


# Manual Práctico para la Elaboración del

# ESTUDIO DE MERCADO



SECRETARÍA DE VIVIENDA Y  
HÁBITAT SUSTENTABLE

JULIAN SANTIAGO SIERRA AMADO  
PRACTICANTE DE INGENIERÍA CIVIL



## MANUAL PRÁCTICO PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO

Conforme a los lineamientos de Colombia Compra Eficiente

---

Elaborado por:

Julián Santiago Sierra Amado

Estudiante de Ingeniería Civil – Último semestre

Practicante profesional

Entidad:

Secretaría de Vivienda y Hábitat Sustentable

Departamento de Santander

Área:

Apoyo a procesos de formulación y estructuración de proyectos

Actividad asignada en el marco de la práctica profesional

---

Supervisor de práctica:

Jorge Armando Cali Afanador

Profesional universitario

---

Lugar y fecha:

Santander, Colombia

2026





## 1. INTRODUCCIÓN

El presente Manual práctico para la elaboración del Estudio de Mercado tiene como propósito orientar a los servidores públicos y demás sectores involucrados en los procesos de contratación que se lleven a cabo por parte de la Secretaría de Vivienda y Hábitat Sustentable en la correcta estructuración, análisis y documentación del estudio de mercado, como insumo para la mejora continua y eficacia en los procesos contractuales.

El estudio de mercado actúa como una herramienta clave para analizar e identificar verdaderamente las condiciones actuales en las que se encuentra el mercado; conocer la oferta y demanda existente, además de estimar precios de referencia y tener claridad en las condiciones técnicas, económicas y comerciales que inciden en la contratación de bienes y servicios, conforme a los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente y la normatividad vigente en los procesos de contratación estatal.

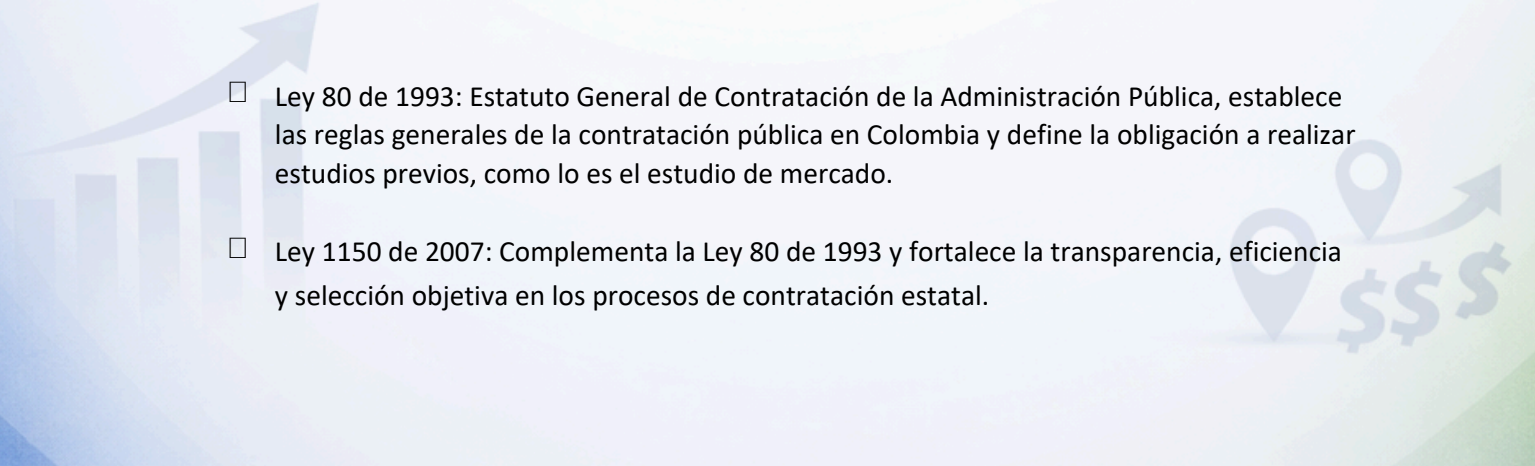
Este manual presenta de manera clara, práctica y genérica las etapas principales para la elaboración del Estudio de Mercado, incluyendo los criterios de información, las fuentes de consulta, los aspectos normativos aplicables, el análisis comparativo y un conjunto de recomendaciones orientadas a fortalecer la transparencia, la eficiencia y la adecuada toma de decisiones en los procesos contractuales. El documento está dirigido a funcionarios, contratistas y practicantes que

