MUNICIPIO DE JORDAN, SANTANDER
ALCALDÍA MUNICIPAL

SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA

ESTUDIO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Estatal, en la etapa de planeación, debe realizar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, considerando las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos. Este análisis debe quedar debidamente documentado dentro de los Documentos del Proceso, como soporte fundamental para la toma de decisiones en materia de contratación pública.

En cumplimiento de lo anterior, y teniendo en cuenta la normatividad vigente, así como los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en su Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, se procede a desarrollar el presente análisis sectorial, conforme a la naturaleza y particularidades del proceso que se pretende adelantar.

1 DATOS GENERALES		
Área Gestora	Dependencia solicitante:	Secretario de Planeación e Infraestructura
	Solicitado por	**VICTOR RENE HERRERA PAEZ**
	Fecha solicitud	30 de Octubre de 2026
Información relevante proceso:		
Objeto		"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVE (09) MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN, SANTANDER."
Plazo		**VIENTE (20) DIAS CALENDARIO**
Certificado de disponibilidad presupuestal		
Cuantía		CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS DON DOS CENTAVOS ($ 462.766.052,02) M/CTE.
Rubro		2.3.2.02.02.005.40.01.032- LIIN Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda 2.3.2.02.02.005.40.01.032.01 LIDE FONPET 10% Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda. 2.3.2.02.02.005.40.01.032 RBLI Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda. 2.3.2.02.02.005.40.01.032 FONPET PPTP GENERAL Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda.
Numero Certificado		26-00352
Índice del Instrumento.		A. Aspectos Generales B. Modelo de abastecimiento estratégico C. Comportamiento del gasto histórico D. Estudio de la Oferta E. Estudio del mercado F. Conclusiones

1. ASPECTOS GENERALES

DE LA NECESIDAD:

El Municipio de Jordán, Santander, pretende adelantar la contratación para el: **"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVE (9) MEJORAMIENTOS VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN, SANTANDER."**

El Municipio de Jordán, como entidad fundamental de la división político-administrativa del estado, le corresponde velar por la prestación de los servicios públicos, construir obras de 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 asigne la Constitución y las leyes.

Para lograr tales propósitos, La Constitución Política en el artículo 339 estableció que "Las entidades territoriales elaborarán y adoptarán de manera concertada entre ellas y el Gobierno Nacional, planes de desarrollo con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos"

Teniendo en cuenta lo anterior, la administración Municipal elaboró el Plan de Desarrollo Municipal **"PARA VOLVER A CREER 2024-2027"** Aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Jordán, Santander mediante Acuerdo Municipal No. 008 de 2024, dentro del cual se ha establecido en forma clara el eje 1 - Para Volver a Creer en la Justicia Social, **Sector:** 40 Vivienda Ciudad y Territorio, Programa 4001 – Acceso a Soluciones de Vivienda.

No.	Producto (MGA)	Código indicador (MGA)	Indicador producto (MGA)	Unidad medida	línea base	Meta 2024 - 2027
3	4001032 - Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda	400103200	Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda	Número	0	80

El nombre dado al PDM o PDT Jordán 2024-2027, sienta las bases de una Concepción de Sociedad Democrática, Confiable, Amable, Incluyente y Responsable, orientada hacia el Desarrollo Armónico y Transversal. El Respeto y la Confianza, construyen los cimientos sólidos sobre los que se erige la Planeación Participativa. Potenciar las Capacidades y Solucionar las Necesidades, poseídas por el conjunto social, cerrar las brechas que impiden el Desarrollo Integral y Sostenible del Municipio, comienza, con solventar las necesidades primeras de la GENTE. La Satisfacción Humana, considerando acciones objetivas que se enfoquen en la formulación e implementación de estrategias económicas que fortalezcan al tiempo la disposición de una infraestructura social que incluya, con fines de aprovechamiento y beneficio colectivo, el acceso y uso racional de los Bienes Materiales y Servicios por parte de todos los sectores y actores de la vida territorial, es Compromiso del Gobierno Local. El Nivel de Vida Material, como manifestación del estado actual en que se encuentra el Municipio, en términos Sociales, hace visibles los objetivos que deben ser trazados para dirigirse hacia el Bienestar y el Mejoramiento de la Calidad de Vida, procurando la Disminución de los índices de Necesidades Básicas Insatisfechas.

Así mismo el Programa Acceso a Soluciones De Vivienda, se dirige a lograr reducir la carencia (número) de hogares que no poseen vivienda propia, al igual que el Mejoramiento de la Calidad de las viviendas en condiciones precarias, tanto en la zona rural como en la urbana.

El Programa **Acceso a Soluciones De Vivienda,** se dirige a lograr reducir la carencia (número) de hogares que no poseen vivienda propia, al igual que el Mejoramiento de la Calidad de las viviendas en condiciones precarias, tanto en la zona rural como en la urbana.

En el año 2026 el Municipio de Jordán realizó la convocatoria pública N0 01 de 2026 la cual tuvo por objeto recibir documentos de postulantes como posibles beneficiarios para que les fueran asignados subsidios bajo la modalidad de mejoramientos de vivienda de interés social rural.

Que, dentro del término establecido se hizo la recepción documentos, los cuales fueron verificados por la entidad, determinando el listado de preseleccionados, a lo cuales se les realizó la correspondiente evaluación técnica, la cual determinó la necesidad presentada y los beneficiarios llamados a ser adjudicatarios del mejoramiento de vivienda.

Que una vez agotado el procedimiento de evaluación de los documentos y requisitos para acceder al subsidio de **"MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDAN SANTANDER"**, el Comité de Verificación y evaluación, emitió la lista de beneficiarios elegidos.

Que, en virtud de lo anterior, se emitió la resolución N° 165 del Ocho (8) de Octubre de 2026, POR MEDIO DE LA CUAL SE CONSOLIDAN LOS POSTULANTES PRESELECCIONADOS DENTRO DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA POSTULACIÓN DE LOS POSIBLES BENEFICIARIOS PARA EL PROYECTO **"CONSTRUCCIÓN DE MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDAN SANTANDER".**

Que, conforme a lo anterior, por parte de la Secretaria de Planeación e Infraestructura, se adelantó las correspondientes visitas a los predios de los beneficiarios preseleccionados, encontrando que cumplen con las condiciones necesarias para ser adjudicatarios del subsidio de mejoramiento de vivienda.

Que adicionalmente, de conformidad con los postulantes en la convocatoria, se encuentra que se presentaron un total de Veintisiete (27) hogares, los cuales cumplieron en su totalidad con los requisitos exigidos, por lo cual, pese a haberse determinado para la presente convocatoria un total de 9 mejoramientos, para los que se cuenta con disponibilidad de recursos, se ha viabilizado que en caso de contar con los recursos suficientes, se amplie el número de beneficiarios en la convocatoria, situación por la cual se generaron por parte de la Secretaria de Planeación e Infraestructura

La Administración Municipal de Jordán, en ejecución de su plan de desarrollo municipal ha diseñado una serie de estrategias, objetivos y metas tendientes al cumplimiento de los planes y programas definidos en cada uno de los sectores de inversión y en el mismo funcionamiento de la entidad ha diseñado objetivos que le permitan optimizar los recursos y generar el impacto social vislumbrado en la misión del Municipio durante el cuatrienio.

El artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, establece 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 (entre otros).

Artículo 51. Todos los Colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

El artículo 113, de La Constitución Política de Colombia, establece que los diferentes órganos del estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines.

El artículo 311, de la Constitución Política, establece 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".

El artículo 366 de la Constitución Política, establece que, "El bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado. Será objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, de educación, de saneamiento ambiental y de agua potable.

Se concluye que luego de revisar y verificar la necesidad del **"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVE (9) MEJORAMIENTOS VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN, SANTANDER."**, es viable su contratación, con personas naturales o jurídicas idóneas, en el tiempo y términos que estipule el Municipio de Jordán.

La solución a esta necesidad consistirá en que la Administración Municipal, realice el **"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVE (9) MEJORAMIENTOS VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN, SANTANDER."**

Para poder cumplir con la necesidad en virtud de los preceptos legales de la ley de contratación, en aras de darle transparencia y garantizar la correcta ejecución de los recursos, La Administración Municipal requiere realizar el proceso de escoger la persona natural o jurídica idónea que reúna los requisitos jurídicos legales establecidos por la norma, a través del procedimiento por el sistema de selección abreviada de menor cuantía , de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, artículo 2 Numeral 2 literal b de la Ley 1150 del 2007 y decreto 1082 de 2015.

Que la función administrativa del Estado se desarrolla con fundamento en los principios constitucionales de eficiencia, eficacia y transparencia, en garantía del interés general, y dado que la entidad requiere contratar quien realice y este en capacidad de ejecutar el mismo.

De acuerdo a las políticas de seguimiento al Plan de Desarrollo 2024 – 2027 **"PARA VOLVER A CREER"** Aprobado por el Honorable Concejo Municipal de Jordán, Santander mediante Acuerdo Municipal No. 008 de 2024, donde la Administración Municipal debe realizar la contratación para la toda vez que el proyecto es viable, oportuno, necesario, conveniente y cumple con los lineamientos del Plan de Desarrollo, además de estar incluido en el plan anual de adquisiciones – PAA.

1.1 ECONOMICOS

Para conocer el alcance del mercado es necesario identificar la variación de los principales indicadores macroeconómicos que rigen actualmente el país, los cuales se mencionan a continuación:

1.1.1 CLASIFICACIÓN ECONÓMICA OBJETO CONTRATAR.

El objeto a contratar comprende actividades desarrolladas el **"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVE (09) MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN, SANTANDER."**

ACTIVIDADES ECONÓMICAS CIIU:

Sección	F- Construcción
División 41	Construcción de edificios
Clases 4111	Construcción de edificios residenciales
Esta clase incluye	-La construcción de todo tipo de edificios residenciales, tales como casas unifamiliares y edificios multifamiliares, incluidos edificios de muchos pisos. -El montaje y el levantamiento in situ de construcciones prefabricadas de hormigón. -La reforma o renovación de estructuras residenciales existentes. -El montaje de cubiertas metálicas, puertas, ventanas y demás elementos metálicos realizado por el constructor como parte del desarrollo de la construcción de edificaciones residenciales.

1.1.2 PRODUCTOS INCLUIDOS SEGÚN CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

La Administración Municipal de Jordán realiza la utilización del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Clasificación UNSPSC) para identificar de esta manera el bien/servicio correspondiente al proceso a realizarse el cual esta discriminado de la siguiente manera:

GRUPOS	(F) Servicios	
SEGMENTOS	72 00 00 00	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
FAMILIA	72 11 00 00	Servicios de construcción de edificios residenciales
CLASE	72 11 10 00	Servicios de construcción de viviendas unifamiliares
GRUPOS	(F) Servicios	
SEGMENTOS	72 00 00 00	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
FAMILIA	72 14 00 00	Servicios de preparación de tierras
CLASE	72 14 15 00	Servicios de preparación de tierras
GRUPOS	(F) Servicios	
SEGMENTOS	72 00 00 00	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
FAMILIA	72 15 00 00	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado
CLASE	72 15 11 00	Servicios de construcción de plomería
GRUPOS	(F) Servicios	
SEGMENTOS	72 00 00 00	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
FAMILIA	72 15 00 00	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado
CLASE	72 15 15 00	Servicios de sistemas eléctricos
GRUPOS	(F) Servicios	
SEGMENTOS	72 00 00 00	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
FAMILIA	72 15 00 00	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado
CLASE	72 15 19 00	Servicios de albañilería y mampostería
GRUPOS	(F) Servicios	
SEGMENTOS	72 00 00 00	Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
FAMILIA	72 15 00 00	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado
CLASE	72 15 24 00	Servicios de montaje e instalación de ventanas y puertas

1.1.3 GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EL SECTOR

Los gremios y/o asociaciones que participan dentro del sector objeto del presente proceso se encuentra relacionados de la siguiente manera.

- **Cámara Colombiana de Infraestructura - "CCI "**

La Cámara Colombiana de Infraestructura - CCI es una asociación gremial empresarial que promueve el desarrollo socioeconómico a través de una infraestructura moderna y eficiente, defiende la institucionalidad, los principios éticos y la transparencia, busca el equilibrio en las relaciones contractuales, propende por el fortalecimiento de las empresas que intervienen en la cadena de valor y su recurso humano, e influye notoriamente en el diseño, construcción e implementación de las políticas públicas relacionadas con el sector.

