BOGOTÁ	**ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE OFERENTES**

Expediente BogData N.: 1361 **Línea PAA: 1000000708**

1. INFORMACIÓN GENERAL*

1.1. Dependencia que Origina:	***1.2. Fecha:***
FONDO CUENTA CONCEJO DE BOGOTA, D.C.	20/10/2021

1.3. Objeto Contractual:

Realizar el mantenimiento integral, las adecuaciones locativas y las obras de mejora que se requieran, con el suministro de personal, equipo, materiales y repuestos, en las instalaciones físicas del Concejo de Bogotá, D.C.

1.4. Sector Económico Identificado:

Sector Terciario o de Servicios

Según la "Guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080" expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el sistema "The United Nations Standard Products and Services Code® - UNSPSC - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas". Siguiendo la metodología indicada en la citada Guía, los servicios requeridos y/o bienes se encuentran identificados en la siguiente clasificación[1] :

CLASIFICACION UNSPSC	CÓDIGO - SEGMENTO	CÓDIGO - FAMILIA	CÓDIGO - CLASE
72101500	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento.	[7210] Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones.	[721015] Servicios de apoyo para la construcción.
72102900	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento.	[7210] Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones.	[721029] Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones.
72111000	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento.	[7211] Servicios de construcción de edificaciones residenciales.	[721110] Servicios de construcción de unidades unifamiliares.
72111100	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento.	[7211]Servicios de construcción de edificaciones residenciales.	[721111] Servicios de construcción de unidades multifamiliares.
72121000	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento.	[7212] Servicios de construcción de edificaciones no residenciales.	[721210] Servicios de construcción de edificios industriales y bodegas nuevas.
72121400	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento.	[7212] Servicios de construcción de edificaciones no residenciales.	[721214] Servicios de construcción de edificios públicos especializados.

2. ANÁLISIS SECTORIAL

2.1. Descripción del Sector Económico

La clasificación del objeto a contratar se encuentra dentro del sector terciario o de servicios. Este se caracteriza por la generación de productos heterogéneos cada vez que son solicitados, sobre los cuales no recae derecho de propiedad por parte del usuario y no pueden ser separados de su producción, tampoco pueden ser transportados ni almacenados. Lo que se vende es el derecho al uso de un producto generalmente intangible cada vez que sea requerido. En otras palabras, este sector no desarrolla actividades conducentes a la producción de bienes materiales sino a prestar servicios para la satisfacción de necesidades.

El sector de servicios en Colombia cuenta con un enorme potencial de crecimiento, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Continuamente surgen iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y ampliando la oferta. En cuanto a la demanda cada vez más organizaciones recurren al outsourcing para reducir costos, mejorar la eficiencia y concentrarse en aquellas actividades que dominan mejor y constituyen la base de su objeto social. El outsourcing abarca una amplia gama de áreas e involucra especialidades ajenas a las funciones fundamentales de la organización contratante. En el outsourcing la organización cede al proveedor el control de los procesos necesarios para la prestación del servicio.

[1] http://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

La industria de la construcción ha ido de la mano con el sector Industrial lo que ha permitido la modernización de las instalaciones físicas de las empresas entendiendo así, la estrecha correlación que existe entre las compañías constructoras y su incidencia en el desarrollo industrial. La industria de la construcción ha sido clave para el desarrollo económico del País en los últimos años debido a su gran dinamismo, y se constituye como uno de los sectores más importantes y de mayor incidencia por su estrecha vinculación con la creación de infraestructuras básicas como: puentes, carreteras, puertos, vías férreas, plantas de energía eléctrica, hidroeléctricas y termoeléctricas, así como sus correspondientes líneas de transmisión y distribución, presas, obras de irrigación, construcciones industriales y comerciales, instalaciones telefónicas y telegráficas, perforación de pozos, plantas petroquímicas e instalaciones de refinación y obras de edificación no residencial, entre otras.

La mitad de los sectores productivos de la economía Nacional se relacionan en mayor o menor grado con el sector de la construcción como proveedores directos. La industria constructora es, por lo tanto, un elemento básico en el desarrollo del entorno económico que proporciona soluciones para el diseño de una estructura sólida que garantice una óptima utilización de los recursos de las Compañías para que éstas cumplan con éxito su actividad económica. La correcta explotación de los recursos locales, la incorporación de tecnologías avanzadas y la minimización del impacto ambiental, son algunos de los factores determinantes en el éxito de cualquier estrategia de desarrollo que se aplique a la industria.

