



# Estudios del sector construcción de edificaciones

---

Agosto 2015

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. ANALISIS DEL MERCADO .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD .....</b>	<b>3</b>
1.2 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.....	6
1.2.1 <i>Importancia del Sector en el Contexto Nacional y Local</i> .....	6
1.2.2 <i>Datos históricos de desempeño del sector</i> .....	6
1.2.3 <i>Participación del sector en el PIB nacional y en el PIB industrial</i> .....	9
1.2.4 <i>Empleo que genera</i> .....	11
1.2.5 <i>Principales cifras comerciales</i> .....	12
1.3 ASPECTO ECONOMICO.....	13
1.3.1 <i>Cambios en los Presupuestos</i> .....	13
1.3.2 <i>Cambios en las formas de adquisición</i> .....	13
1.3.3 <i>Cambios en los Ciclos de Producción</i> .....	13
1.3.4 <i>Fluctuaciones del valor de las materias primas y costos de producción</i> .....	14
1.3.5 <i>Inflación</i> .....	17
1.3.6 <i>Tasa de cambio</i> .....	18
1.4 INTERNACIONAL .....	19
1.4.1 <i>Acuerdos Internacionales</i> .....	19
1.4.2 <i>Comportamiento del mercado</i> .....	20
1.4.3 <i>Precios internacionales</i> .....	21
1.4.4 <i>Comercio Exterior</i> .....	21
1.5 ANÁLISIS TECNICO.....	22
1.5.1 <i>Cambios tecnológicos</i> .....	22
1.5.2 <i>Amplitud de la oferta de bienes tecnológicos</i> .....	22
1.5.3 <i>Especificaciones de calidad y tiempos de entrega</i> .....	22
1.6 NORMATIVIDAD APLICABLE.....	23
<b>2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.....</b>	<b>24</b>
2.1 HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES DEL ESTADO .....	24
<b>3 ANALISIS DE LA OFERTA .....</b>	<b>28</b>
1.1 ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA OFERTA.....	28
1.2 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA.....	28
1.2.1 <i>Índice de liquidez</i> .....	28
1.2.2 <i>Índice de endeudamiento</i> .....	29
1.2.3 <i>PATRIMONIO</i> .....	30
<b>ANEXO 1.....</b>	<b>31</b>

## 1. ANALISIS DEL MERCADO

### 1.1. INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD

#### 1.1.1. Fondo Nacional de Turismo – FONTUR

La Ley 300 de 1996 creó el Fondo de Promoción Turística cuyos recursos se destinarán a la ejecución de los planes y programas de promoción y mercadeo turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector, con el fin de incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico.

El artículo 12 del Decreto 505 de 1997 dispuso: *“el Fondo de Promoción Turística creado por el artículo 42 de la Ley 300 de 1996 es una cuenta especial, con carácter de patrimonio autónomo, cuyos recursos serán destinados exclusivamente a la ejecución de los planes de promoción y mercadeo turístico y a fortalecer y mejorar la competitividad del sector turístico para incrementar el turismo receptivo y el turismo doméstico”*.

El artículo 40 de la Ley 1450 de 2011, estableció el Fondo de Promoción Turística, como un instrumento para el manejo de los recursos provenientes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo, el cual se ceñirá a los lineamientos de la política turística definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

El artículo 21 de la Ley 1558 de 2012, modificó la Ley 1101 de 2006, al disponer que *“los recursos señalados en el artículo 1 y 8 de la Ley 1101 de 2006, así como los asignados en el Presupuesto Nacional para la infraestructura turística, promoción y la competitividad Turística, y el recaudo del Impuesto al Turismo, formarán parte de los recursos del Fondo de Promoción Turística que en adelante llevará el nombre de Fondo Nacional del Turismo – Fontur-...”,* en adelante FONTUR.

Con fundamento en lo establecido por el artículo 2 del Decreto 2251 de 2012, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, adelantó proceso de licitación pública No. 03 de 2013, para seleccionar la entidad fiduciaria que administre el Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo (FONTUR). Cumplidos los requisitos legales, fue seleccionada la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. – FIDUCOLDEX, para que en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo administre el FONDO NACIONAL DE TURISMO - FONTUR, y en consecuencia suscribió el contrato de fiducia mercantil No. 137 el 28 de agosto de 2013.

La entidad contratante es la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A. FIDUCOLDEX, como vocera del Patrimonio Autónomo FONTUR, sociedad de servicios financieros de economía mixta indirecta, constituida mediante Escritura Pública número 1.497 de octubre 31 de 1.992, otorgada en la Notaría Cuarta de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Capital, autorizada para funcionar mediante la Resolución número 4.535 de noviembre 3 de 1.992 expedida por la hoy Superintendencia Financiera de Colombia, actúa como vocera del Patrimonio Autónomo Fondo Nacional de Turismo – FONTUR y en consecuencia, comprometiendo única y exclusivamente el patrimonio del citado Fideicomiso.

#### 1.1.2. Naturaleza, funciones e ingresos de FONTUR

(i) FONTUR fue constituido como un Patrimonio Autónomo, administrado por FIDUCOLDEX.

(ii) FONTUR tiene como finalidad la ejecución de los recursos para la infraestructura turística, promoción y la competitividad Turística y el recaudo del Impuesto al Turismo.

(iii) El origen de los recursos para la ejecución de los programas anteriormente citados, provienen de la contribución parafiscal y fiscal.

De conformidad con el párrafo 2 del artículo 41 de la Ley 1450 de 2011 en concordancia con las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, las entidades “podrán celebrar en forma directa convenios o contratos con la entidad administradora del Fondo de Promoción Turística hoy FONTUR, para ejecutar los recursos destinados a la promoción y a la competitividad turística”.

El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en aras de fortalecer el desarrollo del Departamento de Santander y considerando que el Plan de Desarrollo “Prosperidad para Todos” señaló que “lograr un país turísticamente competitivo, dependerá de la capacidad del país para crear y mejorar productos de calidad de talla mundial”, el Ministerio promueve, apoya y desarrolla el mejoramiento y la ampliación de la infraestructura turística en el país que dinamice la demanda de bienes y servicios y potencialice la economía regional, la generación de empleo y el desarrollo social y económico en general.

El Parágrafo del Artículo 21 de la Ley 1558 de 2012, establece: *“Como parte de la infraestructura turística, las cámaras de comercio en asocio con el Fondo Nacional de Turismo, la Nación, las entidades territoriales, con otras entidades públicas o privadas, o individualmente, continuarán destinando recursos de origen público o privado provenientes del desarrollo de sus actividades a la creación y operación de centros de eventos y convenciones y de recintos feriales mediante la celebración de eventos, congresos y actividades feriales, con el fin de que contribuyan a la generación de empleo y al desarrollo turístico de sus regiones.”.*

### **1.1.3. Los recursos aportados al proyecto**

Mediante el Convenio **No. FNT - 328 de 2014**, FIDUCOLDEX – FONTUR, el Departamento de Santander y el Municipio de Bucaramanga han aportado la suma de **SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$66.340.000.000)**, distribuidos así:

**APORTES DEL MUNICIPIO:** la suma de **VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$23.340.000.000)**, con cargo a los recursos del municipio, de los cuales:

- **VEINTE MIL CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS M/L (\$20.052.597.972,36)** corresponden a un aporte en especie representado en el Contrato de Obra No. 384 de 2014 y Contrato de Interventoría No. 376 de 2014, que se encuentran actualmente en ejecución.
- **TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL VEINTISIETE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS M/L (\$3.287.402.027,64)**, en dinero, con cargo a los

recursos respaldados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N. 3224 de 16 de abril de 2015.

APORTES DE FONTUR la suma de VEINTICINCO MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$25.000.000.000), así:

- DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$10.000.000.000) del presupuesto de FONTUR de la vigencia 2014, con cargo al DDP No. 32 de 2014.
- DIEZ MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$10.000.000.000) del presupuesto de FONTUR de la vigencia 2015, con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 44 de 2015.
- CINCO MIL MILLONES DE PESOS M/L (\$5.000.000.000) del presupuesto de FONTUR de la vigencia 2015, con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 44 de 2015.

APORTES DEL DEPARTAMENTO la suma de DIEZ Y OCHO MIL MILLONES DE PESOS (18.000.000.000,00) mediante el Contrato Plan del Departamento de Santander – Competitividad para el desarrollo 2013 – 2018 - dentro del cual la Nación, el Ministerio de Comercio Industria y Turismo, el Departamento de Santander y el Municipio de Bucaramanga se comprometieron a apoyar la CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES “NEOMUNDO” DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

En resumen los aportes son los siguientes:

APORTANTE	APORTE		TOTAL APORTE
	2014	2015	
Municipio de Bucaramanga	\$23.340.000.000	\$0	\$23.340.000.000
Departamento de Santander	\$0	\$18.000.000.000	\$18.000.000.000
Ministerio de Comercio Industria y Turismo a través de FONTUR	\$10.000.000.000	\$15.000.000.000	\$25.000.000.000

De acuerdo con el análisis realizado por el Departamento de Santander respecto al sector de la construcción de edificaciones y obras civiles, presentamos este estudio, manifestando que a lo largo de la última década el Departamento de Santander ha mostrado un progreso general de su economía que le ha permitido convertirse en una de las regiones más dinámicas del país, presentando varios focos de desarrollo que impulsan el crecimiento y el bienestar general de la población. Prueba de ello es el mejoramiento de los principales indicadores económicos que en conjunto presentan un panorama alentador para atraer la inversión y el desarrollo regional.

## 1.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

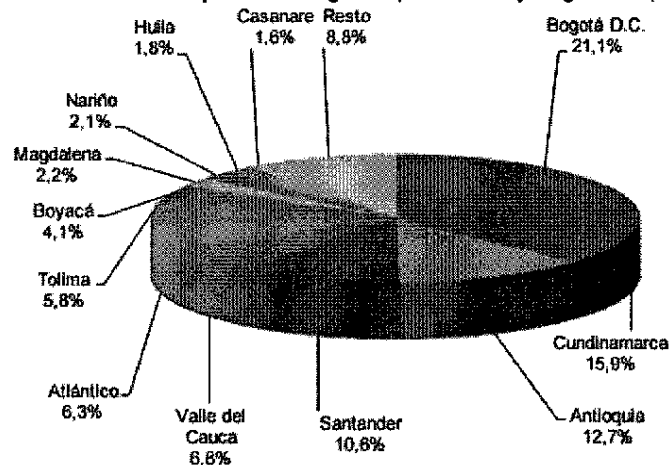
### 1.1.1 Importancia del Sector en el Contexto Nacional y Local

El sector de la construcción es uno de los pilares de la economía al contribuir en el mejoramiento de los principales indicadores de competitividad, ya que agrupa indicadores de empleo, infraestructura, tecnología y productividad que permiten alcanzar los objetivos trazados por los diversos gobiernos; no en vano dentro del Plan de Desarrollo Nacional la construcción es factor clave dentro de dos de las locomotoras de desarrollo como son: la vivienda y la infraestructura.

De acuerdo a CAMACOL el sector de la construcción se divide en dos subsectores: Edificaciones y Obras Civiles, a su vez el subsector de edificaciones agrupa edificaciones residenciales tanto a nivel urbano como rural, edificios no residenciales, reparación de edificios, mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción, mientras que el subsector de obras civiles agrupa los trabajos asociados con la ingeniería civil, como la construcción de carreteras, vías férreas, puertos y tuberías.

Uno de los indicadores utilizados para conocer la dinámica del sector es el área a construir, la cual medida en metros cuadrados, permite establecer las perspectivas de desarrollo que tendrán las regiones en el futuro próximo.