- **Sociedad Colombiana de Ingenieros**

La Sociedad Colombiana de Ingenieros es una organización sin ánimo de lucro con objetivos científicos, gremiales y académicos que es utilizada como centro consultivo del Gobierno Nacional de Colombia y diferentes gobiernos locales como Alcaldías y Gobernaciones que reúne a los ingenieros con experiencia y a los recién graduados para realizar trabajo en conjunto. Fundada en 1887 y con sede en la ciudad de Bogotá. También agrupa diversas asociaciones más pequeñas, cada una de ellas enmarcadas en alguna de las especializaciones de la ingeniería. Fomenta junto con las universidades la investigación en el ámbito de la ingeniería, especializándose en la ingeniería civil y los recursos ambientales.

- **Cámara Colombiana de la Construcción – "CAMACOL"**

Es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la cadena de valor de la construcción. Camacol se creó en Medellín el 14 de septiembre de 1957 como iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de constructores. El fundamento para crear Camacol fue la necesidad de constituir

una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera conformada por constructores, representantes de la industria y del comercio.

- **Asociación Colombiana de Constructores –"ACOL"**

La Asociación Colombiana de Constructores es una entidad que Agremia al sector operativo de la construcción en Colombia. Son "ACOL" los: Acoperarios (maestros, oficiales, ayudantes, instaladores de piso, enchapadores, mamposteros, entre otros). Acoprofesionales (Estudiantes afines, Técnicos, Tecnólogos, Ingenieros, Arquitectos, diseñadores, entre otros). Acoproveedores (Empresas proveedoras de insumos de la construcción, Depósitos, Ferreterías entre otros). Aconstructoras (Contratistas, Constructoras, entre otros).

1.1.4 PERSPECTIVAS

La construcción en Colombia registró en 2025 una caída de 7,5%, la variación más baja desde 2020 y uno de los resultados más débiles del último quinquenio.

El dato confirma que el sector completa dos años y medio en terreno negativo, tras haber sido uno de los motores de la recuperación económica en años anteriores. Las cifras oficiales muestran un cambio marcado en la trayectoria del sector, que pasó de crecer a tasas de dos dígitos a registrar contracciones consecutivas.

El resultado fue divulgado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) en el balance anual del producto interno bruto (PIB) de 2025. Aunque la economía en su conjunto creció 2,6% el año pasado, la construcción se ubicó entre las actividades con peor desempeño, junto con la explotación de minas y canteras.

La caída de 7,5% en 2025 no solo representa el registro más bajo desde la pandemia, sino que amplía la senda contractiva que comenzó a consolidarse desde 2023. El comportamiento del sector contrasta con el dinamismo que había mostrado tras la emergencia sanitaria y evidencia un ciclo descendente prolongado.

De la expansión pos pandemia a la contracción prolongada

El histórico reciente de la construcción muestra un punto de inflexión claro. En 2020, en medio del contexto generado por los confinamientos, el sector registró un decrecimiento de 30,1%, la mayor caída del sector en la historia reciente. No obstante, en 2021, el crecimiento parecía ser la nueva historia del sector y la expansión del indicador fue de 10,5%, consolidando la recuperación. En 2022, considerado el mejor año reciente para la vivienda, el crecimiento alcanzó 12%.

A partir de 2023 la tendencia cambió. Ese año la variación fue apenas positiva, con un avance de 0,5%. En 2024 el análisis de año corrido al cuarto trimestre mostró una contracción de 2,4%. Finalmente, en 2025 la caída se profundizó hasta 7,5%.

Esta secuencia refleja una desaceleración progresiva. El sector pasó de crecer a tasas superiores al promedio de la economía a convertirse en uno de los principales factores de debilidad en la actividad productiva. La caída acumulada en los últimos dos años y medio ha tenido efectos directos sobre la inversión total del país.

"El PIB de edificaciones cae 7,5%, completando dos años y medio en terreno negativo", señaló la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) a través de su cuenta en X. El gremio indicó que, aunque el PIB nacional creció 2,6%, el impulso provino principalmente del consumo y del gasto público, no de la inversión.

En su mensaje agregó: "La inversión avanza apenas 1,3%". Según Camacol, la recuperación de la vivienda no es un asunto sectorial, sino una decisión estratégica que tiene efectos sobre múltiples actividades productivas, dado que la construcción encadena 34 subsectores económicos.

Impacto en la inversión y en el crecimiento económico

El debilitamiento de la construcción ha incidido directamente en el comportamiento de la inversión. En 2025, la formación bruta de capital creció solo 1,3%, una cifra inferior al ritmo del PIB total.

Mauricio Hernández-Monsalve, economista de BBVA Research, explicó que el bajo dinamismo de la inversión está asociado principalmente al componente de construcción. "Esta debilidad no proviene principalmente de maquinaria y equipo, que ha mostrado mayor resiliencia, sino del componente de construcción, que además de registrar un desempeño inferior en los datos recientes, ha sido objeto de revisiones a la baja en correcciones estadísticas previas", afirmó.

El análisis indica que el crecimiento económico de 2025 estuvo apoyado en mayor medida en la demanda corriente —consumo y gasto público— que en la acumulación de capital. Este patrón implica que la economía amplió su actividad sin un aumento proporcional en la capacidad productiva futura.

Mientras el consumo creció 4,2% y el gasto público 7,1%, la construcción restó dinamismo al conjunto de la inversión. La diferencia entre estos componentes evidencia un cambio en la composición del crecimiento frente a los años posteriores a la pandemia, cuando la edificación y las obras civiles tuvieron un papel más activo.

Perspectivas de recomposición en 2026 y 2027

De acuerdo con proyecciones de BBVA Research, el desempeño de la inversión será determinante en los próximos años. Tras un periodo en el que maquinaria y equipo mostraron mayor fortaleza frente al rezago de la construcción, se espera una recomposición gradual entre 2026 y 2027.

El informe plantea que las obras civiles de infraestructura podrían consolidar su aporte y que las edificaciones, incluida la vivienda, comenzarían a salir de niveles bajos, lo que permitiría que la inversión gane peso dentro del crecimiento total.

Para el conjunto de la economía, se proyecta una expansión del PIB de 2,7% en 2025 y de 2,8% en 2026 y 2027. Sin embargo, el desempeño del sector constructor será un elemento clave para determinar la solidez de ese crecimiento.

El entorno macroeconómico incluye factores adicionales. La inflación se mantendría por encima de la meta debido a presiones en alimentos, bienes y servicios regulados, lo que exigiría una política monetaria prudente. La tasa de referencia permanecería estable en 2025 y 2026, con posibles recortes hacia 2027.

En paralelo, un elevado déficit fiscal y mayores necesidades de financiamiento configuran un contexto en el que la reactivación de la inversión privada adquiere relevancia.

Fuente: https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/construccion-en-colombia-cae-7-5-en-2025-y-marca-su-peor-registro-desde-2020-a-que-se-debe-esta-baja-488521

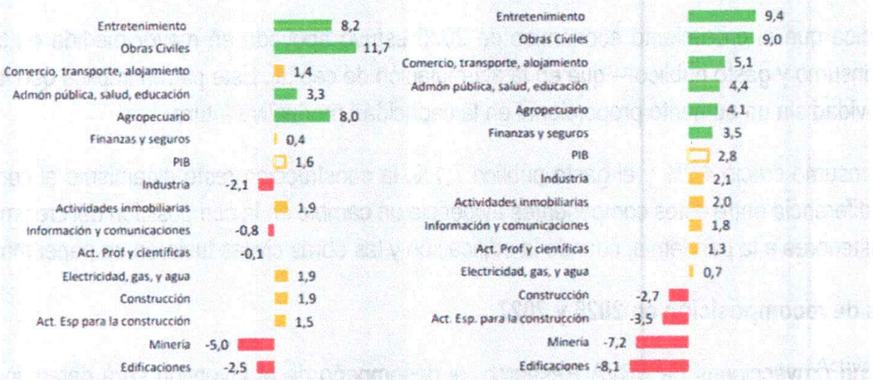
CRECIMIENTO ECONÓMICO

La construcción, por su parte, atraviesa una situación más compleja: la actividad residencial mantiene una caída pronunciada (-8,1%), lo que no solo afecta directamente al sector, sino que arrastra a toda la cadena. Por su parte, la infraestructura ha tenido un crecimiento significativo en los últimos dos años, alcanzando un crecimiento de 9,5% en los primeros nueve meses del 2025. Este repunte en obras civiles obedece principalmente a hitos específicos, como el avance de la primera línea del Metro de Bogotá y el cierre de proyectos 4G, más que a una expansión generalizada del sector, en donde las intervenciones en ríos, vías terciarias, aeropuertos regionales y corredores férreos han sido puntuales y limitadas, sin consolidar proyectos estructurales que mejoren de manera sostenida la competitividad y la conectividad. La infraestructura enfrenta diversos desafíos, tales como un rezago estructural por menores presupuestos, retrasos regulatorios, falta de estabilidad normativa en materia de contratación, licencias, y esquemas de asociación público-privada, inseguridad, y una transición incompleta hacia concesiones 5G.

Se tiene, entonces que en el último trienio el crecimiento ha estado impulsado por los servicios, en particular el sector de entretenimiento y comercio, seguido de la Administración Pública, salud y educación. La concentración del crecimiento en servicios y consumo plantea el reto de diversificar la base productiva. Es

necesario que el crecimiento se extienda hacia sectores productivos estratégicos que fortalezcan la estructura económica del país.

Colombia: crecimiento económico por sectores



Fuente: Cuentas Nacionales, DANE.

Colombia: crecimiento económico

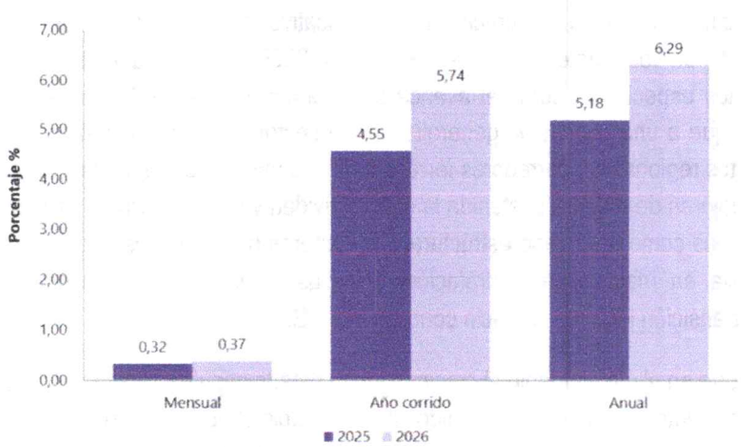
	2024		2025	
	Trim III	Enero-septiembre	Trim III	Enero-septiembre
Demanda interna	4,0	1,2	5,0	4,6
Gasto de consumo final	0,9	0,8	5,7	4,4
Gasto hogares	2,0	1,1	4,2	3,9
Gasto gobierno general	-5,2	-0,9	14,2	7,5
Formación bruta de capital	20,3	3,1	2,2	5,4
Formación bruta de capital fijo	5,1	-0,4	4,8	2,9
Exportaciones	2,0	2,8	2,2	1,4
Importaciones	11,9	2,5	10,0	10,6
PIB	**1,8**	**1,2**	**3,6**	**2,8**

Fuente:https://www.andi.com.co/Uploads/Balance%202025%20y%20Perspectivas%202026%20_639056474172585923.pdf

1.1.5 VARIABLES ECONÓMICAS QUE PUEDEN AFECTAR EL ABASTECIMIENTO O LOS PRECIOS EN EL SECTOR

1.1.5.1 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDO IPC

Gráfico 1. IPC Variaciones Total Nacional Septiembre 2025 – 2026



RESULTADOS DEL MES DE SEPTIEMBRE 2026

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

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%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto Septiembre *2025 – 2026*

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	1,39	0,06	1,43	0,06
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,18	0,03	0,78	0,15
TOTAL	100,00	0,32	0,32	0,37	0,37
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,31	0,10	0,31	0,09
Restaurantes y hoteles	9,43	0,20	0,02	0,28	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,07	0,02	0,23	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,16	0,01	0,23	0,01
Transporte	12,93	0,11	0,01	0,13	0,02
Salud	1,71	0,60	0,01	0,12	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,23	0,01	0,10	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,44	0,02	0,05	0,00
Información y comunicación	4,33	1,43	0,04	-0,02	0,00
Recreación y cultura	3,79	-0,16	0,00	-0,21	-0,01

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,37%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Educación, las cuales aportaron 0,30 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En Septiembre De 2026 en comparación con Agosto de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,47%), hortalizas y legumbres frescas (9,10%), arriendo efectivo (0,46%), papas (7,29%), educación preescolar y básica primaria (2,09%), tomate (10,47%), educación secundaria (2,43%), transporte de pasajeros y equipaje en avión (12,25%), carne de res y derivados (0,74%) y huevos (2,29%). Las subclases con mayores aportes negativos a la variación fueron: vehículo particular nuevo o usado (-1,05%), legumbres secas (-2,49%), gas (-0,51%), café y productos a base de café (-1,21%) y artículos en oro, plata y piedras preciosas y su reparación (-2,91%).

