03
Gas	2,13	0,02

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

15 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

5.3.18 Variación y contribución de las subclases en el año corrido

En abril de 2026 en comparación con diciembre de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: transporte urbano (10,29%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (5,95%), frutas frescas (20,97%), arriendo imputado (1,95%), arriendo efectivo (2,03%), carne de res y derivados (6,44%), servicio doméstico (12,32%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (5,19%), servicios relacionados con la copropiedad (9,55%) y papas (36,51%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: combustibles para vehículos (-2,18%), vehículo particular nuevo o usado (-1,02%), dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas, chicles, masmelos, cocadas para consumo en el hogar (-17,24%), arroz (-1,94%) y legumbres secas (-3,79%).

Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Febrero 2026

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Transporte urbano	9,19	0,44
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	4,60	0,35
Arriendo imputado	0,91	0,12
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	4,20	0,10
Educación preescolar y básica primaria	6,01	0,09
Carne de res y derivados	3,67	0,09
Servicio doméstico	8,62	0,09
Arriendo efectivo	0,92	0,09
Frutas frescas	5,51	0,07
Papas	22,07	0,07

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

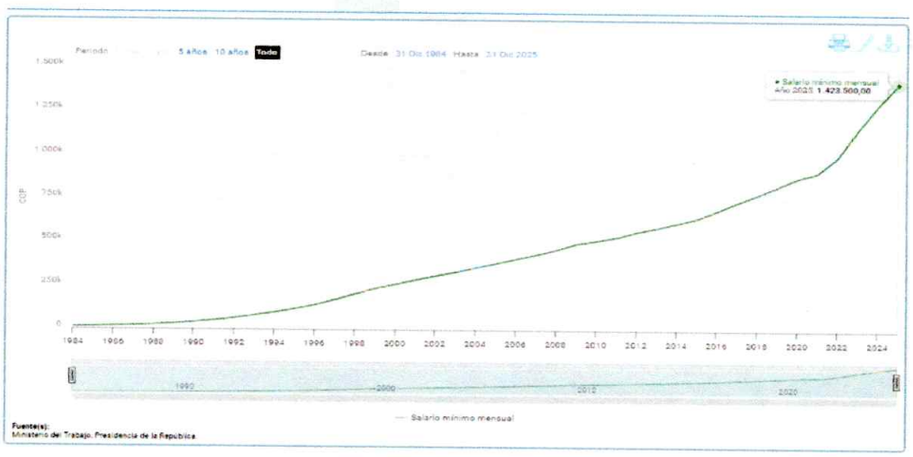
16 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

5.3.19 SALARIO MÍNIMO[17]

Se entiende por sueldo y salario la retribución fija u ordinaria que el personal (permanente o contratado directamente por el establecimiento) percibe como pago por los servicios prestados durante el periodo al que se refiere la información, antes de deducir los descuentos por retención en la fuente, seguro social, sindicato, fondo de empleados y similares, etc.[18]

En Colombia los salarios de cada sector se determinan mediante la interacción entre oferta y demanda laboral. Sin embargo, existe un salario mínimo que se utiliza como referencia salarial y base para determinar auxilios, pagos mínimos para cotizar a seguridad social y otros. Al final de cada año se instala una Mesa de Concertación Laboral tripartita para acordar el salario mínimo mensual que tendrá vigencia el año inmediatamente siguiente. En esta negociación participa la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Salariales y Laborales, conformada por representantes del Gobierno nacional, las centrales de trabajadores y dirigentes gremiales. Tanto trabajadores como empleadores proponen una cifra de ajuste teniendo en cuenta como parámetros la meta de inflación del siguiente año fijada por la Junta del Banco de la República, la Productividad Total de los Factores, la Contribución de los Salarios al Ingreso Nacional, el incremento del Producto Interno Bruto (PIB) y el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En caso de no lograr un consenso entre las partes, el Gobierno nacional fijará el salario mínimo mediante decreto, teniendo en cuenta los mismos parámetros.[19]

Serie histórica en pesos colombianos periodicidad anual:



[17] https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/salarios
[18] Definición tomada de: Ficha metodológica Encuesta mensual manufacturera con enfoque territorial, DANE.
[19] Para mayor información ira https://www.mintrabajo.gov.co/web/guest/relaciones-laborales/comision-permanente-de-concertacion?inheritRedirect=true

5. DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES O SERVICIOS

La dinámica de la producción de obras civiles se estructura principalmente en la disposición de los insumos que representan alrededor del 70% del valor total de las obras civiles, correspondientes a los costos directos.

