ANEXO ESTUDIO DEL SECTOR

OBJETO:

"MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS DIFERENTES INFRAESTRUCTURAS FÍSICAS DE LOS BIENES INMUEBLES A CARGO DEL MUNICIPIO DE OCAMONTE, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, CON EL FIN DE GARANTIZAR SU CONSERVACIÓN, FUNCIONALIDAD Y ADECUADAS CONDICIONES DE USO"

MUNICIPIO DE OCAMONTE, SANTANDER.

Octubre 19 de 2026

INTRODUCCIÓN:

El Municipio de Ocamonte, Santander, realiza el estudio de sector con fundamento en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, como parte de la fase de planeación del proceso contractual, el cual está asociado al objeto a contratar

El desempeño del sector de Construcción, tanto en edificación como en obras civiles, ha sido favorable por su impacto en el desarrollo económico-social del país, impulsando la generación de empleos y mejorando la condición de vida de los hogares colombianos. El dinamismo del sector está sustentado en la ejecución de varios programas entre los cuales se encuentran las obras de minimización de impactos negativos a el medio ambiente y que propenden por el mejorando las condiciones de la población beneficiaria y promoviendo el empleo, además del comercio de materias primas y bienes requeridos para la ejecución de las obras.

Actualmente el Estado colombiano pretende fortalecer este sector a través de obras de infraestructura, como es para este caso, que se requiere proyectar y planear el proceso contractual para desarrollar el **"MANTENIMIENTO, MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS DIFERENTES INFRAESTRUCTURAS FÍSICAS DE LOS BIENES INMUEBLES A CARGO DEL MUNICIPIO DE OCAMONTE, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, CON EL FIN DE GARANTIZAR SU CONSERVACIÓN, FUNCIONALIDAD Y ADECUADAS CONDICIONES DE USO.**

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1 ASPECTO ECONOMICO

1.1.1 Clasificación económica objeto contratar

El objeto a contratar comprende actividades desarrolladas por empresas dedicadas al mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada y agrícola.

- **CLASIFICACIÓN UNSPSC:**

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
721015	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de apoyo para la construcción
721029	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
721214	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	Servicios de construcción de edificios públicos especializados

721411	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de construcción pesada	Servicios de pavimentación y superficies de edificios de infraestructura
721511	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de construcción de plomería
721513	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de pintura e instalación de papel de colgadura
721514	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de construcción de recubrimientos de muros
721515	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de sistemas eléctricos
721519	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de albañilería y mampostería
721524	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de montaje e instalación de ventanas y puertas
721525	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de instalación de pisos
721527	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de instalación y reparación de concreto

1.1.2 Acuerdos comerciales internacionales

Los acuerdos comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para los proponentes, bienes y servicios de origen extranjero.

Tabla 1 Acuerdo comercial

Acuerdo Comercial	***Valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable***	**Excepciones**	**Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial**	**Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial**

Alianza pacifica	Chile / Perú México	Bienes y servicios $655'366.000 Servicios de construcción $16.384'153.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 55, 62	NO	NO
Canadá					
Chile		Bienes y servicios $643'264.000 Servicios de construcción $16.081'602.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18,19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47	NO	NO
corea		Bienes y servicios $852'074.000 Servicios de construcción $21.301'857.000	Bienes y servicios $852'074.000 Servicios de construcción $21.301'857.000	NO	NO
Costa Rica		Bienes y servicios $1.162'733.000 Servicios de construcción $16.389'628.000	1, 3, 4, 5, 6 ,7, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 57, 59, 62	NO	NO
Estados unidos		Bienes y servicios $852'074.000 Servicios de construcción $21.301'857.000	Bienes y servicios $852'074.000 Servicios de construcción $21.301'857.000	NO	NO
Estados AELC		Bienes y servicios $852'074.000 Servicios de construcción $21.301'857.000	Bienes y servicios $852'074.000 Servicios de construcción $21.301'857.000	NO	NO
México		Bienes y servicios $643'264.000 Servicios de construcción $16.081'602.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18,19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47	NO	NO
Triángulo Norte	Guatemala	Valor de la menor cuantía de la Entidad Estatal	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 21, 50, 51, 52, 53, 60	SI	SI
	El salvador Honduras		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 38, 48, 49, 60	SI	SI
Unión Europea		Bienes y servicios $859'752.000 Servicios de construcción $21.493'810.000	1, 4, 5, 6, 7,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,19, 23, 28, 29, 32, 34, 35, 37, 57	NO	NO

Fuente: Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación

De acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015, los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos.

APLICACIÓN DE LOS ACUERDOS COMERCIALES PARA ENTIDADES ESTATALES DEL NIVEL MUNICIPAL

Tabla 2. Acuerdo Comerciales a Nivel Territorial

Acuerdo Comercial		Valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable	Excepciones
Alianza Pacífico	Chile Perú	Bienes y servicios $655'366.000 Servicios de construcción $16.384'153.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 55, 62
Chile		Bienes y servicios $643'264.000 Servicios de construcción $16.081'602.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18,19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47

Fuente: Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación

La tabla muestra los plazos previstos en los Acuerdos Comerciales, incluyendo los plazos para los Procesos de Contratación de Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y de los Procesos de Contratación cuya información ha sido publicada en el Plan Anual de adquisiciones.