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

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,47	0,06
Hortalizas y legumbres frescas	9,10	0,05
Arriendo efectivo	0,46	0,04
Papas	7,29	0,03
Educación preescolar y básica primaria	2,09	0,03
Tomate	10,47	0,03
Educación secundaria	2,43	0,03
Transporte de pasajeros y equipaje en avión	12,25	0,02
Carne de res y derivados	0,74	0,02
Huevos	2,29	0,02

RESULTADOS AÑO CORRIDO

Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En lo corrido del año, (Enero - Septiembre), cinco divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (5,74%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (8,00%), Educación (7,43%), Restaurantes y hoteles (7,40%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (6,51%) y, por último, Salud (5,86%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,94%), Bebidas alcohólicas y tabaco (4,84%), Bienes y servicios diversos (4,45%), Transporte (4,39%), Información y comunicación (4,08%), Recreación y cultura (3,49%) y, por último, Prendas de vestir y calzado (2,66%).

Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido Según divisiones de gasto Septiembre *2025 – 2026*

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	6,31	1,18	8,00	1,50
Educación	4,41	7,30	0,29	7,43	0,30
Restaurantes y hoteles	9,43	5,90	0,65	7,40	0,84
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	3,08	0,12	6,51	0,26
Salud	1,71	5,28	0,09	5,86	0,10
TOTAL	100,00	4,55	4,55	5,74	5,74
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	3,97	1,24	4,94	1,54
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,15	0,09	4,84	0,08
Bienes y servicios diversos	5,36	3,80	0,20	4,45	0,23
Transporte	12,93	4,47	0,60	4,39	0,59
Información y comunicación	4,33	0,86	0,02	4,08	0,11
Recreación y cultura	3,79	0,46	0,01	3,49	0,11
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,67	0,05	2,66	0,08

Los mayores aportes a la variación en lo corrido del año (Enero - Septiembre), se ubicaron en las divisiones de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,77 puntos porcentuales a la variación total.

Variación y contribución de las subclases en el año corrido

En Septiembre de 2026 en comparación con diciembre de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,49%), arriendo imputado (4,13%), transporte urbano (10,44%), arriendo efectivo (4,21%), frutas frescas (29,25%), carne de res y derivados (11,25%), electricidad (7,24%), papas (67,70%), servicios relacionados con la copropiedad (16,96%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,00%). Las mayores contribuciones negativas a la variación se ubicaron en: vehículo particular nuevo o usado (-3,43%), plátanos (-12,24%), legumbres secas (-10,41%), carne de cerdo y derivados (-5,39%) y dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas (-18,28%).

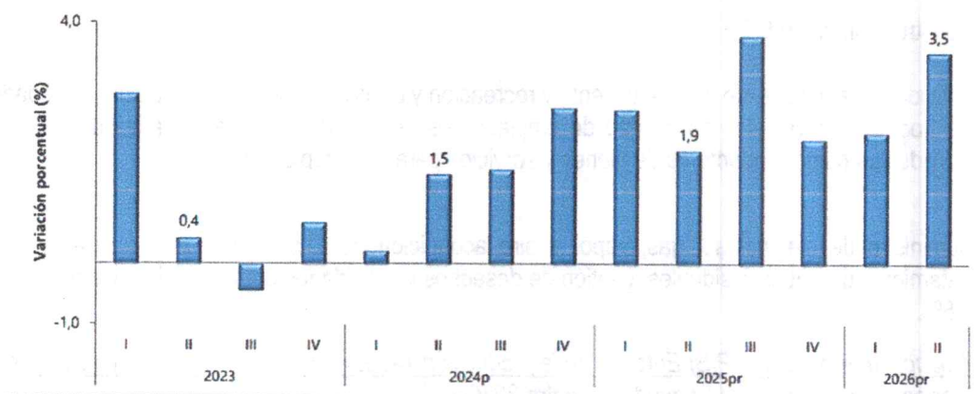
Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido Por principales subclases Septiembre *2026.*

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,49	0,57
Arriendo imputado	4,13	0,53
Transporte urbano	10,44	0,50
Arriendo efectivo	4,21	0,39
Frutas frescas	29,25	0,38
Carne de res y derivados	11,25	0,28
Electricidad	7,24	0,25
Papas	67,70	0,21
Servicios relacionados con la copropiedad	16,96	0,21
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	7,00	0,17

Fuente: Índice de Precios al Consumidor (IPC) "Septiembre de 2026"

1.1.5.2 PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) NACIONAL TRIMESTRAL

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB) Tasa de crecimiento anual en volumen[1] 2023-I / 2026 pr –II



En el segundo trimestre de 2026pr, el PIB en su serie original crece 3,5%, respecto al mismo periodo de 2025 pr. Comparado con el primer trimestre de 2026 pr, el PIB crece 1,3%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.

Producto Interno Bruto: Segundo trimestre 2026pr

Enfoque de la producción

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr (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 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

- 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 crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. 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 7,9% (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 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

- 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 crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,3%. Las actividades con mayor crecimiento trimestral son:

- Construcción crece 6,4%.

- 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 crece 4,0%.

- 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 crece 2,8%.

Tabla 1. Producto Interno Bruto (PIB) Enfoque de la producción Tasas de crecimiento (%) anual y trimestral en volumen[1] por actividad económica Segundo trimestre 2026 pr

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr - II / 2025pr - II	2026pr / 2025pr	2026pr – II / 2026pr - 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**

Enfoque del gasto

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto (ver tabla 2):

- Gasto en consumo final crece 4,4%.

- Formación bruta de capital crece 7,1%.

- Exportaciones decrecen 1,0%.
- Importaciones crecen 7,5%.

Durante el primer semestre de 2026 pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto:

- Gasto en consumo final crece 4,3%.
- Formación bruta de capital crece 0,8%.
- Exportaciones crecen 0,3%.
- Importaciones crecen 5,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto crece 1,3%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Las variaciones trimestrales por componentes del gasto son:

- Gasto en consumo final crece 1,2%.
- Formación bruta de capital crece 8,7%.
- Exportaciones decrecen 0,9%.
- Importaciones crecen 5,1%.

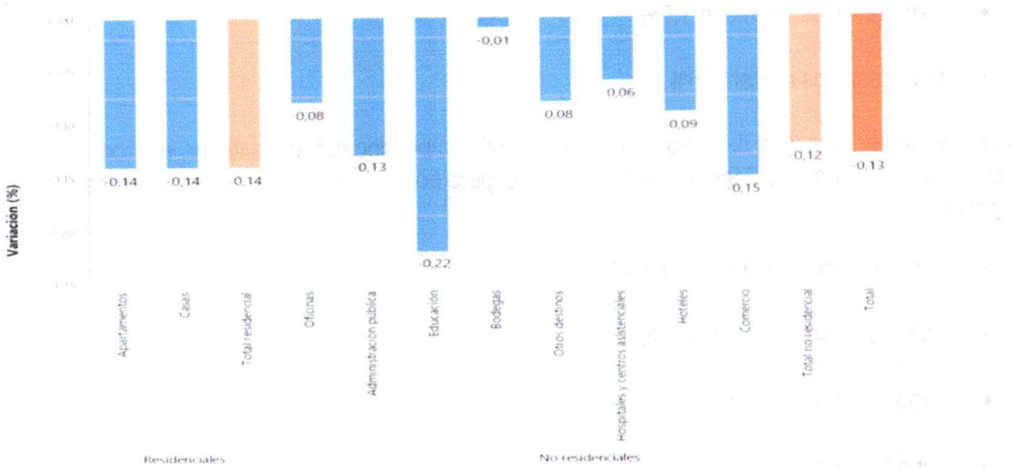
Tabla 2. Producto Interno Bruto (PIB) Enfoque del gasto Tasas de crecimiento (%) anual y trimestral en volumen[1] por componentes del gasto Segundo trimestre 2026pr

Componente del gasto	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr - II / 2025pr - II	2026pr / 2025pr	2026pr – II / 2026pr- I
Demanda final interna[2]	4,9	3,7	2,4
Gasto de consumo final[3]	4,4	4,3	1,2
Formación bruta de capital[4]	7,1	0,8	8,7
Exportaciones	-1,0	0,3	-0,9
Importaciones	7,5	5,6	5,1
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: Comunicado de prensa Producto interno bruto trimestral (PIB_T) Segundo trimestre 2026pr

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

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



Resultados mensuales (Septiembre 2026 / Agosto 2026)
Variación mensual del ICOCED según clase CPC V 2.0 A.C (Edificaciones residenciales y no residenciales) y destino.

En Septiembre de 2026, la variación mensual del ICOCED fue -0,13%, en comparación con Agosto de 2026. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,14%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,12%).

Cuatro de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,13%): Educación (-0,22%), Comercio (-0,15%) y Apartamentos al igual que Casas (-0,14% cada uno).

Por otra parte, los destinos: Hoteles (-0,09%), Oficinas al igual que Otros destinos (-0,08% cada uno), Hospitales y centros asistenciales (-0,06%) seguidos por Bodegas (-0,01%) se ubicaron por encima del promedio nacional. Por último, el destino Administración pública, presentó la misma variación que el promedio nacional (-0,13%).

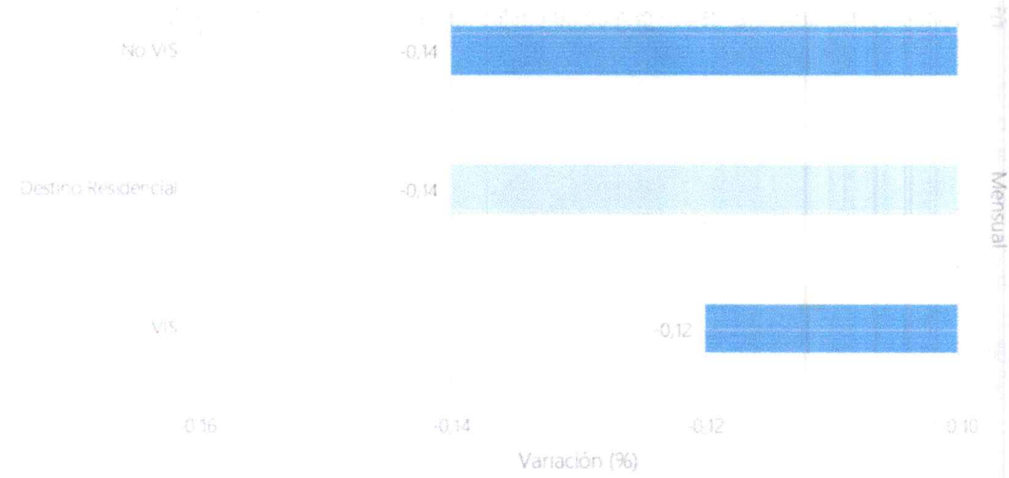
Tabla. ICOCED. Variación y contribución mensual por clase CPC V 2.0 A.C y destino. Índice Total Septiembre 2026

CLASE CPC	Tipo de Edificación	Peso %	Variación (%)	Contribución (puntos porcentuales)
			2026	2026
Edificios residenciales	Apartamentos	56,59	-0,14	-0,08
	Casas	9,03	-0,14	-0,01
Total edificios residenciales			**-0,14**	**-0,09**
Edificios industriales, comerciales, otros edificios no residenciales	Bodegas	3,61	-0,01	0,00
	Comercio	9,27	-0,15	-0,01
	Oficinas	5,38	-0,08	0,00
	Administración pública	1,05	-0,13	0,00
	Educación	6,47	-0,22	-0,01
	Hospitales y centros asistenciales	2,16	-0,06	0,00
	Hoteles	1,74	-0,09	0,00
	Otros destinos	4,70	-0,08	0,00
Total edificios no residenciales			**-0,12**	**-0,04**
Total nacional ICOCED			**-0,13**	**-0,13**

Variación y contribución mensual del ICOCED de la vivienda VIS y No VIS

Por su parte, la vivienda VIS presentó una variación mensual de -0,14%, en tanto que la vivienda No VIS tuvo una variación de -0,12%.

