ESTUDIO DEL SECTOR

INTRODUCCIÓN

Se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector “Comercial” realizado en la etapa de planeación y estructuración del mismo, así:

A continuaciòn se presentarà el estudio del sector econòmico y de los oferentes por parte de la entidad conforme con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar el proceso de contrataciòn de ***menor cuantìa*** y la consecuente aceptaciòn de la oferta

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de Obras en los aspectos relacionados con Mantenimiento locativo y adecuaciones, se evidencia que de acuerdo a las obligaciones que se desarrollarán en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas (dos) por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, con idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual.

(Especialmente Ingenieros, Arquitectos y Constructores) del sector de la **CONSTRUCCIÓN**, el cual se encuentra dividido en dos grandes ramas: la de la **edificación**, que primordialmente se dedica a soluciones de vivienda; y la de las **obras civiles de infraestructura**. Estas últimas, a su vez, se desagregan en **públicas y privadas**.
Adicionalmente, es importante considerar las empresas que se relacionan en forma indirecta con la construcción, tales como las de fabricación de Materiales para la construcción; procesadoras de materiales pétreos; fabricantes de porcelana sanitaria, las ladrilleras, las cementeras, las de terminados en madera, las de pinturas, las de acero, industrias de materiales para impermeabilización, etc.
Es de aclarar que el servicio requerido (Servicios de mantenimiento locativo y/o adecuaciones en edificaciones), en este proceso está compuesto por ÍTEMS, que en su gran mayoría son ejecutados por los mismos actores de la actividad constructora y que utilizan los mismos insumos en cuanto a: Mano de obra, materiales, maquinaria, equipo y herramientas.

Desde este punto de vista, el sector de la construcción, es estudiado permanentemente por entidades del Sector Público y el Sector Privado, con el objeto de establecer políticas y proyecciones al futuro, dado el gran impacto en la economía nacional, ya que el sector de la construcción de edificaciones es considerado como uno de los líderes en el crecimiento del producto interno bruto (PIB) del país.

Estos estudios, se realizan con base en las actividades de construcción realizadas por las diferentes empresas y personas naturales del país, como son:

- Número de unidades de vivienda construidas en un periodo determinado.
- Número de metros cuadrados de construcción ejecutados en un periodo determinado.

- Número de licencias de construcción expedidas.
- Obras de infraestructura física realizadas.

Pero, no existen datos de la actividad de **mantenimiento locativo y adecuaciones en edificaciones ya construidas**, que es el caso que nos ocupa.

El Sector de la Construcción en el año 2018

El Dane reveló que el PIB-real de Colombia se había expandido a ritmos de solo 2,2% anual durante el primer trimestre de 2018. Aunque dicha cifra fue superior a 1,3% que se había observado un año atrás, este resultado estuvo por debajo de las expectativas del mercado (2,4%) y de la proyección de Anif (2,5%). Además, dejó mucho que desear el desempeño de sectores como el agro, la industria y la construcción.

En efecto, la construcción continuó exhibiendo marcadas contracciones a ritmos de -8,6% anual en el primer trimestre de 2018 (vs. -0,4% un año atrás), siendo el sector con peor desempeño. Allí se observaron caídas tanto en las obras civiles (-6,4% vs. +5,7%), afectadas principalmente por las contracciones de las obras minero-energéticas (-10,1%) y de carreteras-calles (-4,3%); como en las edificaciones (-9,2% vs. -1,7%).

