ANEXO 2
ANÁLISIS ECONÓMICO

PROCESO DE CONFORMACIÓN DE LISTAS CORTAS MEDIANTE AVISO

«SELECCIONAR ENTRE UNA (1) Y SEIS (6) DESARROLLADORES, PARA QUE POR SU CUENTA Y RIESGO DESARROLLEN SEIS (6) PROYECTOS INMOBILIARIOS CON USO PRINCIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO - VIS / VIP EN IGUAL NÚMERO DE PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA ERU»

SUBGERENCIA DE GESTIÓN INMOBILIARIA
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

ENERO DE 2023

Contenido

El presente documento tiene como objetivo identificar el contexto y estado actual del sector socio económico particular requerido para conocer las necesidades del proceso a contratar por parte de la entidad. La estructura del presente análisis del sector corresponde a la estructura usada como referencia en los manuales y guías establecidos por Colombia Compra Eficiente y fuentes de información estadística oficiales de algunas entidades del sector. En primer lugar, se desarrollan algunos aspectos generales del sector donde se desenvuelve la actividad u objeto a contratar e indicadores económicos que inciden en éste; posteriormente, se realiza el estudio de oferta con miras a identificar el estado de los oferentes en el mercado y su análisis financiero.

1. Análisis económico del sector

Teniendo en cuenta el último Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2018 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE, que permite contar y caracterizar las personas residentes en Colombia, así como las viviendas y los hogares del territorio nacional, se obtiene datos de primera mano sobre el número de habitantes, su distribución en el territorio y sus condiciones de vida, lo cual sirve para que diferentes organismos públicos y privados del país planeen y tomen decisiones de política pública, de desarrollo económico, bienestar social, empleo, vivienda, salud, migración, entre otros. Dicho censo reveló que el déficit de vivienda afecta a 5,1 millones de hogares colombianos, de los cuales 2,7 millones viven en suelo urbano y 2,3 millones en suelo rural (DANE, 2020). Para el caso de Bogotá D.C., la mayor preocupación se centra en el acelerado crecimiento de la población, incidiendo en un mayor costo en la adquisición de la vivienda urbana, el aumento de los costos de los materiales y, por lo tanto, la escasez del suelo.

Ante esta problemática, la Secretaría Distrital del Hábitat- SDHT a través de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – ERU, adelanta proyectos para la generación de viviendas de interés social y prioritario, lo anterior, en su rol de Banco Distrital de Tierras buscando fortalecer y consolidar la provisión de suelo que permita atender dichas demandas. En ese sentido, la Empresa en ejecución de su misionalidad y funciones asignadas, adelanta este proceso que permita la materialización de nuevas unidades de viviendas VIS/VIP en el Distrito.

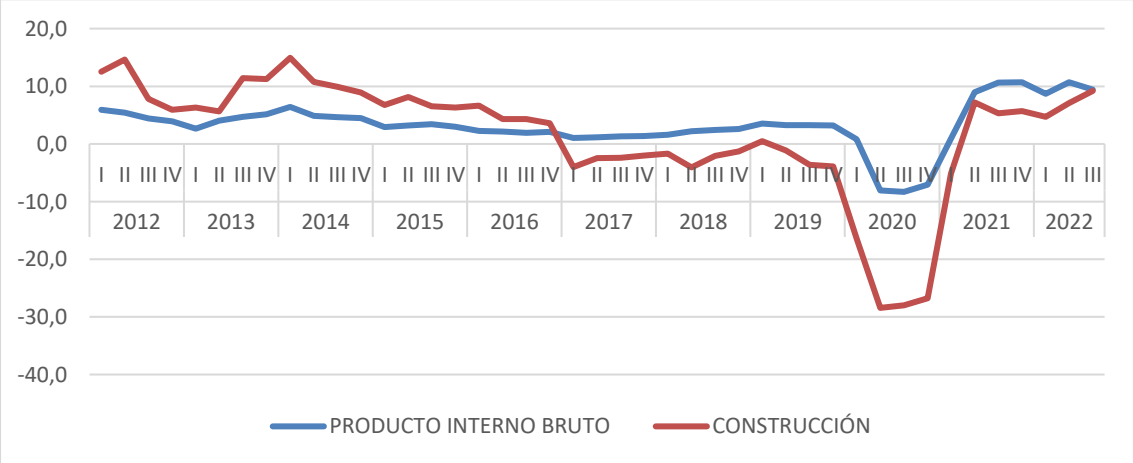
De acuerdo con lo anterior, se realiza análisis del sector de la construcción conforme los datos suministrados de la más reciente publicación del DANE, variación del PIB en Colombia versus crecimiento de la construcción y las posibles variables que pueden incidir en éste, tal como la inflación, el IPC y la fluctuación de la TRM (dólar).

