

ANÁLISIS DEL SECTOR

LICITACIÓN PÚBLICA No. LP-003-2026

“MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO”, EN DOS (2) LOTES

LOTE 1 (GRUPO 1 – RECURSOS PROPIOS): MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR DE LOS ADULTOS MAYORES Y DEMÁS POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE ALBÁN, NARIÑO

LOTE 2 (GRUPO 2 – SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS): MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO – FASE 1

Siguiendo la metodología establecida por Colombia Compra Eficiente en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector (versión 3 del 25 de septiembre de 2025), se plantea el análisis del sector teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. ASPECTOS GENERALES

La Constitución Política prevé en el artículo 2 que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, y facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación.

Así también, en la misma Carta se establece en el artículo 311 que, al municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le 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 asignen la Constitución y las leyes».

En materia de vivienda, el artículo 51 de la Constitución dispone que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacerlo efectivo. A su turno, el artículo 13 ordena proteger especialmente a quienes se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta, y el artículo 46 establece que el Estado, la sociedad y la familia concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad.

En virtud de los artículos 209 y 288 de la Constitución Política y del artículo 6 de la Ley 489 de 1998, las autoridades administrativas en sus distintos niveles deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado, y ejercer sus competencias conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad en los términos que establezca la ley.

El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 dispone que los servidores públicos tendrán en consideración que, al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.



Dentro de las funciones que corresponde asumir al Municipio, el artículo 3 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, incluye las de administrar los asuntos municipales, promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal, y «Procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del municipio, en lo que sea de su competencia, con especial énfasis en los niños, las niñas, los adolescentes, las mujeres cabeza de familia, las personas de la tercera edad, las personas en condición de discapacidad y los demás sujetos de especial protección constitucional». Así mismo, el numeral 76.2 del artículo 76 de la Ley 715 de 2001 asigna a los municipios la competencia de promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto.

La Corte Constitucional, en la Sentencia T-585 de 2006 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra), precisó que, para que una vivienda pueda considerarse digna, debe presentar condiciones adecuadas, entre ellas la «Habitabilidad, es decir, que la vivienda cumpla con los requisitos mínimos de higiene, calidad y espacio necesarios para que una persona y su familia puedan ocuparla sin peligro para su integridad física y su salud».

En el Municipio de Albán, un número importante de viviendas de la zona urbana y rural, habitadas por adultos mayores y por hogares en condición de vulnerabilidad, presenta deterioro y deficiencias en cubiertas, pisos y acabados, cocinas, cielos rasos, baterías sanitarias, puertas y ventanas. Las cubiertas en mal estado permiten filtraciones de agua; los pisos y acabados deteriorados dificultan la higiene; las cocinas y las baterías sanitarias carecen de condiciones adecuadas de funcionamiento, y las puertas y ventanas no brindan seguridad ni protección frente al clima. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018, el 59,12 % de los hogares del municipio presentaba déficit cualitativo de vivienda, proporción que llegaba al 69,36 % en los centros poblados y la zona rural dispersa.

Por lo anterior, la Administración Municipal de Albán formuló el proyecto «MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO», que se ejecutará en dos (2) lotes, con el propósito de mejorar las condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad de las viviendas beneficiarias y contribuir a la calidad de vida de los adultos mayores y de la población vulnerable del municipio.

1.1. ANÁLISIS DEL SECTOR

La Alcaldía del **Municipio de Albán (Nariño)**, en cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de contratación estatal y en desarrollo del principio de planeación, procede a realizar el ANÁLISIS DEL SECTOR relativo al objeto de la Licitación Pública No. LP-003-2026, conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y siguiendo la metodología y la estructura de la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, para establecer la situación actualizada del sector desde el análisis del mercado, de la demanda y de la oferta. Como lo precisa el numeral 6.3 de la Guía, el uso de los Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social (versión 2, Resolución 539 de 2025) no exime a la Entidad de este análisis. Se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

OBJETO: El presente proceso tiene por objeto el “MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO”, estructurado en dos (2) lotes que darán lugar a contratos de obra independientes: Lote 1 “MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR DE LOS ADULTOS MAYORES Y DEMÁS POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE ALBÁN, NARIÑO”, y Lote 2, “MEJORAMIENTO DE VIVIENDA PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO – FASE 1”.



Las intervenciones corresponden a seis tipos de mejoramiento que se pagan por unidad, a precio unitario fijo: enchapes y pintura, cambio de cubierta, mejoramiento de cocina, cielo raso en PVC, batería sanitaria y reemplazo de puertas y ventanas.

PRESUPUESTO OFICIAL: El Municipio de Albán considera que el valor total del proceso asciende a CUATRO MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$4.845.361.530), discriminados así:

Número certificado disponibilidad presupuestal	Fecha certificado disponibilidad presupuestal	Valor certificado de disponibilidad presupuestal
Lote 1 – CDP No. 2026000480	14 de septiembre de 2026	\$4.230.061.680
Lote 2 – CDP SGR No. 2026100003	11 de septiembre de 2026	\$162.299.850
Lote 2 – CDP SGR No. 2026100004 (vigencia futura)	11 de septiembre de 2026	\$453.000.000

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de cada contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiséis (2026), contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y legalización del contrato, la aprobación de la garantía única y la expedición del registro presupuestal.

UBICACIÓN DEL PROYECTO: El proyecto se ejecutará en viviendas de la zona urbana y de la zona rural del Municipio de Albán, departamento de Nariño, según la relación de viviendas beneficiarias de cada lote que hace parte del Anexo 1 – Anexo Técnico.

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO: El Municipio de Albán (San José de Albán) se ubica en el norte del departamento de Nariño, a unos 68 kilómetros de San Juan de Pasto, y limita con los municipios de San Pedro de Cartago, San Bernardo, El Tablón de Gómez, Buesaco y Arboleda. Su cabecera se encuentra a una altitud aproximada de 1.935 metros sobre el nivel del mar, con temperaturas que oscilan entre 17 °C y 24 °C.

La economía del municipio se fundamenta en la agricultura, en particular en el cultivo del café, que es su principal fuente de ingresos, complementado con yuca, frutas y hortalizas. La mayor parte de la población habita en la zona rural: según el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018, de los 3.388 hogares censados, 2.399 residían en centros poblados y zona rural dispersa y 989 en la cabecera municipal.

De acuerdo con el Déficit Habitacional calculado por el DANE con base en ese censo, el 70,40 % de los hogares de Albán presentaba déficit habitacional: 11,28 % cuantitativo y 59,12 % cualitativo. La proporción es muy superior a la del país y a la de Nariño, y se concentra en la zona rural:

Territorio	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
Colombia	9,81 %	26,78 %	36,59 %
Nariño	18,51 %	42,56 %	61,07 %
Albán (total)	11,28 %	59,12 %	70,40 %
Albán – cabecera	13,25 %	34,28 %	47,52 %

Territorio	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
Albán – centros poblados y rural disperso	10,46 %	69,36 %	79,82 %

Entre las carencias que componen el déficit cualitativo en Albán sobresalen el material de los pisos (1.591 hogares, 47,0 %), el agua para cocinar (795 hogares, 23,5 %), el hacinamiento mitigable (617 hogares, 18,2 %), la cocina (268 hogares, 7,9 %) y el alcantarillado (239 hogares, 7,1 %). Los tipos de mejoramiento del proyecto —enchapes de piso, cocinas, baterías sanitarias y cubiertas— atienden directamente varias de esas carencias.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. Déficit habitacional CNPV 2018. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/4estadisticas-por-tema/4estadistic-y-poblacion/4stadis-habitacional>

RIESGOS ASOCIADOS AL PROYECTO: Los riesgos previsibles asociados al proceso y a la ejecución de los contratos fueron identificados, analizados y distribuidos conforme a la naturaleza del proyecto y se encuentran desarrollados en la Matriz 3 – Riesgos, que hace parte integral de los documentos del proceso y contiene veintisiete (27) riesgos con su asignación, tratamiento y monitoreo.

1.1.1.ECONÓMICO

La actividad económica en general está dividida en sectores, y cada uno de ellos agrupa una parte de la actividad económica con elementos de características comunes, que guardan unicidad y se distinguen de otras agrupaciones, según los procesos de producción que acontecen al interior de cada uno.