1.1.3 Contexto económico

El panorama de la economía de Colombia en 2026 se caracteriza por una recuperación moderada tras la desaceleración de 2023-2024, pero en medio de importantes desafíos fiscales, inflacionarios y de confianza inversionista. Las proyecciones de diferentes analistas sitúan el crecimiento del PIB entre 2,7 % y 2,9 %, un nivel cercano al crecimiento potencial del país, impulsado principalmente por la demanda interna, el consumo de los hogares y una gradual recuperación de la inversión privada.

En términos de inflación, el país continúa en un proceso de normalización después del fuerte aumento registrado en años anteriores. Sin embargo, los precios siguen por encima de la meta del 3 % del Banco de la República (Colombia), con niveles cercanos al 5 % en 2026 , e incluso

episodios recientes alrededor del 5,29 % anual , reflejando presiones en alimentos, servicios y educación. Esto ha llevado a mantener una política monetaria relativamente restrictiva y tasas de interés todavía elevadas, lo que modera el consumo y la inversión, pero busca estabilizar las expectativas inflacionarias.

Un elemento central del debate económico es la situación fiscal . El país enfrenta un déficit fiscal superior al 6 % del PIB y una deuda pública cercana al 65 % , lo que limita el margen del gobierno para expandir el gasto sin afectar la sostenibilidad financiera. En este contexto, la discusión política gira alrededor de reformas tributarias, control del gasto público y eficiencia del Estado, factores que condicionarán la confianza de los mercados y el costo de financiamiento del país.

El mercado laboral se mantiene relativamente resiliente, apoyando el consumo interno, aunque persisten problemas estructurales como alta informalidad, baja productividad y desigualdad regional . A su vez, el crecimiento del consumo sigue siendo el principal motor de la economía, mientras que sectores como vivienda, infraestructura, energía y servicios digitales se perfilan como posibles motores de expansión en el mediano plazo.

En el frente externo, la economía colombiana continúa dependiendo en gran medida de las exportaciones de petróleo, carbón y otros commodities , lo que la expone a la volatilidad de los precios internacionales y a cambios en la economía global. A esto se suma la volatilidad del peso colombiano, que tiende a depreciarse en contextos de incertidumbre internacional o deterioro fiscal interno. ([Forbes Colombia][1])

En síntesis, Colombia en 2026 se encuentra en una fase de crecimiento moderado y estabilización macroeconómica, con una economía que muestra resiliencia en el consumo y el empleo, pero que enfrenta retos estructurales importantes: consolidación fiscal, reducción sostenida de la inflación, aumento de la productividad y diversificación del aparato productivo. El desempeño económico en los próximos años dependerá en gran medida de la capacidad del país para equilibrar políticas sociales con disciplina fiscal, fortalecer la inversión privada y avanzar en reformas que impulsen la competitividad.

Si quieres, también puedo hacerte una versión más analítica (tipo informe económico o ensayo académico) o un análisis crítico como si fuera un economista del FMI o del Banco Mundial .

Tabla 3: Crecimiento por rama de actividad económica año 2025

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

Fuente: DANE, PIB T

[p] preliminar

[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[2] 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.

[3] Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

[4] Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

[5] Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

[6] 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.

Fuente: DANE-cuentas trimestrales

- Actividad comercial construcción

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto
al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto

presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Tabla 4 Comercio al por mayor y al por menor / tasa de crecimiento en volumen

Tabla 7. Comercio al por mayor y al por menor[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2025[Pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[Pr]-III / 2024[Pr]-III	2025[Pr]/ 2024[Pr]	2025[Pr]-III / 2025[Pr]-II
Comercio al por mayor y al por menor[3]	8,4	7,6	2,2
Transporte y almacenamiento	4,2	3,6	1,6
Alojamiento y servicios de comida	0,2	0,6	-0,5
Comercio al por mayor y al por menor[1]	**5,6**	**5,1**	**0,2**

Fuente: DANE,PIB_T

[Pr]preliminar

[1]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

[3]Comercio al por mayor y en comisión o por contrata; comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles); comercio de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios.

Fuente:Dane,

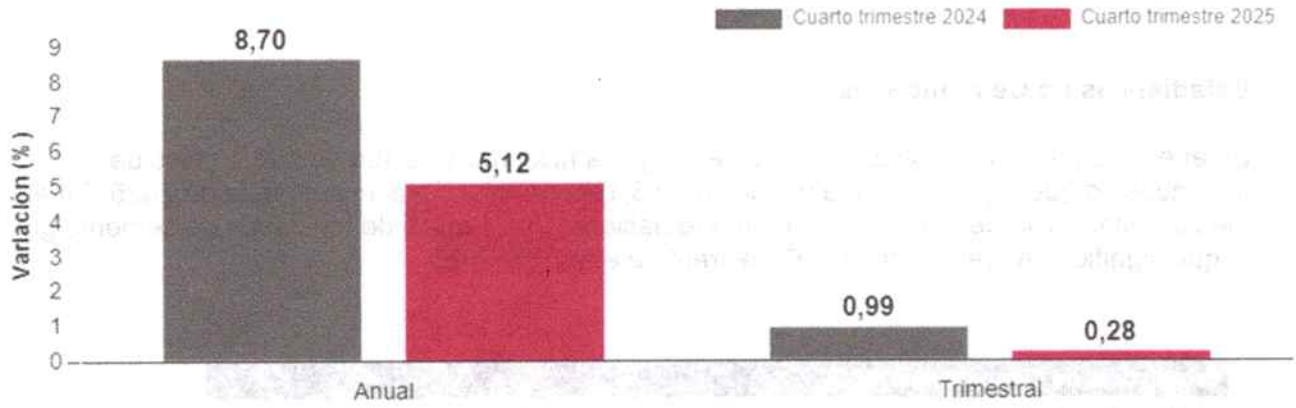
FACTORES QUE INCIDEN EN LA VARIACIÓN DE LOS PRECIOS.