A ello se incorporan gastos administrativos que ordinariamente oscilan entre el 20 y 30% del valor total de los costos directos.

A su vez, se incorpora en la estructura del A.I.U. un rubro de imprevistos que oscila entre el 3 y el 10% del valor total de costo directo.

Finalmente, la utilidad en el sector de las obras civiles oscila entre un 5 y un 12% del

valor total de los costos directos.

La dinámica de entrega de las obras, por su propia naturaleza implica que el contratista ponga en sitio de obra por su cuenta los insumos, para finalmente entregar la obra civil.

En este contexto, la ejecución de obras civiles puede desarrollarse bajo esquemas en los cuales el contratista de obra asume de manera inicial la provisión de insumos, la ejecución de actividades y la organización de los recursos necesarios, configurándose una dinámica en la que la financiación de la obra es asumida temporalmente por el constructor.

Este tipo de esquemas encuentra respaldo en las disposiciones que regulan las operaciones de crédito público y sus modalidades, en la medida en que permiten estructurar mecanismos de pago diferido asociados a la ejecución de proyectos de infraestructura.

Su utilización se sustenta en variables propias del sector, tales como la alta intensidad de capital de las obras civiles; la concentración de costos en insumos y mano de obra; la necesidad de garantizar continuidad en la ejecución; y/o la existencia de agentes con capacidad técnica y financiera para asumir la provisión inicial de recursos.

En estos eventos, además de las consideraciones propias de la experiencia propia del contratista, que evidentemente resulta relevante en el proceso de selección, adquiere gran importancia la verificación de la capacidad financiera de los proponentes, de tal manera que bien sea con recursos propios o con apalancamientos financieros propios, el contratista pueda garantizar al contratante la ejecución de la obra dentro de los cronogramas establecidos, otorgando financiamiento al contratante de acuerdo con las condiciones financieras y plazos que se acuerden entre las partes.