Figura 1. Distribución de Áreas Aprobadas según departamento y Bogotá DC (enero-febrero 2015)



Fuente: DANE Boletín de Prensa Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción

### 1.1.2 Datos históricos de desempeño del sector

La construcción de Edificaciones es una de las actividades económicas que incide en el crecimiento y desarrollo de un país. La medición y el análisis de su comportamiento son instrumentos claves en el diseño de políticas macroeconómicas y la elaboración de planes y programas gubernamentales.

En la actualidad la metodología estadística determinó que para Santander, los municipios del Área Metropolitana son los utilizados para realizar las mediciones y recoger la información respectiva para este sector, por tanto para el Departamento se generaliza esta información arrojando los siguientes indicadores:

## Licencias de Construcción

Las licencias de construcción forman parte de un conjunto de instrumentos de control administrativo público, cuyo propósito es controlar coordinadamente el crecimiento y desarrollo de las ciudades, municipios o territorios, así como propender por el mantenimiento de las normas adoptadas en materia de la estructura de una construcción, las áreas de reserva, de embellecimiento y la construcción de vías.

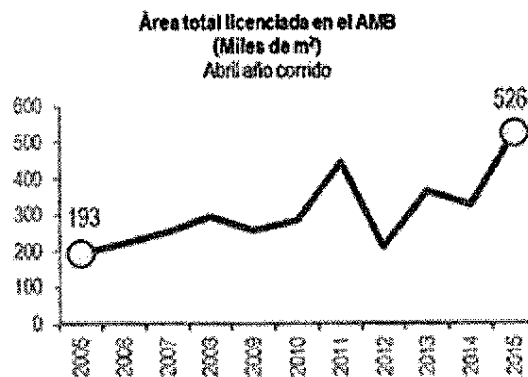
Figura 2. Área Total Licenciada Área Metropolitana de Bucaramanga (enero- abril 2015)

	2014	2015	Variación %
<b>Área total licenciada (m2)</b>	<b>328.198</b>	<b>526.288</b>	<b>60,4</b>
<1> Unifamiliar	8.477	15.078	77,9
<2> Multifamiliar	206.231	414.311	75,6
<3> Comercio	17.326	17.807	2,8
<4> Ampliaciones	34.975	42.930	22,7
<5> Otros	31.189	35.662	14,3

Fuente. Camacol Santander

Para el periodo comprendido entre enero y abril del 2015, la variación del área total licenciada para el Área Metropolitana de Bucaramanga, fue altamente positiva al presentar un aumento del 60.4% con respecto a este mismo periodo del año anterior.

Figura 3. Comportamiento del Área Total Licenciada (M2) AMB. Abril año corrido



Fuente: Cámara de Comercio Compite 360

En lo corrido del año 2015 el área total licenciada (526 miles de m2) se convierte en la cifra más alta en la última década, permitiendo establecer una tendencia positiva de crecimiento en el sector.

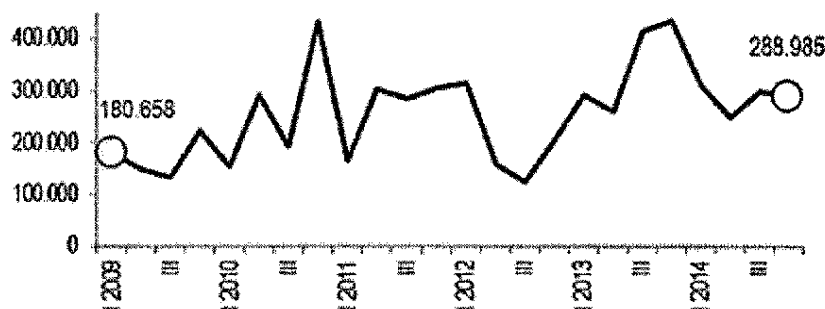
Figura 4. Censo de Edificaciones AMB

Estructura del censo	IV Trimestre 2013	IV Trimestre 2014	Variación %
<b>Total área censada</b>	<b>2.870.480</b>	<b>3.207.831</b>	<b>11,8</b>
<b>I. Obras Culminadas</b>	<b>280.616</b>	<b>315.070</b>	<b>12,3</b>
<b>II. Obras en proceso</b>	<b>2.330.726</b>	<b>2.604.490</b>	<b>11,7</b>
Obras nuevas	433.503	288.985	-33,3
Continúan en proceso	1.878.408	2.257.842	20,2
Reiniciaron proceso	18.815	57.663	206,5
<b>III. Obras paralizadas</b>	<b>259.138</b>	<b>288.271</b>	<b>11,2</b>
Obras nuevas	80.168	51.312	-36,0
Continúan paralizadas	178.970	236.959	32,4

Fuente. DANE - Censo trimestral de edificaciones - Metros Cuadrados

Al contrastar las cifras del cuarto trimestre del 2013 con el cuarto trimestre del 2014, se puede observar resultados positivos en materia de crecimiento. Por ejemplo, la variación general de obras culminadas, obras en proceso y obras paralizadas en el periodo estudiado, presentó un aumento de 12.3%, 11.7% y 11.2%, respectivamente; reflejando un dinamismo positivo en el sector. Sin embargo, las obras nuevas presentaron una variación negativa en las obras en proceso (33.3%) y las obras paralizadas (36,0%).

Figura 5. Obras nuevas en proceso de construcción en el AMB



Fuente: Cámara de Comercio Compite 360

Luego de la fuerte dinámica de crecimiento del sector de la construcción durante el IV trimestre del año 2013, en el año 2014 se presentó un decrecimiento que finalmente se estabilizó en el IV trimestre de ese año, presentando 288.985 metros cuadrados de obras nuevas en proceso de construcción.

Figura 6. Censo de Edificaciones Principales Ciudades IV trimestre 2014

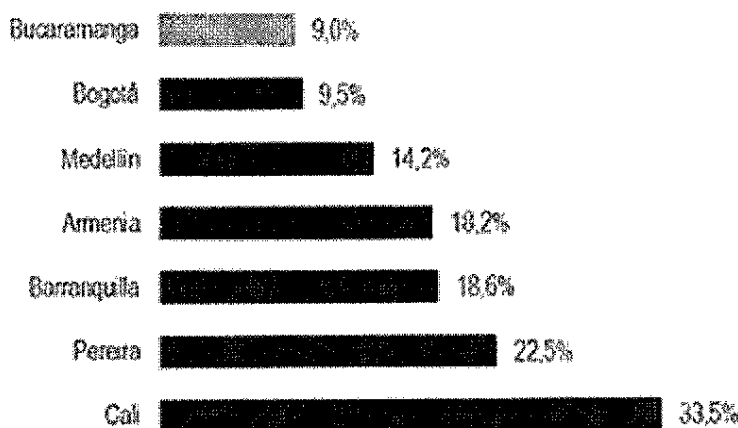


Ciudades	Culminadas	En proceso	Paralizadas	Total Censado
<b>Total 7 áreas metropolitanas</b>	<b>3.455.318</b>	<b>19.287.154</b>	<b>3.663.462</b>	<b>26.405.934</b>
Bogotá	1.653.748	8.240.203	1.037.923	10.931.874
Medellín	774.506	4.357.104	849.617	5.981.227
Bucaramanga	315.070	2.604.490	288.271	3.207.831
Barranquilla	282.027	2.279.448	584.307	3.145.782
<b>Cali</b>	<b>249.478</b>	<b>1.066.487</b>	<b>662.683</b>	<b>1.978.648</b>
Pereira	134.528	402.789	155.710	693.027
Armenia	45.961	336.633	84.951	467.545

Fuente: DANE

En el 2014 el Departamento de Santander se ubicó en el tercer puesto en el ranking nacional del Censo de Edificaciones superando a regiones como el Atlántico y el Valle del Cauca.

Figura 7. Porcentaje de obras paralizadas en el total censado IV trimestre de 2014



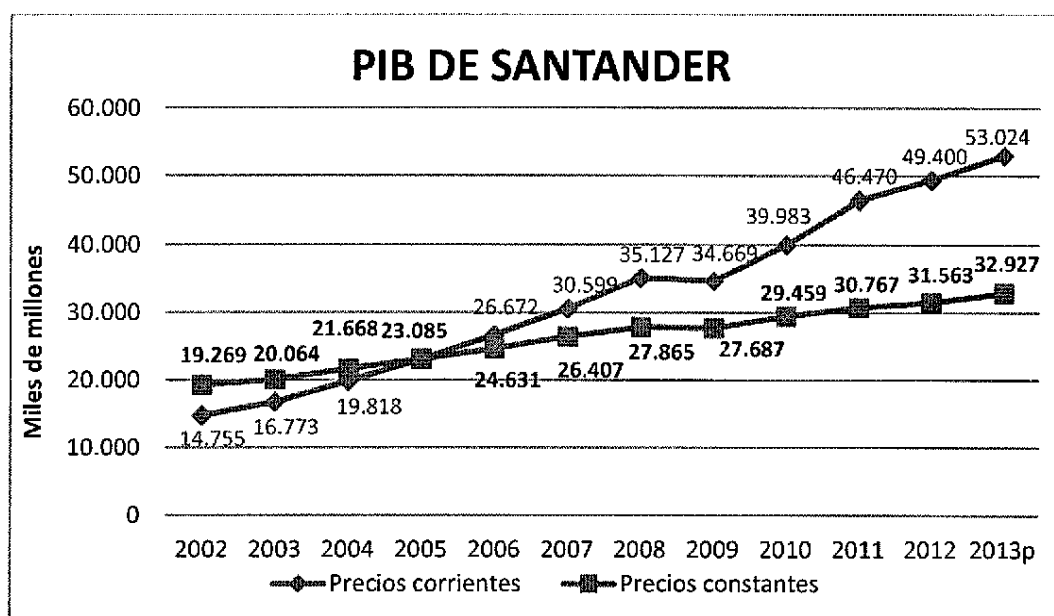
Fuente: Cámara de Comercio Compite 360

Santander presenta uno de los porcentajes más bajos del país en Obras Paralizadas al registrar solo un 9,0% del total de obras, superan a regiones como Antioquia, Atlántico, Valle del Cauca y Eje Cafetero.

### 1.1.3 Participación del sector en el PIB nacional y en el PIB industrial

El Departamento de Santander en la actualidad presenta un mejoramiento general de sus indicadores económicos que le permite contar con una plataforma fortalecida que optimiza las inversiones a realizar en su territorio. El principal Indicador para medir la dinámica económica es el PIB, que en Santander presenta el siguiente comportamiento a lo largo de la última década.

Figura 8. Comportamiento del PIB de Santander 2002-2013p



Fuente: DANE Cuentas Departamentales PIB

Desde el año 2002 el departamento ha presentado un aumento sustancial en su PIB al pasar de 14,7 billones de pesos en el 2002 a 53,02 billones de pesos en el 2013(p), con un crecimiento promedio por año (2003/2013) de 5,1%, logrando el puesto noveno en el ranking de crecimiento de los 32 departamentos del país<sup>1</sup>.

**Tabla 1. Participación porcentual del Producto Interno Bruto Departamental en la Nación**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013p
TOTAL COLOMBIA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Santander	6,2	6,4	6,8	6,9	7,1	7,3	6,9	7,3	7,5	7,4	7,5

Fuente: DANE Cuentas Departamentales

En términos porcentuales, la participación de Santander dentro del PIB Nacional ha mejorado a lo largo de la última década presentando su mejor participación en el 2013 al llegar a un 7,5% del PIB nacional.