Desde la teoría económica se establecen tres sectores: el primario o agropecuario, el secundario o industrial y el terciario o de servicios. También existe una clasificación basada en especialidades que permite una mayor comprensión del mercado y que distingue, entre otros, los sectores: agropecuario, de servicios, industrial, de transporte, de comercio, financiero, de la construcción, minero y energético, solidario y de las comunicaciones.

Por su parte, la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas, Revisión 4 Adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), precisa las opciones que por sectores económicos se ofrecen para satisfacer las necesidades de contratación de las entidades estatales. Dado el alcance del objeto, el sector económico objeto de análisis corresponde al «Sector de la Construcción», que el CIIU recoge en la Sección F, Divisiones 41 a 43. El objeto del proceso se enmarca principalmente en la División 41 (clase 4111, construcción de edificios residenciales) y en la División 43 (clases 4330, terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil, y 4390, otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil):



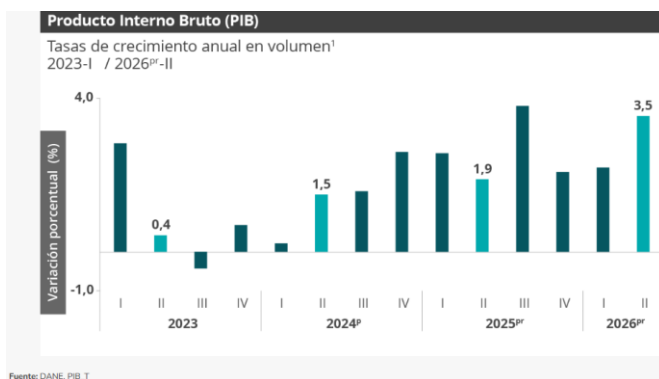
División	Grupo	Clase	Descripción
División 41			Construcción de edificios
	411		Construcción de edificios
		4111	Construcción de edificios residenciales
		4112	Construcción de edificios no residenciales
División 42			Obras de ingeniería civil
	421	4210	Construcción de carreteras y vías de ferrocarril
	422	4220	Construcción de proyectos de servicio público
	429	4290	Construcción de otras obras de ingeniería civil
División	Grupo	Clase	Descripción
División 43			Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil
	431		Demolición y preparación del terreno
		4311	Demolición
		4312	Preparación del terreno
	432		Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones especializadas
		4321	Instalaciones eléctricas
		4322	Instalaciones de fontanería, calefacción y aire acondicionado
		4329	Otras instalaciones especializadas
	433	4330	Terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil
	439	4390	Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil

PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB

La información estadística y los indicadores económicos expuestos en el presente apartado fueron obtenidos de las publicaciones oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, entidad rectora de las estadísticas oficiales del país. Con el fin de garantizar la trazabilidad, transparencia y verificación de la información utilizada, se indica el enlace oficial de consulta correspondiente al Producto Interno Bruto (PIB).

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. Producto Interno Bruto (PIB) – Información técnica. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/5estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>

En el segundo trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto en su serie original creció 3,5 % respecto al mismo periodo de 2025.



Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

- (1) Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales: crece 10,0 % (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- (2) Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida: crece 2,2 % (contribuye 0,5 puntos porcentuales).
- (3) Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios: crece 9,5 % (contribuye 0,4 puntos porcentuales).

Durante el primer semestre de 2026, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto creció 2,9 %, con la administración pública, la educación y la salud (7,9 %), el comercio, el transporte y el alojamiento (2,6 %) y las actividades artísticas y de servicios (6,3 %) como las actividades de mayor contribución.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2026^{2r}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{2r} -II / 2025 ^{2r} -II	2026 ^{2r} / 2025 ^{2r}	2026 ^{2r} -II / 2026 ^{2r} -I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	3,6	2,9	1,4
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	3,5	2,9	1,3

Fuente: DANE, PIB_T

1.1.2.AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR

Para desarrollar el objeto del presente proceso, el sector idóneo es el de la CONSTRUCCIÓN, en el subsector de edificaciones, que incluye empresas constructoras, ingenieros civiles, arquitectos y demás profesionales afines con la capacidad técnica, financiera y jurídica para ejecutar la obra. En el ámbito nacional, el sector está compuesto por los profesionales de la arquitectura y la ingeniería y por las sociedades constructoras inscritas en el Registro Único de Proponentes (RUP) de las cámaras de comercio del país.

La vigilancia del ejercicio de la ingeniería y sus profesiones afines y auxiliares corresponde al Consejo Profesional Nacional de Ingeniería – COPNIA, conforme a la Ley 842 de 2003, y la de la arquitectura, al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares – CPNAA, conforme a la Ley 435 de 1998.



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co

Entre los gremios y asociaciones que agrupan a los agentes del sector se encuentran la Sociedad Colombiana de Ingenieros – SCI, fundada en 1887 y declarada por la Ley 46 de 1904 como centro consultivo del Gobierno Nacional; la Cámara Colombiana de la Infraestructura – CCI, creada en 2003 por la fusión de gremios del sector de la ingeniería y la consultoría, y la Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL, que agremia a empresas y personas de la cadena de valor de la construcción de edificaciones y vivienda.

CONSTRUCCIÓN

En el segundo trimestre de 2026, el valor agregado de la construcción creció 2,2 % en su serie original respecto al mismo periodo de 2025. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

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

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción creció 6,4 %: las edificaciones residenciales y no residenciales, 2,5 %; las obras de ingeniería civil, 19,6 %, y las actividades especializadas, 3,2 %.

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

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

Fuente: DANE, PIB_T

El subsector de edificaciones, al que pertenece el objeto del proceso, cayó 3,2 % en la comparación anual pero se recuperó 2,5 % frente al trimestre anterior, lo que sugiere que las empresas del subsector cuentan con capacidad disponible para atender nuevos proyectos.

1.1.3.CONTRIBUCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y VIVIENDA EN LA ECONOMÍA

La construcción utiliza insumos, herramientas, maquinaria y equipos suministrados por otras ramas de la industria —cementera, siderúrgica, del vidrio, de pinturas, del plástico, cerámica,

NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



maderera y eléctrica, entre otras—, y por los encadenamientos que genera es un impulsor de la economía. Es, además, intensiva en empleo: requiere desde mano de obra no calificada hasta técnicos, profesionales y especialistas.

En el caso de la vivienda, los programas de mejoramiento tienen un efecto adicional: la inversión se distribuye entre muchos hogares, dinamiza el comercio local de materiales y la contratación de mano de obra de la región, y mejora de manera directa las condiciones de salud, seguridad y habitabilidad de la población beneficiaria.

ÍNDICE DE PRECIOS DEL PRODUCTOR (IPP)

La información estadística y los indicadores económicos expuestos en el presente apartado fueron obtenidos de las publicaciones oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, entidad rectora de las estadísticas oficiales del país. Con el fin de garantizar la trazabilidad, transparencia y verificación de la información utilizada, se indica el enlace oficial de consulta correspondiente al Índice de Precios del Productor (IPP).

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. Índice de Precios del Productor (IPP). Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/8estadisticas-por-tema/precios-y-costos/8stadí-de-precios-del-productor-ipp>

En agosto de 2026, el IPP de la producción nacional presentó una variación de -0,33 % respecto a julio de 2026; la variación año corrido fue de 2,95 % y la anual, de 0,76 %.

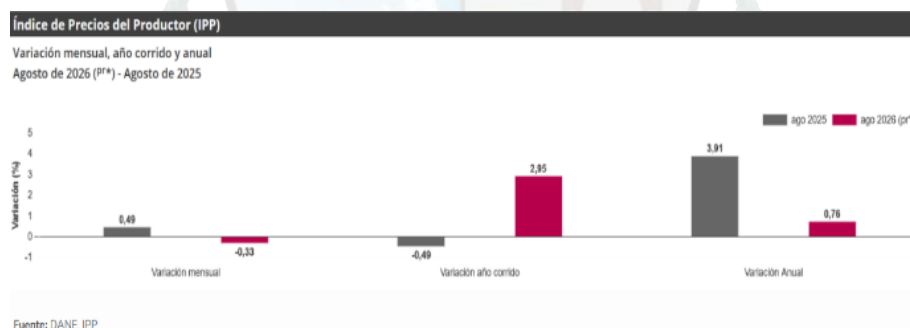


Tabla 1. IPP Producción Nacional
Variación mensual
Agosto 2026pr

Índice	Variación % Agosto		Diferencia Puntos Porcentuales
	2025	2026	
	Ago 2025 / Jul 2025	Ago 2026 / Jul 2026	
Total Producción Nacional*	0,49	-0,33	-0,82
Producidos para consumo interno	0,65	0,07	-0,58
Exportados	-0,04	-1,73	-1,70

Fuente: DANE-IPP

Según secciones de la CIU, el único sector que registró una variación inferior a la media fue la explotación de minas y canteras (-1,13 %); las industrias manufactureras (-0,29 %) y la agricultura, ganadería, silvicultura, caza y pesca (0,01 %) presentaron variaciones superiores a la media (-0,33 %).



