ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA
Unidad Administrativa Especial Cuerpo
Oficial de Bomberos

ESTUDIOS DEL SECTOR

REPARACIONES LOCATIVAS Y DE MANTENIMIENTO DEL ÁREA DE LA PISCINA DE LA ESTACIÓN DE BOMBEROS DE KENNEDY.

AREA INFRAESTRUCTURA

SUBDIRECCION DE GESTION CORPORATIVA

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS

BOGOTÁ D.C., OCTUBRE DE 2018

1. Aspectos generales

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015 *"La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".* Que en aplicación de la citada norma, la guía para la elaboración de los estudios del sector y demás guías y manuales expedidos por Colombia Compra eficiente, la UAE Cuerpo Oficial de Bomberos, procede a realizar el análisis del sector económico y de los oferentes teniendo en cuenta datos históricos tomados de la contratación de la Entidad, la contratación publicada en el SECOP y organismos señalados para el efecto, relacionados con el objeto a contratar:

REPARACIONES LOCATIVAS Y DE MANTENIMIENTO DEL ÁREA DE LA PISCINA DE LA ESTACIÓN DE BOMBEROS DE KENNEDY.

a. Económico

(i) Sector de la construcción

Acorde a la clasificación industrial internacional uniforme –CIIU- de todas las actividades económicas, el presente proceso de contratación se enmarca en el sector de la construcción, pues al subcontratar el proceso completo de producción de un bien o servicio, se clasifica como si por sí mismo llevara a cabo el proceso de producción. Este criterio se utiliza en particular, para todas las actividades productoras de servicios, incluida la construcción.

Los bienes y actividades objeto del contrato se encuadran dentro de las actividades especializadas para la construcción de edificios y obras ingenierías correspondiente a la división 43 sección f *"construcción"*, esta división comprende la terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil, abarcando actividades que contribuyen a la terminación o el acabado de una obra tales como • Servicio de construcción de piscinas • La aplicación en edificios y otros proyectos de construcción, de yeso y estuco para interiores y exteriores. • Servicio de mantenimiento y reparación de infraestructura. • La instalación de mobiliario. El acabado de interiores, como techos, revestimientos de madera para paredes, tabiques movibles, etcétera. • La colocación en edificios y otros proyectos de construcción de: - Baldosas y losas de cerámica, hormigón o piedra tallada para paredes y pisos, y accesorios de cerámica para cocinas. - Parqué y otros revestimientos de madera para pisos. - Alfombras y cubrimientos de linóleo para pisos, incluidos los de caucho o plástico. - Revestimiento para suelos o paredes de terrazo, mármol, granito o pizarra. - Papel de colgadura. • La pintura interior y exterior de edificios. • La pintura de obras de ingeniería civil. • La instalación de vidrios, espejos, etcétera. • La limpieza de

edificios nuevos después de su construcción. • Otras actividades de terminación de edificios n.c.p.

El sector de la construcción está constituido por varios distribuidores que intervienen en el mercado como: fabricantes, productores, almacenadores e intermediarios (distribuidores mayoristas y minoristas - comercializadores) y los consumidores, el sistema de precio de venta en este mercado es libre.

Aunado a lo anterior es menester indicar que no sola las empresas dedicadas a la construcción pueden participar en el presente proceso de selección, pues también las empresas fabricantes y distribuidoras de vidrios, aluminio, puertas, divisiones y que dentro de su objeto social incluye la instalación de las mismas se encuentran en la capacidad de realizar el suministro e instalación de dichos bienes, por lo cual el universo de posibles oferentes es aún mayor.

(ii) Cifras del sector

El sector de la construcción en los últimos años, "*ha sido una de las actividades productivas más dinámicas al registrar un crecimiento promedio de 7.9%, entre el 2000-2015, frente a 4.3% del PIB total, lo que se ha traducido en un aumento de su participación en la economía pasando de representar 4.4% en el año 2000 a 7.5% en el 2015*"[1].

"Durante el año 2016 (enero – diciembre) el PIB creció 2,0% respecto al año 2015. Las actividades con mayor crecimiento fueron: establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; construcción; e industria manufacturera. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue explotación de minas y canteras"[2].