Todas estas cifras van en contravía del esperado crecimiento de dos dígitos que anunciaba el Gobierno para este sector ante el avance de las 4G y el apoyo de los subsidios de vivienda.
Profundizando en el sector edificador, el área causada (uno de los componentes más representativos en la construcción del PIB de edificaciones) se contrajo a -3,9% anual durante el primer trimestre de 2018 (vs. -8,3% un año atrás).
Ello como consecuencia del mal desempeño del área residencial (que representa 73% del área causada total), la cual se contrajo a -3,2% anual durante el primer trimestre de 2018 (vs. -8,2%). Lo anterior se sumó a los efectos negativos generados por el área no residencial (27% del total), con caídas de -5,8% anual en el primer trimestre de 2018 (vs. -8,7%).
Este debilitamiento se ha reflejado en los niveles de producción industrial de algunos sectores conexos a la construcción, evidenciando la presencia de fuertes encadenamientos productivos que han venido jugando en contra de la industria desde 2017. En efecto, según la Encuesta Mensual Manufacturera, al corte de abril de 2018, el sector conexo con peor desempeño fue el de productos metálicos, cuyos niveles de producción industrial cayeron a -3% anual (vs. +6,9% un año atrás).
A este le siguió el sector de productos de vidrio con una contracción de -1,1% en el promedio de doce meses a abril de 2018 (vs. 0% de un año atrás). Por su parte, el sector de minerales no metálicos se recuperó levemente, pero sin regresar al plano positivo con una caída de -2,9% (vs. -7,7%). Por último, la producción de hierro y acero fue la única que logró una fuerte recuperación al llegar a tasas de +7,4% (vs. -6,5%).

Por su parte, los datos de importaciones en la mayoría de los sectores discutidos se recuperaron durante el período 2017-2018, ante un efecto estadístico positivo y la apreciación cambiaria de 3,3% en 2017 y 2,5% proyectada para 2018. Por ejemplo, las importaciones de productos metálicos se expandieron a +23,4% anual en el acumulado en doce meses a abril de 2018 (vs. -6,2% un año atrás).

En el caso del sector de hierro y acero sus importaciones crecieron +14,8% (vs. -11%), mientras que las de los productos no metálicos lo hicieron +8,8% (vs. -15,1%). En contraste, las importaciones de productos de vidrio se deterioraron -6,7% (vs. -5,3%).

Finalmente, las ventas de ferreterías (sector del comercio minorista conexo a la construcción) se contrajeron a -5,2% en el acumulado en doce meses a abril de 2018 (vs. -5% un año atrás), ante la baja demanda de insumos por parte del sector de construcción de edificaciones.

Así las cosas, se sigue evidenciando un fuerte encadenamiento entre el comportamiento del sector construcción y sus sectores conexos industriales y de comercio al por menor. Dicho encadenamiento fue muy positivo en 2014-2015, cuando la construcción crecía a +12,1% (ver Comentario Económico del Día 23 de febrero de 2015) y luego pasó a tener efectos negativos en 2017 (ver Comentario Económico del Día 12 de junio de 2017) y en lo corrido de 2018. En este año hay un agravante adicional y es que lo poco que está demandando el sector constructor está siendo suplido por el mercado internacional, impidiendo una recuperación pronta de la industria local de estos insumos.

Prospectívamente, Anif proyecta una leve recuperación para el sector constructor, expandiéndose a +0,2% anual durante 2018 como un todo (vs. -2% en 2017), rompiendo el ciclo negativo de los últimos trimestres y dando algún impulso a la demanda de insumos de los sectores conexos. Este leve mejor desempeño del sector provendría, por un lado, del avance de la construcción-ejecución de las concesiones 4G impulsando las obras civiles hacia expansiones cercanas a +3,6% anual al cierre del año (vs. +7,5% de 2017) y, por otro, de la lenta recuperación proyectada para las edificaciones (-1,3% en 2018 vs. -5,3% en 2017).

En este último caso estarían pesando positivamente: i) la mayor tracción en la transmisión de la política monetaria (donde el BR ya ha reducido en 350pbs su tasa de intervención entre diciembre 2016 y abril 2018), mejorando la capacidad de compra de los hogares; ii) la estabilización en los crecimientos de los precios de la vivienda a ritmos de 1%-2% real anual; y iii) el eventual repunte en el uso de cupos de los subsidios a la tasa de interés del “Colombia Repunta”, ver Rasec No. 196 de junio 2018.

(Fuente: “La Republica”, Analistas, marzo 5 de 2019)

ESTRUCTURA DEL SECTOR.

Es importante aclarar el rol que juegan cada uno de los tipos de actores principales en este sector.