**Tabla 2. PIB por grandes ramas de actividad económica 2012pr**

DEPARTAMENTOS	AGRICULTURA, GANADERIA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA	EXPLORACION DE MINAS Y CANTERAS	INDUSTRIA MANUFACTURERA	ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	CONSTRUCCION	COMERCIO REPARACION, RESTAURANTES Y HOTELES	TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES	ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS, SEGUROS, ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS	ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES, COMUNALES Y PERSONALES	SUB-TOTAL VALOR AGREGADO	DERECHOS E IMPUESTOS	PRODUCTO INTERNO BRUTO
TOTAL COLOMBIA	39.618	74.987	78.951	22.763	52.495	76.199	38.768	124.176	101.910	608.867	56.897	665.764
Bogotá D. C.	0	347	15.110	4.532	10.816	22.584	11.019	54.040	28.486	147.234	15.024	162.258
Antioquia	4.987	2.981	11.507	4.756	7.175	11.744	4.820	18.755	11.946	78.671	7.616	86.287
Valle	3.098	185	9.655	2.289	4.312	7.234	4.071	16.250	9.129	56.223	6.092	62.315
Santander	2.691	3.357	13.490	868	6.682	3.786	2.251	5.237	4.074	42.437	8.109	50.546

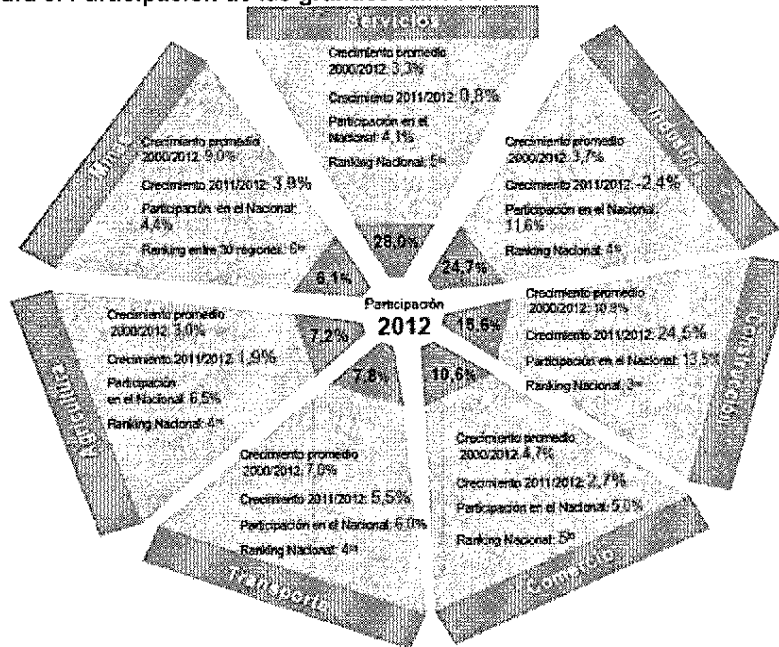
<sup>1</sup> Cámara de Comercio de Bucaramanga. Producto Interno Bruto Santander 2013. [en línea]. Disponible en: [http://www.compite360.com/temas/documentos%20pdf/informes%20de%20actualidad/2014/pib\\_2013.pdf](http://www.compite360.com/temas/documentos%20pdf/informes%20de%20actualidad/2014/pib_2013.pdf). Citado el 2 de Junio de 2015.

DEPARTAMENTOS	AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA	EXPLORACION DE MINAS Y CANTERAS	INDUSTRIA MANUFACTURERA	ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	CONSTRUCCIÓN	COMERCIO, REPARACIÓN, RESTAURANTES Y HOTELES	TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES	ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS, SEGUROS, ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS	ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES, COMUNALES Y PERSONALES	SUB-TOTAL VALOR AGREGADO	DERECHOS E IMPUESTOS	PRODUCTO INTERNO BRUTO
Meta	2 205	26 583	659	338	1.891	1 251	911	1 272	2.028	37.138	542	37 680
Cundinamarca	4.165	410	6.852	1.819	1.343	4 015	1.929	3 227	4.582	28 342	4.042	32.384

Fuente: DANE Miles de Millones Precios Corrientes

El departamento de Santander es la cuarta economía a nivel nacional. Dentro de la economía regional los sectores más destacados son el de la Industria Manufacturera y la Construcción con producciones de 13,4 y 6,6 Billones, representando aproximadamente el 40% del PIB de Santander y sobrepasando economías como las de Antioquia y Valle. El Sector del Comercio presentó 3,7 Billones superando Departamentos como Meta y Cundimarca.

Figura 9. Participación de las grandes ramas de actividad en el PIB Santander



Fuente: DANE Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales. 2012pr

Las Ramas del comercio y de los servicios representan un 10,6% y 28% del PIB en Santander. Las dos ramas se ubicaron en quinta posición a nivel nacional y presentaron un crecimiento del 2,7% y 0,8% respectivamente.

#### 1.1.4 Empleo que genera

Uno de los aspectos en los que se puede medir la participación del sector de la construcción en la generación de Empleo en la región, es conociendo la población ocupada que participa dentro de este sector.

Tabla 3. Evolución de los Ocupados por Ramas de actividad en el AMB variación % 2012-2013 segundo trimestre

Ocupados por Rama de Actividad	2T2012	2T2013	Variación % de los ocupados
Intermediación financiera	8.635	9.581	10,90%
Comercio, hoteles y restaurantes	161.808	178.105	10,10%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	53.621	54.946	2,50%
Construcción	33.608	33.944	1,00%
Servicios, comunales, sociales y personales	106.735	105.830	-0,80%
Explotación de Minas y Canteras	1.928	1.898	-1,50%
Actividades Inmobiliarias	46.895	45.871	-2,20%
Industria manufacturera	100.644	98.171	-2,50%
Suministro de Electricidad Gas y Agua	3.229	2.968	-8,10%
Agricultura, pesca, ganadería, caza y silvicultura	11.508	9.150	-20,50%

Fuente: Red Ormet. Análisis del mercado laboral Bucaramanga y AM

De acuerdo con la tabla anterior se aprecia como la participación de las personas ocupadas dentro del sector de la construcción en el AMB durante el segundo semestre de 2013, aumentó un 1% con respecto al mismo periodo del año anterior. Asimismo, la participación de este sector en la población total de Ocupados en el periodo de estudio, es de 6,3%, lo cual posiciona al sector de la construcción en el 6to puesto dentro de los sectores que mayor ocupación genera en esta región.

### 1.1.5 Principales cifras comerciales

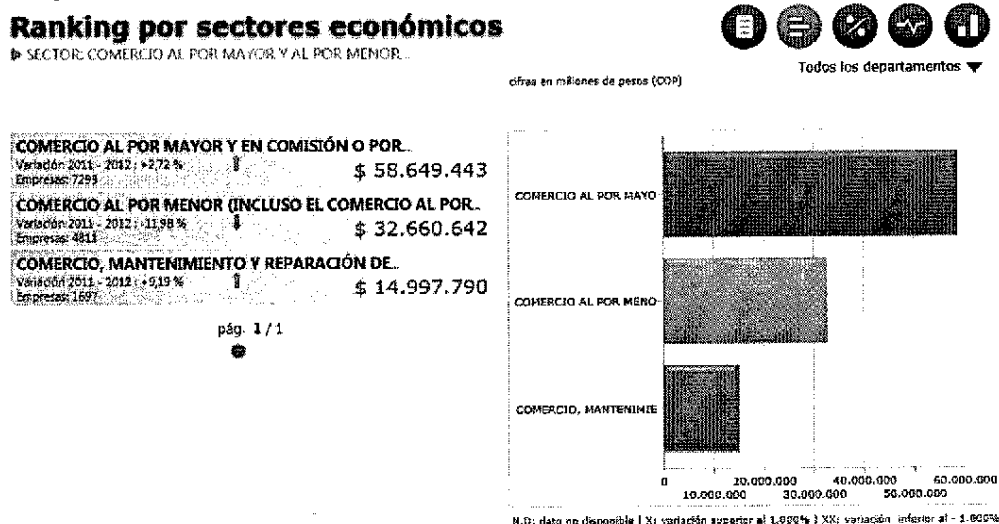
De acuerdo a la información suministrada por la Cámara de Comercio de Bucaramanga el sector del Comercio al por Mayor y al por Menor ocupa el tercer lugar dentro de la dinámica económica de la región al presentar unos activos por 10.3 billones de pesos agrupando 13805 empresas en el 2012.

Figura 10. Ranking por sectores económicos



Este sector a su vez se compone de tres subsectores comercio al por mayor, comercio al por menor y comercio, mantenimiento y reparación de vehículos. De estos el más importante es el comercio al por mayor que registró unos activos por el orden de 58,6 billones de pesos durante el 2012. Le siguen el comercio al por menor con 32,6 billones y el comercio, mantenimiento y reparación de vehículos con 14,9 billones.

Figura 11. Ranking por sectores económicos. Sector comercio al por mayor y menor



Fuente: Cámara Comercio Compite 360

El Subsector del comercio igualmente presentó un decrecimiento del 11,98% en su nivel de activos entre las vigencias 2011 y 2012, agrupando para el 2012 4811 empresas de acuerdo a la información suministrada por la cámara de comercio.

## 1.2 ASPECTO ECONOMICO

El análisis económico se centra en los factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de las Entidades Estatales.

### 1.2.1 Cambios en los Presupuestos

Existen diversos factores que pueden influir significativamente en los presupuestos establecidos por las entidades territoriales, entre los más importantes se encuentran: Los Desastres Naturales, Las fluctuaciones en la política monetaria del país, las variaciones en los precios nacionales e internacionales de los insumos y los cambios internos en la asignación de recursos.

### 1.2.2 Cambios en las formas de adquisición

Las entidades territoriales pueden ajustar sus adquisiciones de acuerdo a factores como la disponibilidad de recursos, la priorización de elementos a adquirir y los cambios en los niveles de precios de adquisición de elementos.

### 1.2.3 Cambios en los Ciclos de Producción

Para el presente proceso se aclara que son las modificaciones técnicas aquellas que representan cambios significativos en las etapas productivas relacionadas con la naturaleza del presente proyecto, en razón de lo cual el fundamento técnico que ampara el proyecto será los referentes técnicos diseñados para estos propósitos.

#### 1.2.4 Fluctuaciones del valor de las materias primas y costos de producción

Dentro del subsector de la construcción de Edificaciones el indicador más adecuado para medir las fluctuaciones en los precios de los costos de los insumos es el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda – ICCV, ya que este indicador es el instrumento estadístico que permite conocer el cambio porcentual promedio de los precios de los principales insumos requeridos para la construcción de vivienda, en un periodo de tiempo determinado.

De acuerdo al DANE el ICCV *“muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda y además constituye un importante punto de referencia para la actualización de presupuestos, contratos y demás aspectos relacionados con la evolución de los precios de este tipo de construcción; adicionalmente, se ha convertido en una herramienta importante para entidades y gremios relacionados y en la base de estudios económicos emprendidos por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), que busca analizar temas inherentes de la economía del país, hacer proyecciones y precisar las perspectivas de tan importante sector de la economía colombiana.”*

La última modificación metodológica buscó incorporar dentro del índice los principales cambios a nivel tecnológico, relacionados con los actuales procesos constructivos, así como los insumos y materiales que se utilizan en su construcción.