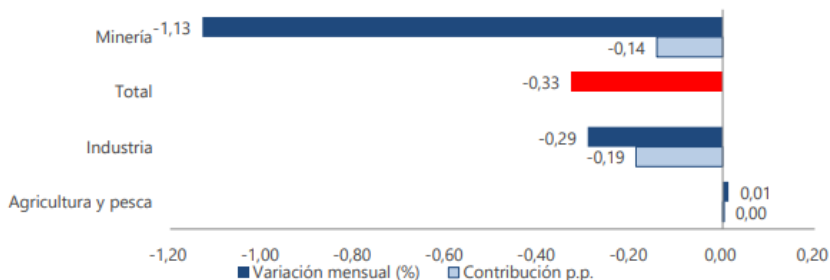
Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co



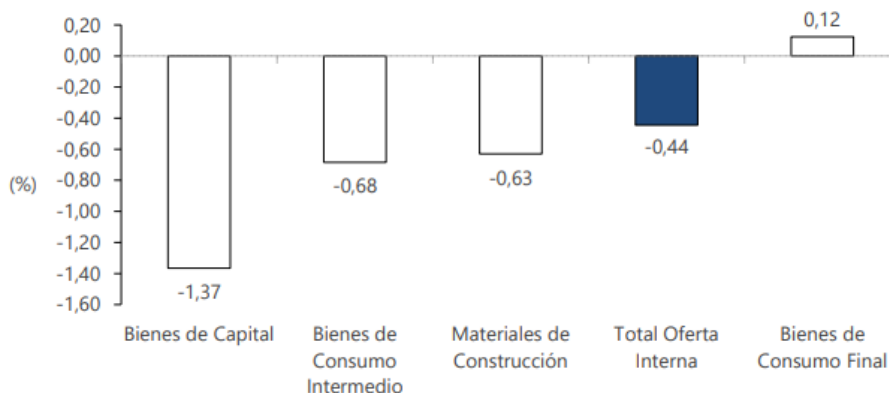
Gráfico 2. Variación y contribución mensual del IPP de Producción Nacional por secciones CIU
Rev.4.0 A.C
Agosto 2026pr



Fuente: DANE-IPP

Por uso o destino económico (CUODE), la mayor variación negativa se presentó en los bienes de capital (-1,37 %) y los bienes de consumo final presentaron la única variación positiva (0,12 %). Los materiales de construcción registraron una variación de -0,63 %, lo que indica estabilidad en los precios de los insumos del proyecto.

Gráfico 6. Variación mensual CUODE - TOTALES
Agosto 2026pr



Fuente: DANE-IPP

1.1.4.PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO, INVERSIÓN Y VENTAS

En Colombia, el sector de la construcción se compone de edificaciones y de obras civiles. El subsector de edificaciones —residenciales, no residenciales y reformas y reparaciones— depende en buena medida de la demanda privada y de los programas públicos de vivienda, mientras que las obras civiles dependen principalmente de la inversión estatal.

El mejoramiento de vivienda es una línea de inversión pública creciente en los municipios: entre 2022 y 2026 las entidades estatales de Nariño publicaron en el SECOP I 451 procesos con este objeto. La actividad está concentrada en pequeñas y medianas empresas y en profesionales independientes, y su estabilidad depende de los planes y programas de vivienda que adelanten la Nación y las entidades territoriales, con efectos favorables en la generación de empleo de mano de obra no calificada y en la economía local.



1.1.5.CADENA DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

La cadena de producción y distribución del sector comienza con la extracción de minerales y materias primas (agregados, arcillas, caliza y minerales metálicos) destinados a la producción de cemento, concreto, ladrillo, acero y productos cerámicos. El segundo nivel es la transformación, que incluye la fabricación de cemento, bloques y ladrillos, baldosas cerámicas, tejas de fibrocemento, perfiles de acero, tubería y accesorios de PVC, aparatos sanitarios, pinturas, carpintería metálica y de aluminio, vidrios y material eléctrico.

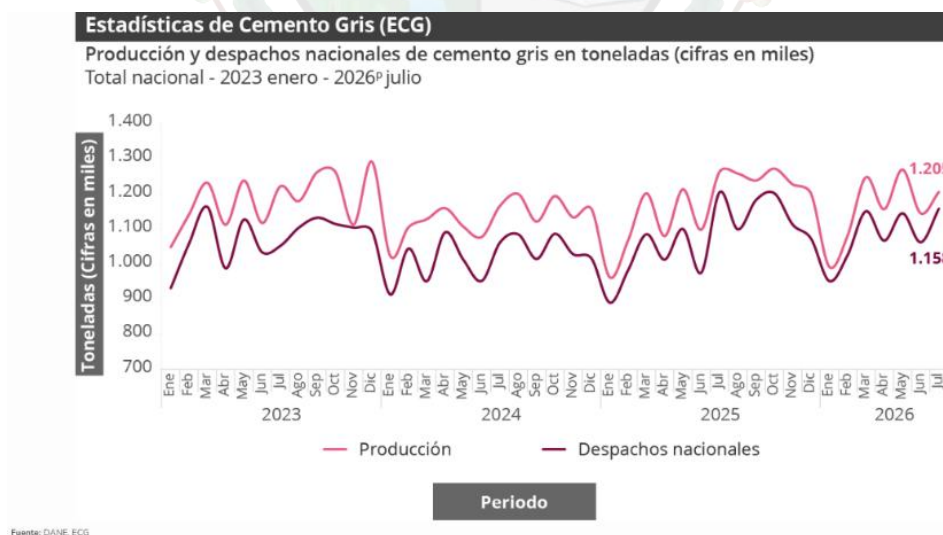
El tercer nivel es la distribución, a cargo de depósitos y ferreterías de Pasto y de las cabeceras municipales de la región, y el último es la obra: el constructor adquiere los insumos, los transporta a cada vivienda —incluidas las veredas— y ejecuta las intervenciones hasta entregarlas terminadas y funcionales.

1.1.6.MATERIAS PRIMAS DEL SECTOR Y SU VARIACIÓN

ESTADÍSTICAS DE CEMENTO GRIS (ECG)

La información estadística y los indicadores económicos expuestos en el presente apartado fueron obtenidos de las publicaciones oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, entidad rectora de las estadísticas oficiales del país. Con el fin de garantizar la trazabilidad, transparencia y verificación de la información utilizada, se indica el enlace oficial de consulta correspondiente a las Estadísticas de Cemento Gris (ECG).

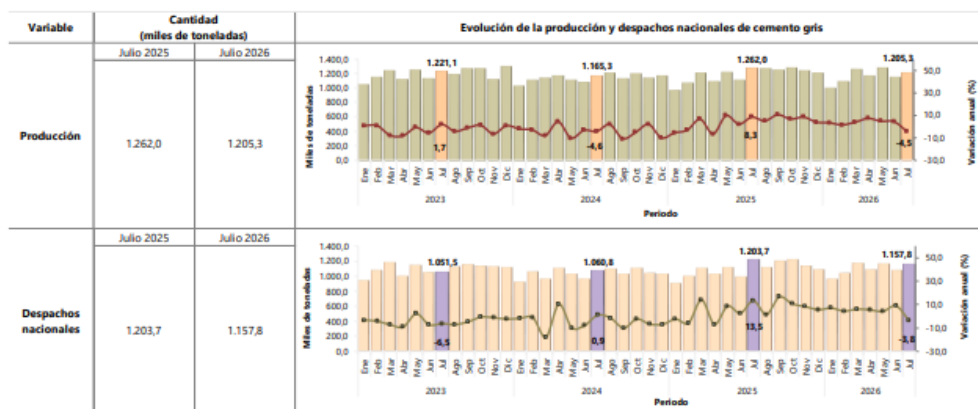
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. Estadísticas de Cemento Gris (ECG). Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/10estadisticas-por-tema/10estadisticas/10estadisticas-de-cemento-gris>



En julio de 2026, la producción de cemento gris a nivel nacional fue de 1.205,3 miles de toneladas, con una variación de -4,5 % frente al mismo mes de 2025, y se despacharon al mercado nacional 1.157,8 miles de toneladas (-3,8 %).