CONSULTORES

Según la CCI quienes se identifican como CONSULTORES, son diferentes empresas dedicadas a la actividad de la consultoría, las cuales son fundamentales en la realización de las obras de ingeniería, ya que son los que ofrecen el conocimiento profesional especializado y técnico, de la mano del juicio independiente y de experiencia que permite garantizar objetividad en el análisis y la toma de decisiones, dichos participantes en este rol son catalogados como la industria del conocimiento dentro del sector.

Es así, que una de las características fundamentales de estas empresas es que cumplen sus funciones en pro del bienestar de la obra, alejados de factores ajenos, comerciales, políticos o institucionales, que puedan interferir en su independencia; los **CONSULTORES** son responsables de apoyar en la toma de decisiones para realizar una adecuada ejecución del proyecto, lo que lo cataloga como el garante de la calidad de una obra de ingeniería.

"La Consultoría es un servicio de alto valor agregado, que no cuesta mucho con respecto al costo total de la obra, y que ayuda a ahorrar recursos, problemas, demoras, sobrecostos e incertidumbres."(Cámara Colombiana de Infraestructura, 2012).

CONSTRUCTORES

De acuerdo con la definición de la Cámara Colombiana de Infraestructura (CCI) después de realizar los estudios correspondientes para identificar el funcionamiento del sector, se puede decir que los CONSTRUCTORES ejecutan sus proyectos basados en un contrato de obra pública o bajo el modelo de participación público privada (APP) en el cual se acuerda y se define la construcción de infraestructura civil de gran envergadura; estos contratos normalmente se adjudican a través el mecanismo de licitación pública, permitiendo que existan varias ofertas y así, escoger la mejor propuesta en cuanto a calidad y precio.

Los CONSTRUCTORES son los que aportan el mayor porcentaje de ingresos operacionales al desempeño del sector, sin embargo, es importante resaltar que su posición frente a los CONSULTORES se diferencia en su estructura física y su músculo financiero, entre otros aspectos.

Operacionales presentan un escenario de recuperación debido a la estabilidad de la diferencia en cambio en las importaciones que realizan para desarrollar las actividades de su negocio, esto derivado de la reevaluación de la moneda local.

Definición del Sector

El Sector de Mantenimiento, Adecuaciones o Remodelaciones en edificaciones existentes, comprende las empresas y entidades orgánicas e institucionales que en alguna forma contribuyen a la prestación de este servicio en el país. Bajo esta óptica, pertenecen al Sector las entidades reguladoras, las empresas públicas, privadas y mixtas que prestan este servicio, los fabricantes y proveedores de equipos, las Entidades Educativas que ofrecen formación y capacitación para el mantenimiento, las empresas productivas, etc., el Sector del área de mantenimiento en términos del proceso de producción, en el sector de la Agricultura, caza, silvicultura y pesca, Explotación de Minas y Canteras, Industrias manufactureras, Electricidad, gas y vapor, Construcción y Comercial.

Entidades y Asociaciones del sector

Sigla	Página web
CAMACOL, Cámara Colombiana de la Construcción	
ACOL, Asociación Colombiana de	www.acol.com.co

Constructores	
A C I E M, Nacional, Asociación Colombiana De Ingenieros Eléctricos, Mecánicos Y Afines - Nacional	www.aciem.org
ACAIRE, Asociación Colombiana Del Acondicionamiento De Aire Y La Refrigeración	www.acaire.com
ACIC, Asociación Colombiana De Ingenieros Constructores	www.acic.org.co
ACIPET, Asociación Colombina de Ingenieros de Petróleos	www.acipet.com
ACOFI, Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería	www.acofi.edu.co
AEROCIVIL, Aeronáutica Civil	www.aerocivil.gov.co
AGRECON, Agregados Y Concretos S.A.	www.agrecon.com.co
ALCALDÍA DE BOGOTÁ	**www.alcaldiabogota.gov.co**
ALCALDÍA DE MEDELLÍN	www.medellin.gov.co
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI	http://santiago.cali.net/
ANDI, Asociación Nacional De Industriales	**www.andi.com.co**

Entre otros.