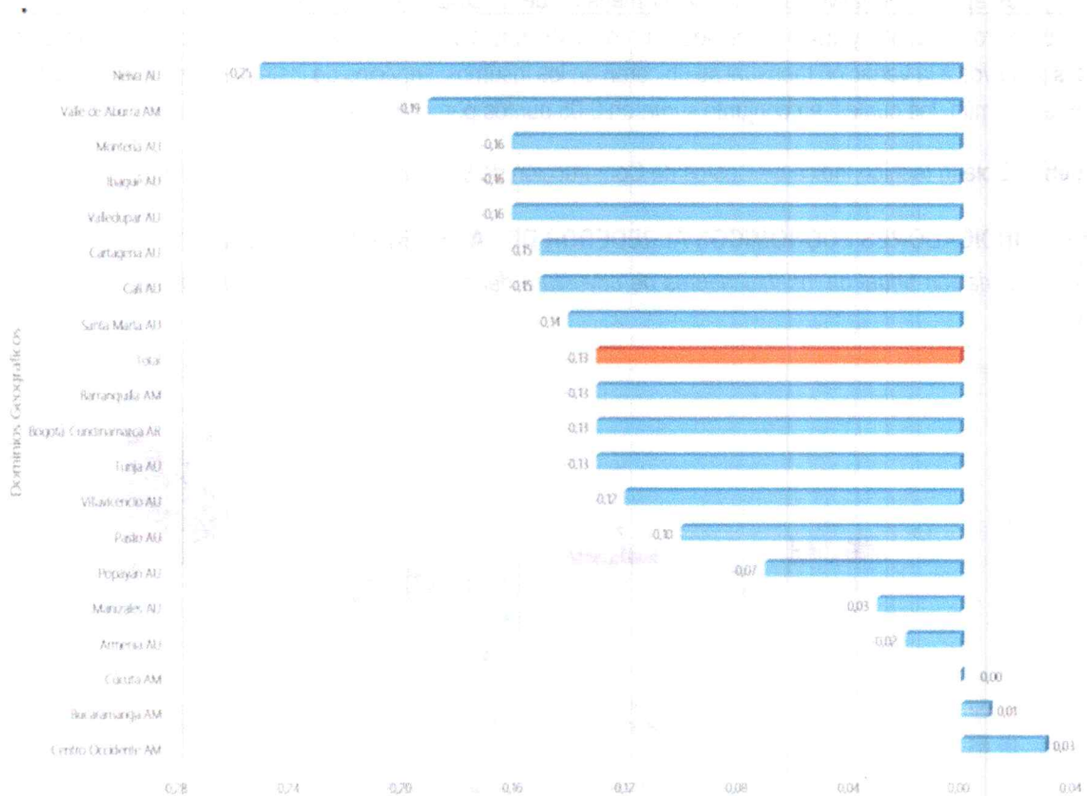
Gráfico. Variación mensual del ICOCED del destino residencial y según tipo de vivienda VIS y No VIS. Índice Total septiembre 2026.



Variación mensual del ICOCED según dominio geográfico

En Septiembre de 2026, las mayores variaciones mensuales negativas de los precios respecto de Agosto de 2026, según el ICOCED, se presentaron en: Neiva AU (-0,25%), Valle de Aburra AM (-0,19%) y Montería AU al igual que Ibagué AU y Valledupar AU (-0,16% cada uno). En contraste, los dominios que presentaron las únicas variaciones positivas fueron: Centro Occidente AM (0,03%) y Bucaramanga AM (0,01%)

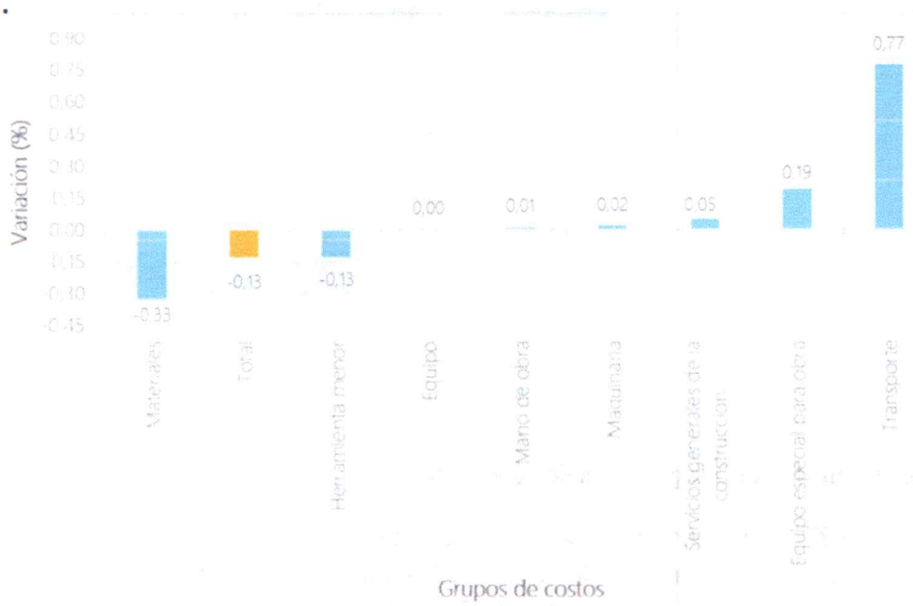
Gráfico. Variación mensual del ICOCED total, según dominio geográfico. Total Septiembre 2026



Variación mensual según grupos de costos

Por grupos de costos en Septiembre de 2026, las variaciones negativas con respecto a Agosto de 2026 se presentaron en: Materiales (-0,33%) y Herramienta menor (-0,13%). Por otra parte, el grupo de costo que presentó la mayor variación positiva fue Transporte (0,77%).

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



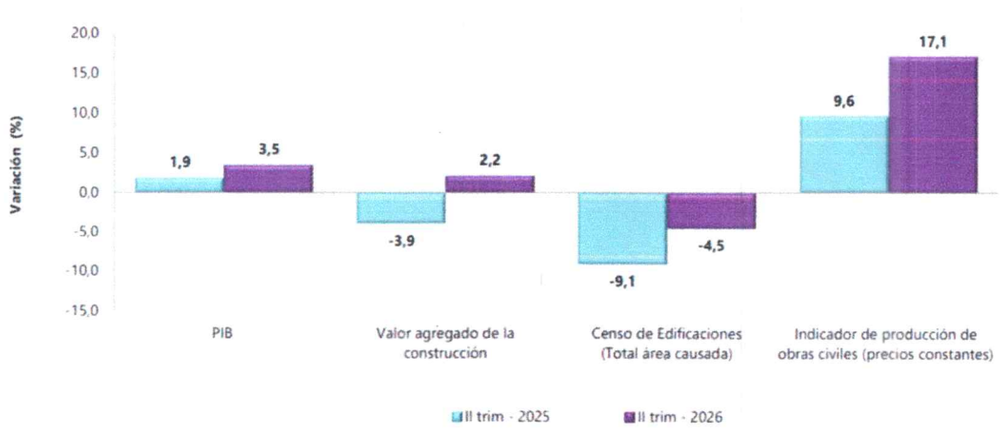
ICOCED. Variación y contribución mensual por insumo.

Los mayores aportes negativos a la variación mensual del ICOCED (-0,13%), se ubicaron en los insumos: cemento, acero corrugado y grava los cuales restaron 0,16 puntos porcentuales a la variación total. Los mayores aportes positivos a la variación mensual se ubicaron en los insumos: servicios de instalaciones de redes, arena y concreto común, los cuales, en conjunto sumaron 0,05 puntos porcentuales a la variación total

Fuente: Boletín técnico Índice de Costos de Construcción de Edificaciones (ICOCED) Septiembre 2026

1.1.5.4 INDICADORES ECONÓMICOS ALREDEDOR DE LA CONSTRUCCIÓN (IEAC)

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción II trimestre (2025 – 2026P)

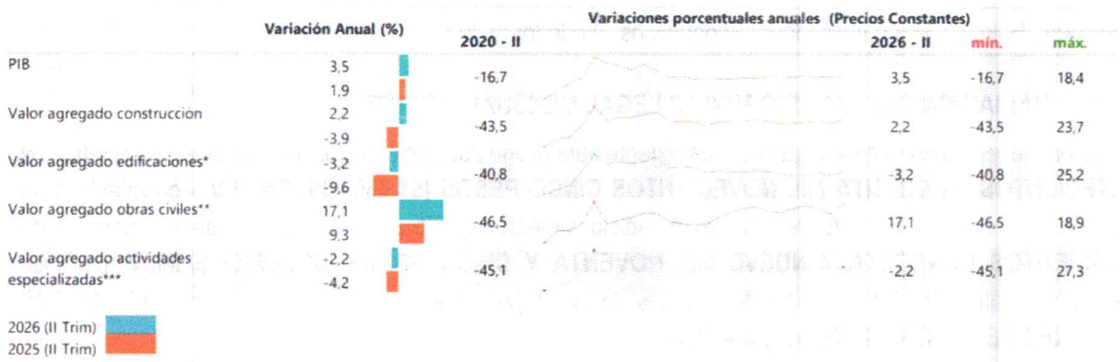


Indicadores Macroeconómicos

Producto Interno Bruto (PIB)

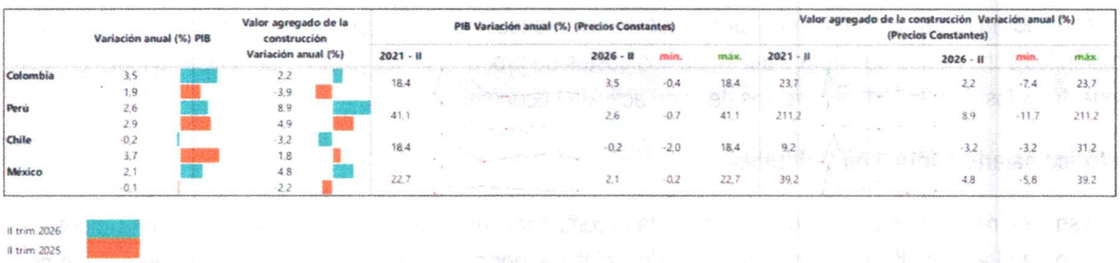
En el segundo trimestre de 2026 (abril – junio), el PIB a precios constantes aumentó en 3,5% con relación al mismo trimestre de 2025. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,2% en su variación anual,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

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



Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el segundo trimestre de 2026 (abril – junio) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Colombia registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 3,5%, seguido de Perú que presentó un crecimiento de 2,6% y México presentó un crecimiento de 2.1%, mientras que, Chile decreció en 0,2% en contraste con el segundo trimestre del 2025. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2025 para Perú de 8,9%, seguido por México con 4,8% y Colombia con 2,2%, mientras que, para Chile se registró una variación negativa de 3,2%

Gráfico. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual 2021 -2026P (II trimestre)

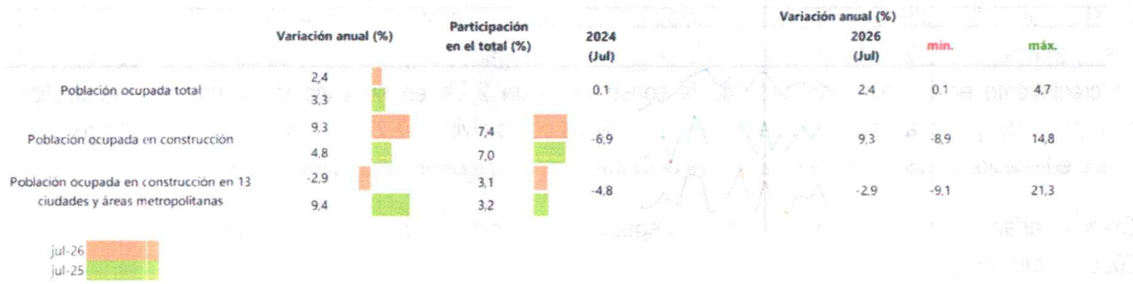


Empleo

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

Para julio de 2026, 1.823 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 41,1% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas, equivalente a 749 miles de personas, que además presentaron una disminución del 2,9%, es decir, 22,4 miles de personas menos con respecto al período julio de 2025

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



Fuente: Boletín técnico Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) II trimestre de 2026

1.1.6 VARIACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE.

En Colombia, el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2026 se estableció en la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS ($1.750.905) SMMLV**, equivalente a un incremento del 23 % respecto del año 2025. Adicionalmente, se fijó un auxilio de transporte mensual de **DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS ($249.095) SMMLV**, para los trabajadores que cumplan los requisitos legales, lo que representa un ingreso mensual conjunto de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000) SMMLV.**



Estos valores constituyen referentes para el análisis de los costos laborales y de las condiciones económicas del mercado nacional. Sin embargo, los precios de los bienes y servicios deben establecerse considerando también las condiciones de oferta y demanda, los costos de producción, los gastos operativos, la logística, los impuestos y los demás factores propios de cada actividad económica.