Cuadro 1
Comportamiento del PIB por Ramas de Actividad Económica
2016 - Cuarto trimestre

Variación porcentual - Series desestacionalizadas

Ramas de actividad	Variación porcentual (%)		
	Anual	Trimestral	Año Total
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,0	2,6	0,5
Explotación de minas y canteras	-8,2	-2,6	-6,5
Industria manufacturera	1,0	0,4	3,0
Suministro de electricidad, gas y agua	-0,5	0,9	0,1
Construcción	3,5	-0,4	4,1
Comercio, reparación, restaurantes y hoteles	1,6	1,1	1,8
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	-0,1	0,4	-0,1
Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas	5,0	1,8	5,0
Actividades de servicios sociales, comunales y personales	0,9	0,4	2,2
Subtotal valor agregado	1,5	0,8	1,9
Impuestos menos subvenciones sobre al producción e importaciones	2,8	2,5	3,2
PRODUCTO INTERNO BRUTO	**1,6**	**1,0**	**2,0**

Fuente: DANE - PIB

[1] http://www.andi.com.co/SitEco/Documents/ANDI-Balance%202016-Perspectivas%202017.pdf
[2] http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_1Vtrim16_oferta_demanda.pdf

"En el primer trimestre de 2017 el valor agregado de la rama Construcción decreció en 1,4% respecto al mismo periodo de 2016, explicado por el decrecimiento en la construcción de edificaciones en 7,1%, en tanto que creció la construcción de obras civiles en 3,5%. El decrecimiento de la construcción de edificaciones obedece a la disminución en la producción de edificaciones residenciales en 8,4% y de edificaciones no residenciales en 7,8%, mientras que los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 1,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama Construcción decreció en 2,6%, comportamiento que se explica por la disminución en la construcción de edificaciones en 4,1% y la construcción de obras civiles en 0,3%. El decrecimiento del valor agregado de las edificaciones obedece a la disminución en la producción en edificaciones no residenciales en 10,1%; en edificaciones residenciales en 0,9%; y trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones en 0,2%"[3].

Cuadro 8
Comportamiento de la actividad construcción
2017 - Primer trimestre

Variación porcentual - Series desestacionalizadas

Ramas de actividad / Productos	Variación porcentual (%)	
	Anual	Trimestral
Construcción de edificaciones, reparación y mantenimiento de edificaciones[1]	-7,1	-4,1
Edificaciones residenciales	-8,4	-0,9
Edificaciones No residenciales	-7,8	-10,1
Mantenimiento y reparación de edificaciones	1,6	-0,2
Construcción de obras civiles[1]	3,5	-0,3
Construcción[1]	**-1,4**	**-2,6**

2. DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN FINANCIERA:

Se realizó el análisis de los indicadores de liquidez, endeudamiento y rentabilidad para el sector con la información obtenida a través de consulta de información financiera publicada por la SUPER INTENDENCIOA DE SOCIEDADES - SIREM de las empresas catalogadas según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de las actividades económicas SECCIÓN N ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO, Clase: 4390 Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, la información publicada en la página corresponde a los informes financieros (Balance y Estados de resultados) con el ultimo corte publicados en la página de SUPER INTENDENCIOA DE SOCIEDADES año 2016 – Análisis Financiero del sector).

[3] http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_1trim17_oferta_demanda.pdf

Teniendo en cuenta el análisis de indicadores del sector ya que la entidad debe asegurar que los proponentes tengan la capacidad financiera para responder a las obligaciones derivadas del presente proceso, se determinan los indicadores como requisitos habilitantes, los cuales se extraerán de los datos la cifras reportadas en la Cámara de Comercio, para tal efecto se debe aportar el Registro Único de Proponentes actualizado, vigente y en firme de los estados financieros a 31 de diciembre de 2017.

En la verificación financiera se analizarán los indicadores **Índice de liquidez, Índice de endeudamiento, Razón de cobertura de intereses, Rentabilidad del patrimonio y Rentabilidad del activo** como se indica a continuación:

CAPACIDAD FINANCIERA

INDICADOR	REQUISITO	
Índice de Liquidez L= Activo Corriente/Pasivo Corriente	LIQUIDEZ ≥	2.5
Índice de Endeudamiento E= Pasivo Total/Activo Total	ENDEUDAMIENTO ≤	49 %
Razón de Cobertura de Intereses R= Utilidad Operacional/Gastos de Intereses	RAZON COBERTURA DE INTERESES ≥	2.9

Nota: El índice de cobertura de intereses establece un mínimo permisible de cubrimiento de la utilidad sobre los intereses a mayor cobertura de intereses en relación a la utilidad menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones, si el proponente no presenta gastos por intereses la relación es indeterminada y se HABILITA el proponente.