Mercado

El sector de la construcción, hace parte del sector terciario o de servicios, el cual incluye las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, al igual que los arquitectos e ingenieros, las empresas productoras de materiales para la construcción, etc.

El mercado de la construcción y la remodelación de edificaciones, incluyen para su ejecución, las actividades de construcción, electricidad, transporte de materiales, plomerías, demolición y cerrajería entre otras, que dependen de las condiciones particulares de la obra.

Los indicadores económicos que influyen en el costo del servicio, son: IPC para los insumos de la construcción y el incremento de SMMLV, toda vez que en el proceso se utiliza gran cantidad de mano de obra calificada y no calificada.

Dentro de la normatividad general aplicada al sector, se destacan entre otras la SNR-10 (Reglamento de Construcciones Sismoresitentes), la norma RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas) y las diferentes Normas NTC, relacionadas con los ÍTEMS de la construcción, como por ejemplo: Elaboración de concretos y morteros, construcción de bloques de cemento y de arcilla. Acabados de pinturas en diferentes superficies, la fabricación de aceros de refuerzo, entre otras.

OFERTA:

En las ciudades de Bogotá; Medellin y su área metropolitana, ciudades del Eje cafetero; se encuentran un sin número de oferentes para satisfacer las necesidades relacionadas

con la construcción, remodelación y mantenimiento de edificaciones, entre los cuales se encuentran profesionales independientes en las diferentes área: Ingenieros civiles, arquitectos, arquitectos constructores, quienes desarrollan libremente sus profesiones y adicionalmente hay personas jurídicas de reconocida trayectoria y experiencia no sólo a nivel regional sino también anivela nacional.

Quien ofrece los servicios de mantenimiento y adecuación de bienes inmuebles. Consultados algunos listados de manifestación de interés de procesos de la misma naturaleza del que requiere la Fiscalía General de la Nación, se encontraron, entre otros muchos, los siguientes oferentes:

Empresas de Construcción en el medio:

- ARCONSA - Arquitectura y Construcciones S.A.
- GAIA CONSTRUCTORES
- Convel
- Constructora C.y.e Decoraciones Sas
- Asesoría, Reformas Y Construcción
- Condicivil S.a.s
- Construcciones Macoing S.A.S
- Ing. Jose Ivan Gómez Salazar
- Construcivil
- Construcciones C&b
- Jyp Construcciones Y Soluciones
- Plus Diseño Y Construcción
- CONSTRUREFORMAS T&J SAS

Como se puede observar, existe un gran número de empresas en disposición de contratar con el estado y en particular con la Fiscalia general de La Nación, la prestación del servicio de obra pública, lo que sugiere un alto nivel de competencia para el proceso de contratación.

¿Cuál es la dinámica de distribución y entrega del servicio?

Las actividades de la construcción que se contratan, se hacen con fundamento en el costo de mercado de cada uno de los insumos utilizados (materiales, maquinaria, herramienta y mano de obra) y se le reconoce al contratista un monto por la administración (Pólizas e impuestos, etc.) más una utilidad, y esa así de esta manera que los diferentes oferentes (personas naturales y jurídicas) hacen sus propuestas para la ejecución de estas labores.

En el caso de obras civiles existen varias empresas con la capacidad y experiencia necesaria para afrontar la ejecución de este tipo de labores y en ocasiones dadas la escala de los proyectos, las empresas se presentan en asocio en forma de consorcios y uniones temporales.

DEMANDA:

Como ha adquirido la FGN estas obras anteriormente:

A continuación se presenta una relación de los últimos contratos celebrados por la entidad en la Dirección Seccional para la contratación de adecuaciones de obra civil y mantenimientos. Ambos procesos se adelantaron por Menor cuantía como Modalidad de selección del contratista, se indica el N° del proceso, el Objeto del contrato, y la cuantía.