Histórico salario mínimo en Colombia

Así mismo en relación con lo anterior, se presenta el comportamiento histórico del salario mínimo en Colombia, el cual para el año 2026 refleja un incremento del veintitrés por ciento (23 %) respecto del salario mínimo del año 2025.

Dicho incremento equivale a un aumento nominal de **trescientos veintisiete mil cuatrocientos cinco pesos ($327.405),** quedando fijado el salario mínimo legal mensual para el año 2026 en la suma de **un millón setecientos cincuenta mil novecientos cinco pesos ($1.750.905).**



1.1.6.1 TASA DE CAMBIO.

La tasa de cambio muestra la relación que existe entre dos monedas. Para el caso de Colombia, ésta expresa la cantidad de pesos que se deben pagar por una unidad de la moneda extranjera. En nuestro caso, se toma como base el dólar de los Estados Unidos de América, ya que es la divisa más utilizada en Colombia para las transacciones con el exterior.

FECHA (DIA/MES/AÑO)	TASA DE CAMBIO REPRESENTATIVA DEL MERCADO COP/USD
30/10/2026	$3,166.91

1.2 CADENA DE PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN

Industrias para la Construcción es una cadena que está constituida por cuatro grandes eslabones:

- **Minerales:** empresas dedicadas a la explotación de minas y canteras para la transformación de productos minerales que serán utilizados directa o indirectamente por el sector de la construcción.
- **Materiales y elementos:** constituido por empresas manufactureras dedicadas a la producción de productos en sectores tales como pinturas, plástico, vidrio, arcilla, hormigón, cemento y yeso, hierro y de acero, y productos metálicos para uso estructural; quienes brindan proveeduría de insumos, piezas y componentes al sector de la construcción.
- **Construcción:** conformado por firmas constructoras encargadas del diseño y construcción de edificaciones para diferentes usos, tales como vivienda, comercial, industrial, institucional, así como obras de infraestructura, entre otros.
- **Comercialización:** firmas constructoras encargadas de la comercialización de edificaciones para diferentes usos, tales como vivienda, comercial, industrial, institucional, así como obras de infraestructura, entre otros.

Colombia tiene grandes ventajas competitivas debido al fortalecido tejido empresarial en sectores de la cadena como vidrio, arcilla y cerámica para uso estructural, artículos de hormigón, cemento y yeso, productos metálicos para estructural y otros productos de metal para la construcción.

Otra ventaja es la ubicación geográfica, que le permite al país generar proveeduría hacia sectores como infraestructura y construcción en las regiones del Caribe, Centroamérica y la zona Andina, siempre que mejore condiciones de productividad y valor agregado, incentive el consumo interno en grandes proyectos de infraestructura, efectúe investigación aplicada y se desarrolle el sistema de calidad para que sus productos cumplan con especificaciones y estándares internacionales.

1.3 TÉCNICAS.

El desarrollo de la obra, debe estar ajustado a las especificaciones técnicas identificadas en el documento "ANEXO 1- ANEXO TÉCNICO", información correspondiente al proyecto denominado: **"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVE (9) MEJORAMIENTOS VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN, SANTANDER.",** el cual contiene la metodología de trabajo, cantidades, equipo mínimo requerido, presupuesto.

1.4 REGULATORIO

El marco normativo en Colombia para la contratación pública está regido por normas que establecen lineamientos legales para la adquisición de bienes, servicios y la ejecución de obras por parte del Estado. Estas normas buscan garantizar la transparencia, eficiencia, legalidad y buen uso de los recursos públicos.

A continuación, se relacionan las disposiciones más relevantes en materia de contratación:

- ***Constitución Política de Colombia de 1991***.
- ***Ley 80 de 1993***: *«Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública»*
- ***Ley 1150 de 2007***: *«Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos»*
- ***Ley 1474 de 2011***: *«Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública»*
- ***Ley 1437 de 2011***: *«Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo»*
- ***Decreto 1082 de 2015:*** *«Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional»*
- ***Ley 2069 de 2020***: *«Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia»*
- ***Decreto 1860 de 2021:*** *«Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar los artículos 30,31,32,34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones»*
- ***Decreto 761 de 2022:*** *«Por el cual se reglamentan los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 2125 de 2021 y se adiciona la Sección 5 al Capítulo 9 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015»*
- ***Decreto 142 de 2023:*** *«Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional para promover el acceso al sistema de Compras Públicas de las Mipymes, las Cooperativas y demás entidades de la economía solidaria, se incorporan criterios sociales y ambientales en los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales, se incluye el Título de emprendimiento comunal y se dictan otras disposiciones»*

- ***Ley 2294 de 2023:*** *«Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"»*

- ***Decreto 1600 de 2024:*** *«Por el cual se modifica el Capítulo 1 y 3 del Título 4 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1081 de 2015, Decreto Reglamentario Único del Sector Presidencia de la República, en lo relacionado con las Subcomisiones Técnicas de la Comisión Nacional de Moralización y la Estrategia Nacional de Lucha Contra la Corrupción»*

1.4.1 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; De conformidad con lo establecido en el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales el proceso de contratación adelantado aplica el acuerdo comercial firmado con Guatemala.

Tabla 1 Acuerdo comerciales entidades territoriales

Acuerdo Comercial		Entidad Estatal incluida	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Contratación cubierto
Alianza Pacífico	Chile	SI	NO	NO	NO
	México	NO	NO	NO	NO
	Perú	SI	NO	NO	NO
Canadá		NO	NO	NO	NO
Chile		SI	NO	NO	NO
Corea		NO	NO	NO	NO
Costa Rica		SI	NO	NO	NO
Estados Unidos		NO	NO	NO	NO
Estados AELC		SI	NO	NO	NO
México		NO	NO	NO	NO
Triángulo Norte	El Salvador	NO	NO	NO	NO
	Guatemala	SI	SI	SI	SI
	Honduras	NO	NO	NO	NO
Unión Europea		SI	NO	NO	NO

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

2 MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATEGICO.

La Agencia Nacional de Contratación Pública–Colombia Compra Eficiente, en el marco de su objeto misional, ha desarrollado un Modelo de Abastecimiento Estratégico.
Este instrumento tiene como objetivo brindar herramientas metodológicas, diseñadas para apoyar a las entidades del estado colombiano en la identificación de oportunidades que permitan la generación de valor, la exploración de nuevas fuentes de abastecimiento y la definición de estrategias eficientes para la adquisición de bienes y servicios.

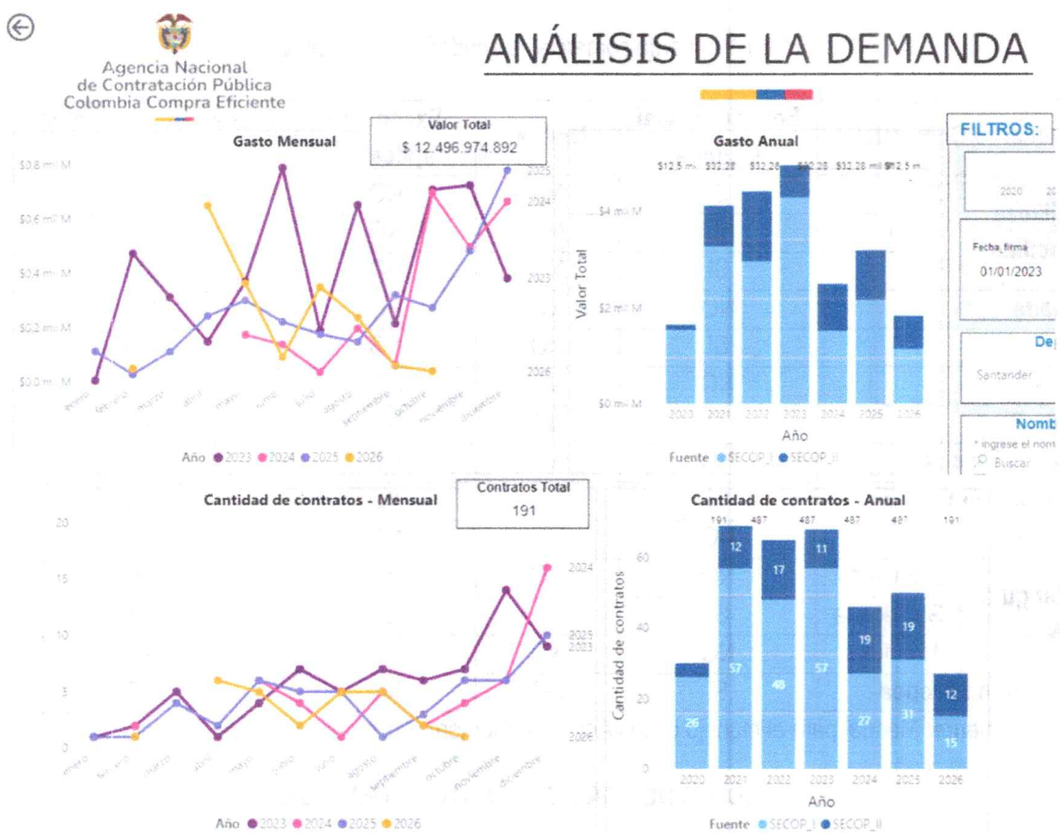
2.1 ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE LA ENTIDAD.

Mediante el cual se permita a la entidad describir adecuadamente los bienes o servicios que pretende adquirir, así como características, plazos y demás consideraciones específicas:

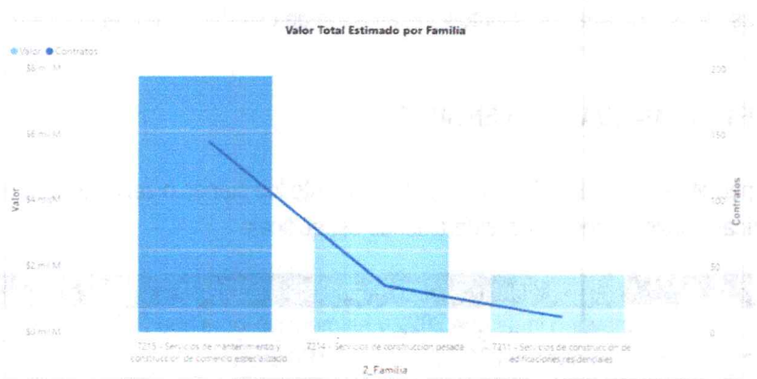
Filtros Identificado en el análisis ejecutado	
Año	Es mayor o igual que 2022 y es menor o igual que 2026
Fecha de firma	El o después del 01/01/2023 al 09/08/2026
Departamento	Santander

Entidad	Todas	
Segmentos	72 11 10 00	Servicios de construcción de viviendas unifamiliares
	72 14 15 00	Servicios de preparación de tierras
	72 15 11 00	Servicios de construcción de plomería
	72 15 15 00	Servicios de sistemas eléctricos
	72 15 19 00	Servicios de albañilería y mampostería
	72 15 24 00	Servicios de montaje e instalación de ventanas y puertas
Valor contratado	$0- $307.378.666,62	
Modalidad de Selección	Competitiva	

Dentro de los filtros identificados se evidencia que en el periodo comprendido entre el 01/01/2023 al 09/08/2026, en el análisis de la demanda se evidencia la ejecución de un total de 191 contratos los cuales estos arrojan un valor total de $12.496.947.892



Ahora bien, el valor de la contratación y el número de contratos anteriormente referenciado, se han ejecutado para satisfacer necesidades similares a las del objeto del presente estudio, clasificada bajo los siguientes códigos UNSPSC, veamos:



Así las cosas, la Entidad ha realizado adquisiciones previas para satisfacer la necesidad objeto del presente estudio, clasificada bajo los códigos UNSPSC, como se observa a continuación:

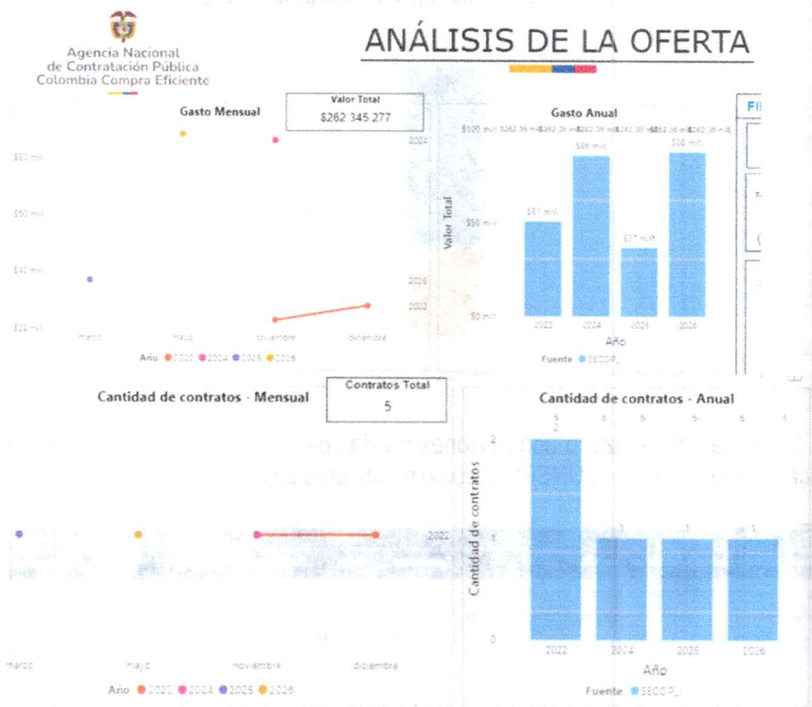
Año	2023			2024			2025	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
⊞ 7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	53	$3.079.590.795	24,64%	38	$1.741.725.033	13,94%	36	$2.076.862.855
⊞ 7214 - Servicios de construcción pesada	11	$1.303.604.411	10,43%	7	$668.531.288	5,35%	9	$272.766.505
⊞ 7211 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales	4	$581.315.439	4,65%	1	$86.211.850	0,69%	5	$848.163.408
Total	68	$4.964.510.645	39,73%	46	$2.496.468.171	19,98%	50	$3.197.792.768

2.2 ANALISIS OFERTA DE LA ENTIDAD

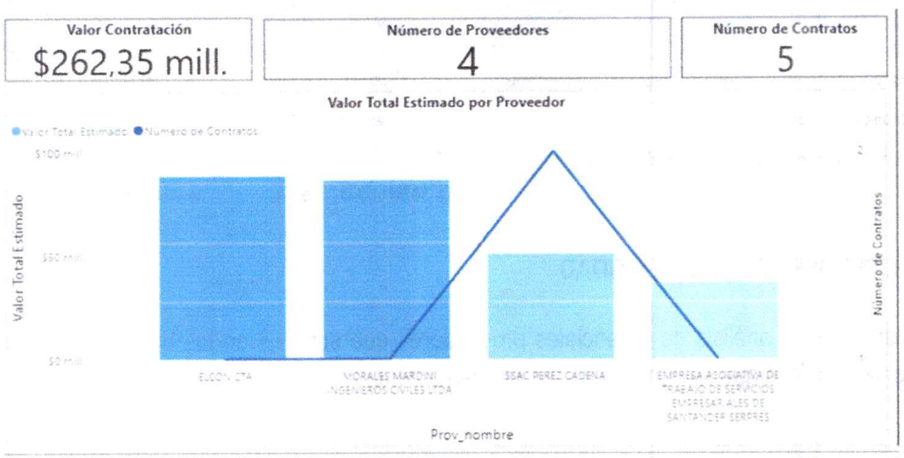
El cual se centra en el análisis de potenciales proveedores que suministren los bienes o servicios con las especificaciones técnicas que se concluyeron en el paso anterior.

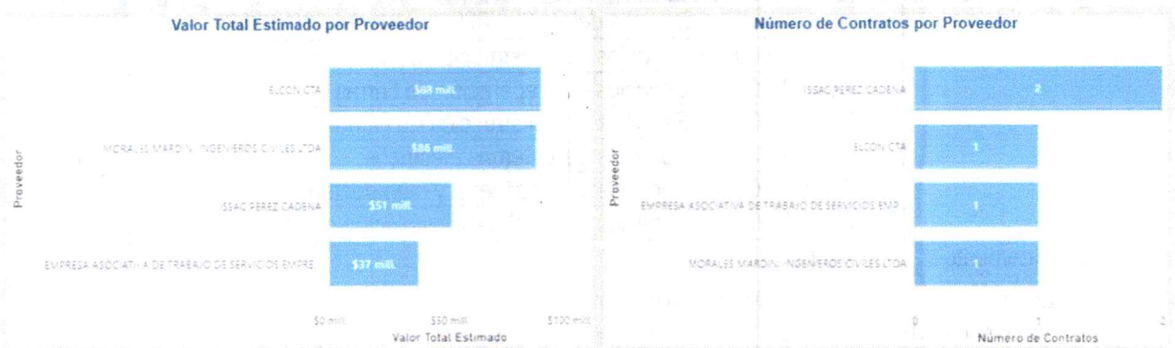
Filtros Identificado en el análisis ejecutado		
Fecha de firma	El o después del 24/02/2020 y antes del 02/10/2026	
Clase	72 11 10 00	Servicios de construcción de viviendas unifamiliares
	72 14 15 00	Servicios de preparación de tierras
	72 15 11 00	Servicios de construcción de plomería
	72 15 15 00	Servicios de sistemas eléctricos
	72 15 19 00	Servicios de albañilería y mampostería
	72 15 24 00	Servicios de montaje e instalación de ventanas y puertas
Departamento	Santander	
Entidad	Alcaldía del Municipio de Jordán	
Valor contratado	$0- $307.378.666,62	
Modalidad de Selección	Competitiva	

Dentro del análisis ejecutado y en relación a los filtros identificados podemos evidenciar que la Entidad dentro de su oferta de bienes y/o servicios obtuvo valores mensuales totales por la suma de $262.345.277 mediante la celebración de 5 contratos.

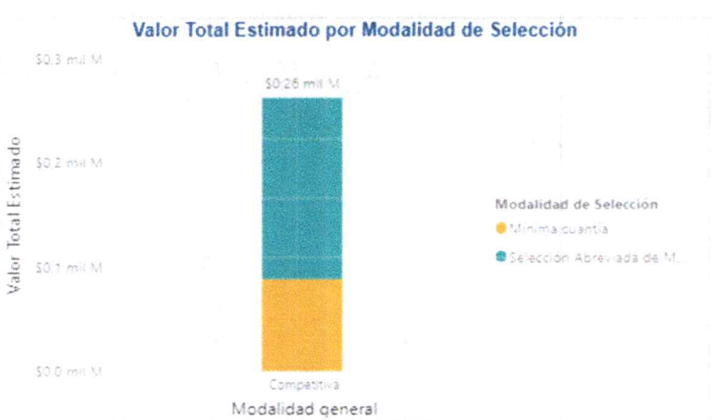


Ahora bien, el valor de la contratación y el número de contratos anteriormente referenciado, cuyo rango temporal se defino en los filtros utilizados arrojo que fue desarrollado por 03 proveedores de bienes y/o servicios como se puede observar en las siguientes tablas.





Finalmente, de acuerdo con la herramienta de visualización de la oferta, se evidencia que las modalidades utilizadas para la ejecución de estos procesos fueron mediante la modalidad de mínima cuantía y selección abreviada de menor cuantía.
Veamos:



Así las cosas, la Entidad ha realizado adquisiciones previas para satisfacer la necesidad objeto del presente estudio, clasificada bajo los códigos UNSPSC, como se observa a continuación:

Año	2022			2024			2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
7211 - Servicios de construcción de edificaciones residenciales				1	$86.211.850	32,86%			
7215 - Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	2	$50.963.221	19,43%				1	$36.922.297	14,07%
Total	2	$50.963.221	19,43%	1	$86.211.850	32,86%	1	$36.922.297	14,07%

3 COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

El comportamiento del gasto histórico sirve como referente para futuros procesos de contratación, ya que proporciona información relevante en diversos aspectos, tales como los principales y potenciales proveedores, los antecedentes de precios, entre otros. Esta información resulta de gran utilidad para el análisis del sector.

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

La entidad analiza el comportamiento de sus adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio, teniendo en cuenta las diferentes variables.

Tabla: Procesos contractuales relacionados al objeto a contratar

Entidad		ALCALDÍA MUNICIPIO DE **JORDÁN** (S)	ALCALDÍA MUNICIPIO DE **JORDÁN** (S)	ALCALDÍA MUNICIPIO DE **JORDÁN** (S)	ALCALDÍA MUNICIPIO DE **JORDÁN** (S)
Tipo	Proceso	Selección abreviada de menor cuantía	Selección abreviada de menor cuantía	Selección abreviada de menor cuantía	Licitación Obra Pública
	Obra	Obra	Obra	Obra	Obra
	Inversión	Inversión	Inversión	Inversión	Funcionamiento
# Proceso		SAMC-MJ-005-2026	SAMC-MJ-007-2025	SAMC-004-2024	LP-001-2023
Objeto		"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS (2) VIVIENDAS NUEVAS EN LA VEREDA MORROS, LA CONSTRUCCIÓN DE UNA (1) VIVIENDA NUEVA EN LA VEREDA GUÁSIMO Y LA RECONSTRUCCIÓN DE UNA (1) VIVIENDA EN LA VEREDA GUÁSIMO, MUNICIPIO DE JORDÁN, SANTANDER".	"CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS (2) VIVIENDAS NUEVAS EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN – SANTANDER, DESTINADAS A ADULTOS MAYORES EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD"	CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA NUEVA UBICADA EN LA VEREDA MORROS PARA UNA FAMILIA EN ESTADO DE VULNERABILIDAD DEL MUNICIPIO DE JORDÁN - SANTANDER."	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL, MUNICIPIO DE JORDAN SUBE, SANTANDER

Experiencia	**General:** Proyectos Que Correspondan Y/O Contemplen Actividades De: Construcción Y/O Ampliación Y/O Reconstrucción De Edificaciones. **Especifica**: Nota general para experiencia específica: En el caso en el cual, debido a la magnitud física que sea empleada como variable para establecimiento del (F%) de dimensionamiento como experiencia específica, la Entidad podrá aceptar que el mismo sea acreditado con la sumatoria de máximo dos (2) de los contratos válidos aportados como experiencia, garantizando condiciones pluralistas y participativas, siendo requisitos adecuados y proporcionales. Por lo menos uno (1) de los contratos .válidos aportados como experiencia general debe contemplar un área intervenida o construída igual o superior al (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cuál corresponde a 368.90 m2	**General:** El proponente deberá acreditar que ha celebrado, ejecutado y terminado mínimo dos (2) contratos, con entidades públicas o privadas, que dentro de su objeto contemple LA CONSTRUCCIÓN, O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL cuya suma de valores expresados en salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de su terminación, sea igual o superior al presupuesto oficial, expresado este último en salarios mínimos mensuales legales vigentes a 2025. **Especifica:** El proponente deberá acreditar su experiencia específica en un (1) contrato diferente a los aportados para acreditar la experiencia general, que esté debidamente celebrado, ejecutado y terminado, cuyo objeto consista en LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA RURAL O URBANA, cuyo valor ejecutado a la fecha de terminación, sea igual o superior al sesenta por ciento (60%), del valor del presupuesto oficial en SMMLV.	**General:** El proponente deberá acreditar que ha celebrado, ejecutado y terminado mínimo dos (2) contratos, con entidades públicas o privadas, que dentro de su objeto contemple LA CONSTRUCCIÓN, O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA cuya suma de valores expresados en salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de su terminación, sea igual o superior al presupuesto oficial, expresado este último en salarios mínimos mensuales legales vigentes a 2024. **Especifica:** El proponente deberá acreditar su experiencia específica en un (1) contrato diferente a los aportados para acreditar la experiencia general, que esté debidamente celebrado, ejecutado y terminado, cuyo objeto consista en LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA RURAL, cuyo valor ejecutado a la fecha de terminación, sea igual o superior al sesenta por ciento (60%), del valor del presupuesto oficial en SMMLV.	**General:** Será calificada teniendo en cuenta la experiencia específica consignada en el RUP y presentada por los oferentes, para la cual se debe acreditar seis (6) CONTRATOS suscritos con entidades públicas o privadas, cuyo objeto sea CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA Y/O CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO, del cual en máximo de cuatro (4) de los contratos válidos aportados como experiencia general deben sumar 2,5 veces el valor del presupuesto en SMMLV. **Especifica:** Por lo menos dos (2) de los contratos válidos aportados como experiencia general deben tener mayores al 100% las siguientes cantidades de estos ítems de los requeridos en la convocatoria; RELLENO, VIGA DE CIMIENTACION EN CONCRETO, MAMPOSTERIA O MURO EN BLOQUE, ENCHAPE BAÑO O MURO. PLACA O PISO EN CONCRETO. PUNTO HIDRAULICO PVC DE 1/2". RED HIDRAULICA O DE DISTRIBUCION PVC DE 1/2". TANQUE 250 O 500 LITROS, PUNTO DE LUZ O ALUMBRADO, PUNTO TOMACORRIENTE GFCI, PTO SANITARIO O DESAGUE DE 4", RED SANITARIA O TUBERIA DE 4". CAJA DE INSPECCIÓN LADRILLO TOLETE, SANITARIO LAVAMANOS, DUCHA Y LAVADERO, además superar el número de viviendas de la convocatoria que son 14.
Contratista	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HÁBITAT COLOMBIA S.A.S	"CONSORCIO VIVIENDAS JORDAN"	MORALES & MARDINI INGENIEROS CIVILES LTDA.	UNION TEMPORAL VIVIENDAS JORDAN SUBE
Representante	SANTIAGO SAAVEDRA VILLABONA	ANGELO JOSE PEREZ ABELLA	JAVIER ENRIQUE MARDINI PINZON	JAIRO ARMANDO CELY ARIZA
Cuantía Contratada	$380.348.132,300	$174.616.872,35	$86.211.850,26	$1.337.365.975,50
Plazo Contratado	Cinco (5) meses	Sesenta (60) días calendario, contados partir de la suscripción del acta de inicio	Cuarenta y cinco (45) días calendario	Dos (02) meses
Forma Pago	La Entidad cancelará al Contratista el valor del contrato en pagos parciales	El Municipio cancelará el valor del contrato al contratista de la	El 90% del valor del contrato mediante actas parciales donde	La forma de pago será en actas parciales de ejecución de obra y se