a) Indice de costos del transporte intermunicipal de pasajeros (ICTIP)

En el cuarto trimestre (octubre-diciembre) de 2025, el ICTIP presentó una variación anual de 5,12% en comparación con el cuarto trimestre (octubre-diciembre) de 2024. El grupo Peajes y uso de terminales (7,68%) registró la única variación por encima del promedio nacional. Por otra parte, los grupos Costos fijos (5,11%), Combustibles (4,64%), Partes, piezas, servicios de mantenimiento y reparación (4,27%) e Insumos (1,30%) presentaron variaciones por debajo del promedio nacional..

Índice de costos del transporte intermunicipal de pasajeros (ICTIP)

Variación anual y trimestral.
Cuarto trimestre (2024-2025)



Fuente: DANE, ICTIP

b) Variación y contribución trimestral por grupos de costos

En el cuarto trimestre (octubre-diciembre) de 2025, el ICTIP presentó una variación anual de 5,12%
en comparación con el cuarto trimestre (octubre-diciembre) de 2024. El grupo Peajes y uso de terminales (7,68%) registró la única variación por encima del promedio nacional. Por otra parte, los grupos Costos fijos (5,11%), Combustibles (4,64%), Partes, piezas, servicios de mantenimiento y reparación (4,27%) e Insumos (1,30%) presentaron variaciones por debajo del promedio nacional..

Tabla 5 Valor agregado por actividad económica , tasa de crecimiento en volumen , tercer trimestre

Tabla 1. ICTIP Variación y contribución anual según grupos de costos

Cuarto trimestre (octubre-diciembre) 2024 – 2025

Grupo de costos	Peso %	2025		2024	
		Variación %	Contribución Puntos porcentuales	Variación %	Contribución Puntos porcentuales
Combustibles	31,00	**4,64**	**1,35**	11,71	3,32
Insumos	8,78	**1,30**	**0,12**	0,00	0,00
Costos fijos	32,99	**5,11**	**1,76**	6,55	2,29
Peajes y uso de terminales	20,39	**7,68**	**1,61**	15,06	2,98
Partes, piezas, servicios de mantenimiento y reparacion del vehiculo	6,84	**4,27**	**0,28**	1,44	0,10
Total	**100,00**	**5,12**	**5,12**	**8,70**	**8,70**

Fuente: DANE, ICTIP.

Fuente:Dane

Estadísticas de Cemento Gris

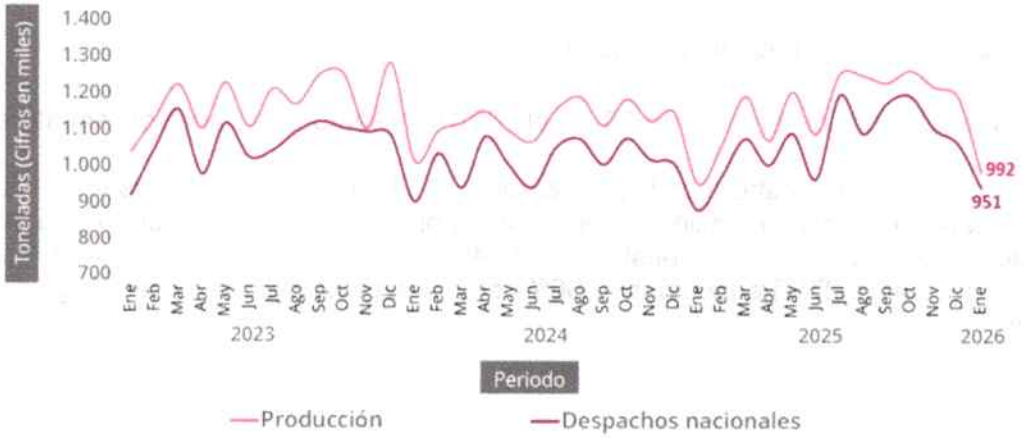
En enero de 2026, la producción de cemento gris a nivel nacional fue de 992,1 miles de toneladas, lo que representó una variación de 3,1% con relación al mismo mes de 2025. En el mes de análisis se despacharon al mercado nacional 951,1 miles de toneladas de cemento gris, lo que significó un crecimiento del 6,9% frente a enero de 2025.

Estadísticas de Cemento Gris (ECG)

Producción y despachos nacionales de cemento gris en toneladas (cifras en miles)

Total nacional

2023 (Enero)- 2026P (Enero)



Fuente: DANE ECG

P Cifras Provisionales

En el período febrero 2025 - enero 2026, la producción de cemento gris alcanzó los 14.103,7 miles de toneladas, presentando un aumento de 4,5% con relación al mismo periodo del año anterior. Los despachos al mercado nacional acumularon 12.972,7 miles de toneladas, dando como resultado una variación positiva de 6,1% con respecto al periodo febrero 2024 – enero 2025..