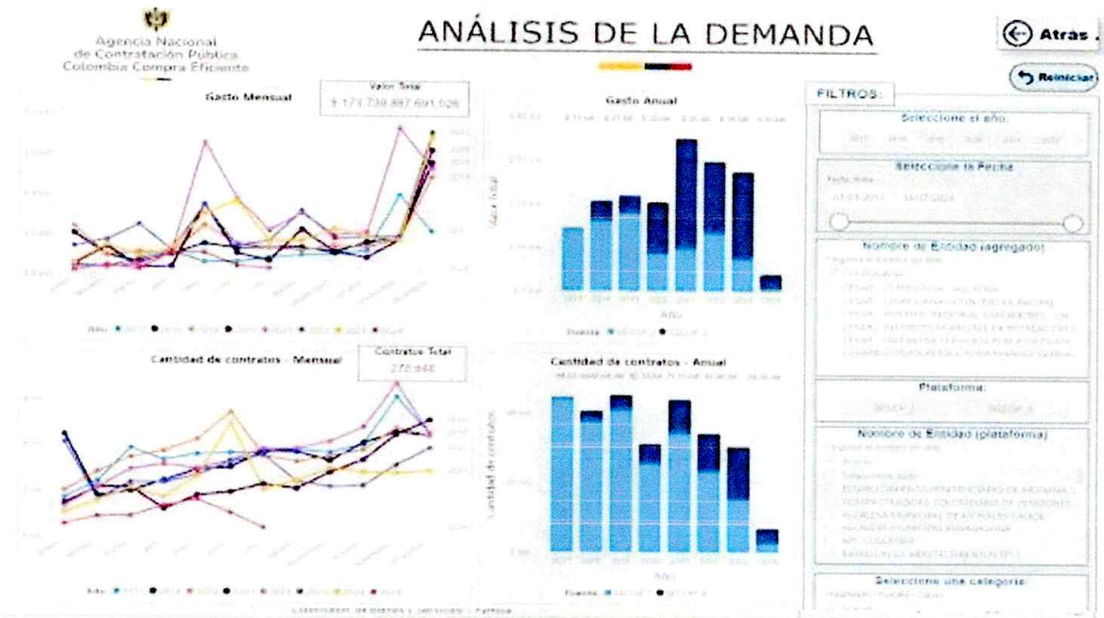
5. ANALISIS DE LA DEMANDA

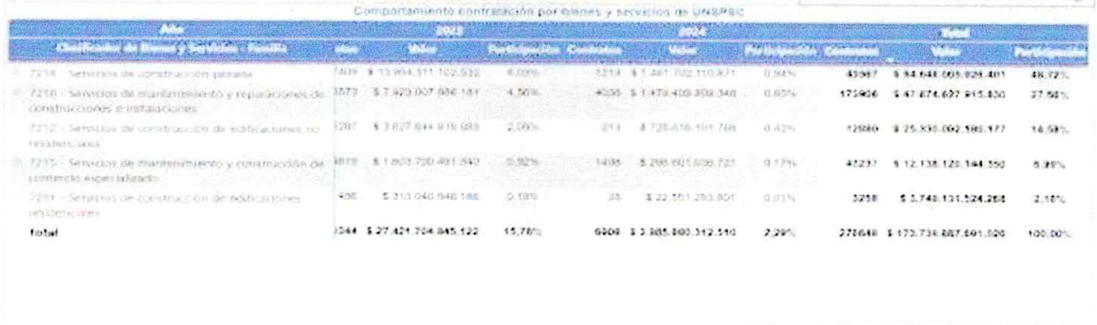
Dentro de este proceso, para efectos de análisis de demanda y conocer algunos determinantes en las modalidades y condiciones de adquisición, formas de pago, experiencia habilitante a exigir de acuerdo con el tercer nivel de desagregación de la codificación UNSPSC y riesgos derivados de los procesos de selección, se analizarán procesos de la Entidad Estatal, de otras Entidades Estatales y otros consumidores del bien o servicio de diferentes modalidades que guarden similitud con el objeto a contratar.

En vigencias anteriores EDUS, a modo de ejemplo, ha ejecutado contratos con objeto de la misma actividad económica a la de los servicios que actualmente se requiere contratar, para lo cual se presenta un resumen en la siguiente tabla:

Proceso / contrato	Objeto o actividad identificada	Valor publicado	Modalidad / información disponible
EDUS 099-2023	Construcción de infraestructura de obras de desarrollo urbano en diferentes barrios de Galapa, Atlántico.	$387.863.485,55	Contratado.
EDUS 104-2023	Construcción, mantenimiento y rehabilitación de escenarios deportivos, recreativos y culturales en Galapa.	$2.297.623.237	Contratado.
EDUS 105-2023	Adecuación de infraestructura deportiva en el casco urbano de Turbaco, Bolívar.	$1.643.816.626,38	Contratado.
EDUS 109-2023	Pavimentación de vías en concreto rígido en Galapa, Atlántico.	$2.883.594.701	Contratado.
EDUS 153-2023	Construcción de escenario para la práctica de patinaje en Turbaco, Bolívar.	$2.282.601.246	Contratado.

5.1 HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y OTROS CONSUMIDORES DEL BIEN O SERVICIO A NIVEL NACIONAL





Año	2023			2024			Total		
Clasificación de Bienes y Servicios - Familia	Mes	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
7214 - Servicios de construcción general	7409	$ 13.994.311.102.532	8,09%	3214	$ 1.681.702.110.871	0,94%	43967	$ 84.648.005.924.401	48,72%
7215 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	3573	$ 3.420.007.836.181	1,98%	4035	$ 1.473.409.809.348	0,85%	172406	$ 47.874.627.915.830	27,56%
7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	1287	$ 3.827.644.916.683	2,20%	211	$ 725.616.191.768	0,42%	12080	$ 25.536.092.580.177	14,69%
7213 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	1878	$ 1.803.700.491.840	1,04%	1435	$ 298.601.036.721	0,17%	47237	$ 12.138.128.144.350	6,98%
7211 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	496	$ 213.040.946.186	0,12%	25	$ 22.551.253.801	0,01%	3258	$ 3.748.131.524.264	2,16%
Total	1044	$ 27.421.704.845.122	15,76%	9308	$ 3.985.880.312.510	2,29%	279648	$ 173.739.887.691.026	100,00%



La información proporcionada revela que este tipo de actividades son obtenidas en su mayoría por entidades estatales mediante procesos competitivos en su mayoría a través de licitaciones de obra pública y selecciones abreviadas.

6. ANALISIS DE LA OFERTA

En este análisis, pretende identificar las dinámicas características del sector de la construcción con el fin de identificar los posibles proveedores que podrían participar en los diversos procesos de adquisición llevados a cabo por la entidad.

Con base en lo anterior a continuación, y de acuerdo con el reporte efectuado en el Portal de Información Empresarial de la Superintendencia de Sociedades - Estados Financieros por Sector Económico/Ubicación geográfica – NIIF PYMES Y PLENAS INDIVIDUALES se presentan algunas de las empresas que prestan los servicios de construcción teniendo en cuenta la clasificación por actividad según códigos CIIU.