En la siguiente tabla se muestra la variación que ha tenido este indicador a través del tiempo en la nación:

**Tabla 4. Colombia, Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) Variaciones porcentuales**

Mes	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Enero	1,42	0,52	0,58	0,65	0,96	0,79	0,41	1,03
Febrero	1,56	0,44	0,35	1,77	0,97	0,57	0,61	0,98
Marzo	0,75	-0,02	0,46	0,80	0,26	0,57	0,42	0,42
Abril	0,50	-0,18	0,44	0,49	0,20	0,03	0,25	0,55
Mayo	0,32	-0,21	0,53	0,82	0,07	-0,02	0,06	0,36
Junio	0,91	-0,37	0,25	0,42	-0,15	0,02	-0,02	
Julio	0,32	-0,02	-0,07	0,46	0,20	0,15	-0,01	
Agosto	0,20	-0,29	-0,34	0,36	0,04	-0,07	-0,01	
Septiembre	-0,01	0,05	-0,33	0,15	-0,13	0,29	-0,04	
Octubre	-0,29	-0,21	-0,12	0,41	0,04	0,10	0,04	
Noviembre	-0,31	-0,56	-0,05	0,22	-0,03	0,16	0,01	
Diciembre	-0,19	-0,28	0,06	0,13	0,05	0,03	0,09	
Anual	5,29	-1,12	1,77	6,87	2,51	2,65	1,81	

Fuente. DANE

El índice de Costos de la Construcción de Vivienda para el año 2015 fue de 1,81, cifra inferior a la presentada en el año anterior (2,65). Por su parte en el quinto mes del 2015, se presenta un registro del 0,36 siendo superior a las cifras presentadas en los últimos tres años.

La evolución histórica de este índice presenta una tendencia decreciente desde el año 2011, aún con las modificaciones presentadas en su metodología de medición.

### a. Comportamiento de la variación mensual del ICCV, según tipo de vivienda

Tabla 5. Índice, variación y contribución mensual según tipo de vivienda (2014-2015)

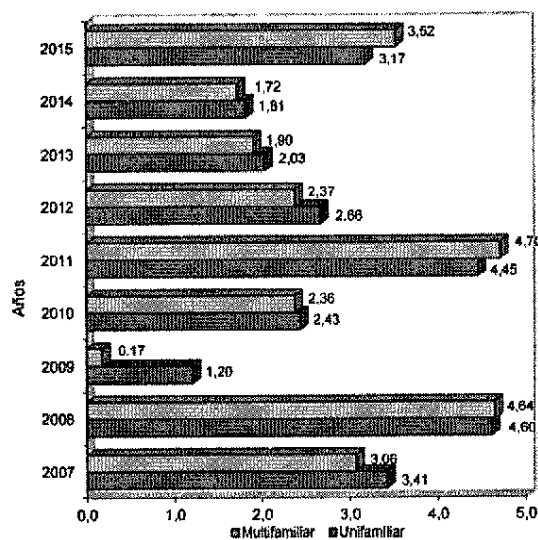
Tipos de vivienda	Índice		Variación (%)		Contribución (puntos porcentuales)	
	Diciembre 2014	Mayo 2015	Mayo		Mayo	
			2014	2015	2014	2015
Unifamiliar	206,65	213,20	1,81	3,17	0,67	1,17
Multifamiliar	204,63	211,83	1,72	3,52	1,09	2,22
<b>Total</b>	<b>205,37</b>	<b>212,33</b>	<b>1,76</b>	<b>3,39</b>	<b>1,76</b>	<b>3,39</b>

Fuente: DANE - ICCV

Fuente. DANE - ICCV

En Mayo, los costos para la construcción de la vivienda unifamiliar registraron una variación del 3,17%, mientras que para la multifamiliar la variación fue 3,52% con respecto al mismo mes del año anterior. En términos de la contribución a la variación total (3,39%), el mayor aporte correspondió a la vivienda multifamiliar con 2,22 puntos porcentuales, seguido de la vivienda unifamiliar cuyo aporte fue de 1,17%.

Figura 12. ICCV Variación mensual, por tipo de vivienda mayo (2007-2015)



Fuente. DANE

### b. Variación por grupos de costos

Por grupos de costo, el grupo que más influyó en la variación total del ICCV en el 2015 (3,39%), fue materiales (variación 3,29%), con una contribución de 2,11 puntos porcentuales, seguido de mano de obra (variación 3,98%), con un aporte de 1,22%. Entre tanto, el grupo maquinaria y equipo (variación 1,11%) presentó contribución mínima en la variación total de este indicador, manteniendo la misma tendencia del año anterior, que registró 0,06 puntos porcentuales.

Tabla 6. Índice, variación y contribución mensual según grupos de costos (2014-2015)

Grupos de costos	Peso %	Variación (%)		Diferencia puntos porcentuales	Contribución (puntos porcentuales)	
		2014	2015		2014	2015
Mano de obra	28,51	3,41	3,98	0,57	1,03	1,22
Materiales	66,05	1,02	3,29	2,27	0,66	2,11
Maquinaria y equipo	5,44	1,27	1,11	-0,16	0,06	0,06
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>1,76</b>	<b>3,39</b>	<b>1,63</b>	<b>1,76</b>	<b>3,39</b>

Fuente. DANE

Tabla 7. Índice, variación y contribución mensual según grupos y subgrupos de costos (Mayo 2015)

Grupos de costos	Subgrupos por encima del promedio total (0,36%)	Variación (%)	Contribución*	Subgrupos por debajo del promedio total (0,36%)	Variación (%)	Contribución*
Materiales	Carpintería de madera	0,66	0,03	Cerraduras, vidrios, espejos y herrajes	0,36	0,00
	Instalaciones hidráulicas y sanitarias	0,81	0,02	Cimentación y estructuras	0,16	0,04
	Instalaciones eléctricas y de gas	0,72	0,03	Mampostería	0,12	0,01
	Materiales varios	0,60	0,01	Finura	0,01	0,00
	Aparatos sanitarios	0,53	0,01	Cubiertas	-0,01	0,00
	Instalaciones especiales	0,49	0,01	Pisos y enchapes	-0,15	-0,01
	Obras exteriores	0,47	0,00			
	Carpintería metálica	0,37	0,01			
Mano de obra	Maestro general	0,66	0,01			
	Oficial	0,68	0,11			
	Ayudante	0,49	0,07			
Maquinaria y equipo				Maquinaria y equipo de construcción	0,07	0,00
				Equipo de transporte	0,03	0,00

Fuente. DANE

Dentro del subgrupo de los materiales, los más representativos en su contribución a la variación son: carpintería de madera, las instalaciones eléctricas y de gas, y las instalaciones hidráulicas y sanitarias. En el Grupo de mano de obra, la oficial presenta la mayor contribución a la variación del índice, en mayo del 2015.

### c. Comportamiento de la variación del ICCV, según ciudades

De las quince ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, seis de ellas: Pereira (3,84%), Medellín (3,79%), Pasto (3,73%), Barranquilla (3,58%), Bogotá (3,52%) y Santa Marta (3,49%), se situaron por encima del promedio nacional (3,49%).

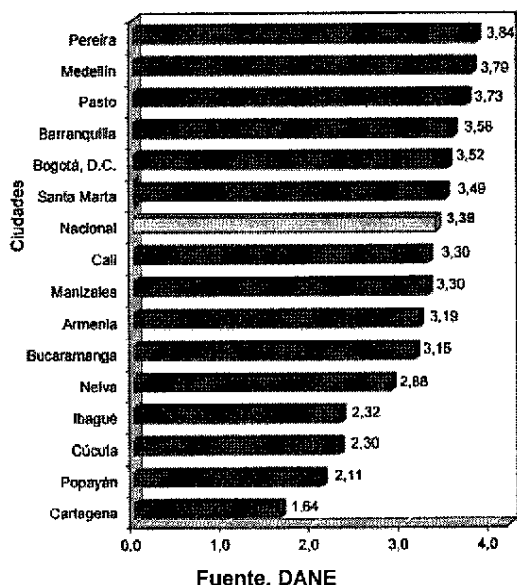
Tabla 8. Variación año corrido por ciudades. Mayo (2014-2015)

Ciudades	Variación (%)		Diferencia puntos porcentuales
	2014	2015	
Pereira	0,93	3,84	2,91
Medellín	2,10	3,79	1,69
Pasto	2,61	3,73	1,12
Barranquilla	0,92	3,58	2,66
Bogotá, D.C.	1,89	3,52	1,63
Santa Marta	1,56	3,49	1,93
<b>Nacional</b>	<b>1,76</b>	<b>3,39</b>	<b>1,63</b>
Cali	1,16	3,30	2,14
Manizales	1,67	3,30	1,63
Armenia	2,29	3,19	0,90
Bucaramanga	1,41	3,15	1,74
Nelva	2,60	2,88	0,28
Ibagué	1,92	2,32	0,40
Cúcuta	1,62	2,30	0,68
Popayán	1,04	2,11	1,07
Cartagena	1,72	1,64	-0,08

Fuente. DANE



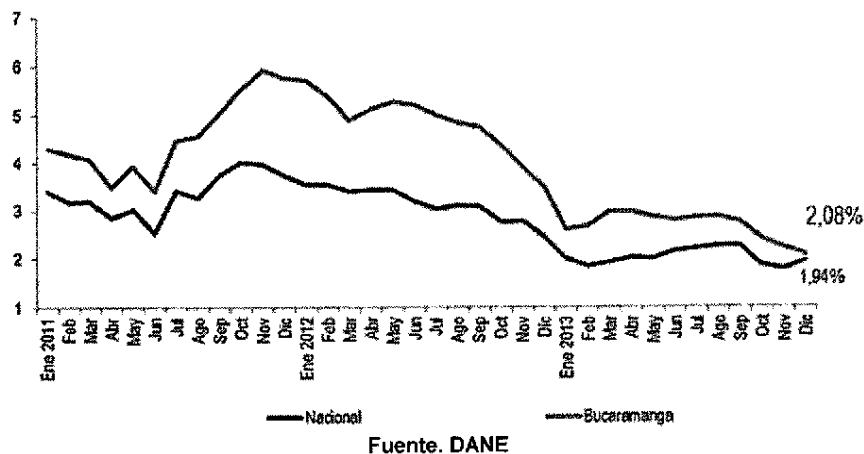
Figura 13. ICCV - Variación año corrido, por ciudades. Mayo 2015



### 1.2.5 Inflación

Los presupuestos, y en específico los recursos asignados a estas obras están influenciados directamente por los niveles de inflación, lo cual hace que en términos reales, con la masa nominal de cada partida se puedan adquirir cantidades diversas de insumos. El comportamiento de la inflación en los últimos años ha tenido el siguiente comportamiento

Figura 14. Comportamiento de la Inflación en el Área Metropolitana de Bucaramanga enero 2011 - Diciembre 2013



Acorde al comportamiento nacional, la inflación en la región ha presentado una clara tendencia reduccionista ubicándose en 2,08% a Diciembre de 2013.