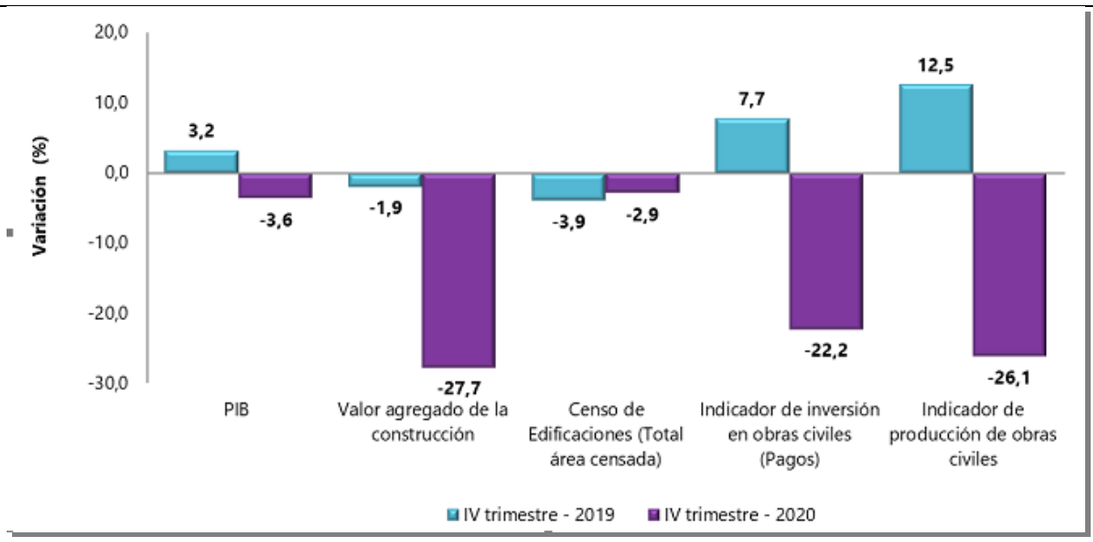
El sector de la construcción comprende las actividades corrientes y especializadas de construcción de edificios y obras de ingeniería civil. En ella se incluyen las obras nuevas, reparaciones, ampliaciones y reformas, el levantamiento in situ de edificios y estructuras prefabricadas y también la construcción de obras de carácter temporal. Las actividades corrientes de construcción abarcan la construcción completa de viviendas, edificios de oficinas, locales de almacenes y otros edificios públicos y de servicios, locales agropecuarios, etc., y la construcción de obras de ingeniería civil, como carreteras, calles, puentes, túneles, líneas de ferrocarril, aeropuertos, puertos y otros proyectos de ordenamiento hídrico, sistemas de riego, redes de alcantarillado, instalaciones industriales, tuberías y líneas de transmisión de energía eléctrica, instalaciones deportivas, etcétera.

Las actividades de construcción especiales comprenden la preparación y construcción de partes de edificios y estructuras de ingeniería civil. Por lo general, esta clase de construcción se concentra en un aspecto común de diferentes estructuras que requieren técnicas y equipo especializado. Se trata de actividades tales como la cimentación, incluso la hincadura de pilotes, la perforación y profundización de pozos de agua, el curvado de acero, el hormigonado, la colocación de mampuestos de piedra y de ladrillos, el montaje y desmontaje de andamios y plataformas de trabajo, incluso el alquiler de los mismos, la construcción de chimeneas y hornos industriales, los trabajos en lugares de difícil acceso que requieren la utilización de técnicas de escalada y del equipo correspondiente, la construcción de techos, etc. Se incluye la erección de estructuras de acero, siempre y cuando las partes no sean producidas por la misma unidad.

Las actividades de acondicionamiento de edificios incluyen la instalación de todo tipo de dispositivos de servicios que hacen que la construcción funcione como tal. Por lo general, estas actividades se llevan a cabo en el sitio de la construcción, aunque partes del trabajo pueden realizarse en un taller especializado. Se incluyen actividades tales como la instalación de: cañerías, calefacción y aire acondicionado, antenas, sistemas de alarma y otros sistemas eléctricos, sistemas de extinción de incendios mediante aspersores, ascensores, escaleras eléctricas, etc. También se incluyen los trabajos de aislamiento (hídrico, térmico, sonoro), chapistería, instalación de sistemas de refrigeración comercial, la instalación de sistemas de iluminación y señalización para carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, puertos, etc. También se incluyen las reparaciones relacionadas con las actividades mencionadas. Las actividades de terminación de edificios abarcan las actividades que contribuyen a la terminación o acabado de una obra, como por ejemplo las de encristalado, revoque, pintura, ornamentación, revestimiento de pisos y paredes con baldosas y azulejos y con otros materiales como parqué, alfombras, papel de colgadura, etc., pulida de pisos, carpintería final, trabajo acústico, limpieza de fachadas, etc. También se incluyen las reparaciones relacionadas con las actividades mencionadas.

Tomando como referencia el Boletín Técnico: Indicadores económicos alrededor de la construcción (IEAC), Corte marzo 08 de 2021[2] expedido por el DANE, con respecto a la coyuntura del sector de la construcción, la siguiente gráfica muestra el comportamiento entre final del año 2019 y principio de 2021, de los principales agregados que componen el sector PIB, Valor Agregado de la construcción, Censo de Edificaciones, Indicador de Inversión en Obras Civiles (pagos) e Indicador de Producción de Obras Civiles; en la gráfica es posible leer con facilidad el fuerte retraimiento del sector:

[2]https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

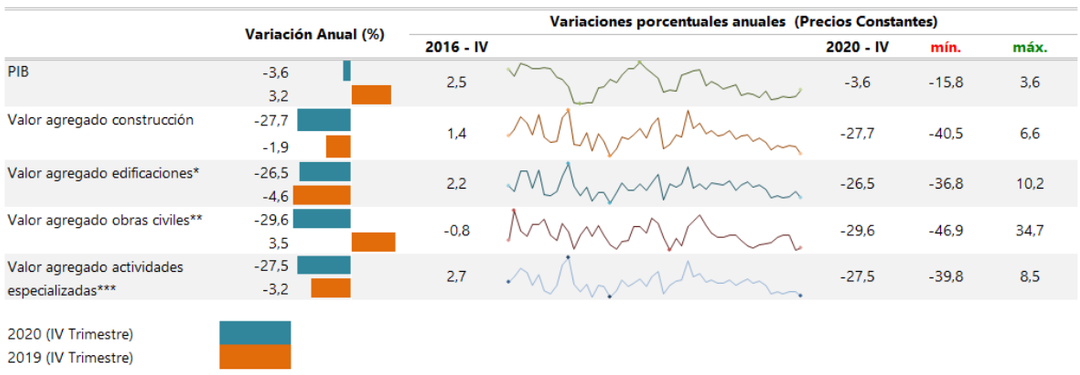


Fuente: DANE, IEAC.
Pr: cifras provisionales

1. **Producto Interno Bruto (PIB)**

Acorde con el mencionado informe, en el cuarto trimestre de 2020 (octubre - diciembre), el PIB a precios constantes disminuyó 3,6% con relación al mismo trimestre de 2019. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento de 27,7% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual negativa presentada en el valor agregado de las edificaciones (-26,5%), el valor agregado de las actividades especializadas (-27,5%) y el valor agregado de las obras civiles (-29,6%).