7. METODOLOGÍA DE RECOPILACIÓN Y SELECCIÓN DE LA MUESTRA

Para la estructuración del presente análisis financiero sectorial se realizó una revisión de información financiera pública reportada por empresas del sector construcción y obras civiles en Colombia, utilizando como fuentes oficiales:

- Datos Abiertos Colombia
- Superintendencia de Sociedades – Estados Financieros NIIF
- Superintendencia Financiera de Colombia – SIMEV
- SECOP II

La muestra fue integrada con empresas reales registradas bajo actividades CIIU relacionadas con:

- F4111 – Construcción de edificios residenciales.
- F4112 – Construcción de edificios no residenciales.
- F4210 – Construcción de carreteras y vías férreas.
- F4220 – Construcción de proyectos de servicio público.
- F4290 – Obras de ingeniería civil.
- F4390 – Otras actividades especializadas para la construcción.

N.º	Entidad contratante	Número del proceso	Objeto contractual	Presupuesto / cuantía	Año	Modalidad
1	Gobernación del Meta	SVM-LP-002-2023	Construcción de vivienda VIS en la urbanización La Morena, municipio de Restrepo.	$23.375.099.343,84	2023	Licitación pública – obra
2	Gobernación del Meta	SVM-LP-003-2022	Construcción de vivienda VIS en la urbanización La Morenita del Ariari, municipio de Granada.	$18.307.268.007,19	2022	Licitación pública – obra
3	Gobernación del Meta	SVM-LP-001-2020	Construcción de vivienda VIP en la urbanización Villa Marcela, fase dos, municipio de Acacías.	$27.901.017.094,91	2020	Licitación pública – obra
4	Gobernación del Meta	SVM-LP-001-2023	Construcción de vivienda VIS en la urbanización La Morena.	$15.320.373.714,32	2023	Licitación pública – obra
5	Fondo Adaptación	FA-LP-I-S-004-2022	Construcción, terminación y entrega de las viviendas faltantes del nuevo casco urbano del municipio de Gramalote, Norte de Santander.	$17.259.327.775	2022	Licitación pública – obra

6	Departamento de Arauca	LP-05-09-2021	Construcción de soluciones de vivienda de interés social prioritario en sitio propio en el municipio de Arauquita, Arauca.	$19.457.205.848,72	2021	Licitación pública – obra
7	Gobernación de Caldas	LP-SV-008-2026	Construcción de vivienda de interés prioritario VIP, vivienda bifamiliar en el municipio de Salamina, Caldas.	$1.898.360.706	2026	Licitación pública – obra

La selección buscó representar adecuadamente la composición del mercado colombiano, incorporando cien (100) empresas del sector de la construcción con el fin de consolidar la mediana sectorial.

N.º	NIT (sin DV)	Razón social identificada	CIIU
1	800185295	Amarilo S.A.S.	F4111
2	890205645	Marval S.A.S.	F4111
3	900192711	Constructora Capital Bogotá S.A.S.	F4111
4	800094968	Jaramillo Mora Constructora S.A.	F4111
5	811032292	Constructora Capital Medellín S.A.S.	F4111
6	830012053	Urbanizadora Marval S.A.S.	F4111
7	800093117	Arquitectura y Concreto	F4111
8	860058070	Constructora Colpatria S.A.S.	F4111
9	800200598	Prodesa y Cía. S.A.	F4111
10	860513493	Constructora Bolívar Bogotá S.A.	F4111
11	860000531	Cusezar S.A.	F4111
12	890211777	Construcciones Marval S.A.S.	F4111
13	800161633	Constructora Las Galias S.A.S.	F4111
14	901685370	Ingeurbe Gestora de Proyectos S.A.S.	F4111
15	811020804	Conaltura Construcción y Vivienda S.A.S.	F4111
16	800240724	Apiros S.A.S.	F4111
17	860037900	Constructora Bolívar Cali S.A.	F4111
18	890302629	Constructora Meléndez S.A.	F4111
19	805016128	Constructora Solanillas S.A.S.	F4111
20	800208146	Inversiones Alcabama S.A.	F4111
21	800086042	Inacar S.A.	F4111
22	900085546	Construcciones Buen Vivir S.A.S.	F4111
23	811037405	Centro Sur S.A.S.	F4111
24	800136561	Urbanizadora Santa Fe de Bogotá – Urbansa S.A.	F4111
25	811027681	Urbaniza S.A.S.	F4111
26	900560626	Muisca Construcciones S.A.S.	F4111
27	811040443	B&B Constructore S.A.S.	F4111
28	901516233	Morros Kai S.A.S.	F4111
29	811000555	Inversiones Campoamalia S.A.S.	F4111