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

INDICADOR	REQUISITO	
Rentabilidad Sobre Patrimonio RP=Utilidad Operacional/Patrimonio	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO ≥	15 %
Rentabilidad Sobre Activos RA=Utilidad Operacional/Activo Total	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVO ≥	6 %

a. Regulatorio

En el presente proceso de selección, el contratista asumirá todos los gastos que se requieran para el perfeccionamiento y legalización del contrato, así como los impuestos retenciones y tasas, de carácter nacional y/o Distrital legales vigentes.

ESTAMPILLA U.D.F.J.C. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 53 del 10 de enero de 2002, corresponde al contratista el pago del 1% por concepto de la estampilla Universidad Distrital Francisco José de Caldas 50 años, originado en el contrato y sus adiciones, si las hubiere.

ESTAMPILLA PRO-DOTACIÓN, FUNCIONAMIENTO Y DESARROLLO DE PROGRAMAS DE PREVENCIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS CENTROS DE BIENESTAR, INSTITUCIONES Y CENTROS DE VIDA PARA PERSONAS MAYORES. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 188 del 20 de diciembre de 2005, corresponde al contratista el pago del cero punto cinco por ciento (0,5%) de cada valor pagado, sin incluir el impuesto a las ventas, por concepto de la estampilla Pro Personas Mayores, originado en el contrato, y sus adiciones, si las hubiere.

ESTAMPILLA PRO CULTURA DE BOGOTÁ De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 187 del 20 de diciembre de 2005, corresponde al contratista el pago del cero punto cinco por ciento (0,5%) de cada valor pagado, sin incluir el impuesto a las ventas, por concepto de la estampilla Pro Cultura, originado en el contrato, y sus adiciones, si las hubiere.

3. Estudio de la oferta

a. ¿Quién vende?

Revisada los diferentes procesos de selección similares realizados por la UAECOB y de las entidades estatales consultadas, las siguientes empresas y personas naturales han participado como cotizantes, oferentes y contratistas, lo que nos permite relacionarlos como posibles proponentes

POSIBLES OFERENTES	
1	PISCINAS INTEGRALES S.A.S.
2	AYM CONSTRUCCIONES
3	CEOPROYECTOS S.A.S.
4	G Y G INGENIEROS LTDA
5	OLA GROUP
6	DINCOD LTDA
7	SICOD LTDA
8	CCM CONTRATISTAS CIVILES Y MECANICOS S.A.S
9	OBRAS, CONSULTORIAS E INTERVENTORIAS S.A.S.
10	KONSTRUIR
11	CHAF INGENIERIA S.A.S.
12	AYS PISCINAS S.A.S.
13	VICTOR HUGO BURGOS MORA.
14	FRANCO COLOMBIANA DE PISCINAS S.A.S.
15	TRATAR AGUAS Y TECNOLOGIAS VICTOR HUGO BURGOS MORA.

4. Estudio de la demanda

a. ¿Cómo ha adquirido la Entidad estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

La entidad en años anteriores no ha realizado contrataciones con este tipo de necesidad y objeto contractual.

b. ¿Cómo adquieren las Entidades estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Teniendo en cuenta la recomendación dada por Colombia Compra Eficiente se en el sentido de identificar y analizar cómo han sido otros Procesos de Contratación realizados por otras Entidades Estatales a nivel nacional:

Detalle del Proceso Número: 028-BASPC26-2015

EJERCITO NACIONAL

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Licitación Pública
Estado del Proceso	Borrador
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
Familia	[7210] Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones
Clase	[721029] Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	LA ADECUACION Y EL MANTENIMIENTO DE LA PISCINA DE ENTRENAMIENTO PARA EL BATALLON DE INSTRUCION, ENTRENAMIENTO Y REENTRENAMIENTO No26 ¿NICOLAS CUERVO ROJAS"
Cuantía a Contratar	$ 917,431,193
Tipo de Contrato	Otro Tipo de Contrato

Detalle del Proceso Número: PD-IP-025-2017

NARIÑO - INSTITUTO PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE - PASTO DEPORTE