- **Índice de precios del consumidor**

En septiembre de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,37%, la variación año corrido fue 5,74% y la anual 6,29%.

En septiembre de 2026 la variación anual del IPC fue 6,29%, es decir, 1,11 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,18%.

Ilustración 1: Variación anual índice de precios del consumidor 2025-2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	0,37	4,55	5,74	5,18	6,29

Fuente: DANE, IPC

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de septiembre de 2026, el IPC registró una variación de 0,37% en comparación con agosto de 2026, dos divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional: Educación (1,43%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,78%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,31%), Restaurantes y hoteles (0,28%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,23%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,23%), Transporte (0,13%), Salud (0,12%), Prendas de vestir y calzado (0,10%), Bienes y servicios diversos (0,05%), Información y comunicación (-0,02%) y, por último, Recreación y cultura (-0,21%).

Fuente: DANE-IPC

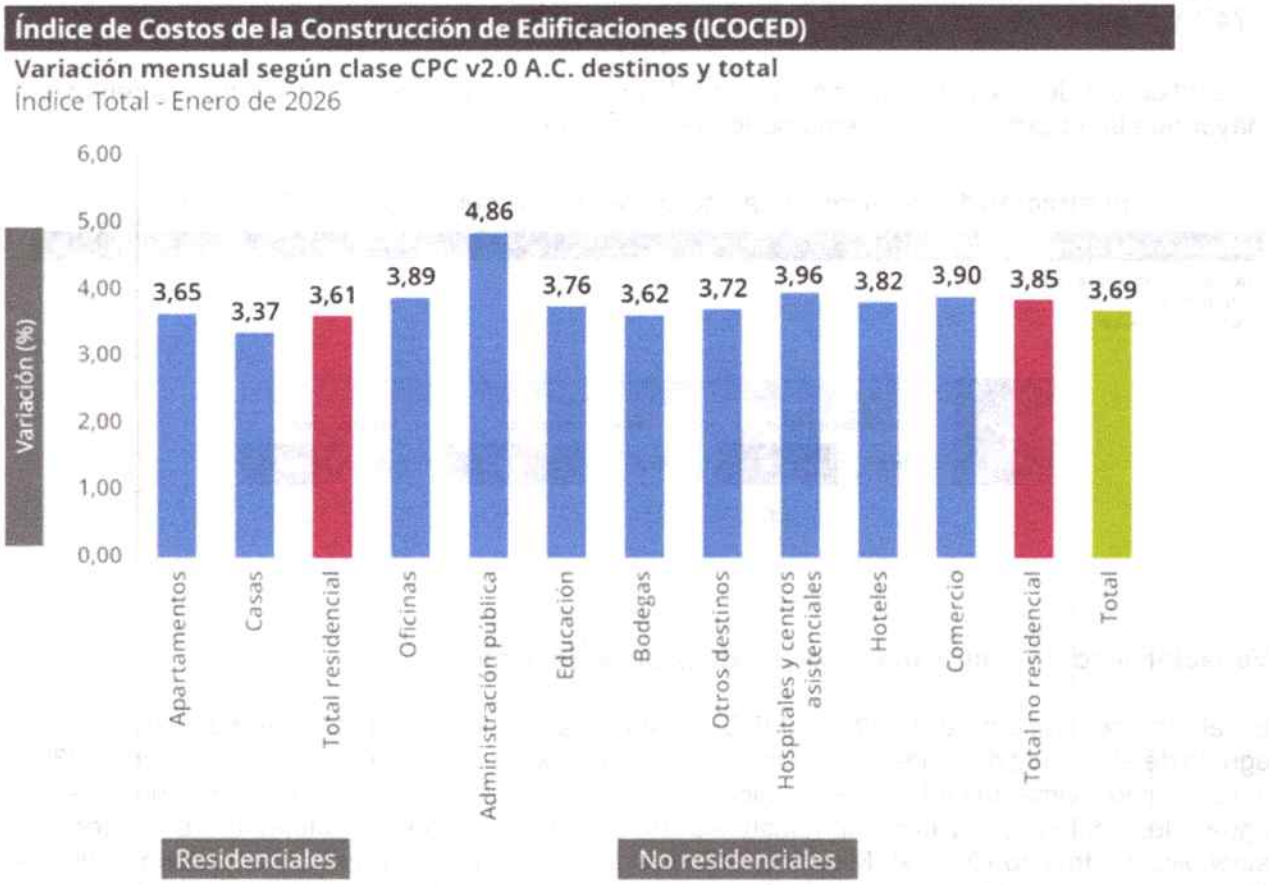
Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)

En enero de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,85%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (3,61%).

Siete de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,69%): Administración pública (4,86%), Hospitales y centros asistenciales (3,96%), Comercio (3,90%), Oficinas (3,89%), Hoteles (3,82%), Educación (3,76%) y Otros destinos (3,72%).

Por otra parte, los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Ilustración 2: Variación mensual abril de 2024



Variación mensual del ICOCED según clase CPC V 2.0 A.C (Edificaciones residenciales y no residenciales) y destino.