30	860524118	Ingeurbe S.A.S.	F4111
31	860527800	Construcciones Obycon S.A.S.	F4111
32	890915992	Inversiones Urbanismo y Construcciones S.A.S.	F4111
33	901024918	Palval 33 DC S.A.S.	F4111
34	810002455	Construcciones CFC y Asociados S.A.S. BIC	F4111
35	801001885	León Aguilera S.A.	F4111
36	900430960	Constructora Ágata S.A.S.	F4111
37	805030849	Grupo Normandía S.A.	F4111
38	900510365	Construir Obras Civiles S.A.S.	F4111
39	800192961	Metrópoli S.A.	F4111
40	901106240	Once Constructora S.A.S.	F4111
41	830135018	Zimmer Management S.A.S.	F4111
42	900568503	Inversiones Panoramia S.A.S.	F4111
43	860074389	Grupo Empresarial Oikos S.A.S.	F4111
44	811033259	Soluciones Civiles S.A.S.	F4111
45	900397244	Constructora Altos de la Abadía S.A.S.	F4111
46	900721022	Centro Empresarial del Salitre S.A.S.	F4111
47	900985404	Jiménez Constructores S.A.S.	F4111
48	900324986	Núcleo Constructora S.A.S.	F4111
49	830132182	MAZ Proyectos Inmobiliarios S.A.S.	F4111
50	891702877	Constructora Jiménez S.A.	F4111

#	Empresa	Segmento	Liquidez	Endeudamiento	Cobertura Intereses	Capital Trabajo (MM COP)	Patrimonio Neto (MM COP)
1	Conconcreto S.A.	Grande	1,62	0,58	2,10	315.000	890.000
2	Constructora Bolívar S.A.	Grande	1,85	0,54	3,25	420.000	1.240.000
3	Amarilo S.A.S.	Grande	1,74	0,61	2,84	380.000	950.000
4	Constructora Colpatria S.A.	Grande	1,70	0,57	2,30	298.000	760.000
5	CSS Constructores S.A.	Grande	1,58	0,64	1,92	215.000	540.000
6	Mincivil S.A.	Mediana	2,10	0,49	4,15	140.000	290.000
7	Castro Tcherassi S.A.	Mediana	1,96	0,52	3,44	122.000	315.000
8	Prodesa y Cía S.A.	Mediana	2,20	0,46	4,01	135.000	280.000
9	AIA Constructores S.A.S.	Mediana	2,05	0,43	3,82	118.000	240.000
10	Ingeniería de Vías S.A.S.	Mediana	1,88	0,50	2,76	96.000	180.000
11	Estructuras de Concreto S.A.	Mediana	7,60	0,59	1,56	10.425	22.000
12	Constructora A Cruz S.A.S.	Mediana	12,63	0,46	2,25	15.873	40.000
13	AS Construcciones S.A.S.	Grande	4,34	0,62	1,61	66.291	110.000