Gráfico 1. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (a precios constantes) 2016 – 2020pr (IV trimestre)



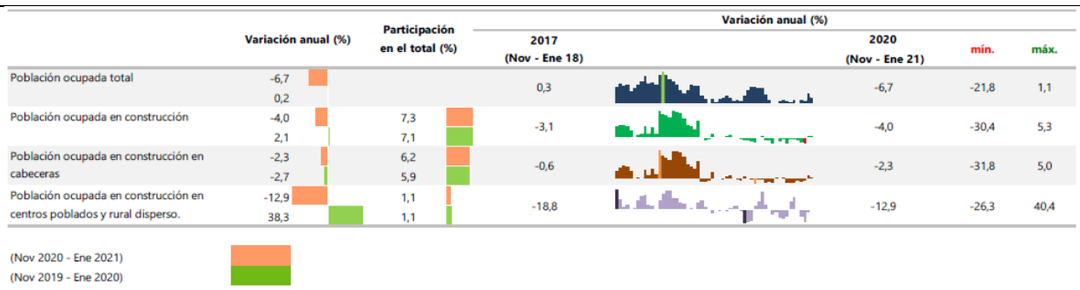
Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.
Pr: cifras provisionales

2. Empleo

En cuanto al empleo, el informe de referencia señala que en el trimestre móvil noviembre 2020 – enero 2021, el número de ocupados en el total nacional fue 20.896 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 7,3% de los ocupados. Respecto al trimestre móvil noviembre 2020 – enero 2021, la población ocupada en el total nacional disminuyó 6,7%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción disminuyeron 4,0%.

Para el trimestre móvil noviembre 2020 – enero 2021, 1.524 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 85,4% estaban ubicados en las cabeceras (1.302 miles de personas) y el 14,5% (222 miles de personas) en centros poblados y rural disperso.

Gráfico 3. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2017 - 2020pr (nov 20 – ene 21)



Fuente: DANE, GEIH.
Pr: Cifras provisionales

Valor Agregado de la Construcción

1. **INDICADORES DE OFERTA:**

a. Producción de Cemento Gris:

En enero de 2021, la producción total de cemento gris en el país alcanzó 1.034.345 toneladas, con un decrecimiento de 1,0% respecto a enero de 2020. A su vez, los despachos nacionales de cemento disminuyeron 0,3% en contraste con el mismo periodo del año anterior.

b. Producción de Concreto Premezclado:

En diciembre de 2020, la producción de concreto premezclado fue 452 mil metros cúbicos y registró un decrecimiento de 17,6% con relación a diciembre de 2019. Este comportamiento es explicado principalmente por la disminución en la producción anual de Bogotá D.C. (-19,4%), Antioquia (-30,7%) y Atlántico (-18,5%) que aportaron en conjunto 13,0 puntos porcentuales negativos a la variación total. La producción de concreto premezclado se concentró en los departamentos de Bogotá, D.C (28,2%), Antioquia (13,7%) y Atlántico (12,7%).

c. Licencias de Construcción:

En diciembre de 2020, se licenciaron 2.389.635 m2 lo que significó un decrecimiento de 40,9% del área total aprobada con respecto a diciembre de 2019. El área aprobada para vivienda presentó un decrecimiento de 40,5%, al pasar de 3.243.261 m2 en diciembre de 2019 a 1.928.252 m2 en diciembre de 2020; este resultado contribuyó con 32,5 puntos porcentuales negativos a la variación total del área aprobada (-40,9%).

En diciembre de 2020, se licenciaron 22.166 soluciones de vivienda; 10.220 viviendas de interés social (VIS) y 11.946 viviendas diferentes a interés social, lo cual representó una variación en el número de unidades aprobadas para vivienda de interés social de -55,3% y para vivienda diferente de interés social de -28,8%.

d. Censo de Edificaciones:

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), para las áreas de cobertura del Censo de Edificaciones7, el 62,5% del área censada se encontraba en proceso de construcción, el 27,4% se encontraba paralizada y el 10,1% había culminado su actividad.

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), el área en proceso disminuyó 9,5% al registrar 2.495.446 m2 menos, con relación al mismo trimestre de 2019. Así mismo, el área culminada disminuyó 3,1%, al registrar 124.463 m2 menos con relación al mismo trimestre de 2019. A su vez, el área paralizada aumentó 16,5% al registrar 1.478.948 m2 más con relación al mismo trimestre de 2019.

2. **INDICADORES DE DEMANDA**

- **Despachos de Cemento Gris:**

En el mes de enero de 2021 se despacharon 992.181 toneladas de cemento gris al mercado nacional, lo que representó un decrecimiento del 0,3% respecto a enero de 2020. Este resultado se explicó principalmente por la caída en el canal de Concreteras (-10,0%), el cual restó 1,9 puntos porcentuales a la variación. Por otra parte, los despachos por el canal de comercialización aumentaron 1,7% respecto al mismo mes de 2020 y contribuyeron con 1,0 puntos porcentuales a la variación.

- **Financiación de Vivienda:**

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), el valor de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada alcanzó $ 3.284.995 millones de pesos corrientes, con un aumento de 1,7% respecto al mismo trimestre de 2019. El número de viviendas financiadas en el cuarto trimestre de 2020 fue 33.202, lo que representó un crecimiento de 1,6% en su variación anual.

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), frente al mismo trimestre de 2019 el número de viviendas VIS nuevas presentó un crecimiento de 12,9%, mientras que el número en las VIS usadas disminuyó 14,6%. Por otro lado, el número de viviendas financiadas No VIS nuevas presentó un aumento de 14,1%, mientras que la vivienda No VIS usada disminuyó 17,4%.