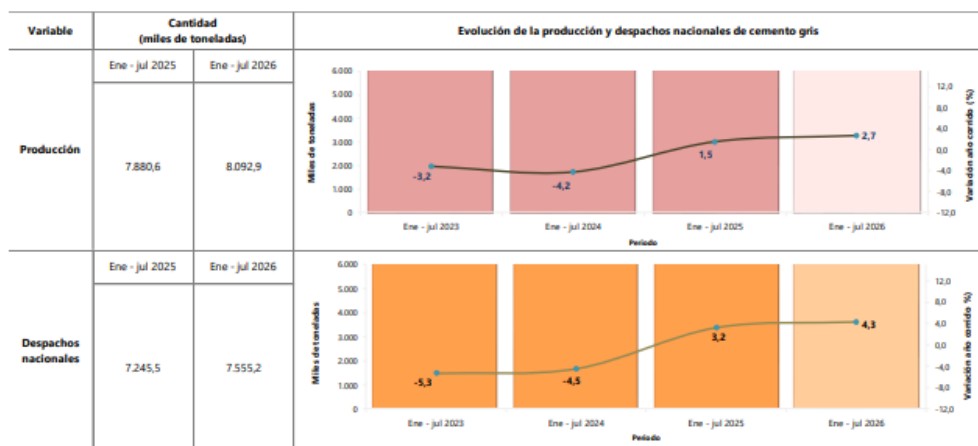
Tabla 1. Producción y despachos de cemento gris (miles de toneladas y variación anual)
Total nacional
Enero (2023) - julio (2026^P)



Fuente: DANE, ECG.

En el periodo enero – julio de 2026 la producción alcanzó 8.092,9 miles de toneladas (2,7 % más que en el mismo periodo del año anterior) y los despachos, 7.555,2 miles de toneladas (4,3 %). En los doce meses de agosto de 2025 a julio de 2026 la producción fue de 14.285,8 miles de toneladas (4,4 %) y los despachos, de 13.220,9 miles de toneladas (6,0 %).

Tabla 2. Producción y despachos de cemento gris (miles de toneladas y variación año corrido)
Total nacional
Enero – julio (2023 – 2026^P)

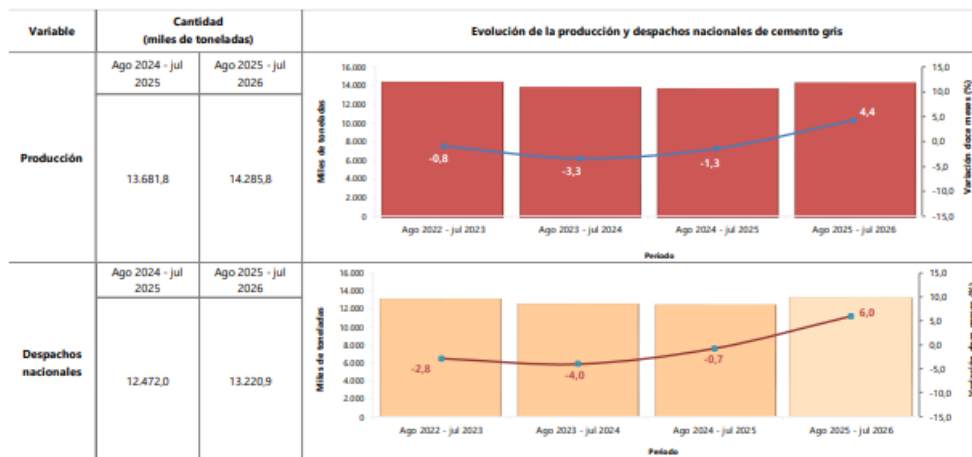


Fuente: DANE, ECG.





Tabla 3. Producción y despachos de cemento gris (miles de toneladas y variación doce meses)
Total nacional
Agosto - julio (2022 - 2026p)



Fuente: DANE, ECG.

ESTADÍSTICAS DE CONCRETO PREMEZCLADO (EC)

La información estadística y los indicadores económicos expuestos en el presente apartado fueron obtenidos de las publicaciones oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, entidad rectora de las estadísticas oficiales del país. Con el fin de garantizar la trazabilidad, transparencia y verificación de la información utilizada, se indica el enlace oficial de consulta correspondiente a las Estadísticas de Concreto Premezclado (EC).

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. Estadísticas de Concreto Premezclado (EC). Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/12estadisticas-por-tema/12estadisticas/12estadisticas-de-concreto-premezclado>

El concreto es uno de los insumos más importantes del sector y su producción es un indicador líder de la actividad.

En julio de 2026 la producción de concreto premezclado fue de 695,0 miles de metros cúbicos, con una disminución de 0,1 % frente al mismo mes de 2025. En lo corrido del año alcanzó 4.351,9 miles de metros cúbicos (1,5 %) y en los doce meses de agosto de 2025 a julio de 2026, 7.597,7 miles de metros cúbicos (0,4 %).

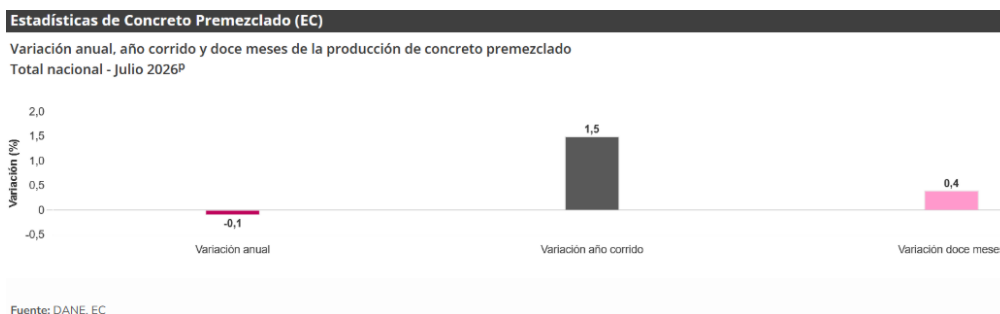
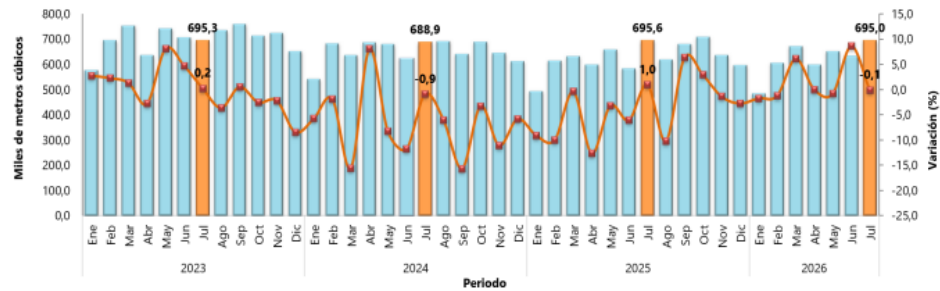




Gráfico 2. Producción de concreto premezclado (miles de metros cúbicos y variación anual)
Total nacional
Enero 2023 – julio 2026⁹



Fuente: DANE, EC.

PRINCIPALES INSUMOS DEL PROYECTO

Los insumos con mayor peso en el presupuesto son la baldosa cerámica, la teja ondulada y la teja caballete de fibrocemento y la perfilera de acero conformado en frío, seguidos del cemento, los agregados, la tubería de PVC, los aparatos sanitarios, la pintura, el cielo raso en PVC, el material eléctrico y la carpintería metálica y de aluminio. Todos son de uso común y están disponibles en el mercado regional. Los cuatro primeros tienen productores nacionales inscritos en el Registro de Productores de Bienes Nacionales, por lo que se definieron como bienes nacionales relevantes para el puntaje de apoyo a la industria nacional (Matriz 4).