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
Familia	[7210] Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones
Clase	[721029] Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	El CONTRATISTA se obliga para con INSTITUTO al mantenimiento y reparación de las instalaciones de la piscina semiolímpica de Aranda en lo que respecta a la adecuación de cuartos de maquinas, instalación hidráulica, instalación sanitaria, instalación electrica, para el cumplimiento de los diferentes proyectos y programas institucionales en
Cuantía a Contratar	$ 16,229,268
Moneda de Pago	Peso Colombiano

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA
Unidad Administrativa Especial Cuerpo
Oficial de Bomberos

Detalle del Proceso Número: 012

BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE PAIPA

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Directa Menor Cuantía
Estado del Proceso	Adjudicado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Ley 80 de 1993
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[72] Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	¿REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA PISCINA LOS CISNES PERTENECIENTE AL PARQUE ACUATICO DEL INSTITUTO DE TURISMO DEL MUNICIPIO DE PAIPA¿ LAS CANTIDADES DE OBRA SE ENCUENTRAN REGISTRADAS EN LOS ANEXOS, QUE FORMA PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE INVITACION.
Cuantía a Contratar	$ 90,704,256
Tipo de Contrato	Obra
Ubicación Geográfica del Proceso	
Departamento y Municipio de Ejecución	Boyacá : Paipa

Detalle del Proceso Número: SAMC-066

ARAUCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE FORTUL

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)
Estado del Proceso	Liquidado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[D] Componentes y Suministros
Segmento	[30] Componentes y Suministros para Estructuras, Edificación, Construcción y Obras Civiles
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA PISCINA DEL MUNICIPIO DE FORTUL, DEPARTAMENTO DE ARAUCA
Cuantía a Contratar	$ 79,999,957
Tipo de Contrato	Obra
Ubicación Geográfica del Proceso	
Departamento y Municipio de Ejecución	Arauca : Fortul

5. Estudio de Mercado

De acuerdo con lo establecido en las normas pertinentes, se procedió a realizar la consulta de precios o condiciones del mercado, a través de cotizaciones con empresas del sector y conocer los precios unitarios fijos para así poder determinar el presupuesto requerido, para lo cual se efectuaron los respectivos Estudios del Sector y Estudio de Mercado, para de esta manera satisfacer la presente necesidad de contratación.

Existen en el mercado empresas que pueden suplir la necesidad de la entidad de contratar el proceso de REPARACIONES LOCATIVAS Y DE MANTENIMIENTO DEL ÁREA DE LA PISCINA DE LA ESTACIÓN DE BOMBEROS DE KENNEDY.

Revisada los diferentes procesos de selección similares realizados por la UAECOB y de las entidades estatales consultadas, las siguientes empresas y personas naturales han participado como cotizantes, oferentes y contratistas, lo que nos permite relacionarlos como posibles proponentes:

1. PISCINAS INTEGRALES S.A.S.
2. AYM CONSTRUCCIONES
3. CEOPROYECTOS S.A.S.
4. G Y G INGENIEROS LTDA
5. OLA GROUP
6. DINCOD LTDA
7. SICOD LTDA
8. CCM CONTRATISTAS CIVILES Y MECANICOS S.A.S
9. OBRAS, CONSULTORIAS E INTERVENTORIAS S.A.S.
10. KONSTRUIR
11. CHAF INGENIERIA S.A.S.
12. AYS PISCINAS S.A.S.
13. VICTOR HUGO BURGOS MORA.
14. FRANCO COLOMBIANA DE PISCINAS S.A.S.
15. TRATAR AGUAS Y TECNOLOGIAS VICTOR HUGO BURGOS MORA.

6. CONCLUSION

Por lo anterior, la opción más simple y económica es el uso de agentes comerciales y distribuidores. Existen en el país varias empresas dedicadas a la construcción y/o mantenimiento y/o reparación de piscinas. Es importante tener en cuenta la capacidad financiera y la experiencia de estas empresas. La dificultad radica en encontrar una empresa con la experiencia y el conocimiento adecuado de la industria y del mercado, con contactos y buen acceso a los clientes finales, y con capacidad de dar servicios que añadan valores agregados y la posibilidad de hacerse cargo de la logística necesaria la obra.

APROBO: Gloria Verónica Zambrano Ocampo-Subdirectora de Gestión Corporativa

REVISO: Daniel Armando Vera-Coordinador Infraestructura

PROYECTO: Indicadores Financieros-Victor Mauricio Ardila/Contratista SGC