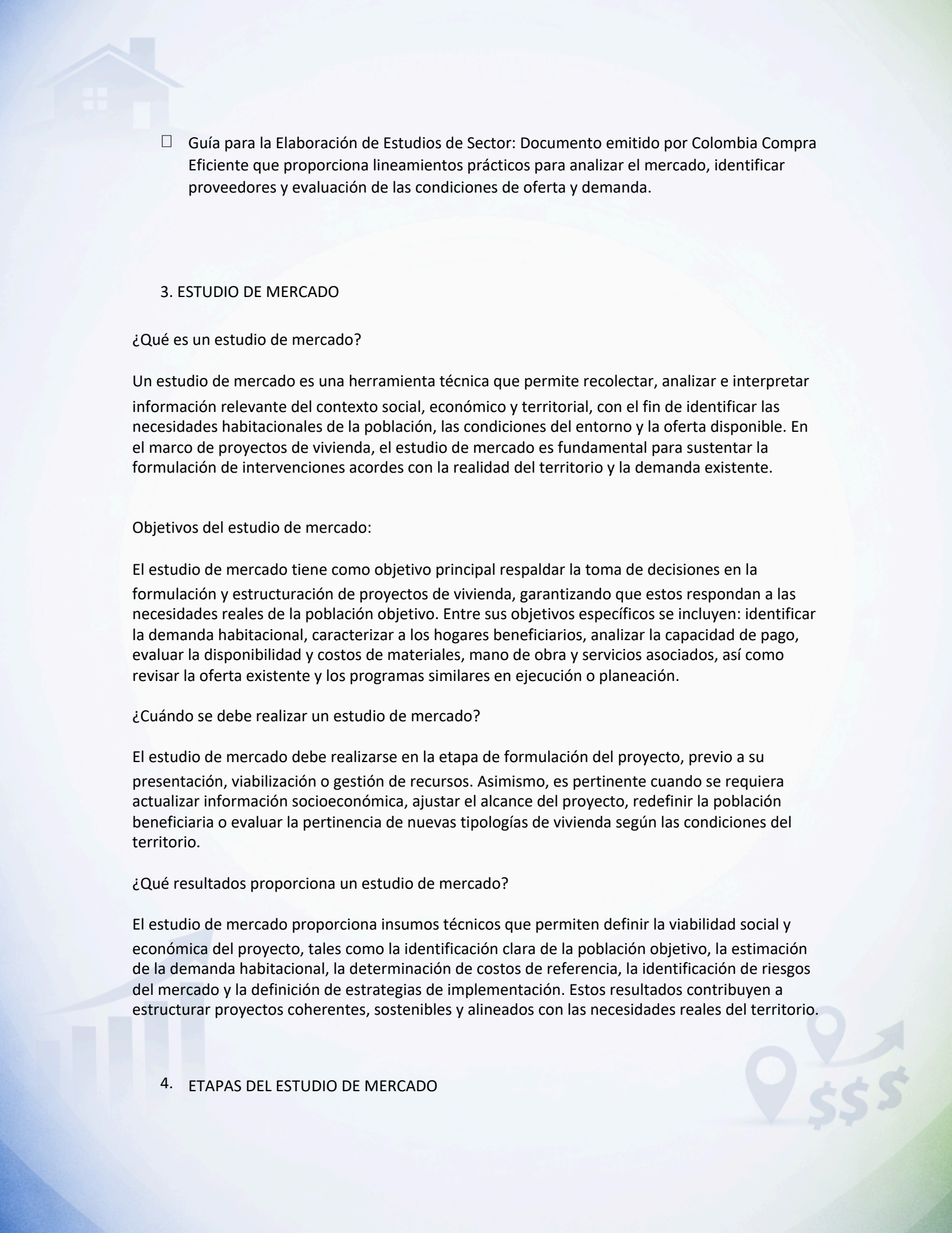
participan en actividades

de apoyo a la contratación, el busca servir como guía para facilitar la aplicación de buenas prácticas, y promueva el cumplimiento de los lineamientos que rigen la contratación pública.