2. **Dinámica del sector económico**: En el tercer trimestre del año 2022, el Producto Interno Bruto – PIB creció un 9,4%[1]; siendo las actividades económicas de comercio, industria y administración pública y defensa los sectores que más contribuyen a la dinámica del valor agregado junto con el de la construcción. En el cuarto trimestre de 2021, el crecimiento del PIB fue de 10,8% y la recuperación económica fue fundamental en todos los sectores del aparato productivo, en especial, por el incremento de la generación de valor agregado en los sectores de servicios, actividades artísticas, de entretenimiento y recreación, entre otras.

3. **Variación PIB Vs Ingresos de la Construcción:**

En la siguiente gráfica se muestra la variación anual del PIB en Colombia desde el año 2012 hasta el tercer trimestre del año 2022 con respecto de la variación en el crecimiento de la construcción para el mismo período, mostrando signos de recuperación de la fuerte caída que tuvo en el año 2020 en virtud de la pandemia generada por el COVID-19, así:

Gráfica 1: PIB Vs Ingresos de la Construcción



Por otro lado, y según la Encuesta Mensual de Servicios -EMS- al finalizar el año 2021, los ingresos totales de las empresas dedicadas a las actividades de construcción tuvieron una variación anual de 5,7%, evidenciando un incremento en la recuperación respecto de la situación del año inmediatamente anterior y al inicio del 2022.

[1] Fuente: DANE Pág. Web: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

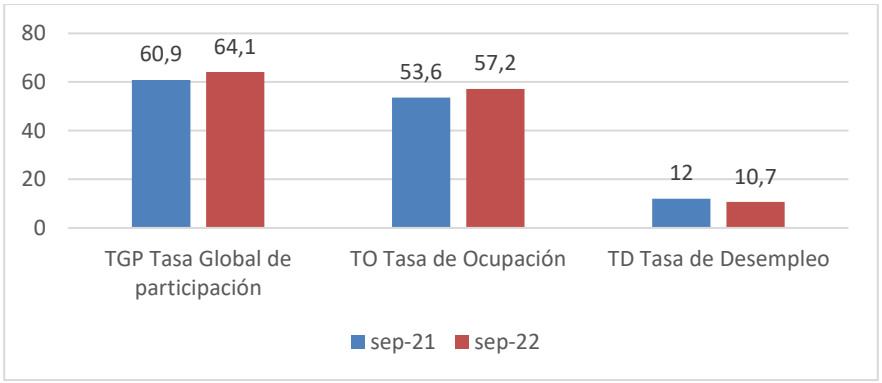
Gráfica No. 2. Ingresos totales del sector de la construcción, por trimestre a septiembre de 2022.



(*) Cifras expresadas en miles de millones.

4. **Mercado laboral:** La investigación que mide de forma continua el mercado de trabajo en Colombia se llama la Gran Encuesta Integra de Hogares- GEIH-, que realiza de forma diaria el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas-DANE-. Para el mes de septiembre de 2022, la tasa de desempleo del total nacional fue 10,7%, lo que representó una reducción de 1,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (12,0%).