NO PROCESO O CONTRATO	AÑO	OBJETO	ENTIDAD	CUANTÍA	CIUDAD
SAMC RN –FGN 2018	2018	Obras de adecuación de la sede de la FGN en el municipio de Corozal, Departamento de Sucre.	Fiscalía General de la Nación	481.971.990	Corozal
N° proces 003R y Cto N° 103 de 2017	2017	Obras civiles para la adecuación, reparación y mantenimiento locativo, de los bienes inmuebles de propiedad de la fiscalía general de la nación – dirección seccional de Medellin: edificios Veracruz- Diplomático; CHI y sede URI Norte Copacabana	Fiscalía General de la Nación	$481.971.990	Medellín
N° de Contrato 104 de 2017	2017	Mantenimiento y adecuaciones de la sede del CTI Caucasia	Fiscalía General de la Nación	$339.514.000	Caucasia
N° de Contrato 107 de 2017	2017	Contrato de Mobiliario para el CIH	Fiscalía General de la Nación	$ 170.855.440	Medellín

Las cantidades iniciales de estas obras se ejecutaron acorde a lo establecido en los presupuestos, algunos de ellos fueron adicionados en mayor cantidad de obra prevista, con precios ajustados al mercado y en beneficio de la institución. Se respetó la forma de pago y los Cronogramas establecidos inicialmente en los respectivos procesos.

Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones: no hubo lugar a sanciones y la ejecución de las actividades en ambos casos fue exitosa para la entidad.

Garantías exigidas y siniestros: de los dos contratos relacionados, no ha habido lugar a reclamaciones por garantías.

Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

En su mayoría las entidades del estado para hacer remodelaciones de su tecno estructura deben acudir a la ejecución de obras públicas, en lo que hace referencia a las labores de demolición, construcción de elementos de concreto, instalaciones eléctricas, todas estas de usos frecuente. Es así de esta manera que las diferentes entidades del estado han adelantado proceso contractuales de mantenimiento de su infraestructura física. Además de los contratos celebrados por la Subdirección Regional Noroccidental de la F.G.N en el vigencia 2017, se relacionan otros procesos, consultados en las páginas de Contratación estatal, entre los que se destacan:

NO PROCESO O CONTRATO	AÑO	OBJETO	ENTIDAD	CUANTÍA	CIUDAD
Sa 01 de 2018	2019	“Realizar el mantenimiento y adecuaciones a los locales ubicados en la calle 44 no 53 a 31 y carrera 55 no 42-90 (206), centro cívico de Antioquia plaza de la libertad ph, inmuebles de propiedad del instituto para el desarrollo de Antioquia–idea- ”	ANTIOQUIA - INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA - MEDELLÍN	$106.124.236,00	Medellin
8183	2018	Obras civiles para la remodelación y adecuación total del auditorio gobernadores del piso 04 (cuarto) de la gobernación de Antioquia	ANTIOQUIA - GOBERNACIÓN	$415.459.357,00	Medellin
8352	2018	ACONDICIONAMIENTO Y REMODELACIÓN DE ESPACIOS EN EL EDIFICIO DEL CENTRO ADMINISTRATIVO DEPARTAMENTAL” JOSE MARIA CÓRDOVA” Y EDIFICIO DE LA ASAMBLEA	ANTIOQUIA - GOBERNACIÓN	$213.963.651,00	Medellin