	mensuales por avance de obra, de acuerdo con las cantidades ejecutadas y aprobadas por la supervisión, hasta el 95% del valor del contrato. El 5% restante del valor del contrato se pagará contra liquidación del contrato.	siguiente manera: el noventa por ciento (90%) del valor del contrato por actas parciales de acuerdo al avance de obra ejecutado y el diez por ciento (10%) restante a la liquidación del mismo..	serán pagadas únicamente las unidades 100% terminadas y recibidas a satisfacción, por la supervisión e interventoría, de acuerdo con las cantidades aprobadas (de cada unidad) - El 10% del valor total de contrato al momento de presentar el acta de recibo final y liquidación recibida a satisfacción por el interventor y supervisor del contrato, previa certificación de pago de seguridad social, pago del FIC, presentación de las facturas, aprobación de las garantías e informe de cumplimiento, recibo y paz salvo de beneficiario, paz y salvo de personal y del suministro de material.	podrá cobrar hasta un noventa por ciento (90%).
Garantías	Si	Si	Si	Si
Link	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=26-11-14724870&g	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-11-14474844&g	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=24-11-14202388&g	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=23-21-40912

3.2 ¿CÓMO ADQUIEREN OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

La entidad analiza el comportamiento de los procesos realizados en entidades de la región, con el fin de conocer el alcance del mercado y su comportamiento.

Tabla: Procesos contractuales relacionados al objeto a contratar

Entidad		ALCALDÍA MUNICIPIO DE **EL GALÁN** (Santander)	ALCALDÍA MUNICIPIO DE **HATO** (Santander)	ALCALDÍA MUNICIPIO DE **MOGOTES** (Santander)	ALCALDÍA MUNICIPIO DE **UBALA** (Cundinamarca)
Tipo	**Proceso**	Selección abreviada de menor cuantía	Selección abreviada de menor cuantía	Selección abreviada de menor cuantía	Licitación Publica
	Contrato	Obra	Obra	Obra	Obra
	Gasto	Inversión	Inversión	Inversión	Inversión
# Proceso		SAMC-005-2026	SA-MC-004-2025	MOG-SA-012-2025	LP-010-2025

Objeto	CONSTRUCCION DE VIVIENDA RURAL EN SITIO PROPIO DE NUCLEO FAMILIAR EN SITUACION DE RIESGO INMINENTE EN EL MUNICIPIO DE GALAN SANTANDER	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE UN MÓDULO DE HABITACIÓN EN LA ZONA RURAL DEL MUINCIPIO DE HATO, SANTANDER, CON EL FIN DE BRINDAR CONDICIONES DIGNAS, SEGURAS Y ADECUADAS DE HABITABILIDAD A LAS FAMILIAS BENEFICIARIAS	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES PARA LA POBLACIÓN MÁS VULNERABLE EN LOS SECTORES RURALES DEL MUNICIPIO DE MOGOTES-SANTANDER	"CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA RURAL EN EL MUNICIPIO DE UBALÁ, SEGÚN CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. SV-CD-CVI-112-2025".
Experiencia	**General:** Proyectos Que Correspondan Y/O Contemplen Actividades De: Construcción Y/O Ampliación Y/O Reconstrucción De Edificaciones. **Especifica:** Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general debe contemplar un área construida igual o superior al (F%) del total de metros cuadrados del proceso de selección, el cual corresponde a 54 m2 Nota: En caso de que la construcción y/o ampliación y/o reconstrucción corresponda a un proyecto en materiales como madera, guadua y/o bahareque y/o adobe y/o tapia pisada, adicionalmente, deberá exigirse el siguiente requisito de experiencia específica, al cual NO le es aplicable el "% DE DIMENSIONAMIENTO". Por lo menos uno (1) de los contratos válidos aportados como experiencia general deben contemplar la construcción y/o ampliación y/o reconstrucción de edificaciones en alguno, y/o algunos, de los siguientes materiales como predominante: madera, guadua y/o bahareque y/o adobe y/o tapia pisada.	**Experiencia Mínima del proponente**; Para acreditar la experiencia conforme con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, el proponente o los miembros del Consorcio o Unión Temporal, deberán tener reportados en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio, hasta tres (03) contratos ejecutados y terminados y/o liquidados antes el cierre del presente proceso, que cumplan las siguientes condiciones.... **Experiencia Especifica**: Para acreditar la experiencia especifica conforme con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, el proponente o los miembros del Consorcio o Unión Temporal, deberán tener reportado en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio, un (01) contrato ejecutado y liquidados antes el cierre del presente proceso, diferente a los aportados para acreditar experiencia general, que cumpla las siguientes condiciones...	**General:** ara acreditar esta experiencia la Entidad solicita la presentación de hasta tres (3) contratos ejecutados y terminados, en cuyos objetos o alcance se evidencie la actividad de construcción / mejoramiento / rehabilitación / mantenimiento de vivienda **Especifica:** El municipio de Mogotes determina requerir máximo tres (3) contratos cuyos objetos o alcance se evidencie el construcción/ mejoramiento / rehabilitación / mantenimiento de vivienda a ejecutar y son tres (3) aspectos los que se van a verificar; un aspecto se refiere a la experiencia en proyectos de magnitud proporcional al objeto en cuanto al valor en SMMLV, magnitud en cuanto al alcance y a las cantidades representativas y actividades relevantes respecto de la obra a ejecutar..	**General:** El proponente deberá certificar la ejecución de tres contratos de construcción de vivienda nueva de interés social rural cuyo valor sumado sea igual o superior al 50% el PO expresado en salario mínimo. **Especifica:** El Proponente debe acreditar experiencia especifica en dos contratos ejecutados y terminados, tomados del RUP, anexar minuta del contrato y acta de recibo final y/o acta de liquidación, de acuerdo a las especificaciones que se señalan a continuación: Cuyo objeto sea construcción vivienda nueva VISR; Valor individual de los contratos sea igual o superior al 100% del presupuesto oficial tomados en SMMLV, alcance mínimo de (23) unidades de vivienda cada uno.
Contratista	DIKAR INGENIERIA S.A.S	CONSORCIO RURAL 2025	EICAD SAS	CONSTRUCTORA BOX SAS
Representante	DIEGO ALEXANDER DIAZ SILVA	CARLOS ANDRÉS JAIMES SUÁREZ	GILMA ESMITH VANEGAS ANGARITA.	RICARDO FLORES VENEGAS
Adiciones	N/A	Plazo	N/A	N/A
Cuantía Total	$ 108.215.949,00	$361.511.208,00	$143.565.985.00	$1.695.229.852
Plazo Total	Dos (02) meses	Cuatro (04) meses	Un (1) Mes	Ocho (08) meses
Forma Pago	Pagos parciales	Pagos parciales	La Entidad determinó realizar el pago de la ejecución del objeto por precios unitarios teniendo en cuenta	Actas parciales, al haberse ejecutado el 20% de las unidades terminadas.

			que el sistema que más facilita la determinación del alcance del objeto en contratos de este tipo..	
Garantías	Si	Si	Si	Si
Link	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=26-11-14734784&g	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-11-14513602&g	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9068963&isFromPublicArea=True&isModal=False	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-21-53120&g

4 CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

La determinación de los requisitos habilitantes correspondientes a la capacidad financiera y organizacional se establece con fundamento en los indicadores que se relacionan a continuación, los cuales permiten evaluar la solidez financiera, la capacidad de operación y las condiciones económicas de los proponentes para garantizar el adecuado cumplimiento del objeto contractual.

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	10% PO
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	10% PO

Indicador	Valor concertado
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.

5 ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta tiene como propósito identificar las condiciones del mercado relacionadas con la producción, distribución y entrega de los bienes o servicios requeridos, así como los posibles proveedores con capacidad para atender la necesidad de la Entidad Estatal.

Para ello, se analiza información proveniente de procesos contractuales anteriores, estudios de mercado y otras fuentes confiables, con el fin de conocer la oferta disponible, las condiciones de suministro y promover la pluralidad de oferentes dentro del proceso de contratación.

5.1 DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES O SERVICIOS

El sector de la construcción presenta una dinámica de producción y comercialización sustentada en una cadena de abastecimiento integrada por fabricantes, distribuidores, comercializadores y proveedores de materiales, insumos y elementos especializados. La oferta comprende productos provenientes de diferentes actividades industriales, tales como cemento, concreto, productos cerámicos, hierro, acero, madera, pinturas, materiales eléctricos, hidrosanitarios y demás insumos utilizados en edificaciones y obras civiles.

La distribución se desarrolla mediante canales comerciales directos e intermediarios, con disponibilidad de proveedores de alcance local, regional y nacional. El transporte y la logística de entrega están condicionados por la ubicación geográfica, las condiciones de acceso, la disponibilidad de materiales y la capacidad operativa de los agentes que intervienen en la cadena de suministro.

En términos generales, el mercado dispone de una oferta diversificada de materiales, mano de obra calificada y no calificada, maquinaria, equipos y herramientas, cuya adquisición y disponibilidad permiten atender las necesidades del sector de edificaciones y mejoramiento de vivienda, de acuerdo con las especificaciones técnicas, estándares de calidad y condiciones particulares de cada intervención.

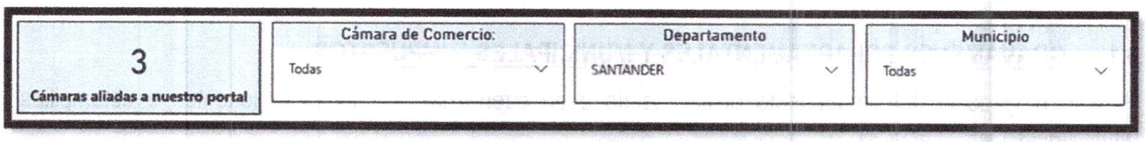
5.2 ¿A QUIEN SE VA A COMPRAR?

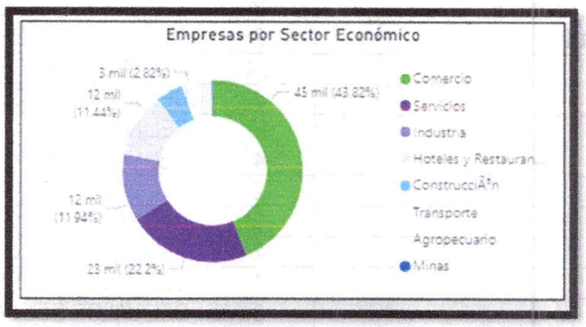
Como parte del estudio de la oferta, la Entidad Estatal con el objetivo de identificar de manera adecuada y fundamentada a los posibles proveedores toma como base las principales fuentes de consulta los cuales están constituidas por las bases de datos históricas de proveedores y proponentes que han participado en procesos históricos de contratación, en los encontramos personas naturales, jurídicas y consorcios para la ejecución de este tipo de proyectos.