#	Empresa	Segmento	Liquidez	Endeudamiento	Cobertura Intereses	Capital Trabajo (MM COP)	Patrimonio Neto (MM COP)
14	RB Constructores Asociados S.A.S.	Mediana	4,00	0,47	1,57	44.101	95.000
15	B & V Ingeniería S.A.S.	Mediana	4,87	0,58	2,47	18.498	39.000
16	Constructora CRP S.A.S.	Grande	2,84	0,34	1,93	23.144	88.000
17	Fernando Ramírez S.A.S.	Mediana	5,15	0,26	4,50	12.930	33.000
18	Grupo Constructor Prisma S.A.S.	Mediana	1,20	0,74	1,05	1.140	3.200
19	Hidroyunda S.A.S.	Mipyme	1,81	0,56	16,85	4.651	8.420
20	Metalpar S.A.S.	Mipyme	1,37	0,56	4,39	23.874	33.000
21	Codeobras S.A.S.	Mipyme	3,11	0,39	106,87	1.124	3.850
22	Aplicar Ingeniería S.A.S.	Mipyme	6,90	0,49	5,81	6.224	11.900
23	RYC Ingenieros S.A.S.	Mipyme	4,96	0,66	2,89	7.606	13.200
24	Ideas Civiles S.A.S.	Mipyme	3,46	0,23	5,00	4.231	9.800
25	MGL Ingenieros S.A.S.	Mipyme	2,37	0,50	9,40	8.480	14.300
26	Building S.A.S.	Mipyme	3,34	0,30	14,89	5.669	16.200
27	Bonilla Zea S.A.S.	Mipyme	3,06	0,40	2,19	2.336	4.900
28	AB Gerencia Integral S.A.S.	Mipyme	1,80	0,55	3,00	3.815	7.600
29	Entre Obras S.A.S.	Mipyme	2,74	0,34	2,28	3.585	7.800
30	Base y Anclajes S.A.S.	Mipyme	3,57	0,29	3,98	1.248	3.600
31	Vandenenden S.A.S.	Mipyme	1,83	0,36	8,00	850	2.400
32	Con-Técnica S.A.S.	Mipyme	2,04	0,43	86,38	1.158	4.100
33	Construimos A S.A.S.	Mipyme	4,63	0,24	3,72	1.060	3.900
34	Arco Arquitectura e Ingeniería S.A.S.	Mipyme	2,17	0,50	1,54	5.083	10.500
35	GC Ingenieros S.A.S.	Mipyme	11,07	0,53	5,00	7.314	12.000
36	Inardi Ingenieros Arquitectos Diseñadores	Mipyme	1,88	0,38	19,62	1.196	2.900
37	Inversiones Tuluá S.A.S.	Mipyme	2,61	0,29	3,38	5.233	11.000

#	Empresa	Segmento	Liquidez	Endeudamiento	Cobertura Intereses	Capital Trabajo (MM COP)	Patrimonio Neto (MM COP)
38	Constructora Ecco S.A.S.	Mipyme	19,71	0,05	4,20	1.256	3.400
39	Dirco Ingeniería Ltda.	Mipyme	4,71	0,17	12,83	2.774	6.200
40	Nivelar S.A.	Mipyme	73,33	0,02	6,00	2.612	5.500
41	Obracic S.A.S.	Mipyme	27,23	0,04	3,50	1.029	2.400
42	Cubreactril S.A.S.	Mipyme	18,13	0,22	5,85	950	2.600
43	Duranes S.A.S.	Mipyme	86,55	0,14	13,73	3.473	7.100
44	Ingeniería Equipos y Servicios S.A.S.	Mipyme	6,73	0,36	3,46	1.232	3.500
45	Obyplan Ltda.	Mipyme	3,02	0,31	1,56	359	1.200
46	Constructora Douquem S.A.S.	Mipyme	5,64	0,16	1,20	2.588	4.800
47	EcoCivil S.A.S.	Mipyme	14,90	0,14	1,50	1.326	2.900
48	ConSfisa y Cía S.A.S.	Mipyme	12,11	0,07	6,30	1.502	3.100
49	Acabados y Arquitectura ECA S.A.S.	Mipyme	2,18	0,45	0,98	2.369	5.400
50	Sistemas Especiales de Construcción S.A.S.	Mediana	1,54	0,56	2,78	5.834	13.000
51	Rock Wall S.A.S.	Mipyme	2,32	0,49	4,00	1.046	2.700
52	Construintec S.A.S.	Mipyme	1,78	0,51	5,17	3.310	8.100
53	Intecom S.A.S.	Mipyme	3,16	0,25	2,50	2.547	6.000
54	Diseño Arquitectura y Construcción Diarco S.A.S.	Mipyme	3,29	0,22	4,20	2.885	7.500
55	Obras Civiles S.A.S.	Mipyme	7,04	0,14	2,10	2.094	5.300
56	Muñoz Vanegas y Cía.	Mediana	14,09	0,06	3,50	11.402	24.000
57	Menga Eder y Cía.	Mediana	35,88	0,19	126,87	21.527	45.000
58	Constructora Precomprimidos S.A.	Mediana	1,78	0,24	6,57	3.387	9.100
59	Gomeco S.A.S.	Grande	0,41	0,98	2,31	-65.677	15.000
60	Comercial Alpa S.A.S.	Mipyme	1,75	0,71	1,19	4.753	8.800
61	Obrass Arquitectos Constructores S.A.S.	Mipyme	1,19	0,56	0,38	226	950