En enero de 2026, la variación mensual del ICOCED fue 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (3,85%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (3,61%). Siete de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (3,69%): Administración pública (4,86%), Hospitales y centros asistenciales (3,96%), Comercio (3,90%), Oficinas (3,89%), Hoteles (3,82%), Educación (3,76%) y Otros destinos (3,72%). Por otra parte,

los destinos: Apartamentos (3,65%), Bodegas (3,62%) y Casas (3,37%), se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Tabla 6: Variación y contribución mensual por clase

Tabla 1. ICOCED. Variación y contribución mensual por clase CPC V 2.0 A.C y destino.
Índice Total
Enero (2026)

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	3,65	2,06
	Casas	9,03	3,37	0,30
Total edificios residenciales			**3,61**	**2,36**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	3,62	0,13
	Comercio	9,27	3,90	0,36
	Oficinas	5,38	3,89	0,21
	Administración pública	1,05	4,86	0,05
	Educación	6,47	3,76	0,25
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	3,96	0,09
	Hoteles	1,74	3,82	0,07
	Otros destinos	4,70	3,72	0,18
Total edificios no residenciales			**3,85**	**1,33**
Total nacional ICOCED			**3,69**	**3,69**

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

Fuente: DANE

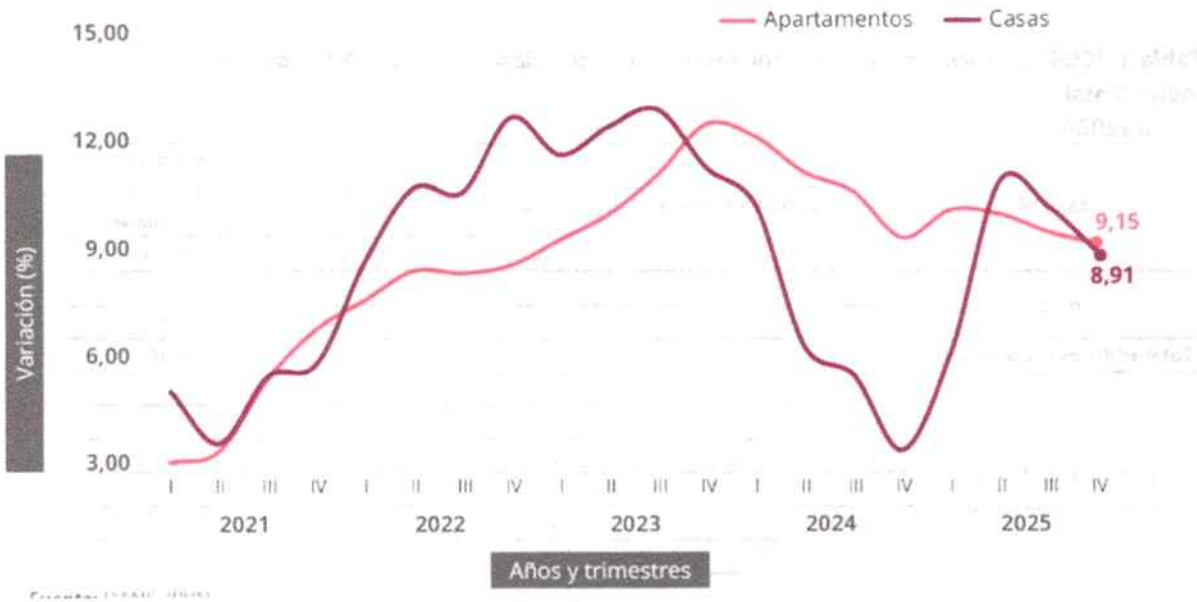
Ventas de vivienda

El Índice de precios de la vivienda nueva -IPVN experimentó un aumento de 9,17% durante el cuarto trimestre de 2025, comparado con el mismo periodo del año anterior. Este resultado significa un crecimiento de 0,10 puntos porcentuales respecto al cuarto trimestre de 2024, cuando se evidenció un incremento anual de los precios de 9,07%.

Ilustración 3 Venta de vivienda nueva

Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN)

Variación anual por destino
2021 (I Trimestre) - 2025 (IV Trimestre)



- **Estudio Económico**
-

En el caso de la Alcaldía de Ocamonte, las empresas se ciñen al presupuesto que fija la entidad y los recursos que destina para la ejecución de la obra de acuerdo a las cantidades y especificaciones señaladas en el anexo de especificaciones técnicas. El municipio ajusta la obra pública requerida de acuerdo al presupuesto y de esta forma los proveedores primero que todo cotizan y posteriormente participan con la propuesta económica presentada para poder adjudicarse la obra pública que permita realizar la ejecución de los ítems señalados en el presupuesto.

- **Análisis del sector**

Teniendo en cuenta que dentro de los objetivos de la administración Municipal se encuentra el mejoramiento y la conservación de los ecosistemas y del medio ambiente para el desarrollo y beneficio de la comunidad del casco rural del municipio, atendiendo a la prioridad que se evidencia en los sectores a intervenir, es deber de la Administración Municipal realizar las obras publicas que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Ocamonte.

- **Salario mínimo legal vigente**

El aumento del salario mínimo en Colombia para 2026 fue firmado por decreto al no lograrse consenso entre sindicatos, empresarios y Gobierno durante la negociación de la Comisión

Permanente de Concertación de Políticas Salariales y Laborales. El decreto fijó un alza nominal de aproximadamente 23 % respecto a 2025, llevando el salario mínimo legal mensual a cerca de $2.000.000 pesos con el auxilio de transporte incluido, y alrededor de $1.750.905 pesos como salario base sin transporte. Esto representa uno de los ajustes más altos en décadas, superando con creces la inflación del año anterior.