- **Cartera Hipotecaria de Vivienda y Saldo de Capital sin leasing habitacional:**

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), la cartera hipotecaria de vivienda (no incluye leasing habitacional) registró un incremento de 6,0% en el saldo de capital total ($72.137 miles de millones de pesos corrientes) frente al mismo trimestre del año 2019. Esta variación obedeció al aumento en la cartera vigente y la cartera vencida de 5,4% y 19,8% respectivamente. Además, la cartera vigente contribuyó con 5,1 puntos porcentuales a la variación del saldo de capital total.
En el cuarto trimestre de 2020, los saldos de capital (no incluye leasing habitacional) registrados para vivienda VIS presentaron una variación de 24,2% y para la vivienda No VIS de -0,9%, comparados con el cuarto trimestre del año 2019.

- **Cartera Hipotecaria de Vivienda con leasing habitacional:**

Para el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), el saldo del capital total nacional incluyendo los créditos de leasing habitacional fue de $93.032 miles de millones de pesos corrientes registrando un incremento en su variación trimestral de 1,9% y anual de 5,2%. De este total, $ 20.895 miles de millones de pesos corrientes correspondieron exclusivamente a créditos otorgados bajo la modalidad de leasing habitacional y presentaron una variación trimestral de -3,0% y su variación anual fue de 2,5%.

Del saldo de capital total nacional incluyendo los créditos de leasing habitacional, para la vivienda tipo VIS se registraron $23.643 miles de millones de pesos corrientes con una variación trimestral y anual de 2,7% y 23,6% respectivamente, y para la vivienda diferente de interés social el saldo de capital fue de $69.389 miles de millones de pesos corrientes, con una variación trimestral de 1,6% y anual de 0,1%.

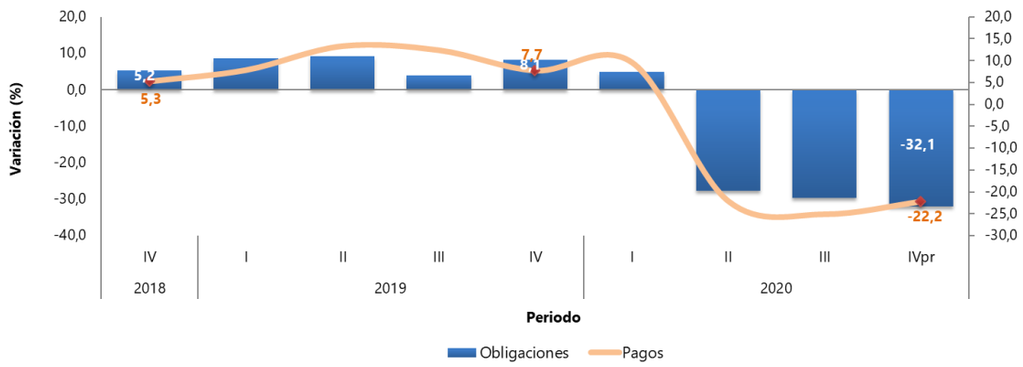
INDICADORES

a. Indicador de Inversión en Obras Civiles:

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), los pagos efectuados para la construcción de obras civiles registraron un decrecimiento de 22,2%, con relación al cuarto trimestre del año anterior. Las obligaciones adquiridas en obras civiles en el cuarto trimestre de 2020 registraron una variación de -32,1% frente al mismo trimestre del año 2019.

El decrecimiento en los pagos efectuados obedece principalmente al grupo de Carreteras, calles, caminos, puentes, carreteras sobreelevadas, túneles y construcción de subterráneos y al grupo de Otras obras de ingeniería que disminuyeron sus pagos en un 20,0% y 58,4% respectivamente y aportaron en conjunto -15,3 puntos porcentuales a la variación anual.

Gráfico 20. Variación anual del IIOC de los pagos y obligaciones en obras civiles (serie empalmada) 2018 (IV trimestre) – 2020pr (IV trimestre)



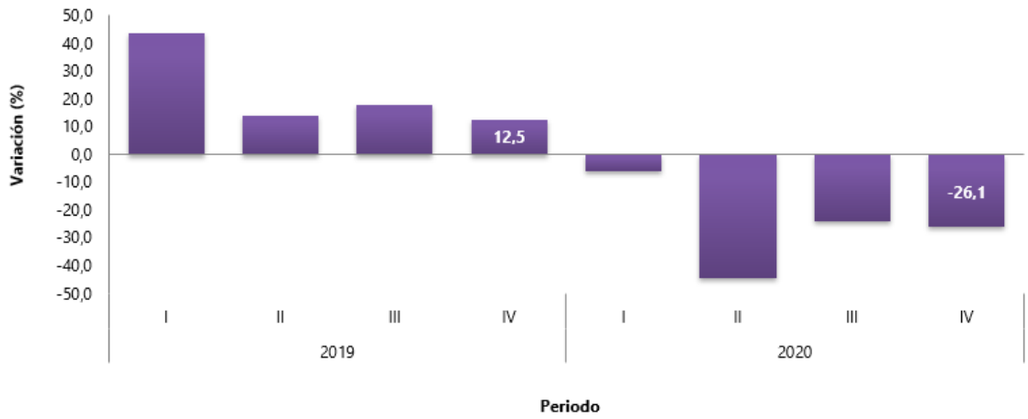
Fuente: DANE, IIOC.
Pr: cifras provisionales

b. Indicador de Producción de Obras Civiles:

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre), el indicador de producción de obras civiles registró un decrecimiento de 26,1%, con relación al cuarto trimestre del año anterior. La disminución obedece a la variación negativa de los cinco grupos de obra, los decrecimientos más significativos se registraron en el grupo de Construcciones en minas y plantas industriales (-59,5%) y en el grupo de Puertos, canales, presas, sistemas de riego

y otras obras hidráulicas (-54,1%). El grupo de carreteras, calles, vías férreas y pistas de aterrizaje, puentes, carreteras elevadas y túneles fue el grupo que más contribuyó a la variación anual (-26,1%) con -14,3 puntos porcentuales.