#	Empresa	Segmento	Liquidez	Endeudamiento	Cobertura Intereses	Capital Trabajo (MM COP)	Patrimonio Neto (MM COP)
62	Construcciones y Diseños ATC S.A.S.	Mipyme	210,69	0,62	1,44	4.491	10.500
63	Con-Tecnica S.A.S.	Mipyme	2,04	0,43	86,38	1.158	4.100
64	Ingeniería Total S.A.S.	Mediana	117,41	0,59	2,10	955	3.800
65	Entrepisos Modulares S.A.S.	Mediana	4,81	0,23	3,80	11.847	27.000
66	Construcciones y Topografías S.A.S.	Mipyme	5,65	0,18	2,30	5.413	12.000
67	Grupo Enobra S.A.S.	Mediana	3,08	0,81	1,10	11.621	21.000
68	BSV Ingeniería S.A.S.	Mipyme	0,67	0,26	1,00	-126	500
69	HHL Ingenieros S.A.S.	Mipyme	1,52	0,56	39,75	2.194	4.900
70	Ingearco y Cía. S.A.S.	Mipyme	1,80	0,56	3,50	4.126	9.200
71	Morales & Escorcia Ingeniería S.A.S.	Mipyme	7,14	0,37	2,13	3.412	7.800
72	Proymetal S.A.	Mediana	1,78	0,54	2,68	3.889	10.200
73	Hugo Pereira Lora S.A.S.	Mipyme	3,99	0,24	3,59	1.752	4.000
74	Constructora Canalki S.A.S.	Mipyme	3,01	0,71	3,69	3.928	8.600
75	Todo en Construcciones Civiles S.A.S.	Mipyme	1,30	0,62	2,49	1.397	2.900
76	Metal Civil S.A.S.	Mipyme	3,36	0,25	35,28	1.466	3.700
77	Mantenimiento y Controles del Llano EU	Mipyme	2,30	0,32	3,06	3.856	8.200
78	Contratistas Unidos El Llanito S.A.S.	Mipyme	1,80	0,75	3,44	4.870	9.500
79	Fundeco Ingeniería S.A.S.	Mipyme	13,34	0,07	1,20	2.522	5.800
80	Anpatec S.A.S.	Mipyme	28,92	0,03	20,31	993	2.500
81	IIMEC Ingeniería & Construcciones S.A.S.	Mipyme	2,68	0,75	9,31	218	1.100
82	Ingeniería y Construcciones Intec OTM Ltda.	Mediana	9,17	0,53	2,80	2.905	7.600
83	Constructions Cosmos S.A.S.	Mipyme	2,60	0,14	8,79	399	1.300
84	Mercasur Ltda.	Mediana	7,55	0,60	1,20	15.450	28.000

#	Empresa	Segmento	Liquidez	Endeudamiento	Cobertura Intereses	Capital Trabajo (MM COP)	Patrimonio Neto (MM COP)
85	Construcciones y Aceros S.A.	Mipyme	6,78	0,19	1,50	746	2.100
86	Parque Industrial y Comercial de Sincelejo S.A.	Grande	8,14	0,82	1,30	762	3.500
87	Inversiones Siberia S.A.S.	Mipyme	15,31	0,71	1,10	259	900
88	Construcciones San Jacinto S.A.S.	Mipyme	0,11	0,34	1,00	-3.015	1.800
89	Ingeniería Diseño y Consultoría S.A.S.	Mipyme	0,89	0,55	15,36	-399	1.400
90	Grupo Constructor Prisma S.A.S.	Mipyme	1,20	0,74	2,87	1.140	3.200
91	Constructora Lorea S.A.S.	Mipyme	3,67	0,25	5685,96	580	1.900
92	Compañía Nacional de Ingeniería S.A.S.	Mediana	35,88	0,24	5,95	1.266	4.400
93	Constructora Rumie S.A.S.	Mediana	9,14	0,37	2,10	8.501	18.000
94	G&G Ingenieros Ltda.	Mipyme	10,18	0,53	2,40	5.392	11.500
95	Construir O.C. Ltda.	Mipyme	2,00	0,32	1,80	444	1.500
96	Inverproyectos del Caribe S.A.	Mipyme	0,51	0,71	1,00	-1.350	2.200
97	Constructores & Ambientales S.A.S.	Mipyme	1,69	0,48	2,00	861	2.800
98	Estruduque S.A.S.	Mipyme	1,45	0,79	1,67	214	700
99	Ingeniería y Construcciones MS S.A.S.	Mipyme	6,45	0,15	3,00	5.918	13.500
100	Promotora La Alborada S.A.	Grande	112,90	0,81	1,20	113.318	210.000