2. TÉCNICO

El mejoramiento de vivienda comprende obras de adecuación, reparación y reposición de elementos constructivos en viviendas existentes, con el fin de mantenerlas en condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad. Las intervenciones de enchapes y pintura, cielo raso, cambio de cubierta sin afectación de la estructura portante, reemplazo de puertas y ventanas y mejoramiento de redes corresponden a reparaciones o mejoras locativas en los términos del artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015.

El proyecto se estructuró en seis tipos de mejoramiento estandarizados, que se pagan por unidad:

Tipo de mejoramiento	Und.	Lote 1	Lote 2	Total
Enchapes y pintura	UND	104	30	134
Cambio de cubierta	UND	110	43	143
Mejoramiento de cocina	UND	50	–	50
Cielo raso en PVC	UND	100	–	100
Batería sanitaria	UND	120	–	120
Puertas y ventanas	UND	142	–	142
Total intervenciones		626	73	699

De acuerdo con el objeto a contratar, las obras deberán cumplir las especificaciones técnicas, cantidades y análisis de precios unitarios del Anexo 1 – Anexo Técnico, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en lo pertinente y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). Antes de intervenir, el contratista y la interventoría verificarán las condiciones de cada vivienda. Por la dispersión de las viviendas en la cabecera y en las



veredas, la ejecución exige frentes de trabajo simultáneos, un director de obra con dedicación del 40 % y un residente de obra de tiempo completo; la maquinaria mínima es menor (compactador manual, mezcladora y vibrador).

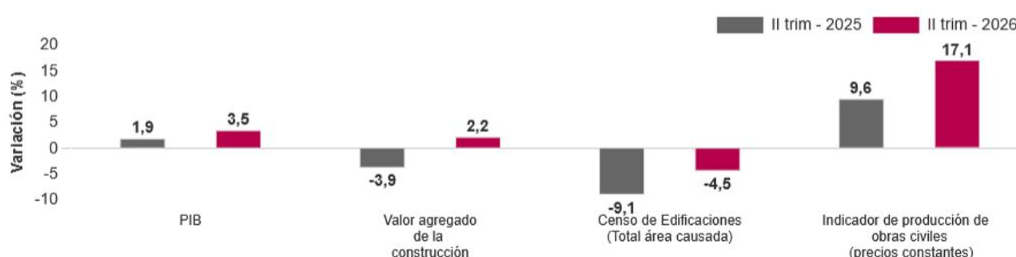
INDICADORES ECONÓMICOS ALREDEDOR DE LA CONSTRUCCIÓN (IEAC)

La información estadística y los indicadores económicos expuestos en el presente apartado fueron obtenidos de las publicaciones oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, entidad rectora de las estadísticas oficiales del país. Con el fin de garantizar la trazabilidad, transparencia y verificación de la información utilizada, se indica el enlace oficial de consulta correspondiente a los Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC).

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC). Disponible en: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion>

Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC)

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



Fuente: DANE, IEAC.

En el segundo trimestre de 2026 (abril – junio), el PIB a precios constantes aumentó 3,5 % con relación al mismo trimestre de 2025, y el valor agregado de la construcción creció 2,2 %, explicado principalmente por el aumento de las obras civiles (17,1 %); el valor agregado de las edificaciones disminuyó 3,2 % y el de las actividades especializadas, 2,2 %. El Censo de Edificaciones registró una variación de -4,5 % en el área total causada, frente a -9,1 % un año atrás.

ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES (ICOCED)

La información estadística y los indicadores económicos expuestos en el presente apartado fueron obtenidos de las publicaciones oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, entidad rectora de las estadísticas oficiales del país. Con el fin de garantizar la trazabilidad, transparencia y verificación de la información utilizada, se indica el enlace oficial de consulta correspondiente al Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED).

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED), boletín técnico de julio de 2026. Disponible en:



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



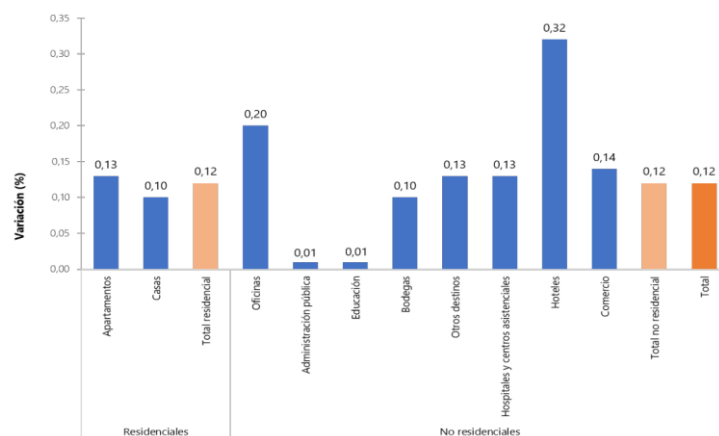
NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co

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

El ICOCED permite conocer la variación promedio de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones. Reemplazó al Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) y permite descomponer la variación de las edificaciones residenciales en vivienda de interés social (VIS) y no VIS.

En julio de 2026, la variación mensual del ICOCED fue de 0,12 % frente a junio de 2026; las edificaciones residenciales variaron 0,12 % y el destino «casas», 0,10 %.

Gráfico 1. Variación mensual del ICOCED total, según clases CPC V 2.0 y destinos.
Total, ICOCED
Julio 2026



Fuente: DANE, ICOCED.

En la comparación anual, el ICOCED varió 6,60 %; las edificaciones residenciales, 6,58 %, y el destino «casas», 6,27 %. La vivienda VIS presentó una variación anual de 6,64 %.

Tabla 3. ICOCED. Variación y contribución anual por clase CPC V 2.0 A.C y destino.
Índice Total
Julio 2026

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	6,62	3,73
	Casas	9,03	6,27	0,56
Total edificios residenciales			6,58	4,30
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	6,60	0,24
	Comercio	9,27	6,62	0,61
	Oficinas	5,38	6,93	0,37
	Administración pública	1,05	8,24	0,09
	Educación	6,47	6,23	0,41
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	6,81	0,15
	Hoteles	1,74	6,86	0,12
	Otros destinos	4,70	6,43	0,31
Total edificios no residenciales			6,64	2,30
Total nacional ICOCED			6,60	6,60

Fuente: DANE, ICOCED.



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co

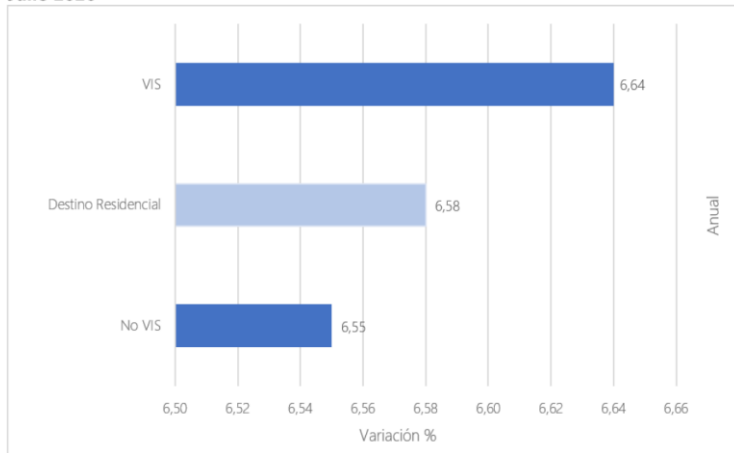


NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co



Gráfico 8. Variación anual del ICOCED del destino residencial y según tipo de vivienda VIS y No VIS.