Gráfico 22. Variación anual del Indicador de Producción de Obras Cíviles Total Nacional 2019 - 2020 (IV trimestre)pr.



Fuente: DANE, IPOC
Pr: cifras provisionales

En la actualidad, el mantenimiento está adquiriendo una importancia creciente puesto que los adelantos tecnológicos han impuesto un mayor grado de mecanización y automatización de los procesos, lo que exige un incremento constante de la calidad. Por otro lado, la fuerte competencia comercial obliga a alcanzar un alto nivel de confiabilidad en los equipos y dotación que se tienen en las organizaciones, a fin de que éstos puedan responder adecuadamente a los requerimientos de los usuarios finales.

Del análisis hecho por el DANE, es posible concluir que a pesar de la fuerte caída en los indicadores del mercado de la construcción y de la economía en general, la oferta del sector presenta robustez, lo que se convierte en un sector preparado para el momento de la recuperación y por tanto que, aunque las pérdidas experimentadas, muestren un deterioro de sus indicadores de evolución, también podrán beneficiarse paulatinamente de la reactivación y recuperación de la economía en general.

Así las cosas, las principales variables a considerar muestran el comportamiento general de la economía, al poner de manifiesto que estas se alinean con el movimiento propio de los diferentes sectores que aportan a la formación del Producto Interno Bruto (PIB) y que como describe el DANE, en un año como el 2020, se presentan reducciones importantes en la actividad económica, principalmente en lo relacionado con bienes y servicios no prioritarios.

Gremios y asociaciones en los cuales participa el mercado de la construcción.

Algunos de los gremios son:
CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción)
Cámara Colombiana de Infraestructura
ACOPI (Asociación Colombiana de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas)
FENALCO (Federación Nacional de Comerciantes)
ANDI (Asociación Nacional de Empresarios de Colombia)
ANALDEX (Asociación Nacional de Comercio Exterior)
Cámaras de Comercio
FEDEMADERAS. Federación Nacional de Industriales de la Madera.

2.2. Perspectiva Legal del Sector

De conformidad con el Artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y teniendo en cuenta la naturaleza y alcance del contrato que se suscribirá como consecuencia del presente proceso de selección, se regirá por la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015 y Ley 1882 del 2018.

El artículo 8 de la Ley 810 de 2013 y el articulo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015, definen las reparaciones locativas *"como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requiere licencia de construcción".*

Siendo importante señalar que, a pesar de existir la disposición de estas obras en las citadas disposiciones legales, no existe una legislación específica que regule el negocio del mantenimiento locativo en Colombia, sin embargo,

existen normas que afectan la actividad, como las referidas al incremento salarial, transporte, trabajo en alturas (Resolución 1409 de 2012), Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE y Normas Técnicas Colombianas NTC 1500: Código Colombiano de Fontanería.

Así mismo, dado que las actividades de mantenimiento locativo, a la luz de lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, se enmarcan del contrato de obra, deben tenerse en cuenta las siguientes disposiciones normativas.
El artículo 15 de la Ley 17 de 1992 y el artículo 100 de la Ley 21 de 1992, que indica que los contratos de obras públicas que celebren las personas naturales o jurídicas con entidades territoriales y/o entidades descentralizadas del orden municipal o departamental estarán excluidos del IVA, por lo tanto, la oferta presentada no podrá contener el IVA sobre la utilidad y en caso de incluirlo el mismo no será tenido en cuenta.

El artículo 6 de la Ley 1106 de 2006, todas las personas naturales o jurídicas que suscriban contratos de obra pública, con entidades de derecho público o celebren contratos de adición al valor de los existentes deberán pagar a favor de la Nación, Departamento o Municipio, según el nivel al cual pertenezca la entidad pública contratante una contribución equivalente al cinco (5%) del valor total del correspondiente contrato o de la respectiva adición.

El Decreto Distrital No. 584 de 2014 *"Por medio del cual se reglamenta el recaudo y giro de la Estampilla Cincuenta Años de Labor de la Universidad Pedagógica Nacional y se dictan otras disposiciones",* establece en el artículo primero: *"La entidades públicas distritales serán agentes de retención de la Estampilla Cincuenta Años de Labor de la Universidad Pedagógica Nacional",* por lo que descontarán, al momento de los pagos y de los pagos anticipados de los contratos que suscriban cuyo objeto sea estudios de factibilidad, diseños, consultorías, contratos e interventorías de obra pública, de las adiciones a los mismos que suscriban el cero punto cinco (0.5%) por ciento del valor bruto pagado.

Adicionalmente y en el marco de las normas tendientes a la preservación y cuidado del medio ambiente, las empresas o personas que realizan las actividades del objeto contractual deben cumplir una serie de lineamientos, acordes con la competencia, contenidos en el Plan Institucional de Gestión Ambiental- PIGA de la Entidad, en cumplimiento del Programa de Gestión Integral de Residuos y de los Decretos 2981 de 2013, 400 de 2004 y 838 de 2005, Decreto 357 de 1997, la Resolución 541 de 1994 y la Resolución 1115 de 2012.

De conformidad con los anterior, en relación con el manejo de actividades de construcción, demolición y/o remodelación, ocasionados por el desarrollo propio de las actividades contractuales, el contratista tendrá a su cargo la recolección, transporte y disposición final en escombreras autorizadas por la autoridad ambiental competente – Secretaría Distrital de Ambiente y/o Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.