Tabla 9. Índice de Precios al Consumidor

Mes	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Enero	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64
Febrero	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15
Marzo	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59
Abril	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54
Mayo	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26

Mes	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Junio	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	
Julio	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	
Agosto	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	
Septiembre	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	
Octubre	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	
Noviembre	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	
Diciembre	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	
En año corrido	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	3,22

Fuente. DANE

Tabla 10. Colombia, variación mensual del Índice de Precios al Consumidor 2014-2015

Variaciones anuales (12 meses) 2014

Mes	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Agot	Sept	Oct	Nov	Dic
Total IPC	2,13	2,32	2,51	2,72	2,93	2,79	2,89	3,02	2,86	3,29	3,65	3,66
Alimentos	1,20	1,78	2,23	2,39	3,35	3,11	3,26	3,47	3,25	4,27	4,88	4,69
Vivienda	2,50	2,71	3,11	3,39	2,92	2,83	3,50	3,63	3,32	3,43	3,90	3,69
Vestuario	0,98	1,13	1,23	1,44	1,44	1,41	1,42	1,48	1,50	1,63	1,46	1,49
Salud	4,76	4,34	4,25	4,17	4,13	3,90	3,89	3,68	3,52	3,62	3,50	3,46
Educación	4,35	4,02	4,04	4,04	4,03	4,02	4,03	4,06	4,10	4,10	4,11	4,12
Esparcimiento	0,44	1,07	0,59	0,78	3,37	1,98	-0,99	0,71	0,58	0,56	0,40	2,81
Transporte	2,69	2,44	2,13	2,58	2,57	2,55	2,36	2,24	2,19	2,87	3,03	3,24
Comunicaciones	3,24	3,07	2,75	2,68	2,67	2,61	1,50	1,44	1,47	1,47	2,10	2,30
Otros gastos	0,86	0,93	1,06	1,09	1,32	1,41	1,47	1,46	1,55	1,71	1,95	2,21

Variaciones anuales (12 meses) 2015

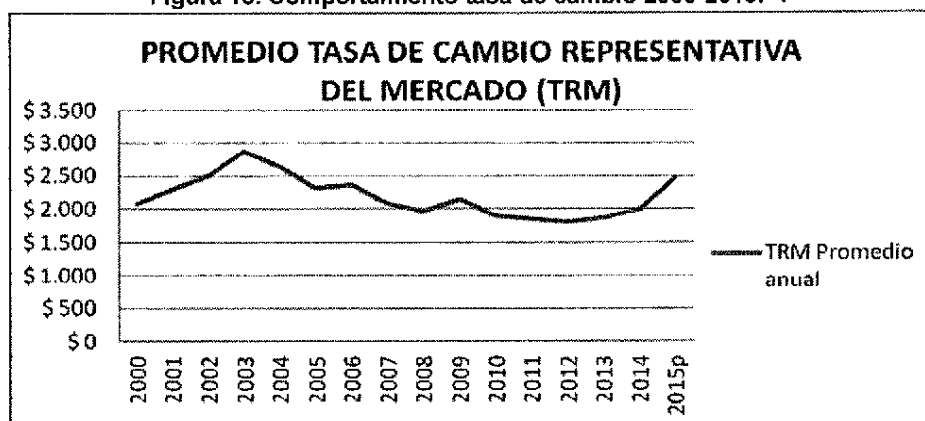
Mes	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo
Total IPC	3,82	4,36	4,56	4,64	4,41
Alimentos	5,41	6,77	7,37	7,70	6,16
Vivienda	3,48	3,40	3,61	3,57	4,08
Vestuario	1,46	1,47	1,51	1,55	1,56
Salud	3,40	3,72	4,15	4,38	4,41
Educación	4,16	4,70	4,72	4,72	4,74
Esparcimiento	4,01	4,01	4,09	4,34	4,82
Transporte	3,21	3,46	3,07	2,82	2,73
Comunicaciones	1,96	4,35	3,70	3,73	3,76
Otros gastos	2,32	2,54	2,99	3,28	3,86

### 1.2.6 Tasa de cambio

El mercado cambiario ha registrado en lo que va corrido del año 2015 un valor promedio de \$2498 COP, mientras que en el año 2014, en promedio la TRM presentó un valor de \$2000 COP. Esto representa una revaluación considerable de la tasa de cambio durante este periodo de tiempo.

En la siguiente tabla se presenta el promedio anual de la tasa de cambio representativa del mercado.

Figura 15. Comportamiento tasa de cambio 2000-2015P4



Fuente: Banco de la Republica

### 1.3 INTERNACIONAL

#### 1.3.1 Acuerdos Internacionales

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 3 del Decreto 1510 de 2013, 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. El presente proceso estaría exento de la aplicación de tratados internacionales si se aplicase la excepción (38), Servicios de Construcción.

Tabla 11. Aplicación de los Acuerdos Comerciales para Entidades Estatales del nivel departamental

Acuerdo comercial	Valor a partir del cual el acuerdo es aplicable	Excepciones
<b>Chile</b>	Bienes y servicios \$560.408.000 Servicios de construcción \$14.010.191.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37
<b>Estados Unidos</b>	Bienes y servicios \$1.021.549.000 Servicios de construcción \$14.645.862.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37
<b>El Salvador</b>	No incluye valores	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 14, 20
<b>Guatemala</b>	No incluye valores	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 14, 20, 21
<b>Liechtenstein Suiza</b>	Bienes y servicios \$560.408.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37
<b>Unión Europea</b>	Servicios de construcción \$14.010.191.000	1, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 28, 29, 32, 34, 35, 37

Fuente. Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación

Tabla 12. Verificación de tratados internacionales

Acuerdo comercial	Entidad estatal incluida	Presupuesto del proceso de contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
<b>Canadá</b>	No	-	-	No
<b>Chile</b>	Si	No	-	No
<b>Estados Unidos</b>	Si	No	-	No
<b>El salvador</b>	Si	Si	No	Si

Acuerdo comercial	Entidad estatal incluida	Presupuesto del proceso de contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Guatemala	Si	Si	No	Si
Honduras	No	-	-	No
Liechtenstein	Si	No	-	No
Suiza	Si	No	-	No
México	No	-	-	No
Unión europea	Si	No	-	No

Fuente. Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación

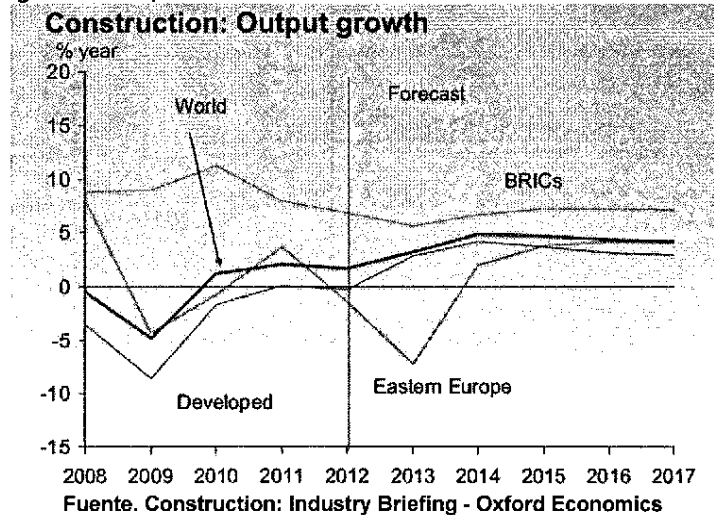
Una vez considerados los acuerdos comerciales aplicables a la Gobernación de Santander y con sus respectivas excepciones y el presupuesto del presente proceso de contratación, se concluye que éste está cobijado por los acuerdos comerciales suscritos con los siguientes países: El Salvador, Guatemala.

Adicionalmente, se debe otorgar trato nacional a los países miembros de la CAN, a saber: Bolivia, Ecuador y Perú.

### 1.3.2 Comportamiento del mercado

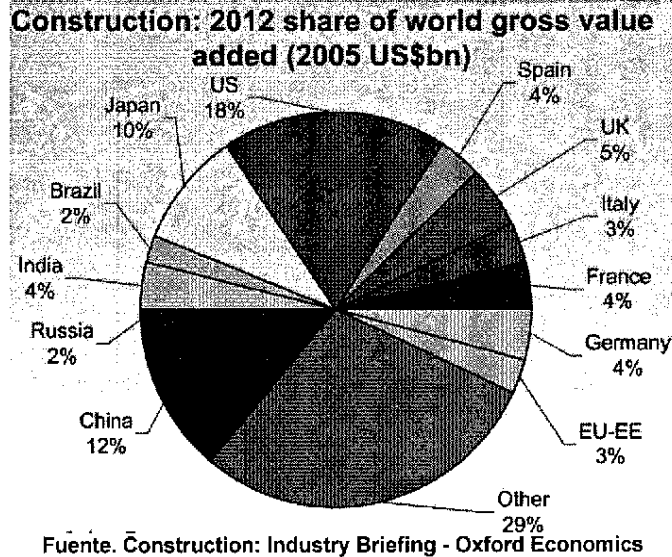
En este ítem se revisa cual ha sido el comportamiento de la industria de la construcción en el ámbito internacional. En general, de acuerdo a la gráfica, se muestra que el sector se ha venido recuperando en los últimos años de la caída en el crecimiento, producto de la crisis hipotecaria y financiera internacional sufrida entre los años 2008 y 2009. En el mediano plazo se espera un comportamiento estable del sector, gracias a la recuperación de las economías desarrolladas y la estabilidad del sector esperada en las economías emergentes (figura 16).

Figura 16. Comportamiento del sector de la construcción a nivel mundial



En cuanto a inversión en construcción, el líder mundial para el 2012 fue Estados Unidos, lo que muestra un esfuerzo importante por superar los estragos de la crisis financiera e hipotecaria, igualmente China es un actor importante del sector, con un aporte del 12% al valor de la industria (figura 17).

Figura 17. Aporte por país al crecimiento de la industria



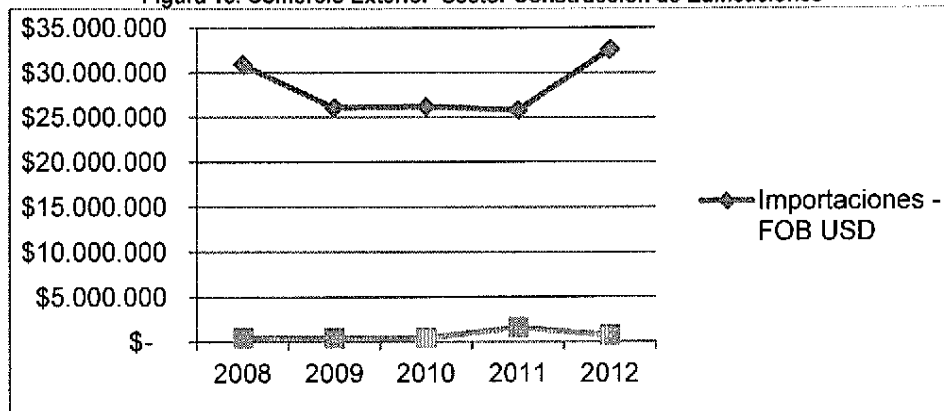
### 1.3.3 Precios internacionales

Dentro del contexto mundial la fluctuación de cualquier variable económica termina afectando el entorno nacional, por ende es necesario tener el conocimiento de las variaciones que presentan todos los insumos que en materia de construcción de edificaciones se utilizan en este sector.

### 1.3.4 Comercio Exterior

El comportamiento del comercio exterior para Colombia muestra una balanza comercial deficitaria, con un mayor nivel de inversión en importaciones con tendencia al alza, lo anterior contrasta con el comportamiento de la tasa de cambio en el mismo periodo de tiempo con una tendencia a la devaluación, lo que favorece la inversión de las compañías nacionales en modernización de su maquinaria y adquisición de materias primas en el exterior a menor precio.