Gráfica No. 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo Total Nacional (septiembre 2021- 2022)



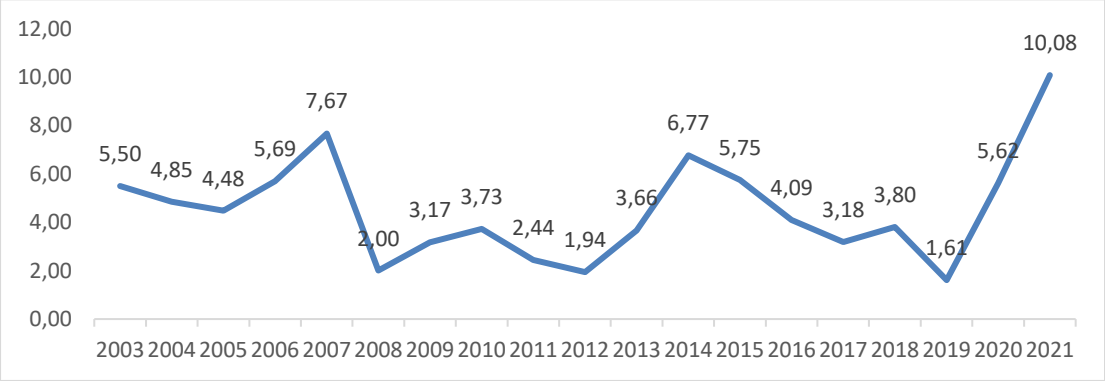
5. **Variables que afectan el sector**

En el marco del análisis de las cifras, las variables macroeconómicas que afectan la dinámica del sector son: Inflación, tasa representativa del mercado-TRM-; y el salario mínimo.

5.1 IPC e Inflación: El Índice de Precios al Consumidor es una medida de variación del índice de precio de una canasta de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país.

Esta canasta se define a partir de la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares -ENPH- que el DANE realiza cada 10 años. Para el análisis del sector, el IPC es usado fundamentalmente para proyectar las tendencias de consumo de bienes y servicios, y usualmente para medir el grado de cambio de los valores monetarios en la elaboración de un coste económico.

Gráfica No. 4. Variación anual del Índice de precios al consumidor. % (2003 – 2022)



En el mes de **septiembre de 2022**, el IPC registró una **variación de 0,93% en comparación con agosto de 2022**, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,93%): Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,65%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,61%), Prendas de vestir y calzado (1,33%), bienes y servicios diversos (1,21%) y, por último, Restaurantes y hoteles (1,03%). Por debajo se ubicaron: Educación (0,80%), Recreación y cultura (0,69%), Transporte (0,69%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,57%), Salud (0,51%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,46%) y, por último, Información y comunicación (0,09%).