**Índice Total
Julio 2026**

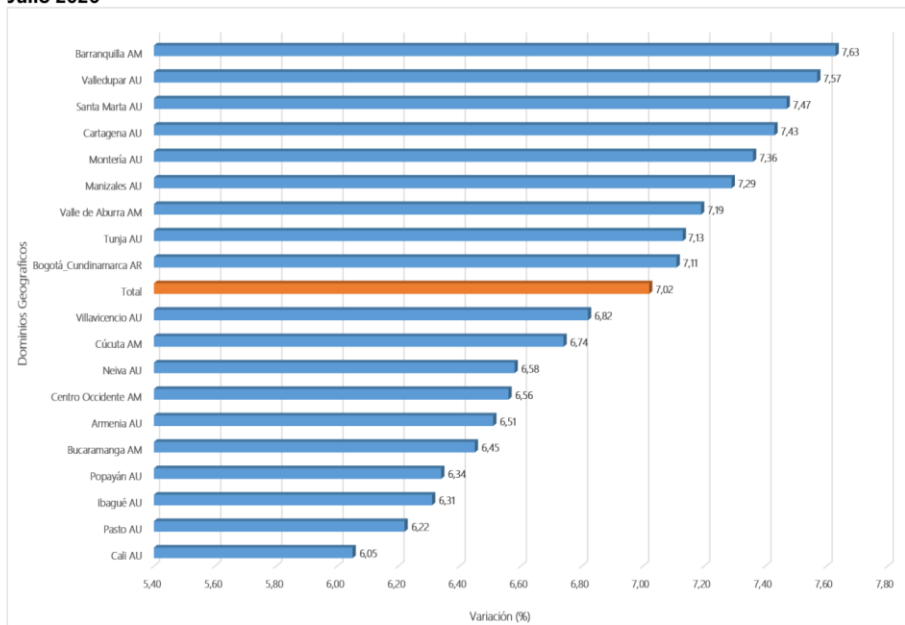


Fuente: DANE, ICOCED.

En lo corrido del año, el ICOCED varió 7,02 % (casas, 6,90 %; VIS, 7,15 %). Pasto fue uno de los tres dominios geográficos con menor incremento (6,22 %).

Gráfico 6. Variación del año corrido del ICOCED total, según dominio geográfico.

**Total
Julio 2026**



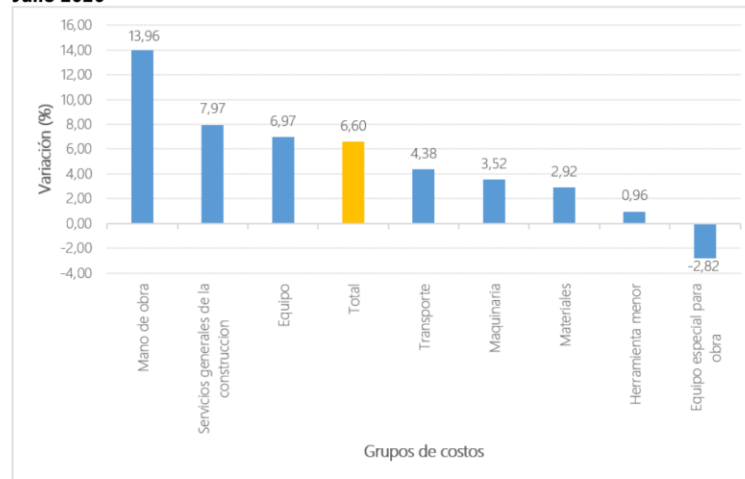
Fuente: DANE, ICOCED.

Por grupos de costo, el mayor incremento anual fue el de la mano de obra (13,96 %), por el aumento del salario mínimo de 2026, que pasó de \$1.423.500 a \$1.750.905 (Decreto 1469 de 2025); los materiales variaron 2,92 %. Entre los insumos, el concreto común, la cubierta, los pisos de madera y laminados y el PVC tuvieron aportes negativos a la variación anual.





Gráfico 10. ICOCED. Variación total anual según grupos de costo.
Índice Total
Julio 2026



Fuente: DANE, ICOCED.

El presupuesto oficial se elaboró con precios del 1 de julio de 2026, que ya incorporan el aumento del costo de la mano de obra, y la ejecución termina el 31 de diciembre del mismo año. Con variaciones mensuales del orden de 0,1 %, no se prevé un cambio de precios que afecte la suficiencia del presupuesto, lo que es consistente con el pago por precios unitarios fijos.

3. REGULATORIO

3.1. ANÁLISIS CONSTITUCIONAL

La Constitución Política, norma de normas, establece como fines esenciales del Estado «Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución» (artículo 2); reconoce a todos los colombianos el derecho a vivienda digna (artículo 51), y asigna al municipio la prestación de los servicios que determine la ley, la construcción de las obras que demande el progreso local y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes (artículo 311).

El inciso 2 del artículo 209 de la Constitución establece que «Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado» y, en concordancia, el artículo 6 de la Ley 489 de 1998 dispone que, en virtud de los principios de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus funciones y prestar su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de las suyas.

3.2. PRINCIPAL NORMATIVIDAD

El régimen legal aplicable al presente proceso y a los contratos que de él se deriven es el previsto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 1882 de 2018, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas reglamentarias. En los temas que no se encuentran particularmente regulados, se aplicarán las normas comerciales y civiles vigentes.

Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 1: «1. Licitación pública. La escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan



en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo. Cuando la entidad estatal así lo determine, la oferta en un proceso de la licitación pública podrá ser presentada total o parcialmente de manera dinámica mediante subasta inversa, en las condiciones que fije el reglamento».

De conformidad con lo anterior, la modalidad de selección será la licitación pública, por cuanto el objeto no corresponde a ninguna de las excepciones de los numerales 2, 3 y 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el valor del proceso, así como el de cada lote, supera la menor cuantía de la Entidad (280 SMMLV, equivalentes a \$490.253.400 en 2026).

El contrato de obra pública tiene origen legal en el numeral 1 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, que dispone: «1o. Contrato de Obra. Son contratos de obra los que celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago. En los contratos de obra que hayan sido celebrados como resultado de un proceso de licitación (...), la interventoría deberá ser contratada con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista, quien responderá por los hechos y omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en el artículo 53 del presente estatuto».

El Decreto Ley 4170 de 2011 creó la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente como ente rector del sistema de compras y contratación pública. En desarrollo del parágrafo 7 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 1 de la Ley 2022 de 2020, la Agencia adoptó mediante la Resolución 539 de 2025 los Documentos Tipo de licitación de obra pública de infraestructura social, versión 2, de uso obligatorio en este proceso. Además, se aplican las siguientes normas:

Materia	Normas
Vivienda y mejoramiento	Ley 3 de 1991; Ley 715 de 2001, numeral 76.2; Decreto 1077 de 2015 (reparaciones locativas, artículo 2.2.6.1.1.10, y régimen especial de mejoramiento de vivienda, artículos 2.2.6.1.5.1.1 y siguientes).
Recursos del SGR (Lote 2)	Ley 2056 de 2020 (artículo 27: giro por el SPGR y publicación en el SECOP) y Decreto 1821 de 2020.
Ambiental y seguridad en el trabajo	Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021 (residuos de construcción y demolición); Ley 1968 de 2019 (asbesto); Resolución 4272 de 2021 (trabajo en alturas); Decreto 1072 de 2015 (SG-SST).
Inclusión	Ley 2069 de 2020 (Mipyme y factores de desempate); Decreto 287 de 2026 (personas con discapacidad) y Circular Externa 003 de 2026 de Colombia Compra Eficiente.

En materia tributaria, el proponente debe considerar en sus precios los siguientes conceptos:

Concepto	Tarifa	Fuente
Impuesto sobre las ventas (IVA)	Excluido	Artículo 100 de la Ley 21 de 1992
Contribución especial de seguridad (contratos de obra pública)	5 % del valor del contrato	Artículo 6 de la Ley 1106 de 2006
Retención en la fuente a título de renta	Tarifa vigente para contratos de construcción	Estatuto Tributario



Concepto	Tarifa	Fuente
Industria y comercio y estampillas municipales	Según el Estatuto de Rentas del Municipio	Acuerdo Municipal

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

¿CUÁL ES LA DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE LA OBRA?

En razón al objeto a contratar, el futuro contratista asume el papel de constructor y, a su vez, de proveedor de los materiales requeridos. Al tratarse de contratos de obra que se pagan por precios unitarios fijos, el Municipio contratará para cada lote a una persona natural o jurídica, o a un proponente plural, que tiene la obligación de entregar las obras de acuerdo con las especificaciones técnicas exigidas por la Entidad y dentro del plazo previsto.