Figura 18. Comercio Exterior Sector Construcción de Edificaciones



Fuente. Elaboración Propia con datos de EMIS - Emerging Markets Information Service

## **1.4 ANÁLISIS TÉCNICO**

### **1.4.1 Cambios tecnológicos**

En los acabados de edificaciones institucionales de gran ocupación y con exigencia de calidad y salubridad, se han generado grandes cambios y nuevos productos que permiten acabados de obra, cumpliendo con el máximo de especificaciones técnicas y resistencia. Ejemplo de ellos es el desarrollo de productos como el laminado plástico elaborado a partir de resinas de poliéster reforzado con fibra de vidrio, cuyo diseño ofrece una máxima protección sanitaria. Adicionalmente, existen tecnologías para construir estructuras metálicas de gran tamaño, las cuales pueden ser usadas para la construcción de coliseos aulas múltiple, colegios entre otros, las cuales ya son empleados en Norteamérica y Europa, pero de las cuales no se tiene mayor conocimiento en el entorno nacional. Con la tecnología utilizada en su fabricación, se consigue moldear el acero hasta adoptar diferentes formas, manteniendo intacta la estructura interna y sus propiedades, lo cual permitiría su utilización en edificios institucionales de gran tamaño.

### **1.4.2 Amplitud de la oferta de bienes tecnológicos**

- Cubiertas auto portantes: La tecnología utilizada para cubiertas auto portantes ha permitido introducir en el mercado un producto totalmente innovador, que consigue mantener todos los beneficios estructurales tradicionales, deduciendo notablemente el peso por m<sup>2</sup>. Las tejas auto portantes están concebidas para cubrir grandes luces. Sus acabados en diferentes colores y su gran resistencia hacen que el diseño y el producto arquitectónico sean de gran impacto.
- Laminado plástico: Se fabrica en diferentes anchos, colores y espesores, así como con propiedades especiales de acuerdo a los requerimientos del cliente. Es un recubrimiento 100% lavable, su facilidad de limpieza y acabado le permiten estar libre de gérmenes su uso se da en muros y cielo rasos de lugares que requieren alto grado de asepsia.
- Fachadas: Diseño, suministro y montaje de fachadas en diversas opciones de materiales (vidrio, panel compuesto de aluminio, lámina fenólica, granito, porcelanato etc). Para expresar en las fachada nueva y/o usada un aspecto vanguardista, moderno e innovador.

### **1.4.3 Especificaciones de calidad y tiempos de entrega**

Alta resistencia al impacto y a algunos productos químicos, abrasivos y bacterias. 100% lavable, no genera hongos, limpieza fácil y rápida, resistente a la humedad, no absorbe olores, resistencia a la corrosión, mínimo mantenimiento, máxima protección sanitaria, no necesita pintura.

Entre las ventajas adicionales de estas tecnologías están: menor mantenimiento traducido en costos, mayor estabilidad de los productos con respecto a la construcción tradicional, mejoras en los diseños arquitectónicos, aislamientos térmicos y acústicos para edificaciones.

## 1.5 NORMATIVIDAD APLICABLE

Tabla 13. Normatividad aplicable al sector

REGLAMENTACIÓN	FECHA	DENOMINACIÓN
Ley 80	28 de octubre de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Ley 99	22 de diciembre de 1993	Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones.
Ley 361	7 de febrero de 1997	Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
Ley 400	19 de agosto de 1997	Por el cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistente.
Ley 590	10 de julio de 2000	Por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresa.
Ley 816	07 de julio de 2003	Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública
Ley 850	18 de noviembre de 2003	Por medio del cual se reglamentan las veedurías ciudadanas
Resolución 180398	7 de abril de 2004	Por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE
NTC 4595	Marzo 2006	Ingeniería Civil y Arquitectura Planeamiento y Diseño de Instalaciones y Ambientes Escolares
NTC 4596	Marzo 2006	Señalización para Instalaciones y Ambientes Escolares
Ley 1150	16 de julio 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.
Decreto 2820	5 de abril de 2010	Por el cual se reglamenta el Título VIII de la Ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales
Ley 1450	16 de junio de 2011	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014
Ley 1474	12 de Julio 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.
Decreto 4170	03 de noviembre de 2011	Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente–, se determinan sus objetivos y estructura.
CONPES 3714	01 de diciembre de 2011	Del riesgo previsible en el marco de la política de contratación pública
LEY 1508	10 de enero de 2012	Por la cual se establece el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas, se dictan normas orgánicas de presupuesto y se dictan otras disposiciones.
Decreto 019	10 de enero de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública
Decreto 430	13 de febrero 2012	Por el cual se modifica parcialmente el reglamento de construcciones sismo resistentes NSR-10
Ley 1618	27 de febrero de 2013	Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad
Decreto 1510	17 de julio de 2013	Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública

Fuente. Elaboración propia

## **2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA**

### **2.1 HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE ALGUNAS ENTIDADES DEL ESTADO**

Para la realización del análisis de la demanda generada en otras entidades estatales se tomaron en consideración los procesos llevados a cabo en entidades de un nivel de complejidad similar a la Gobernación de Santander; orientando la búsqueda a las Gobernaciones de Antioquia, Atlántico y Valle del Cauca. De esta forma, se identificaron en total 10 procesos realizados en lo corrido de 2013 cuyo objeto tiene relación con el mantenimiento, mejoramiento y construcción de edificaciones cerradas y cuentan con un presupuesto superior a \$1.000.000.000, la tabla No. 15 muestra el detalle de dichos procesos. 90% de los procesos se adelantaron bajo la modalidad de licitación pública, mientras que el 10% restante se realizó a través de selección abreviada de menor cuantía. En el 90% se pactó anticipo con el contratista. Las garantías mayormente solicitadas fueron: Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual.



Tabla 14. Procesos de contratación adelantados por otras entidades estatales con objetos y montos similares al del presente proceso

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	FORMA DE PAGO	VIGENCIA CONTRATO (MESES)	TIPO DE PRESUPUESTO	CANTIDAD DE OFERENTES	CRONOGRAMA DEL PROCESO (Días)	GARANTÍAS
Licitación Pública	Construcción del Centro de Formación Ambiental de la Subregión Bajo Cauca Antioqueño, Municipio de El Bagre.	\$4,082,263,838	30% anticipo, 65% actas parciales, 5% recibo final	8	Inversión	7	72	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual
Licitación Pública	Construcción de la segunda etapa del hospital regional del Bajo Cauca, municipio de Caucasia.	\$22,200,000,000	35% anticipo, 65% actas parciales mensuales	13	Vigencias futuras / Inversión	4	171	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual
Licitación Pública	Remodelación y adecuación interior, del edificio Casa Imprenta Departamental	\$72,185,274,490	100% pagos parciales	5	Inversión	25	60	Garantía de seriedad de la oferta, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual, calidad y correcto funcionamiento de los bienes suministrados
Licitación Pública	Construcción de obras para la terminación de la planta de beneficio de San José del Nus	\$3,184,738,127	30% de anticipo, 65% pagos parciales, 5% recibo final	9	Vigencias futuras / Inversión	3	78	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	FORMA DE PAGO	VIGENCIA CONTRATO (MESES)	TIPO DE PRESUPUESTO	CANTIDAD DE OFERENTES	CRONOGRAMA DEL PROCESO (Días)	GARANTÍAS
Licitación Pública	Construcción de obras para la terminación de la planta de beneficio del municipio de Sonson	\$2,287,809,655	30% de anticipo, 65% pagos parciales, 5% recibo final	6	Vigencias futuras / Inversión	4	84	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual
Licitación Pública	Construcción del Centro Regional de Víctimas en el municipio de Soledad Atlántico	\$1,759,522,205	30% de anticipo, 70% pagos parciales	6	Inversión	2	47	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual
Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)	Construcción de obras civiles para implementación del Plan Nacional Comunitaria por Cuadrante en el departamento del Atlántico	\$11,567,157,738	30% de anticipo, 60% pagos parciales, 10% recibo final	10	Inversión	2	35	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual
Licitación Pública	Construcción de obras civiles para la implementación del Plan Nacional Comunitaria por cuadrante en el departamento del Atlántico	\$11,567,157,738	30% de anticipo, 60% pagos parciales, 10% recibo final	10	Inversión	0	41	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual
Licitación Pública	Construcción de obras para proyecto de vivienda para la población damnificados y/o vulnerable en el municipio de Tubara departamento del Atlántico	\$1,000,448,517	30% de anticipo, 60% pagos parciales, 10% recibo final	3	Inversión	4	87	Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	FORMA DE PAGO	VIGENCIA CONTRATO (MESES)	TIPO DE PRESUPUESTO	CANTIDAD DE OFERENTES	CRONOGRAMA DEL PROCESO (Días)	GARANTÍAS
Licitación Pública	Construcción de obras para proyecto de vivienda para la población damnificados y/o vulnerable en el municipio de Santa Lucía departamento del Atlántico	\$1,107,772.446	30% de anticipo, 60% pagos parciales, 10% recibo final	2	Inversión	1	77	la obra, responsabilidad civil extracontractual Garantía de seriedad de la oferta, buen manejo del anticipo, cumplimiento de las obligaciones del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra, responsabilidad civil extracontractual

Fuente. Elaboración Propia - Información del SECOP

### 3 ANALISIS DE LA OFERTA

#### 1.1 Análisis económico de la oferta

El Departamento de Santander, evidenció que existe pluralidad de empresas que ofrece Servicios de Construcción de edificaciones para uso no residencial., clasificación de actividad según la Superintendencia de Sociedades (F4522), Las empresas que se van a evidenciar en el análisis provienen de la Superintendencia de Sociedades. Haciendo claridad que la muestra tomada para el respectivo análisis representa el 100% del universo de empresas que registraron información a la Superintendencia de sociedades.

**Tamaño de la muestra:**

Fuente Externa: 140 Empresas de la Superintendencia de Sociedades a nivel nacional.

**Definición de la muestra:**

Fuente Externa: Sector de Construcción de edificaciones para uso no residencial de la Superintendencia de Sociedades.

**Confiabilidad de la muestra:**

Fuente Externa: 100% que corresponde al total de las Empresas (140), de la base de datos de la Superintendencia de Sociedades que integran el Subsector “Construcción de edificaciones para uso no residencial”, con información financiera de corte 2013.

Dado lo anterior se construye una matriz con los indicadores a solicitar en el proceso de acuerdo al decreto 1510 de 2013 y a los manuales de Colombia Compra Eficiente. Luego se agrupa la información y se establecen rangos en la tablas resumen **para estudiar la tendencia de cada indicador** de una forma más depurada, que permita conocer la realidad de la muestra de una forma más efectiva, seleccionándose así el indicador con mayor participación en los rangos de la tabla resumen como el mínimo o máximo requerido para los requisitos habilitantes del presente proceso.

**Tamaño de la muestra:** Ver anexo 1

#### 1.2 Análisis de la capacidad financiera

El Departamento de Santander para analizar la capacidad financiera y la capacidad de organización, **analizó la tendencia** de 140 empresas en el ámbito Nacional que la actividad principal este enfocado en obra pública.

A continuación se relacionan las tablas resumen de cada indicador de la capacidad financiera con la descripción

##### 1.2.1 Índice de liquidez

Es el resultado de dividir el activo corriente sobre el pasivo corriente, a través de esta razón se busca identificar la facilidad o dificultad de una empresa para pagar sus pasivos corrientes con el producto de convertir a efectivo sus activos, también corrientes, este índice tiene su aceptabilidad en que se puedan predecir los flujos de efectivo. Estos dos grupos del balance incluyen los siguientes conceptos: Activo corriente: dinero en caja, dinero en bancos, inversiones en valores de inmediata realización, cuentas por cobrar (clientes), inventario de materias primas, producción en proceso y producto terminado y otros activos

corrientes; Pasivo corriente: proveedores, impuestos por pagar, acreedores varios, documentos por pagar a corto plazo y créditos bancarios a corto plazo.