CALCULO DE LA MEDIANA SECTORIAL

Indicador	Mediana Total
Índice de Liquidez	2,37
Índice de Endeudamiento	0,49
Cobertura de Intereses	3,91
Capital de Trabajo	$5.376 millones
Patrimonio Neto	$12.600 millones

MEDIANA GRANDES Y MEDIANAS EMPRESAS

Indicador	Mediana Grandes/Medianas
Índice de Liquidez	1,91
Índice de Endeudamiento	0,55
Cobertura de Intereses	2,97
Capital de Trabajo	$177.500 millones
Patrimonio Neto	$427.500 millones

MEDIANA MIPYMES

Indicador	Mediana Mipymes
Índice de Liquidez	2,55
Índice de Endeudamiento	0,41
Cobertura de Intereses	4,19
Capital de Trabajo	$4.741 millones
Patrimonio Neto	$8.950 millones

El análisis evidencia que las empresas constructoras colombianas presentan estructuras financieras heterogéneas, especialmente en materia de liquidez y cobertura de intereses. La utilización de la mediana permite neutralizar el impacto de empresas con indicadores extremadamente altos o bajos, obteniendo así un parámetro estadístico más representativo del comportamiento real del mercado. Se observa que las Mipymes del sector presentan niveles adecuados de liquidez y cobertura operacional, aunque con patrimonios y capitales de trabajo significativamente menores frente a las grandes constructoras.

La comparación entre segmentos demuestra que fijar requisitos financieros exclusivamente con base en empresas de gran tamaño podría generar barreras de acceso injustificadas para pequeñas y medianas empresas, afectando los principios de pluralidad de oferentes y libre concurrencia. En consecuencia, los indicadores habilitantes deben estructurarse tomando como referencia principal la mediana total del mercado y validando su razonabilidad frente al segmento Mipyme, especialmente cuando el proceso contractual no implique riesgos financieros extraordinarios.

Dada la muestra antes descrita resulta procedente la exigencia de los siguientes indicadores financieros;

Indicador	EXIGIDO
Índice de Liquidez	≥ 2.5
Índice de Endeudamiento	≤.55%
Cobertura de Intereses	≥ 4
Rentabilidad del Patrimonio	≥0,02
Rentabilidad del Activo	≥0,02

7. ANALISIS DEL DESEMPEÑO FINANCIERO

La Entidad acoge lo establecido por Colombia Compra Eficiente en el Anexo 1 de la Guía para Procesos de Contratación de obra pública que establece: "Información de capacidad financiera y capacidad organizacional del sector de la construcción en Colombia.

Colombia Compra Eficiente utilizó una muestra de 500 empresas del sector de la construcción a partir de información publicada en el Sistema de Información de Registro Empresarial de la Superintendencia de Sociedades -SIREM-.Esta muestra contiene empresas de todos los tamaños empresariales y de todo el país, Con esta información se realizó un análisis gráfico con histogramas para analizar el comportamiento del sector en cada uno de los indicadores, se definieron los rangos donde se encuentra la mayor concentración de las empresas y se estudió la distribución de los datos dentro de estos rangos para finalmente establecer los límites inferiores o superiores para cada indicador

de capacidad financiera y organizacional.

Como quiera que se están arrojando valores atípicos al sector, con variaciones mínimas se procederá a normalizar la muestra exigiendo los siguientes;

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥2.5
Índice de endeudamiento	≤ 55%
Razón de cobertura de intereses	≥ 4
Rentabilidad del patrimonio	≥0,02
Rentabilidad del activo	≥0,02

8. ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLOS

Para el presente procedimiento contractual, entiéndase por Riesgo la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo de este, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.

Corresponderá al contratista seleccionado la asunción del Riesgo previsible propio de este tipo de contratación asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo de la entidad en el contrato.

La tipificación, estimación y asignación de los riesgos que puedan afectar el proceso de contratación o la ejecución del contrato se realizó con base en lo señalado en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo expedido por Colombia Compra Eficiente y el Documento Conpes 3714 de 2011- VER ANEXO MATRIZ DE RIESGOS.

Jorge Luis Sarmiento P.

JORGE LUIS SARMIENTO PEÑARANDA
GERENTE GENERAL – EDUS

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó	Manuel de Jesus Florez Reyes	Asesor Juridico Externo	
Proyectó	Ana Millan Parra	Asesor Juridico Externo	
Revisó	Lizbeth Cecilia Restrepo Gámez	Secretaria General	
Los arriba firmantes declaran que han revisado el presente documento y lo encuentra ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			