DINÁMICA DE PRODUCCIÓN	COSTOS ASOCIADOS A LOS PROCESOS	DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE LA OBRA
Una vez firmado el contrato, el contratista, de acuerdo con la programación de obra, debe: • Verificar con la interventoría las condiciones de cada vivienda beneficiaria. • Contratar el personal profesional exigido y la mano de obra calificada y no calificada, priorizando personal de la región y personas con discapacidad. • Adquirir y acopiar los materiales. • Contar con la maquinaria mínima y la herramienta menor. • Ejecutar las intervenciones por frentes de trabajo simultáneos. • Mantener vigentes las garantías.	• Mano de obra calificada y no calificada. • Materiales de construcción (cemento, agregados, cerámica, pintura, teja de fibrocemento, perfilería, PVC, aparatos sanitarios, carpintería y material eléctrico). • Transporte de materiales a la zona rural. • Equipo y herramienta menor. • Plan de manejo ambiental y SG-SST. • Administración, imprevistos y utilidad.	Cuando haya ejecutado las intervenciones de cada vivienda, el contratista debe: • Entregarlas terminadas y funcionales, con acta de recibo firmada por el beneficiario y la interventoría. • Al final, entregar la documentación para el acta de recibo final y la liquidación: actualización de las garantías, paz y salvos de proveedores y de seguridad social, registro fotográfico y demás soportes.

¿QUIÉN VENDE?

La oferta está conformada por personas naturales (ingenieros civiles y arquitectos con matrícula profesional) y por personas jurídicas del sector de la construcción, que con frecuencia se presentan como consorcios o uniones temporales. En Nariño, entre 2022 y 2026, veinticuatro (24) contratistas distintos ejecutaron las obras de mejoramiento de vivienda de la muestra del numeral 7.3, contratadas por licitación pública o por selección abreviada de menor cuantía; entre ellos hay personas naturales, sociedades por acciones simplificadas, consorcios, uniones temporales y organizaciones sin ánimo de lucro, en su mayoría con domicilio en Pasto y en la región. A ellos se suman las firmas del suroccidente del país que participan en las licitaciones del departamento.



CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL DEL SECTOR

Los Documentos Tipo fijan los indicadores financieros y organizacionales en la Matriz 2 y la Entidad no puede modificarlos. Para verificar que no restringen la participación, se analizaron los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2025 reportados a la Superintendencia de Sociedades por las 2.547 sociedades cuya actividad principal corresponde a las clases CIIU 4111, 4112, 4290, 4330 y 4390 (datos abiertos, conjuntos 6hqw-m3dm, pfdp-zks5 y prwj-nzxa):

Indicador	Requisito (Rango 1)	Mediana del sector	Sociedades que cumplen
Índice de liquidez	Mayor o igual a 1,2	3,04	83,8 %
Índice de endeudamiento	Menor o igual a 0,70	0,55	65,5 %
Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual a 1	3,35	72,1 %
Rentabilidad del patrimonio	Mayor o igual a 0,04	0,056	55,4 %
Rentabilidad del activo	Mayor o igual a 0,02	0,023	52,3 %
Los cinco indicadores			36,1 %

El 49,2 % de las sociedades cumple los tres indicadores financieros y el 36,1 %, los cinco; con los valores diferenciales para Mipyme, el 41,5 %. Entre las veintisiete (27) sociedades con domicilio en Nariño que reportan a la Superintendencia, el 37,0 % cumple los cinco. En capital de trabajo, el 80,7 % de las sociedades del país tiene uno igual o superior al exigido para el Lote 1 (\$787.715.582,94) y el 88,1 %, al del Lote 2 (\$121.829.370,30); en Nariño, el 96,3 %. La base de la Superintendencia no incluye a las personas naturales ni a las sociedades no obligadas a reportar, y no discrimina los gastos de intereses, por lo que la razón de cobertura se calculó con los costos financieros; la verificación de cada proponente se hará con el RUP.

CONCURRENCIA DE OFERENTES

En los procesos recientes de la Entidad la concurrencia ha sido alta: en la Licitación Pública No. LP-002-2026 (mejoramiento de la red vial terciaria, \$940.000.000) se presentaron siete (7) propuestas, y en el Concurso de Méritos No. CM 001-2026 (interventoría), nueve (9). En cambio, en las licitaciones de mejoramiento de vivienda de municipios y distritos del país la concurrencia es baja (numeral 7.3), por lo que conviene dar amplia difusión al proceso (avisos del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, SECOP I y página web de la Entidad) y mantener la posibilidad de ofertar a un solo lote, que facilita la participación de proponentes de menor tamaño en el Lote 2.

5. ESTUDIO DE LA DEMANDA

¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

La Alcaldía requiere año tras año la ejecución de obras de desarrollo, que constituyen la principal acción de materialización del plan de desarrollo, razón por la cual adelanta los procesos de contratación respectivos, dirigidos a empresas e ingenieros con capacidad para ejecutar obras de construcción, bajo una justa remuneración que se pacta en el AIU.

En la revisión de la demanda se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP I), que muestra que entre 2022 y 2026 el Municipio solo registra adquisiciones de materiales para mejoramiento de vivienda por mínima cuantía, entregados directamente a los hogares:



Síguenos en:
www.alban-narino.gov.co



NIT. 800099054-5 - Calle 4 No. 2 - 45 B/Bello Horizonte - Albán
Centro Administrativo Municipal (CAM)
Código postal: 521050060 - Albán, Nariño, Colombia
alcaldia@alban-narino.gov.co
contactenos@alban-narino.gov.co

AÑO	MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR
2022	Mínima cuantía	MC058-2022	Suministro de materiales de construcción puestos en sitio para mejoramiento de vivienda	\$18.000.000
2025	Mínima cuantía	IMC 022-2025	Suministro de materiales para mejoramiento de vivienda del Municipio de Albán	\$24.503.000
2026	Mínima cuantía	IMC 033-2026	Adquisición de materiales de construcción y ferretería para el mejoramiento de viviendas	\$13.068.500
2026	Mínima cuantía	IMC 055-2026	Suministro de materiales de construcción y ferretería destinados al mejoramiento y adecuación de viviendas	\$38.345.790

La Licitación Pública No. LP-003-2026 es, por tanto, la primera contratación de obra de mejoramiento de vivienda que el Municipio adelanta por licitación pública y la de mayor valor en esa línea de inversión.

PROCESOS DE OTRAS ENTIDADES DEL DEPARTAMENTO

Los procesos que se tuvieron en cuenta se consultaron en el SECOP I (www.colombiacompra.gov.co y [datos abiertos de datos.gov.co](http://datos.abiertos.de.datos.gov.co)). Las licitaciones públicas de obra de mejoramiento de vivienda adelantadas en Nariño entre 2022 y 2026 son las siguientes:

CONTRATO	OBJETO	MUNICIPIO	VALOR
LP-001 de 2022	Mejoramiento de vivienda para población vulnerable del Municipio de San Bernardo, departamento de Nariño	San Bernardo	\$1.869.158.497
LP.001-2022	Mejoramiento de viviendas en la zona urbana y rural dispersa en el Municipio de Tangua, Nariño	Tangua	\$1.089.106.865
LP005-2023	Mejoramiento de viviendas urbanas y rurales dispersas para mejora de las condiciones de habitabilidad del Municipio de Yacuanquer, Nariño	Yacuanquer	\$977.296.928
LP.002-2023	Mejoramiento de viviendas en la zona urbana y rural dispersa en el Municipio de Tangua, Nariño. II etapa	Tangua	\$950.645.508
LP-002-2022	Mejoramiento de vivienda en sitio propio en el sector urbano y rural en el Municipio de Cuaspud Carlosama, departamento de Nariño	Cuaspud Carlosama	\$840.986.148



LP-001-2026	Mejoramiento de viviendas en la zona urbana y rural dispersa del Municipio de Santacruz, departamento de Nariño	Santacruz	\$780.000.000
LP 001-2023	Mejoramiento de las condiciones de la vivienda de hogares en situación de vulnerabilidad del sector rural en el Municipio de El Tambo, Nariño	El Tambo	\$541.077.670
LP-0042022	Mejoramiento y reparación de cubiertas de viviendas en el Municipio de Iles, departamento de Nariño	Iles	\$340.000.000

Evaluando las condiciones presentadas, se observa que en el departamento se han adelantado procesos de objeto similar al del presente proceso mediante licitación pública y selección abreviada, y que el valor contratado en las licitaciones fue prácticamente igual al presupuesto oficial.