**Tabla 15. Análisis de la muestra de liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)**

ÍNDICE DE LIQUIDEZ			
Rango		No. de resultados	Participación (%)
0	0,99	19	13,57
1	1,99	65	46,49
2	2,99	18	12,86
3	3,99	4	2,86
4	4,99	3	2,14
5	5,99	0	0,00
6	6,99	1	0,71
7	7,99	2	1,43
8	8,99	2	1,43
9	9,99	2	1,43
10	mas	22	15,71
Sin registro		2	1,43
<b>TOTAL</b>		<b>140</b>	<b>100,00</b>

En la muestra el 46,49% de las empresas se encuentran entre el rango de 1 y 1.99 el índice de liquidez, teniendo en cuenta la tendencia de la muestra y que 1 punto mínimo y 1,99 punto máximo.

Se aplica media aritmética al rango de la tendencia representativa (distribución Homogénea), que proyecta **1,35** con un parámetro estadístico de desviación de **0,35**, lo que concluye que el Índice de Liquidez representativo es Igual a **1**, lo que refleja una liquidez prudente.

En conclusión, para efectos del presente proceso contractual, se recomienda solicitar un índice de liquidez **mayor o igual a 1**.

### 1.2.2 Índice de endeudamiento

Es el resultado de dividir el pasivo total por el activo total, mide la capacidad de pago que tiene una empresa para hacer frente a sus obligaciones a largo plazo, este Índice se utilizan para diagnosticar sobre la estructura, cantidad y calidad de la deuda que tiene la empresa, así como comprobar hasta qué punto se obtiene el beneficio suficiente para soportar el costo financiero de la deuda.

**Tabla 16. Análisis de la muestra de endeudamiento (pasivo total/activo total)**

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO			
Rango		No. de resultados	Participación (%)
0	0,09	12	8,57
0,1	0,19	10	7,14
0,2	0,29	6	4,29
0,3	0,39	11	7,86
0,4	0,49	9	6,43
0,5	0,59	18	12,86
0,6	0,69	20	14,29

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO			
Rango		No. de resultados	Participación (%)
0,7	0,79	17	12,14
0,8	0,89	11	7,86
0,9	0,99	20	14,29
1	Más	6	4,29
Sin registro		0	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>140</b>	<b>100,00</b>

En la muestra el 14,29% de las empresas se encuentran entre el rango de 0,60 y 0,69 el índice de endeudamiento, teniendo en cuenta la tendencia de la muestra y que 0,60 punto mínimo y 0,69 punto máximo.

Se aplica media aritmética al rango de la tendencia representativa (distribución Homogénea), que proyecta **0,67** con un parámetro estadístico de desviación muestral de **0,03**, lo que concluye que el Índice de endeudamiento representativo es igual a **0,70**.

Es recomendable solicitar un índice de endeudamiento **menor o igual a 0,70**.

### 1.2.3 PATRIMONIO

Determina el valor residual de los activos del proponente después de deducir todos sus pasivos, es el resultado de restar el activo total menos el pasivo total, es recomendable su uso cuando la Entidad Estatal requiere analizar la cantidad de recursos propios en términos absolutos, cuando el presupuesto del Proceso de Contratación es alto.

La Entidad determina como patrimonio máximo debe ser mayor o igual al 30% del presupuesto oficial, un patrimonio positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica del proponente.

### 1.2.4. CAPITAL DE TRABAJO

Determina el valor residual de los activos del proponente después de deducir todos sus pasivos, es el resultado de restar el activo Corriente menos el Pasivo Corriente, es recomendable su uso cuando la Entidad Estatal requiere analizar la cantidad de recursos propios en términos absolutos, cuando el presupuesto del Proceso de Contratación es alto.

La Entidad determina como patrimonio máximo debe ser mayor o igual al 30% del presupuesto oficial, un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica del proponente.

Atentamente,



FERNEY CAMACHO  
Gerente de infraestructura FONTUR.



Revisó: Juan Carlos Rodriguez  
Anexo: 1 folio a doble cara.

## ANEXO 1

RAZON SOCIAL	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	TOTAL ACTIVO	TOTAL PASIVO CORRIENTE	TOTAL PASIVO	TOTAL PATRIMONIO	UTILIDAD OPERACIONAL	GASTOS DE INTERESES
CENTRO COMERCIAL CHAMBACU LIMITADA	2.075.737	4.964.723	3.342.019	3.342.019	1.622.704	1.028	#N/A
CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL S A	8.556.974	14.315.873	8.543.712	10.979.969	3.335.904	1.328.013	466.096
ARMOTEC COLOMBIA S. A.	6.538.879	6.729.659	3.660.046	3.660.046	3.069.613	971.557	330.832
OBRACIC LTDA	1.943.075	2.410.351	175.181	175.181	1.855.170	263.609	14.727
TALLER DE ENSAMBLE LTDA	1.160.958	1.473.827	415.105	415.105	1.058.722	279.260	561
HERNANDEZ BOHMER CONSTRUCCIONES S A	781.296	786.178	121.938	121.938	664.240	112.286	#N/A
EDYCON CUBIERTAS S A S	966.625	1.494.224	338.331	960.835	523.389	178.603	39.634
CUBREACRIL LTDA	516.700	584.641	296.436	296.436	288.205	61.925	8.758
SUBA Y SUBA LTDA	22.281	1.891.785	1.639.292	1.639.292	252.493	0	#N/A
INGENIERIA EQUIPOS Y SERVICIOS LIMITADA	260.115	296.471	31.017	31.017	265.454	41.098	725
VARELA FIMOLLY COMPANIA LIMITADA	18.414.755	22.554.371	10.092.419	12.909.975	9.644.396	2.817.420	3.933
INVERSIONES SAMY CIA LTDA.	883.320	919.750	497.286	581.796	337.954	71.956	6.802
SIGMA LTDA	17.651.648	40.501.620	5.826.792	12.206.601	28.295.019	1.648.402	67.004
METROPOLI S.A.	11.725.829	14.579.597	6.388.373	9.804.438	4.775.159	862.085	167.848
AMBIENTES Y ESTRUCTURAS SOCIEDAD LIMITADA	333.563	518.746	268.970	268.970	249.776	251.033	15.962
PARCELACION LA CRISTALINA LTDA.	1.004.162	5.836.145	1.342.071	1.342.071	4.494.074	-105.022	#N/A
URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA ANDES S.A	11.886.423	12.427.928	6.298.705	8.669.239	3.758.689	47.409	61.269
SAENZ RUIZ CADENA INGENIEROS CIVILES LTDA	1.396.240	4.041.777	21.924	3.575.711	466.066	-600	#N/A
MONTAJES TECNICOS INDUSTRIALES	329.346	698.445	102.570	102.570	595.875	50.697	#N/A
COVYM INGENIERIA LIMITADA	329.500	574.615	0	0	574.615	-3.208	#N/A
SIERRASO S.A. SIERRA SOCIEDAD ANONIMA	228.285	53.138.401	22.817	25.190.970	27.947.431	69.021	3.746
SOLUCIONES ARQUITECTONICAS LIMITADA	351.442	946.103	339.100	408.774	537.329	40.181	21.246
J.L AGUDELO CONSTRUCCIONES S.A.	150.933	291.470	5.280	36.179	255.291	47.359	2.469
LATINOAMERICANA DE LA CONSTRUCCION S.A.	21.865.266	25.289.045	15.573.491	15.610.965	9.678.080	4.838.336	19.880
RECURSO EXTERNO SAS	1.435.916	1.849.048	326.380	540.027	1.309.021	352.035	32.570
RB CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.S	11.908.761	18.272.003	6.765.211	10.876.970	7.395.033	266.138	347.095
COSTASALTOS S.A.	3.031.891	3.642.186	1.491.178	1.910.237	1.731.949	342.347	186.823
PERSONALIZAMOS S.A.	3.263.623	6.069.870	2.920	5.468.022	601.848	13.686	2.061
PROVINCO S.A.	1.209.238	1.327.287	132.326	132.326	1.194.961	85.188	8.016
INVERSIONES LOS CINCUENTA Y NUEVE S.A.	3.349.317	3.351.587	34.212	34.212	3.317.375	-84.890	#N/A
MONTAJES Y MANTENIMIENTOS DE TORRES S.A.S.	4.798.014	5.813.937	1.864.061	3.405.128	2.408.809	661.561	164.030
EVO CONSTRUCCIONES S.A.	1.597.935	1.985.163	732.749	1.171.553	813.610	303.272	134.388
OBRASS ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A	4.073.569	4.814.002	3.367.070	3.367.070	1.446.932	210.994	64.213
CONSTRUCTORA GOAS S.A.	925.743	1.096.296	460.393	460.393	635.903	-114	#N/A
SIMAC LTDA SERVICIOS E INGENIERIA	1.020.277	1.076.017	1.734	501.734	574.283	44.821	1
CONSTRUCTORA COMERCIAL LOS ALAMOS	1.623.368	3.239.290	1.006.162	1.106.162	2.133.128	211.960	57.721
ENTREPISOS MODULARES SAS	11.995.383	15.502.945	11.988.600	11.988.600	3.514.345	2.401.869	-
ARBO S A S	9.772.047	15.307.308	5.232.765	8.462.535	6.844.773	1.032.212	450.738
FUNVIVIENDA LTDA.	28.439.991	28.744.256	1.221.908	25.121.493	3.622.763	222.293	2.883
DRAGADOS IBE SUCURSAL COLOMBIA	80.719.823	123.109.180	60.870.841	111.290.752	11.818.428	-21.763.682	10.894
GRUCOL GRUPO CONSTRUCTOR SA	2.445.483	2.581.949	1.523.583	1.523.583	1.058.366	276.872	216.157
WALFRAN GERARDO ALVAREZ CRUZ EU	1.361.232	1.664.108	1.158.032	1.158.032	506.076	39.331	538
SINCSA CIA. LTDA	19.633	480.089	72.467	165.905	314.184	19.694	4.764
METRICA CONSTRUCTORES LTDA	397.416	403.446	302.998	302.998	100.448	21.631	#N/A
INARCO INGENIEROS LTDA	538.707	628.994	148.575	226.289	402.705	86.056	16.439
ATEMPO INVERSIONES S.A	5.172.972	125.006.677	4.343.891	85.161.290	39.845.387	6.774.659	1.094.286
PALAN S.A.S.	2.013.247	7.588.072	4.598.503	5.447.084	2.140.988	197.934	32.401
CONSTRUIMOS AG LTDA	584.145	721.371	305.908	484.730	236.641	116.177	48.742
VICGAR LTDA	346.769	571.343	141.779	141.779	429.564	52.252	#N/A
UNISISTEMAS H B & CIA LTDA	403.683	404.113	322.844	322.844	81.269	-1.700	#N/A
RAUL CASTILLO ESPITA Y CIA LTDA.	1.581.925	2.553.301	765.566	2.156.117	397.184	-80.768	8.871
ARQUITECTURA MODULAR S.A.	519.246	523.261	486.407	486.407	36.854	-5.997	8.150
N.M.R. CONSTRUCTORA LTDA	228.566	236.570	82.133	82.133	154.437	-695	18.827
DISMECOMS A S	50.994	648.513	62.400	317.400	331.113	70.973	#N/A
A ROMERO P LTDA	1.098.132	1.299.760	713.231	713.231	586.529	53.195	254
ORGANIZACION EMPRESARIAL WM DE COLOMBIA LT	702.527	1.262.106	512.213	703.654	558.452	425.103	45.893
NETCOM COLOMBIA LTDA	4.950.519	5.673.134	3.969.770	3.969.770	1.703.364	452.108	11.024
LASMO ARQUITECTOS LTDA.	1.411.757	1.551.075	799.552	799.552	751.523	150.535	9.386
GRUPO DOSS ARQ LTDA.	4.356.659	4.758.998	3.446.026	3.446.026	1.312.972	665.992	75.095
CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL CARTAGENA S	1.202.659	6.007.047	76.171	5.327.413	679.634	-199.410	#N/A
PAZAN S.A.	271.616	1.223.339	165.257	165.257	1.058.082	6.359	3.310
CASTRO DE QUINTERO & CIA S.C.A	4.570.826	11.280.600	1.054.517	1.073.325	10.207.275	370.644	1.287
CONSTRUCTORA PARQUE SANTA ANA S.A.	189.570	22.699.973	89.826	19.967.335	2.732.638	-22.765	#N/A
CONSTRUCTORA A & C S.A.	2.100.992	2.732.836	295.122	532.826	2.200.010	709.931	56.314
PAYANES ASOCIADOS LTDA	12.417.841	13.231.191	4.159.683	8.194.448	5.036.743	535.878	438.342
ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A.	9.075.860	43.618.754	9.023.354	16.081.588	27.537.166	3.760.262	857.159
OIKOS SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.	51.098.560	64.627.574	37.731.396	42.880.354	21.747.220	4.337.447	47.237
HORMIGON REFORZADO S A S	21.671.346	38.554.014	13.118.040	18.485.836	20.068.178	790.395	-
CARRION RIVAS Y CIA S EN C	2.075.151	6.894.634	171.412	171.412	6.723.222	0	#N/A