Este incremento responde a una combinación de factores: la inflación acumulada elevada en 2025 (por encima de 5 %), las presiones sociales por elevar el ingreso real de los trabajadores y la política económica del Gobierno para mejorar los ingresos de los trabajadores de menores recursos..

2. ANALISIS DE LA OFERTA

2.1 PROVEEDORES DEL MERCADO

Por la clase de bienes y servicios y el monto del futuro contrato, la oferta puede estar representada en pequeños comerciantes del nivel regional o local, e incluso almacenes especializados o como se observa en análisis de procesos anteriores, y como se ha dicho en los aspectos generales de la parte organizacional, son personas naturales o jurídicas con registro mercantil en su mayoría sin establecimientos comerciales registrados.

Se han identificado empresas que se encuentran en el sector a las cuales se ha solicitado allegar información financiera y cotizaciones sobre el presupuesto. En este documento se realiza un análisis organizacional y financiero delas empresas que allegaron documentos.

Este sector participa una diversidad de agentes económicos, se encuentran desde aquellas personas que trabajan por cuenta propia hasta las empresas multinacionales que tiene una operación en diferentes países.

RANKING	RAZON SOCIAL
1	MARVAL S.A.
2	CONSTRUCTORA COLPATRIA SA
3	BIENES Y COMERCIO S.A.
4	CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A
5	AMARILO SAS
6	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S
7	URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A.
8	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.
9	CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTA SAS
10	DESARROLLADORA DE ZONAS FRANCAS S.A

CAPACIDAD FINANCIERA

1. *Índices de capacidad financiera y organizacionales para Mipyme.*

El Proponente persona natural o jurídica que demuestre la condición de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, probará los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,1
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,02
Rentabilidad del activo	≥ 0,01

Tratándose de Proponente Plurales estos indicadores solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de Mipyme de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, o la normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, y tienen una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el consorcio o en la unión temporal.

Para acreditar la calidad de Mipyme el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

2. *Índices de capacidad financiera y organizacionales para los demás Proponentes*

Los Proponentes que **NO** demuestren la condición de Mipyme de conformidad con lo en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el parágrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen, acreditarán los siguientes indicadores:

Indicador	Valor concertado
Índice de liquidez	≥1,2
Índice de endeudamiento	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	≥ 1
Capital de trabajo	Definido en los Pliegos Tipo
Rentabilidad del patrimonio	≥ 0,04
Rentabilidad del activo	≥ 0,02

Los indicadores definidos en la presente matriz deben ser usados por las Entidades en la estructuración de los Documentos del Proceso de Contratación de selección abreviada de menor cuantía para obra pública para infraestructura social.

2.2 PRESUPUESTO ESTIMADO

Para estimar el precio a contratar la administración municipal estableció las condiciones técnicas partiendo de la base que ha venido trabajando durante años anteriores complementadas con algunos parámetros necesarios específicamente para este tipo de proyectos. La contratación tendrá en cuenta el cumplimiento de todos los parámetros y especificaciones técnicas establecidos en los estudios previos y proyecto de pliego de condiciones.

El presente estudio de mercado realizado por la administración municipal a través de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, en concordancia con el comportamiento histórico de los valores pagados por los contratos similares suscritos por el Municipio de Ocamonte y otras entidades con proceso similares, los cuales están ajustados en cuanto a materiales, transporte y mano de obra entre otros. El presupuesto general está basado en las cantidades y precios unitarios pactados por Municipio de Ocamonte de acuerdo a la necesidad, los cuales son los siguientes:

Estampillas departamentales, municipales e impuestos

Tabla 7 Estampillas departamentales, municipales e impuestos

Ítem	%	Lo asume
Estampillas Pro – Uis	2,00%	El contratista

Ítem	%	Lo asume
Estampillas Pro – Hospital	2,00%	El contratista
Estampillas Pro – Anciano	4,00%	El contratista
Estampillas Pro – Cultura	1,50%	El contratista
Tasa Pro Deporte	1,50%	El contratista
Estampillas Justicia Familiar	2,00%	El contratista
Papelería	1,00%	El contratista
Industria Y Comercio	1,00%	El contratista
Retención En La Fuente	Según Tabla	El contratista
Reteiva	15% del Iva según proveedor	El contratista
Fondo De Seguridad	5%	

FUENTE: Elaboración propia

PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto para la ejecución de la presente contratación es de **OCHENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS ($86.144.000,00) MLCTE,** valor que Incluye gastos administrativos en que incurra el oferente, erogaciones tributarias, pago de impuestos y demás descuentos autorizados por la ley incluido el IVA si aplica, y deberá cumplir con las especificaciones.