		DEPARTAMENTAL DE ANTIOQUIA			
SA-058-MC-2017	2017	AMPLIACIÓN Y ADECUACIÓN DE IPS DE PRIMER NIVEL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ESTRATEGIA SALA E.R.A. PEDIATRICA EN EL MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE	Alcaldia de Sincelejo	$301,131,616	Sincelejo
SAMC 01-2017	2017	La Terminación de las adecuaciones al Palacio de Justicia de Majagual en el departamento de Sucre	Rama Judicial	$246,455,584	Majagual Sucre
MSBV-LP-OP-07-2018	2017	Construcción de laboratorio de química en la institución educativa villa clara, zona rural del municipio de San Bernardo del viento, departamento DE CÓRDOBA	CÓRDOBA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SAN BERNARDO DEL VIENTO	$302,512,447	SAN BERNARDO DEL VIENTO
131	2016	Obras civiles para la adecuación, reparación y mantenimiento locativo, de los bienes inmuebles de propiedad de la fiscalía general de la nación – dirección seccional de Medellin: edificio Veracruz	Fiscalía General de la nación	225.242.000	Medellín
118	2016	Mantenimiento y adecuaciones de los siguientes bienes inmuebles del FEAB de la FGN Apto. 402 Edif. Maral. Apto 104 Edif. Fuente Clara. Apto. 301 Urbanización Monterrey PH.	Fiscalía General de la nación	91.746.275	Medellin
047	2013	Mantenimiento y pintura de las sedes de Paloquemao y Tribunal de la FGN	Fiscalía General de la nación	20.247.626	Bogotá
2477	2013	Obras civiles varias en el centro administrativo departamental y sedes externas.	Gobernación de Antioquia	190,275,745	Medellin
95	2014	Demolición de enchape sobre pared, incluye retiro de espejos y botada de material sobrante en sitio autorizado m2 339	TERMINALES DE TRANSPORTE DE MEDELLÍN	278,343,947	Medellin

		Demolición de muros divisorios, incluye enchape, retiro y botada de material sobrante en sitio autorizado m2 74 Retiro de aparato sanitario, lavamanos, orinal, y traslado al sitio indicado por interventoría und 52 Retiro de puertas y traslado al sitio indicado por Supervisión, incluye marco und 29 Suministro, transporte e instalación de revoque en pared m2 361 Suministro, transporte e instalación de enchape pared cerámica Egeo blanco 30x60 m2 361	S.A		
SAM009	2013	Obras físicas de enlucimiento, mejoramiento y mantenimiento de los laboratorios 144A, 144B e investigación, adscritos a la facultad de ciencias de la salud de la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia.	INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA	167,835,722	Medellín
SA-22 030	2013	Realizar el mantenimiento y remodelación de la planta física del almacén de la SSSA ubicado en la calle 20 no. 65g-57. (cambio total del techo área almacén)	ANTIOQUIA - GOBERNACIÓN	149,045,570	Medellin
0009008464	2013	Suministro e instalación de elementos para la detección de humo y calor y para la extinción de incendios y mantenimiento preventivo y correctivo del sistema contra incendio del CAM	ALCALDÍA MUNICIPIO DE MEDELLÍN	142,459,948	Medellin
SAM005-13	2013	Entregar el mejoramiento físico de la biblioteca institucional, el piso del archivo de administración documental y la mano de obra requerida para ejecutar la pintura del	INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA -	109,610,366	Medellin

		edificio denominado patrimonial y los espacios exteriores complementarios de la Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia.	MEDELLÍN		
ss-22-0142	2012	Mantenimiento correctivo y preventivo de la Infraestructura Física de la Fábrica de Licores de Antioquia	Gobernación de Antioquia	2.075.846.220	Medellin
CMC 052	2013	Mantenimiento General que incluye resanes, pintura, impermeabilización, instalación de dry Wall y mantenimiento y reptación tejado que incluye el cambio de durmientes, cambio de tejas y reparación de algunas que se encuentran en mal estado los techos de la casa de pensionados	Fondo previsión Social del congreso de la Republica	12.250.000	Bogotá
OT450000794210402108	2015	Mano de obra con suministro de materias para desarrollar reparaciones adecuaciones, reformas, mantenimientos preventivos correctivos y preventivos en las instalaciones físicas e infraestructura de las diferentes dependencias y sedes donde tiene presencia la universidad de Antioquia según invitación a cotizar del 13 de mayo de 2015 y propuesta presentada por el contratista, anexo al presente contrato.	UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA	95,951,645	Medellín
5403	2016	Mantenimiento de ventanería y elementos de fachada del centro administrativo departamental "José María Córdova" y edificio de la asamblea departamental	GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA	150.921.872	Medellin

		de Antioquia			
072 BASPC04	2016	Seleccionar el proponente que realice el siguiente objeto: el mantenimiento de redes eléctricas, cielos rasos y muros del comando de la cuarta brigada	Ejército Nacional	122.064.857	Medellin