5.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPLEMENTARIO — VERIFICACIÓN Y ANÁLISIS ESTADÍSTICO

Con el fin de completar el estudio de la demanda y dar soporte estadístico al valor estimado del presente proceso (Licitación Pública No. LP-003-2026), cuyo objeto es el “MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE ALBÁN, NARIÑO”, se verificaron en el SECOP los procesos de obra de mejoramiento de vivienda adelantados por las entidades de Nariño entre 2022 y 2026 por licitación pública y selección abreviada de menor cuantía. Se excluyeron las compras de materiales, que corresponden a un mercado distinto. A partir de esta información se seleccionaron los siguientes procesos:

Proceso	Entidad	Modalidad	Valor (\$)	Estado	Año
LP-001 de 2022	Alcaldía de San Bernardo	Licitación pública	\$1.869.158.497	Celebrado	2022
LP.001-2022	Alcaldía de Tangua	Licitación pública	\$1.089.106.865	Liquidado	2022
LP005-2023	Alcaldía de Yacuanquer	Licitación pública	\$977.296.928	Celebrado	2023
LP.002-2023	Alcaldía de Tangua	Licitación pública	\$950.645.508	Celebrado	2023
LP-002-2022	Alcaldía de Cuaspud Carlosama	Licitación pública	\$840.986.148	Celebrado	2022
LP-001-2026	Alcaldía de Santacruz	Licitación pública	\$780.000.000	Adjudicado	2026
SA-034-2026	Alcaldía de San Andrés de Tumaco	Selección abreviada	\$579.759.140	Adjudicado	2026
LP 001 - 2023	Alcaldía de El Tambo	Licitación pública	\$541.077.670	Liquidado	2023
SAMC-0092026	Alcaldía de Ricaurte	Selección abreviada	\$442.937.000	Celebrado	2026
SAMC-0242024	Alcaldía de Ricaurte	Selección abreviada	\$364.000.000	Celebrado	2024
SAMC 2025 005	Alcaldía de Sapuyes	Selección abreviada	\$346.993.996	Celebrado	2025



LP-0042022	Alcaldía de Iles	Licitación pública	\$340.000.000	Celebrado	2022
SAMC-0032025	Alcaldía de Roberto Payán	Selección abreviada	\$325.785.543	Celebrado	2025
SA 005 DE 2023	Alcaldía de Sapuyes	Selección abreviada	\$288.890.855	Celebrado	2023
SAMC-0022026	Alcaldía de Roberto Payán	Selección abreviada	\$270.000.000	Celebrado	2026
SA 008-2026	Alcaldía de Imués	Selección abreviada	\$233.031.101	Adjudicado	2026
SAMC-0262024	Alcaldía de Ricaurte	Selección abreviada	\$230.000.000	Celebrado	2024
SAMC-2025-005	Alcaldía de Gualmatán	Selección abreviada	\$209.988.847	Celebrado	2025
SA-004-2025	Alcaldía de San Andrés de Tumaco	Selección abreviada	\$198.251.000	Adjudicado	2025
SA003-2026	Alcaldía de Yacuanquer	Selección abreviada	\$186.714.534	Celebrado	2026
SA-019-2022	Alcaldía de Santacruz	Selección abreviada	\$179.996.502	Celebrado	2022
SA 001 2023	Alcaldía de Santacruz	Selección abreviada	\$165.500.000	Celebrado	2023
SAMC-0242025	Alcaldía de Ricaurte	Selección abreviada	\$159.850.000	Celebrado	2025
SAMC-0052023	Alcaldía de Iles	Selección abreviada	\$151.746.000	Celebrado	2023
SA 007-2023	Alcaldía de Santacruz	Selección abreviada	\$144.500.000	Celebrado	2023
SAMC-2022-002	Alcaldía de Providencia	Selección abreviada	\$134.330.340	Liquidado	2022
SAMC001-2022	Alcaldía de Ancuya	Selección abreviada	\$125.000.000	Celebrado	2022
SAMC-0242026	Alcaldía de Ricaurte	Selección abreviada	\$97.920.000	Celebrado	2026
SA 095 DE 2022	Alcaldía de San Andrés de Tumaco	Selección abreviada	\$85.659.667	Celebrado	2022
103.1-57-3-001	Alcaldía de San Pablo	Selección abreviada	\$51.792.263	Liquidado	2022

Muestra verificada: treinta (30) procesos de obra de mejoramiento de vivienda de municipios de Nariño, con valores entre \$51.792.263 y \$1.869.158.497; ocho (8) de ellos se adelantaron por licitación pública.

Como complemento, se revisaron en el SECOP II las licitaciones públicas de mejoramiento de vivienda adjudicadas por municipios, distritos y sus entidades de vivienda desde enero de 2025 (veintiocho procesos). Las de mayor valor fueron:

Entidad	Proceso	Presupuesto	Ofertas
Municipio de Montería (Córdoba)	LP-SIM-011-2025	\$8.858.644.712	1

Entidad	Proceso	Presupuesto	Ofertas
Alcaldía Distrital de Santa Marta (Magdalena)	LP003-2025	\$6.615.815.067	1
Alcaldía Distrito de Riohacha (La Guajira)	LP-006-2025	\$4.680.000.000	2
Alcaldía de Turbaco (Bolívar)	LIC-008-2025	\$3.803.592.000	1
Municipio de Remedios (Antioquia)	LP-SP-001-2026	\$2.600.000.000	3
Municipio de Somondoco (Boyacá)	PC-MS-LP-001-2026	\$2.283.959.790	1
Alcaldía de Cauca (Antioquia)	LP-001-2026	\$2.203.485.444	2
Municipio de Manizales (Caldas)	LP-015-2025	\$2.028.000.000	17
Alcaldía de Arauca (Arauca)	9L-004-2025	\$1.965.600.000	1
Alcaldía de Madrid (Cundinamarca)	LP-012-2025	\$1.922.411.514	2

En estas licitaciones municipales la mediana fue de una (1) oferta por proceso, el 54 % se adjudicó con un solo proponente y el valor adjudicado fue prácticamente igual al presupuesto oficial.

5.2. ANÁLISIS ESTADÍSTICO

Estadístico	Nariño – obras (LP y SAMC)	Nariño – solo licitaciones	País – licitaciones municipales
Promedio (media aritmética)	\$412.030.613,47	\$923.533.952,00	\$2.202.494.445,57
Mediana	\$251.515.550,50	\$895.815.828,00	\$1.441.143.516,00
Valor mínimo observado	\$51.792.263,00	\$340.000.000,00	\$475.252.000,00
Valor máximo observado	\$1.869.158.497,00	\$1.869.158.497,00	\$8.858.644.712,00
Tamaño de la muestra	30 procesos	8 procesos	28 procesos

7.5. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

El presupuesto oficial estimado para la Licitación Pública No. LP-003-2026 asciende a la suma de CUATRO MIL OCHOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA PESOS M/CTE (\$4.845.361.530), distribuidos de la siguiente manera:

- **Presupuesto Oficial:** Lote 1, \$4.230.061.680; Lote 2, \$615.299.850.

Incluidos AIU e impuestos directos e indirectos a que haya lugar.

A la luz de las muestras analizadas se concluye lo siguiente:

- (1) El Lote 2, se ubica dentro del rango observado en Nariño (\$51.792.263 – \$1.869.158.497), por encima de la mediana departamental de las obras (\$251.515.550,50) y por debajo de la mediana de las licitaciones del departamento (\$895.815.828).
- (2) El Lote 1, supera el mayor antecedente departamental (San Bernardo, 2022), porque comprende quinientas noventa (590) intervenciones; se ubica dentro del rango de las licitaciones municipales del país (\$475.252.000 – \$8.858.644.712), en su cuartil superior.



- (4) El AIU del 30 % es inferior al de la licitación de obra más reciente de la Entidad (LP-002-2026, AIU del 32,6 %), y en las licitaciones comparables el valor adjudicado fue prácticamente igual al presupuesto oficial.

Evaluación de razonabilidad y proporcionalidad:

El valor de cada lote guarda proporción con el número y el alcance de las intervenciones, con los precios vigentes de los insumos y de la mano de obra, y con los valores de los procesos de objeto similar adelantados en el departamento y en el país. En consecuencia, la estimación presupuestal se ajusta a las condiciones del mercado y a los principios de economía y eficiencia en el gasto público, sin perjuicio del análisis de ofertas con valor artificialmente bajo que realizará la Entidad conforme al artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015.

Municipio de Albán (Nariño), septiembre de 2026

Cordialmente,

-Original Firmado-
JUAN DAVID CERÓN DELGADO
SECRETARIO DE OBRAS E INFRAESTRUCTURA