Tabla 8. Cuadro de presupuesto

Nº	ITEM DE PAGO	ESPECIFICACIONES		DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
		GENERAL	PARTICULAR					
1. ESTACION DE BOMBEROS VOLUNTARIOS								
PINTURA								
1	1.01			Pintura Para Exteriores Impermeabilizante	M2	21,24	$ 37.945,80	$ 805.968,79
2	1.02			Pintura Esmalte Para Puertas y Ventanas	M2	29,52	$ 50.496,75	$ 1.490.664,06
3	1,03			Pintura Vinilo Tipo 1	M2	36,00	$ 26.555,85	$ 956.010,60
PISOS Y ENCHAPES								
4	1,04			Mortero pulido para piso	M2	81,00	$ 39.907,35	$ 3.232.495,35
CUBIERTA								
5	1,05			Desmonte de Cubierta	M2	82,26	$ 23.512,95	$ 1.934.175,27
6	1,06			Suministro e Instalación de Teja Ethernit	M2	82,26	$ 79.697,25	$ 6.555.895,79
FILTROS								
7	1,07			Filtro frances seccion de 0,45mx0,65m incluye geotextil no tejido, tuberia perforada con filtro de 4 pulgadas, piedra filtro de 4 pulgadas	ML	9,00	$ 143.769,60	$ 1.293.926,40
Subtotal								**$ 16.269.136,25**
2. PABELLON DE CARNES								
PINTURA								
8	1.01			Pintura Para Exteriores Impermeabilizante	M2	34,92	$ 37.945,80	$ 1.325.067,34
9	1.02			Pintura Esmalte Para Puertas y Ventanas	M2	23,16	$ 50.496,75	$ 1.169.504,73
10	1,09			Pintura Epoxica para pisos	M2	146,59	$ 58.861,35	$ 8.628.485,30
11	1,10			Pintura Epoxica a base de agua (Para Paredes)	M2	258,92	$ 42.527,70	$ 11.011.101,97
CARPINTERIA METALICA								

12	1,11			Reparación de Puerta Principal	GL B	1,00	$ 810.000,00	$ 810.000,00
Subtotal								**$ 22.944.159,34**
3. PLAZA DE MERCADO								
PINTURA								
13	1.01			Pintura Para Exteriores Impermeabilizante	M2	61,71	$ 37.945,80	$ 2.341.635,32
14	1.02			Pintura Esmalte Para Puertas y Ventanas	M2	30,40	$ 50.496,75	$ 1.535.101,20
15	1,10			Pintura Epoxica a base de agua (Para Paredes)	M2	191,75	$ 42.527,70	$ 8.154.686,48
CUBIERTAS								
16	1,05			Desmonte de Cubierta	M2	172,64	$ 23.512,95	$ 4.059.275,69
17	1,06			Suministro e Instalación de Teja Ethernit	M2	172,64	$ 79.697,25	$ 13.758.933,24
18	1,08			Impermeabilizacion de Viga Canal con Impermeabilizante Elastomerico	ML	16,30	$ 51.736,05	$ 843.297,62
ENCHAPE								
19	1,12			Suministro e instalación de fachaleta	M2	20,88	$ 125.825,40	$ 2.627.234,35
CARPINTERIA METALICA								
20	1,13			Suministro e Instalación de Meson en Acero Inoxidable	UN D	1,00	$ 579.305,25	$ 579.305,25
Subtotal								**$ 33.899.469,14**
4.ALCALDIA MUNICIPAL								
PINTURA								
21	1.01			Pintura Para Exteriores Impermeabilizante	M2	84,60	$ 37.945,80	$ 3.210.214,68
22	1,14			Pintura Vinilo Tipo 1 con Tratamiento de Superficies	M2	26,46	$ 50.076,90	$ 1.325.034,77
23	1,15			Pintura Vinilo Tipo 1 con Tratamiento de Superficies Lineal	ML	99,80	$ 29.327,40	$ 2.926.874,52
DOMO								
24	1,16			Mantenimiento de Domo (Incluye cambio de Policarbonato Alveolar y Mantenimiento a Estructura)	M2	12,20	$ 113.229,90	$ 1.381.404,78
CARPINTERIA DE MADERA								
25	1,17			Reparación de Puerta Principal (Incluye Lijado, Sellador y Pintura)	GL B	1,00	$ 4.187.706,82	$ 4.187.706,82
Subtotal								**$ 13.031.235,58**
							SUBTOTAL OBRAS	$ 86.144.000,00

SUBTOTAL OBRAS (INCLUYE IVA)	**$ 86.144.000,00**
VALOR TOTAL	**$ 86.144.000,00**

Los valores unitarios incluyen un AIU del 35%

ADMINISTRACIÓN A =	29,0%
IMPREVISTOS I =	1%
UTILIDAD U =	5%
TOTAL A,I,U, =	35,0%

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Para identificar experiencias de contratación similares que permitan definir parámetros para la estructuración del proceso contractual, se identificaron en el Sistema Electrónico de Contratación Pública-SECOP procesos adelantados por la alcaldía de Ocamonte y otras entidades con relación al objeto a contratar.

Tabla 9: Histórico de procesos con objeto similar en 2026-2019 en otras entidades estatales