Igualmente, la Entidad debe exigir al contratista el cumplimiento a los lineamientos ambientales de los vehículos empleados por el contratista en el desarrollo y ejecución de las actividades asociadas al cumplimiento del objeto contractual, como control de los niveles permisibles de emisión de contaminantes establecidos por las autoridades ambientales y contar con el certificado de análisis de gases vigentes y demás documentos requeridos por la ley o autoridad.

Por último, es necesario mencionar que el control y la vigencia administrativa y contable del sector en el cual se enmarca el objeto contractual es la Super Intendencia de Industria y Comercio por ser el organismo de carácter técnico, cuya actividad está orientada a fortalecer los procesos de desarrollo empresarial y los niveles de satisfacción del consumidor colombiano.

2.3. Perspectiva Comercial

DEMANDA

Dado que es un compromiso de la Administración conservar en perfecto estado las instalaciones comunes del Centro Administrativo Distrital – CAD e integralmente las instalaciones de la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH de Bogotá D.C., se debe evitar su deterioro y menoscabo, condición que se asegura que se salvaguarde el patrimonio institucional y por ende se mantengan condiciones adecuadas de trabajo y de servicio, tanto para sus funcionarios como para los usuarios externos.

La necesidad concreta, que pretende satisfacer la SDH, es contar con el de mantenimiento integrado preventivo y correctivo al sistema eléctrico; al sistema hidráulico, incluidos los tanques de almacenamiento; al mobiliario; así como el mantenimiento integral a las instalaciones locativas y las obras de mejora que se requieran, con el suministro de personal, equipo, materiales y repuestos, en las instalaciones físicas de la Secretaria Distrital de Hacienda y zonas comunes del Centro Administrativo Distrital CAD y las diferentes sedes; lo anterior con el fin de proporcionar y garantizar el bienestar laboral de los empleados, en aras del buen desarrollo de sus funciones y en aras de mejorar

la imagen física e interna de las diferentes áreas, en procura un de un mejor bienestar en el ambiente laboral y la correcta prestación de los servicios que se brindan al público en general.

Es importante mencionar que distintas entidades del estado colombiano han adelantado procesos similares entre los que se mencionan:

Entidad Estatal	Referencia	Modalidad de Selección	Descripción	Cuantía COP	PLAZO
ESAP SEDE CENTRAL (Cuenta Oficial)	ESAP-BOG-SAMEC-005-2021	Selección Abreviada Menor Cuantía	MANTENIMIENTO LOCATIVO DE LA SEDE POPAYÁN DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL CAUCA, (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	403.170.966	3 meses
INSTITUTO NACIONAL PARA SORDOS	SAMC-002-2021	Selección Abreviada Menor Cuantía	MANTENIMIENTO LOCATIVO	131.000.000	5 meses
ESAP SEDE CENTRAL (Cuenta Oficial)	ESAP-BOG-SAMEC-007-2021	Selección Abreviada Menor Cuantía	MANTENIMIENTO LOCATIVO DE LA CETAP - SINCELEJO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DE BOLIVAR DE LA ESAP.	306.236.846	2,5 meses
POLICIA METROPOLITANA DE MANIZALES-AREA SANIDAD	PN UPRES MEMAZ SA 113-2021	Selección Abreviada Menor Cuantía	“La Dirección de Sanidad, Unidad Prestadora de Salud Caldas, requiere contratar el servicio de aseo, jardinería y mantenimiento locativo para el Establecimiento Complementario en Salud Caldas –“Clíni	213.984.607	11,3 meses
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO (SIC)	SIC 7 DE 2021	Selección Abreviada Menor Cuantía	Obras para el mantenimiento locativo de las instalaciones donde actualmente están ubicadas las áreas de trabajo de la Superintendencia de Industria y Comercio en todo el territorio nacional, incluyend	408.836.700	7 meses
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL EJE CAFETERO	FGN-REC-MEC-0010-2021	Selección Abreviada Menor Cuantía	OBRAS DE ADECUACION Y/O MANTENIMIENTO LOCATIVO (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	204.859.964	3 meses
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	SI-URT-10-2021	Selección Abreviada Menor Cuantía	Mantenimientos Locativos II	150.000.000	5 meses

Con respecto a cada una de las actividades que forman parte integral del mantenimiento objeto del presente proceso, se trata de necesidades recurrentes, mantenimiento preventivo y correctivo de: mantenimiento a las instalaciones locativas y las obras de mejora que se requeridas, han venido realizándose por la Corporación de manera reiterativa durante los últimos año, mediante la celebración de contratos de obra derivados de procesos de selección acorde con las cuantías y requerimientos de cada mantenimiento asociado.

Así mismo, los procesos de selección adelantados han contado con una adecuada pluralidad de oferentes, lo cual ha permito realizar una selección objetiva y así mantener en óptimas condiciones de funcionamiento y conservación las instalaciones tanto de la Secretaría Distrital de Hacienda como del Concejo de Bogotá, D.C.