## 2. MARCO NORMATIVO

El Manual Práctico para la elaboración del Estudio de Mercado se elabora con fundamento en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, que regulan la contratación estatal en Colombia, además de la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector. Estas disposiciones establecen los lineamientos para realizar el estudio de mercado, dirigido al análisis de la oferta, la demanda y el estado del mercado para garantizar procesos de contratación eficientes, transparentes y que cumplan con la normatividad vigente.

- Ley 80 de 1993: Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, establece las reglas generales de la contratación pública en Colombia y define la obligación a realizar estudios previos, como lo es el estudio de mercado.
  - Ley 1150 de 2007: Complementa la Ley 80 de 1993 y fortalece la transparencia, eficiencia y selección objetiva en los procesos de contratación estatal.
- 

- 
- Guía para la Elaboración de Estudios de Sector: Documento emitido por Colombia Compra Eficiente que proporciona lineamientos prácticos para analizar el mercado, identificar proveedores y evaluación de las condiciones de oferta y demanda.

### 3. ESTUDIO DE MERCADO

¿Qué es un estudio de mercado?

Un estudio de mercado es una herramienta técnica que permite recolectar, analizar e interpretar información relevante del contexto social, económico y territorial, con el fin de identificar las necesidades habitacionales de la población, las condiciones del entorno y la oferta disponible. En el marco de proyectos de vivienda, el estudio de mercado es fundamental para sustentar la formulación de intervenciones acordes con la realidad del territorio y la demanda existente.

Objetivos del estudio de mercado:

El estudio de mercado tiene como objetivo principal respaldar la toma de decisiones en la formulación y estructuración de proyectos de vivienda, garantizando que estos respondan a las necesidades reales de la población objetivo. Entre sus objetivos específicos se incluyen: identificar la demanda habitacional, caracterizar a los hogares beneficiarios, analizar la capacidad de pago, evaluar la disponibilidad y costos de materiales, mano de obra y servicios asociados, así como revisar la oferta existente y los programas similares en ejecución o planeación.

¿Cuándo se debe realizar un estudio de mercado?

El estudio de mercado debe realizarse en la etapa de formulación del proyecto, previo a su presentación, viabilización o gestión de recursos. Asimismo, es pertinente cuando se requiera actualizar información socioeconómica, ajustar el alcance del proyecto, redefinir la población beneficiaria o evaluar la pertinencia de nuevas tipologías de vivienda según las condiciones del territorio.

¿Qué resultados proporciona un estudio de mercado?

El estudio de mercado proporciona insumos técnicos que permiten definir la viabilidad social y económica del proyecto, tales como la identificación clara de la población objetivo, la estimación de la demanda habitacional, la determinación de costos de referencia, la identificación de riesgos del mercado y la definición de estrategias de implementación. Estos resultados contribuyen a estructurar proyectos coherentes, sostenibles y alineados con las necesidades reales del territorio.

### 4. ETAPAS DEL ESTUDIO DE MERCADO

# ETAPAS PARA ELABORAR UN ESTUDIO DE MERCADO



1.

## Determinar e identificar la necesidad de contratación



En esta etapa se define y justifica la necesidad de contratación de acuerdo con los requerimientos del área técnica y los objetivos institucionales.

2.

## Elaborar y enviar oficios de cotizaciones

Se elaboran y envían solicitudes de cotización a proveedores que ofrecen el bien, obra o servicio requerido, con el fin de obtener información de precios y condiciones.

3.

## Revisión de los aspectos generales

Se evalúan los factores económicos, técnicos y normativos del mercado que pueden influir en el proceso de contratación.

4.

## Analizar el sector económico

Se realiza el análisis del sector, considerando los aspectos generales, la oferta y la demanda del mercado relacionado con el objeto a contratar.



5.

### Recibir las cotizaciones de los proveedores

Se reciben, organizan y verifican las cotizaciones enviadas por los proveedores, teniendo en cuenta los requerimientos establecidos.

6.

### Estudio de la oferta

Se analiza la oferta disponible en el mercado, identificando proveedores, precios, condiciones de suministro y formas de distribución.

7.

### Análisis del comportamiento de contratación anterior en la entidad

Se revisa el comportamiento de contrataciones anteriores y procesos similares, tanto en la entidad como en otras entidades públicas.