ENTIDAD	Municipio de Charalá	Municipio de Bolivar, Santander	Municipio de Simacota, Santander
NUMERO DEL PROCESO	SAMC-10-2025	MBS-SAMC-OP-06 DE 2025	SAMC-001-2019
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)
OBJETO DEL CONTRATO	ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE CHARALÁ, SANTANDER	"MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y REPARACIONES LOCATIVAS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE BOLÍVAR - SANTANDER"	MANTENIMIENTO Y REMODELACION DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DE LA PLAZA DE MERCADO MUNICIPAL DE SIMACOTA, SANTANDER
TIEMPO	4 Meses	45 dias	2 meses
PRORROGA / TIEMPO -ADICION	Tiempo y valor	N/A	N/A
PRESUPUESTO INICIAL	$456.082.449	$122.920.593	$56.271.632
CONTRATISTA	CONSTRUOBRAS ISAVAL SAS	CICSA CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIA CIVIL SAS	SEGYCO.
GARANTIAS	**A) Cumplimiento:** Se constituye por el 20% del valor total del contrato por un plazo que va hasta el término del contrato y cuatro (04) meses más. **B) Póliza de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal:** Se constituye por el 10% del valor total del contrato por un plazo que va hasta el término del contrato y tres (3) años más.	**A) Cumplimiento:** Se constituye por el 10% del valor total del contrato por un plazo que va hasta el término del contrato y cuatro (04) meses más. **B) Póliza de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal:** Se constituye por el 50% del valor total del contrato por un plazo que va hasta el término del contrato y tres (3) años más.	**A) Cumplimiento:** Se constituye por el 10% del valor total del contrato por un plazo que va hasta el término del contrato y cuatro (04) meses más. **B) Póliza de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal:** Se constituye por el 5% del valor total del contrato por un plazo que va hasta el término del contrato y tres (3) años más.

		C) Póliza de estabilidad y calidad de la obra Se constituye por un monto mínimo del 30% del valor total del contrato y cinco (05) años a partir del recibo definitivo de la obra. **D) Responsabilidad civil extracontractual** constituye Doscientos (200) SMMLV y Por el periodo de ejecución del contrato.	**C) Póliza de estabilidad y calidad de la obra** Se constituye por un monto mínimo del 20% del valor total del contrato y cinco (05) años a partir del recibo definitivo de la obra. **D) Responsabilidad civil extracontractual** constituye Doscientos (200) SMMLV y Por el periodo de ejecución del contrato.	**C) Póliza de estabilidad y calidad de la obra** Se constituye por un monto mínimo del 10% del valor total del contrato y cinco (05) años a partir del recibo definitivo de la obra. **D) Responsabilidad civil extracontractual** constituye Doscientos (200) SMMLV y Por el periodo de ejecución del contrato.
FUENTE		https://www.contratos.gov.co/consultas/detallePreceso.do?numConstancia=25-11-14441342&g	https://www.contratos.gov.co/consultas/detallePreceso.do?numConstancia=25-11-14581844&g	https://www.contratos.gov.co/consultas/detallePreceso.do?numConstancia=19-11-9164341&g
CAPACIDAD FINANCIERA	**Liquidez**	Mayor o igual a 1,3	Mayor o igual a 1	Mayor o igual a 3
	Endeudamiento	Menor o igual a 0,60	Menor o igual a 0,7	Menor o igual a 0,50
	Capital De Trabajo	No se solicito	No se solicito	No se solicito
	Razón De Cobertura De Interés	Mayor o igual a 1,3 o indeterminado	Mayor o igual a 1	Mayor o igual a 4
	Rentabilidad de Patrimonio	Mayor o igual a 0,04	Mayor o igual a 0,0	Mayor o igual a 0,10
	Rentabilidad de Activo	Mayor o igual a 0,02	Mayor o igual a 0,0	Mayor o igual a 0,10

Tabla 10: Histórico de procesos con objeto similar en la entidad

NÚMERO DEL CONTRATO	OBR- 001 DE 2025	OBR- 088 DE 2024
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)

OBJETO DEL CONTRATO	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE VARIAS INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS Y ESCENARIOS DEPORTIVOS EN LAS ZONAS RURALES Y URBANA DEL MUNICIPIO DE OCAMONTE DEPARTAMENTO DE SANTANDER	CONTRATO DE OBRA PUBLICA PARA EL MEJORAMIENTO Y ADECUACIÓN DEL CENTRO DE BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE OCAMONTE
ADICION	Sin adición	Sin adición
TIEMPO	3 meses	2 meses
VALOR	$140.970.283,38	$92.666.198
CONTRATISTA	OBCELC S.A.S	NEXO INGENIERÍA SAS

3.3 SÍNTESIS ESTUDIO DE LA DEMANDA

-Plazos del Contrato: La determinación del plazo contractual se realiza con base a la programación de las actividades que se requieren dentro del objeto contractual.

-Cambios en los presupuestos: El precio del contrato se determina a partir del presupuesto oficial que se deducen de los estudios previos económicos que se realizan y de la propuesta del oferente que termina siendo la seleccionada como la más favorable para el Municipio.

-Modalidad de contratación: La modalidad de contratación utilizada por la entidad y otras entidades para suscribir contratos de obra pública es mediante licitación pública, selección abreviada - subasta, selección abreviada de menor cuantía y/o mínima cuantía.

-Garantías: Respecto a la solicitud de garantías las entidades solicitan los amparos de cumplimiento, Estabilidad de la Obra, Póliza de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal, Póliza de responsabilidad civil.

-Factores de evaluación: De la muestra analizada las entidades establecen como criterios de evaluación: a) precio y mejora en las condiciones técnicas, garantías.

Ocamonte, Octubre 19de 2026

EYMAR DANIEL PEREA SIERRA
Profesional de Apoyo Secretaría de Gobierno

Proyectó	Revisó y Aprobó Aspectos Jurídicos
EYMAR DANIEL PEREA SIERRA	SILVERIO GOMEZ MEZA
Profesional Apoyo Secretaría de Gobierno	Asesor Jurídico Externo