Así las cosas, en los últimos años se han suscrito los siguientes contratos:

AÑO	No. CONTRATO	CONTRATISTA
2020	200213	TELEACCESS LTDA
2019	190018	GRUPO TITANIUM SAS
2017	170318	CONSORCIO GRU – CYC
2017	170221	GENESIS CONSTRUCCIONES SAS
2016	160170	UNIÓN TEMPORAL RGV, conformada por: VERTICAL DISEÑO S.A.S y B & V INGENIERÍA S.A.S

2016	160169	UNIÓN TEMPORAL RGV, conformada por: VERTICAL DISEÑO S.A.S y B & V INGENIERÍA S.A.S
2015	150323	ALCALA & ESPINOSA DISEÑO Y CONSTRUCCION LTDA
2015	150324	ALCALA & ESPINOSA DISEÑO Y CONSTRUCCION LTDA
2014	140209	H & D OFIMAGEN LTDA
2014	140210	H & D OFIMAGEN LTDA
2013	130206	CONSORCIO CJ
2013	130207	CONSORCIO CJ
2012	2012-0-414	COMPAÑIA COLOMBIANA DE CONSTRUCCION S A COD S A
2012	2012-0-416	COMPAÑIA COLOMBIANA DE CONSTRUCCION S A COD S A
2011	2011-0-289	CONTROLES Y AUTOMATIZACION S A S
2011	2011-0-290	CONTROLES Y AUTOMATIZACION S A S

OFERTA:

Debido a que se trata de necesidades recurrentes que se contratan cada año, de los procesos de selección adelantados por la SDH, el estudio de Mercado realizado y conforme a lo observado en la Página de SECOP II, se ha podido que existe pluralidad de oferentes para adelantar el proceso que requiere la entidad.

Entre otras empresas que prestan este servicio se encuentran:
PROTECHNIA S.A.S
SIINCO LTDA
ARQCO PROYECTOS LTDA.
IMPERMEABILIZACIONES Y MANTENIMIENTOS SEGUNDO F. SANCHEZ L.
CATAR ARQUITECTOS & INGENIEROS
AIGELEC S.A.S
MICROCORE S.A.S
CONSTRUCCIONES E INGENIERIA INTEGRAL S.A.S
CONSTRUCCTOR S.A.S.
CONSTRUCTORA DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL LTDA
CONSTRUCTORA GUERRERO Y CIA S. EN C.
CONSTRUCTORA INGESTRUT S.A.S

2.4. Perspectiva Financiera

La información para la perspectiva financiera aquí presentada fue extractada del Portal de Información Empresarial (PIE) de la Superintendencia de Sociedades con cifras de balances a 31 de diciembre de 2020, se consultaron los Indicadores Financieros agregados por los filtros seleccionados de regiones y/o sectores que se identifican con las Empresas posibles oferentes en el proceso; para este caso el "subsector F4112 - Construcción de edificios no residenciales, Región Central - Bogotá" que es el que se identifica con las Empresas posibles oferentes en este caso.

Se hace claridad que, las cifras presentadas en este análisis de sector provienen del PIE de la Superintendencia de Sociedades con cifras de balances a 31 de diciembre de 2020 y que las mismas son de carácter ilustrativo del sector y no son la única base para determinar los indicadores financieros y organizacionales del presente proceso.

Para determinar los niveles a solicitar de cada indicador para la capacidad financiera y la capacidad organizacional en el presente proceso, se consultó además, a los posibles proponentes identificados en el presente análisis del sector de acuerdo con lo señalado en las perspectivas comercial y técnica, la información disponible en el RUES (REGISTRO UNICO EMPRESARIAL Y SOCIAL) que posee cifras del RUP de las empresas a 31 de diciembre de 2020. También, se realizó una verificación previa tomando como variables el objeto a contratar, el presupuesto, la forma de pago, duración del contrato, el estudio del sector, entre otras variables.

Adicionalmente se tiene en cuenta los lineamientos del Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, mediante la utilización de herramientas estadísticas que le permiten determinar los criterios para la capacidad financiera y la capacidad organizacional a solicitar, con el fin de garantizar la solvencia económica y patrimonial de los interesados en participar, así como también favorecer la pluralidad de oferentes.

La Capacidad Financiera, se solicita con el fin de garantizar la solvencia económica y patrimonial del proponente como requisito habilitante dentro del proceso. Los indicadores por verificar son:

a. **Nivel de Endeudamiento**: Permite establecer el grado de endeudamiento en la estructura de financiación del proponente.

b. **Razón de cobertura de Intereses**: Refleja la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras. Se determina la Razón de cobertura de Intereses, dividiendo la Utilidad Operacional por los Gastos de intereses.

c. **Capital de Trabajo**: Un capital de trabajo adecuado permite establecer si una empresa está en capacidad de pagar sus compromisos a su vencimiento y al mismo tiempo satisfacer contingencias e incertidumbres.

d. **Índice de Liquidez**: se establece con el fin de verificar la disponibilidad de recursos de la empresa a corto plazo para afrontar sus compromisos, representando las veces que el activo corriente puede cubrir el pasivo corriente.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos[3].

Indicadores de Liquidez		2018	2019	2020
Índice de Liquidez	AC / PC	2,0	2,5	3,2
Capital de trabajoCifras en Miles	AC - PC	8.959.929	5.719.684	5.547.528

El capital de trabajo y la razón corriente hacen referencia a la liquidez. En cuanto a capital de trabajo se observa tendencia decreciente del mercado analizado que se muestra en la caída considerable durante el 2019 frente al 2018 y que se mantiene en esa senda durante 2019; por su parte, la razón corriente muestra tendencia incremental desde 2018, pasando por 2019 y posicionándose en una franja positiva y favorable para el sector.

Indicadores de Endeudamiento		2018	2019	2020
Nivel de Endeudamiento	PT / AT %	45%	50%	53%
Razón de cobertura de intereses	UO / GI	5,9	10,2	3,4

Estos dos indicadores se refieren al nivel de endeudamiento del sector, se muestra en términos generales que durante el periodo observado, desde el 2018 hasta el 2020 el endeudamiento del sector aumenta ha ido aumentando levemente, esto muestra la necesidad de financiación que ha presentado el sector. La razón de cobertura muestra que luego del aumento significativo para 2019 con respecto al 2018, durante el 2020 se debilita este indicador poniendo de manifiesto la dificultad de generación de ingresos que se presentó durante este año en la economía colombiana en general. En términos generales, las cifras reflejadas exponen niveles estables desde el punto de vista financiero.