- "CONSORCIO VIVIENDAS JORDAN"
- CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HÁBITAT COLOMBIA S.A.S
- DOMINGO RONDON
- MORALES & MARDINI INGENIEROS CIVILES LTDA.
- UNION TEMPORAL VIVIENDAS JORDAN SUBE
- DIKAR INGENIERIA S.A.S
- OBRA Y ARTE SAS
- COPORACIÓN INTEGRAL DE SERVICIOS Y ASESORISA CORPOINSA
- CORPORACION DISEÑO INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN DINCO
- CONSORCIO RURAL 2025
- EICAD SAS
- CONSTRUCTORA BOX SAS

Por otra parte, se analiza los potenciales proveedores de los bienes y servicios objeto del presente análisis, verificando la oferta existente, teniendo en cuenta la clasificación de las empresas según su tamaño y actividad económica a nivel departamental y municipal la cual se discrimina así:

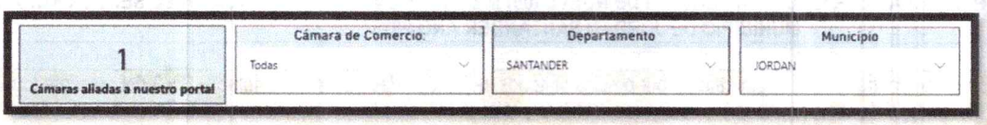
Empresas Adscritas A Nivel Departamental

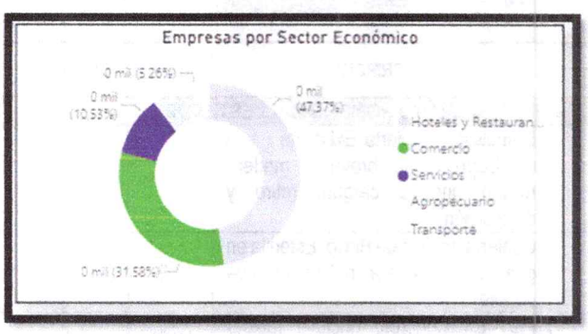




Tamaño	Total Empresas	Participación
Micro	98.983	96,18%
Pequena	3.051	2,96%
Mediana	641	0,62%
Grande	229	0,22%
N.A.	15	0,01%
Total	**102.919**	**100,00%**

Empresas Adscritas A Nivel Municipal





Tamaño	Total Empresas	Participación
Micro	19	100,00%
Total	**19**	**100,00%**

Fuente : https://www.compite360.com/portal/UsoCompite#s2

6 ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado permite analizar la dinámica de los precios y determinar el presupuesto oficial de la contratación, a través de la comparación de los valores de bienes y servicios disponibles en el mercado y precios históricos, considerando además las variables que inciden en su cálculo.

6.1 GRAVÁMENES DEPARTAMENTALES Y MUNICIPALES E IMPUESTOS

Para lo proyección del presupuesto oficial, se tiene en cuenta las siguientes descuentos e estampillas municipales:

DETALLE	%	DESCUENTO
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL (Departamental)	2	DEL SUBTOTAL DE LA FACTURA
ESTAMPILLA PRO UIS (Departamental)	2	DEL SUBTOTAL DE LA FACTURA
ORDENANZA (Departamental)	0.4	DEL SUBTOTAL DE LA FACTURA
RETENCION	2	DEL SUBTOTAL DE LA FACTURA
RETEIVA	15	DEL IVA
ESTAMPILLA PRO-BIENESTAR	4	DEL VALOR DEL CONTRATO
ESTAMPILLA PRO-CULTURA	2	DEL VALOR DEL CONTRATO
ESTAMPILLA PRO JUSTICIA FAMILIAR	2	DEL VALOR DEL CONTRATO
TASA PRO DEPORTE	2	DEL VALOR DEL CONTRATO
INDUSTRIA Y COMERCIO	1	DEL VALOR DEL CONTRATO
FONDO DE SEGURIDAD	5	DEL VALOR DEL CONTRATO
SOBRETASA BOMBERIL	2	DEL VALOR DE INDUSTRIA Y COMERCIO
SISTEMATIZACION		$6.700 X CADA ORDEN DE PAGO

6.2 PRESUPUESTO

El presupuesto oficial para el presente proceso de contratación asciende a la suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS DON DOS CENTAVOS ($ 462.766.052,02) M/CTE, incluido todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, el cual se encuentra respaldado con el certificado de disponibilidad N° 26-00352 de Octubre 19 de 2026 y discriminado de la siguiente manera.

FORMULARIO 1 - PRESUPUESTO OFICIAL
" CONTRATO DE OBRA PARA REALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVE (09) MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA EN EL SECTOR RURAL DEL MUNICIPIO DE JORDÁN SANTANDER AÑO 2026".

Adicionalmente, cuando el proceso de contratación es estructurado por precios unitarios, la Entidad debe aplicar las notas 1, 2 y 3 del presente formulario y las casillas de "Descripción", "Porcentaje" de la Administración, Imprevisto, Utilidad y total A.I.U. resaltadas en color amarillo. Tratándose de otras modalidades de precio, la Entidad puede o no configurar los mismos aspectos.

Nº	ITEM DE PAGO	ESPECIFICACIONES GENERAL	ESPECIFICACIONES PARTICULAR	DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
				ALVARO ROMERO BALLESTEROS				
				Demolición Cubierta Existente (teja de barro, caña brava y madera rolliza), incluye cargue, retiro y disposición.	m2	1	$ 3.183.194,48	$ 3.183.194,48
				Cubierta en Teja de Barro, Esterilla en guadua y Madera rolliza (incluye pañete)	m2	1	$ 35.536.033,16	$ 35.536.033,16
				Piso En Concreto (incluye tableta cúcuta)	UND.	1	$22.595.438,12	$ 22.595.438,12
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$61.314.665,76**
				EVANGELISTA RONDÓN NARANJO				
				Habitación de 4*4	UND	1	$25.924.128,41	$25.924.128,41
				Pisos	UND	1	$13.584.957,84	$13.584.957,84
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 39.509.086,25**

LUZMINDA BALLESTEROS RONDÓN								
				Cocina	UND	1	$22.482.459,13	$22.482.459,13
				Unidad sanitaria	UND	1	$21.113.897,43	$21.113.897,43
				Estufa deLeña	UND	1	$4.914.042,00	$4.914.042,00
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 48.510.398,57**
ANA DE DIOS DELGADO DE SANCHEZ								
				Habitación de 4*4 (sala)	UND	1	$25.924.128,41	$ 25.924.128,41
				Habitación de 3*3	UND	2	$17.844.736,58	$ 35.689.473,17
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 61.613.601,58**
ERIKA ADRIANA GOMEZ BALLLESTEROS								
				Unidad Sanitaria	UND	1	$21.113.897,43	$21.113.897,43
				Habitación de 3*3	UND	2	$17.844.736,58	$35.689.473,17
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 56.803.370,60**
LUCY KATHERINE DELGADO BALLESTEROS								
				Unidad Sanitaria	UND	1	$21.113.897,43	$21.113.897,43
				Habitación de 3*3	UND	2	$17.844.736,58	$35.689.473,17
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 56.803.370,60**
CLAUDIA PATRICIA RONDÓN CORZO								
				Habitación de 3*3	UND	2	$17.844.736,58	$ 35.689.473,17
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 35.689.473,17**
CARMEN S.GALVIS SEPULVEDA								
				Cocina	UND	1	$22.482.459,13	$22.482.459,13
				Estufa de Leña	UND	1	$4.914.042,00	$4.914.042,00
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 7.396.501,13**
HERCILIA DELGADO DAZA								
				Demolición Cubierta Existente (teja de barro, caña brava y madera rolliza), incluye cargue, retiro y disposición.	m2	1	$ 3.784.878,96	$ 3.784.878,96
				Cubierta en Teja de Barro, Esterilla en guadua y Madera rolliza (incluye pañete)	m2	1	$ 42.253.021,32	$ 42.253.021,32
				Muro en h-10 (incluye friso 2 caras)	UND.	1	$1.150.963,20	$ 1.150.963,20
				Piso En Concreto (incluye tableta cúcuta)	UND.	1	$27.936.720,88	$ 27.936.720,88
				COSTO TOTAL MEJORAMIENTO				**$ 75.125.584,36**
							VALOR TOTAL DEL PROYECTO	**$ 462.766.052,02**

SUBTOTAL OBRAS (INCLUYE IVA)	
VALOR TOTAL	**$462.766.052,02**

NOTA 1: Se debe tener en cuenta que el PRECIO UNITARIO incluye el valor de A.I.U.	**DESCRIPCION**		**PORCENTAJE**
NOTA 2: Cuando la fracción decimal del peso sea igual o superior a 5 se aproximara por exceso al número entero siguiente del peso y cuando la fracción decimal del peso sea inferior a 5 se aproximará por defecto al número entero del peso.	**ADMINISTRACION**	**A=**	29%
NOTA 3: El A.I.U y su discriminación deben estar en porcentaje (%).	**IMPREVISTO**	**I=**	1%
	UTILIDAD	**U=**	5%
	TOTAL A.I.U	**A.I.U.=**	35%

Nota: *El presupuesto base y la proyección presupuestal son elaborados por la oficina gestora competente; No obstante, se realiza la verificación del componente económico, corroborando las cantidades, los valores unitarios y los valores totales, con el fin de identificar posibles inconsistencias y contribuir a la coherencia y consistencia de la información presupuestal.*

7 CONCLUSIONES

De este análisis se observa:

1) Que las entidades en anteriores ocasiones ya han realizado procesos similares mediante la modalidad de licitación pública, Selección abreviada de menor cuantía las cuales han logrado satisfacer las necesidades planteadas.

2) Que, además se evidencia la existencia de pluralidad de oferentes en el mercado, lo que permite inferir condiciones de competencia y libre concurrencia en la prestación de este tipo de servicio.

3) Que las entidades analizadas, publican los procesos de contratación en los portales web SECOP I y SECOP II, los cuales son ajustados a las necesidades de cada ente territorial para el cumplimiento del servicio público que tienen encomendado, disponer de los estudios de soporte requeridos para estructurar los alcances técnicos y jurídicos del contrato, así como para definir las condiciones (objeto, especificaciones técnicas, plazo y valor) en que deben ser ejecutados.

4) Además, la forma de pago generalmente establecida por las entidades estatales consiste en pagos parciales de acuerdo a las actividades ejecutadas y precios pactados.

5) En el Municipio, en los procesos de objeto y actividad similar enunciados y liquidados, no presentaron siniestros ni incumplimientos que afectaran la ejecución del contrato; si no por el contrario se logró satisfacer las necesidades de la Administración y la liquidación de los mismos.

6) Que, respecto a la solicitud de garantías, las entidades territoriales analizadas no solicitan la expedición de pólizas.

- **CUMPLIMIENTO GENERAL:** Hasta la liquidación del contrato y cuatro (004) cuatro meses más, por un valor equivalente del Diez (10%) al veinte (20%) por ciento del valor total del contrato.
- **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORES**: Plazo del contrato y tres (3) años, por un valor equivalente al diez (10%) a cinco (05%) por ciento del valor total del contrato.
- **ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LAS OBRAS**: Su vigencia será de cinco (5) a dos (02) años contados a partir de la fecha de suscripción del acta de recibo final de los trabajos contratados, por un valor equivalente del Diez (10%) al Treinta (30%) por ciento del valor total del contrato.
- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** Igual al periodo de ejecución del contrato, el valor asegurado que ampara la responsabilidad civil extracontractual debe ser equivalente a 200 SMMLV.

El presente documento se expide en el municipio de Jordán (S) a los Treinta (30) días del mes de Octubre del año 2026.

VICTOR RENE HERRERA PAEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura
Municipio de Jordán
Oficina Gestora

Reviso y Aprobó: **VICTOR RENE HERRERA PAEZ**
Secretario de Planeación e Infraestructura

Revisó- Avalo ASP. Jurídicos: **SILVERIO GÓMEZ MEZA**
Asesor de Contratación.

Proyecto: **WILLINGTON RICO SILVA**
CPS N° 100-2026