SERVICIOS PETROLEROS SERPEL LTDA.	3.521.903	10.310.052	461.860	5.254.120	5.055.932	655.765	445.052
EME INGENIERIA S.A.	9.451.399	11.978.349	3.264.123	5.666.373	6.309.976	1.493.131	232.656
SOCIEDAD SANTA HELENA LTDA EN LIQUIDACION	5.125.065	8.920.424	381.364	2.938.159	5.922.265	-135.927	19
ENERGIZAR LIMITADA	2.572.287	3.393.170	1.444.013	1.976.013	1.417.157	228.821	26.540
CONSTRUCCION ELECTRICIDAD E INSTRUMENTACION	7.142.627	8.097.279	3.418.135	3.418.135	4.679.144	254.274	48.487
A. SCHWITZER Y CIA S. EN C.	536.190	546.348	118.595	175.620	370.728	15.608	4.777
PROYECTISTAS Y CIVILES S.A.S.	12.862.252	14.330.794	1.171.389	11.805.462	2.525.332	990.029	499.781
AVILA LTDA	33.144.781	48.792.482	16.139.357	31.464.991	17.327.491	530.103	1.112.050
INVERSIONES NOMA S.A.	3.120.281	20.283.939	5.693.827	13.451.842	6.832.097	2.611.921	617.823
PROMOTORA Y CONSTRUCTORA EL ROSAL LTDA.	1.126.376	2.459.952	2.265.546	2.265.546	194.406	61.027	45.645
PARQUE EMPRESARIAL RIONORTE LTDA. RIONORTE	5.207.699	5.284.679	75.476	4.639.289	645.390	0	#N/A
CARTAGENA INTERNACIONAL S.A.	825.743	1.157.604	77.159	77.159	1.080.445	-276.502	242
INMOBILIARIA OLAYA S.A	285.412	11.239.537	10.154.504	10.237.992	1.001.545	664.522	499.298
PROMOTORA GRAN VELERO LTDA	14.475	15.454.573	0	15.430.888	23.685	0	#N/A
NOAH PROYECTOS LTDA	349.798	1.062.174	608.981	803.293	258.881	143.056	10.773
CONSTRUCCIONES ORLANDO VELANDIA JUNCA S A	19.955.770	73.245.611	9.741.678	24.638.511	48.607.100	1.213.810	3.014
INVERSION Y DISEÑO LTDA	5.652.526	5.652.526	4.871.510	4.871.510	761.016	383.392	9.784
SINERGIA INMOBILIARIA S.A.S	5.827.596	6.464.860	5.199.014	6.239.367	225.493	-12.984	40.000
AM ELECTRICISTAS SOCIEDAD ANONIMA	2.542.620	3.601.268	2.443.232	2.443.232	1.158.036	185.111	21
SISTEMAS ESTRUCTURALES INTEGRADOS SA	6.198.320	6.218.161	5.862.674	5.862.674	355.487	40.025	-
TIBERIADES S.A	1.546.018	1.546.018	921.948	921.948	624.070	19.663	#N/A
A2 ACUADRADO ARQUITECTOS SAS	1.002.583	1.050.608	759.185	759.185	291.423	35.036	11.730
ZAFFIRO S.A.	31.137.898	58.986.978	3.134.937	39.734.976	19.252.002	144.374	125.581
PROMOTORA PADILLA S.A	617.942	617.942	613.812	613.812	4.130	-1	#N/A
SUDAMIN AERONAUTICA Y DEFENSA S A	373.888	741.532	22.340	22.340	719.192	45.360	9.703
PROMOTORA INMOBILIARIA TWINS BAY S.A.	3.289.036	3.289.036	2.283.149	2.283.149	1.005.887	11.363	#N/A
AGUDELO GALVIS Y CIA S EN CS	1	1.298.666	752	752	1.298.914	-746	#N/A
CONVIVIENDA PEREIRA LTDA	107.235	1.923.485	912.371	912.371	1.011.114	12.484	-
ECOATIN LTDA	351.108	1.231.330	265.240	1.013.892	217.438	204.327	72.114
INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES SANTA BARBARA	760.593	13.011.033	1.105.837	12.316.715	694.318	-28.028	#N/A
INRAMA S.A.	443.670	22.938.565	264.364	15.907.565	7.031.000	2.752.556	126.646
PROMOTORA LAS RAMBLAS S.A.	17.201.681	17.356.671	8.405.932	17.160.930	195.741	-14.559	3.711
TERRANUM CORPORATIVO SAS	85.247.328	466.421.926	113.639.494	146.244.105	320.177.821	9.555.773	5.317.054
VIA GRANDE BUSINESS GROUP S.A. (SUCURSAL COLO	55.340	1.304.340	150.679	150.679	1.153.661	-331.397	29
BD BOGOTA S.A.S	350.261	1.237.361	27.974	27.974	1.209.387	0	#N/A
PUERTA DE LAS AMERICAS ZF S.A USUARIO OPERADO	14.730.244	25.147.423	14.147.365	14.147.365	11.000.058	0	#N/A
INVERSIONES KARIBANA SA	1.494.373	3.834.373	1.494.797	1.494.797	2.339.576	-1.580	#N/A
PLATZ 74 S.A.	5.978.690	8.495.036	6.307.977	8.109.447	385.589	559.721	68.204
INVERSIONES PIPCA SA	5.835.195	7.761.139	5.032.808	5.032.808	2.728.331	-17	#N/A
PROMOTORA COMPLEX INTER S.A	8.127.165	8.127.165	8.027.169	8.027.169	99.996	-102.894	2.864
BRAD S.A.	6.604.932	25.557.542	151.938	23.592.849	1.964.693	115.360	159.205
CEMENTA S A	1.494.127	3.933.466	1.133.666	1.133.666	2.799.800	-6.419	#N/A
CONSTRUCTORA APARTADO S.A.	914.855	928.855	719.452	719.452	209.403	-9.662	#N/A
CONSTRUCCIONES Y NEGOCIOS AC.S.A.	3.565.770	3.714.064	3.630.026	3.630.026	84.038	-80.385	26.379
CANALES DESARROLLADORES SAS	25.937.761	30.422.395	25.482.685	29.147.167	1.275.228	421.629	36.660
MARINAS DE COLOMBIA S.A.S.	21.051.168	26.627.280	2.502.511	26.693.921	-66.641	-1.446.489	12.513
CONSTRUCTORA SABANA DE OCCIDENTE SAS	8.269.096	8.269.096	518.260	518.260	7.750.836	0	15.618
SUDAMEL S.A.S	142.685	27.259.367	296.647	296.647	26.962.720	-43.596	1.159
SERVICIO DE CONSTRUCCIONES ZONA FRANCA S.A.S	7.257.863	10.102.298	2.610.519	5.122.677	4.979.621	110.872	1.082
PISOS INDUSTRIALES J.C.R SAS	2.837.644	3.862.583	2.112.949	2.279.616	1.582.967	668.387	46.112
CONSTRUCTORA JOSE MARIA S.A.S.	10.542	2.903.762	6.174	1.723.519	1.180.243	-20.538	#N/A
DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUIMBAYA SAS	1.078.339	1.078.339	35.728	35.728	1.042.611	-822.274	89
SUPERFICIES COMERCIALES S.A.S.	2.359.762	2.360.812	30.233	30.233	2.330.579	-68.220	-
ACTIVA COLOMBIA M&O CONSTRUCCION S.A.S	1.584.234	3.858.542	2.599.757	2.773.133	1.085.409	-1.121.751	81.103
IDEAS Y CONCEPTOS CONSTRUCTORES SAS	1.738.947	2.589.864	2.407.269	2.441.251	148.613	-85.425	454
ESTEYCO COLOMBIA SAS	2.026.433	2.057.098	1.832.364	1.890.606	166.492	4.956	12
ATLANTIC CAPITAL SAS	9.191.953	9.551.386	3.915.800	7.408.050	2.143.336	-6.238	#N/A
OPTIMUS CONSTRUCCIONES LTDA	38.820.102	46.391.066	30.571.150	45.971.150	419.916	-149.709	955
PROMOTORA CENTRAL PARK S.A.S.	3.819.251	3.819.251	2.694.835	2.694.835	1.124.416	0	#N/A
CONSTRUCTORA VISTAMAR S.A.S.	36.977.672	36.995.179	26.618.020	26.618.020	10.377.159	433.933	264.864
GRUPO VOLMO TECNOCEN SOCIEDAD POR ACCIONES	639.972	641.325	61.196	61.196	580.129	-473.037	1.223
INVERSIONES JOINT VENTURE SAS	257.678	391.578	20.249	20.249	371.329	-18.560	#N/A
BROCK COLOMBIA S.A.S	31.398.515	41.974.490	26.491.834	40.714.560	1.259.930	2.522.936	395.721
PROMOTORA MEDICAL CENTER S.A.S	14.790.169	14.790.169	14.722.307	14.722.307	67.862	52.444	4
VIFI S.A.S	3.694.097	5.204.796	1.049.546	2.836.323	2.368.473	344.445	25.439
JMV CONSTRUCTORA SAS	2.551.433	2.952.490	2.115.050	2.115.050	837.440	1.004.696	32
PROMOTORA BOSQUE PLAZA S.A.S	21.947.077	21.947.077	21.889.623	21.889.623	57.454	-15.528	206
PROMOTORA PIETRASANTA S.A.S	26.635.824	26.635.824	15.671.111	15.671.111	10.964.713	-731	655
CONSTRUCTORA PARQUE DE LA 99 S.A.S.	7.353.102	7.378.832	7.279.061	7.279.061	99.773	0	#N/A
INVERSIONES YUCATAN SAS	3.528.614	3.528.614	3.533.352	3.533.352	-4.738	-1.214	#N/A
CONSTRUCTORA RINCON DE BARCELONA SAS	8.176.063	8.176.063	8.175.208	8.175.208	855	-54.291	#N/A