8.

### Consolidar la información del estudio de mercados y analizar el sector

Se consolida la información del estudio de mercado y análisis del sector para su inclusión en los estudios previos del proceso de contratación.





## 5. CRITERIOS DE INFORMACIÓN

Deben analizarse unos aspectos mínimos, con el fin de garantizar decisiones objetivas, eficientes y acordes con los principios de la contratación estatal.

Según los lineamientos de Colombia Compra Eficiente, se deben considerar los siguientes criterios:

Objeto a contratar: descripción clara y precisa del bien, obra o servicio requerido, incluyendo especificaciones técnicas generales y alcance.

Condiciones del mercado: identificación de la oferta existente, capacidad de los proveedores, niveles de competencia y condiciones habituales de suministro.

- Precios de referencia: análisis de valores de mercado mediante consultas a diferentes fuentes, con el fin de establecer precios razonables y actualizados.
- Condiciones técnicas y de calidad: revisión de estándares mínimos, normas técnicas aplicables y requerimientos funcionales.
- Plazos y condiciones de entrega o ejecución: tiempos habituales del mercado y factores que puedan incidir en su cumplimiento.
- Factores de riesgo: identificación de variables que puedan afectar la ejecución del contrato, como disponibilidad de materiales, variaciones de precios o limitaciones logísticas.
- Condiciones contractuales habituales: modalidades de contratación, formas de pago, garantías y requisitos comunes del mercado.

## 6. FUENTES DE CONSULTA


Permiten dar claridad y sustentar el estudio de mercado con información que sea verificada y actualizada a través de fuentes primarias y secundarias.

Las fuentes primarias pueden ser:

- Cotizaciones formales que se han solicitado a los proveedores.
- Consultas técnicas a expertos del sector.

Pero además de estas fuentes, también se puede obtener información en:





Secop I y Secop II

Estudios y guías publicados por Colombia Compra Eficiente.

Bases de datos oficiales (DANE, cámaras de comercio)

Proyectos similares ejecutados por entidades públicas.

## 7. ANÁLISIS COMPARATIVO

Consiste en hacer una evaluación y contraste de la información recopilada, para así poder identificar las condiciones más favorables para la entidad y además justificar la elección tomada.

Para ello se puede realizar lo siguiente:

Comparación de precios obtenidos a través de distintas fuentes.

Análisis de diferencias entre proveedores en cuanto a calidad, capacidad técnica y condiciones de entrega.

Revisión de experiencias previas en contratos similares.

Evaluación de alternativas técnicas disponibles en el mercado.

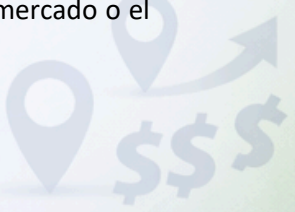

Identificación de ventajas y desventajas de cada opción analizada.


Esto con el fin de evitar sobrecostos y promover la eficiencia del gasto público.

## 8. RECOMENDACIONES GENERALES

A partir de la información recopilada durante la elaboración del estudio de mercado, se presentan las siguientes recomendaciones como apoyo para la formulación y estructuración de futuros proyectos:

Definir claramente el objeto del estudio de mercado, de acuerdo con la necesidad identificada. Utilizar precios de referencia actualizados y obtenidos de fuentes confiables. Comparar diferentes alternativas técnicas y condiciones ofrecidas por el mercado. Revisar experiencias y procesos similares desarrollados por otras entidades. Identificar posibles riesgos del mercado que puedan afectar la ejecución del proyecto. Organizar y documentar de manera clara la información recopilada. Actualizar el estudio de mercado cuando cambien las condiciones del mercado o el alcance del proyecto.





## REFERENCIAS

Congreso de la República de Colombia. (1993). Ley 80 de 1993: Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Congreso de la República de Colombia. (2007). Ley 1150 de 2007: Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993.

Colombia Compra Eficiente. (s. f.). Guía para la elaboración de estudios del sector. Agencia Nacional de Contratación Pública.

Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación. (2020). Procedimiento elaboración de estudio de mercado y análisis del sector (Código A206PR09, versión 00).

Secretaría Distrital de Salud. (2017). Lineamiento para la elaboración de estudios de mercado y del sector. Fondo Financiero Distrital de Salud.