Los indicadores Financieros establecidos por la entidad para este proceso se pueden observar en el complemento del pliego de condiciones.

2.5. Perspectiva organizacional

La Capacidad Organizacional, se solicita con el fin de establecer si el proponente es apto para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna, dada por su rentabilidad.

Indicadores por verificar son:

a. Rentabilidad sobre patrimonio: Se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio.
b. Rentabilidad sobre activos: Se establece con el fin de verificar la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo.

La información para la capacidad organizacional fue extractada del Portal de Información Empresarial (PIE) de la Superintendencia de Sociedades, con cifras de balances a 31 de diciembre de 2019. A continuación, se presentan los resultados obtenidos.

Indicadores de Rentabilidad		2018	2019	2020
Rentabilidad del patrimonio	UO / PAT	0,09	0,20	0,09
Rentabilidad del Activo	UO/AT	0,05	0,09	0,04

Los indicadores de rentabilidad muestran en su conjunto el nivel de organización de una empresa en el sentido de que a mayor rentabilidad mejor está la empresa en su estructura. Para este caso las cifras de los dos indicadores (rentabilidad del patrimonio y rentabilidad del activo), muestran un comportamiento inestable durante el periodo analizado, pero se mantienen en franjas positivas que muestra un buen desempeño del sector.

Los indicadores Organizacionales establecidos por la entidad para este proceso se pueden observar en el complemento del pliego de condiciones.

[3] Portal de Información Empresarial (PIE) de la Superintendencia de Sociedades

2.6 Perspectiva Técnica

La Secretaría Distrital de Hacienda mediante el contrato resultante del presente proceso busca evitar el deterioro y menoscabo de las edificaciones a su cargo, condición que asegura que se salvaguarde el patrimonio institucional y por ende, se mantengan condiciones adecuadas de trabajo y de servicio, tanto para sus funcionarios como para los usuarios externos beneficiarios del ejercicio de las diferentes funciones asignadas a las entidades que hacen parte en el presente proceso.

El mantenimiento integral locativo preventivo, correctivo, adecuaciones y obras de mejora que se requieran, suministrando los recursos humanos, técnicos y logísticos del contratista, propios para la ejecución de esta labor. Incluye el suministro de repuestos, materiales de ferretería, eléctricos, hidráulicos, sanitarios y de construcción. Comprende entre otras, la realización de las siguientes actividades: plomería; albañilería, pintura, impermeabilización, mantenimientos eléctricos, hidráulicos, sanitarios, carpintería de madera, reparación de paneles y módulos de oficina abierta (puestos de trabajo) siempre y cuando los bienes sean considerados inmuebles por adhesión o por destinación; y las de carácter básico para el correcto funcionamiento de las instalaciones e infraestructura físicas de la Entidad.

La realización de las obras de mejora hace referencia a los trabajos y obras necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble, de sus espacios y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras que sean requeridas para la conservación del inmueble. Hacen parte de las obras de mejoras la reparación, terminación, complemento, adecuación, reubicación, restitución y mantenimiento de las actividades necesarias para prevenir y conservar los inmuebles o sedes que disponga la entidad contratante. Siempre y cuando no afecten la estructura portante, los elementos de fachada original y estado de los inmuebles, como tampoco sean obras nuevas las cuales requieren de licencia de construcción.

Entre las actividades están: El mantenimiento, sustitución, restitución, reubicación, ampliación, adecuación complemento o mejoramiento y mantenimiento de los materiales de ventanas, puertas en madera, pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, divisiones en drywall, divisiones en vidrio, puertas metálicas, tapas de ventilación, angeos, reparación o sustitución de superficies de trabajo con sus respectivos accesorios, reposición de vidrios divisorios de superficies de trabajo, instalación y mantenimiento de mesones, lavamanos y lavaplatos con su respectiva grifería.

CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO
Las especificaciones técnicas y condiciones del mantenimiento integral en las instalaciones de la corporación del Concejo de Bogotá están contenidas en el Anexo Técnico No. 1. Especificaciones técnicas Mínimas, el cuál será de obligatorio cumplimiento para el contratista.

2.7 Análisis de Riesgo

Los principales riesgos identificados en el sector y que podría afectar la ejecución del contrato son:

c. **Riesgo operacional:** Se identifican principalmente riesgos asociados a que el contratista no ejecute el contrato conforme con las condiciones técnicas establecidas o los bienes suministrados (repuestos, materiales de ferretería, eléctricos y de construcción) son de mala calidad, por esta razón se establecen obligaciones a cargo de éste que permitan mitigar dichos riesgos.
Dentro de este mismo riesgo, puede presentarse que el personal puesto a disposición por el contratista para la ejecución del contrato no cumpla con los requisitos exigidos, por esta razón se establecen obligaciones a cargo de éste que permitan mitigar dicho riesgo.

d. **Riesgo Económico:** Se identifican riesgos relacionados con que el contratista al momento de ofertar no dimensione ni cuantifique en debida forma sus costos. De igual manera, al prolongarse la ejecución del contrato a la siguiente vigencia, el contratista debe incrementar los salarios de su personal conforme las normas laborales de orden público. Por tanto, se establecen obligaciones a cargo del contratista que permitan mitigar dichos riesgos.

Observaciones:

Revisado por: Jairo Lázaro Ortiz Jairo Lázaro Ortiz Firmado digitalmente por Jairo Lázaro Ortiz	Subdirector de Asuntos Contractuales
Proyectado (Perspectiva Legal) por: Angela Johanna Franco Chaves Angela Johanna Franco Chaves Firmado digitalmente por Angela Johanna Franco Chaves Fecha: 2021-10-22 14:09:01 -05'00'	Profesional Especializado SAC
Proyectado por: Diana Sánchez Rincón Diana Sánchez Firmado digitalmente por Diana Sánchez	Profesional Universitario SAC