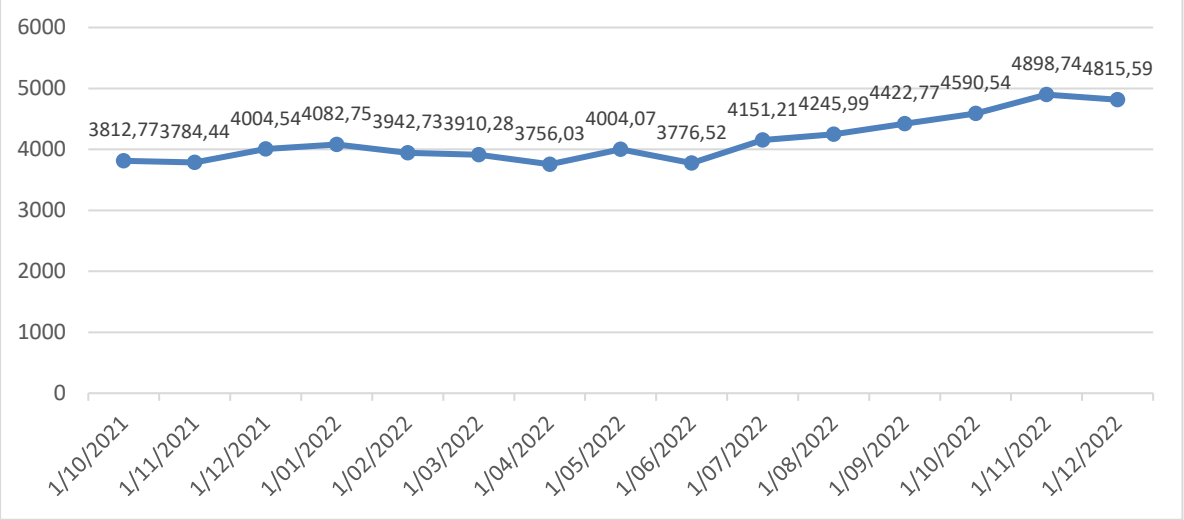
Ahora bien, estos resultados incidieron en que la inflación anual se ubique 11,14%, y refleja el alto incremento en todos los precios percibidos en el país.

5.2 Tasa Representativa de Mercado: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con

base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario.

Según lo informa la página del Banco de la República, actualmente, la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica a diario la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.

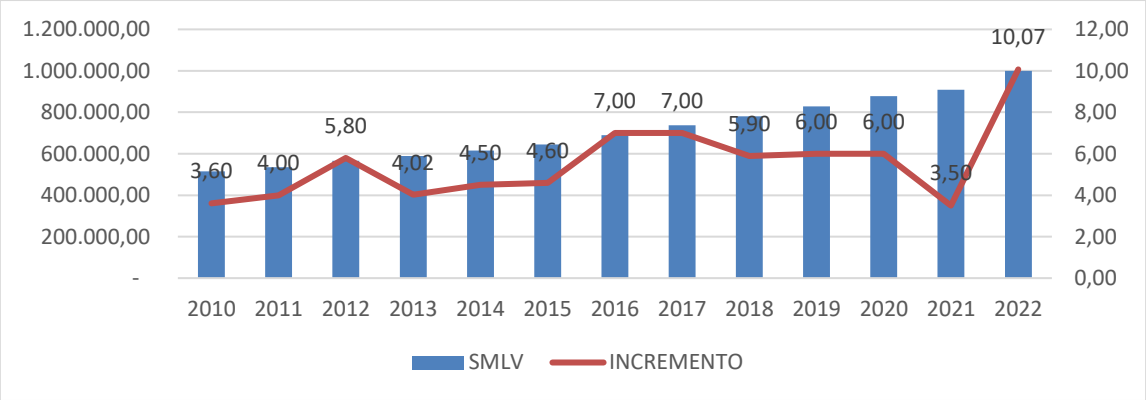
Gráfica No. 5. Tasa Representativa del Mercado (COP/USD)- Corte 1 de diciembre de 2022.



Para el 1 de diciembre de 2022 el dólar registró un TRM de 4.815,59 pesos por dólar, representando un aumento porcentual de 27,0% respecto a la TRM del 31 de octubre de 2021 ($3.788,44)

6. **Salarios:** El salario mínimo es el indicador que evidencia la capacidad de gasto mínima de los hogares. Es muy utilizado año por año para la toma de decisiones empresariales en materia de contratación y para el establecimiento de parámetros de costeo de políticas públicas en muchas entidades.

Gráfica No. 6. Salario mínimo en Colombia en pesos e incrementos anuales %. Años comprendido del 2010 – 2022



El salario mínimo para el año 2022 quedó establecido por decreto en $ 1.000.000 pesos con un auxilio de transporte de $ 117.172 pesos, es decir, un total de $ 1,117.172 pesos de salario más el auxilio de transporte.

7. Estudio de oferta con miras a identificar el estado de los oferentes en el mercado y su análisis financiero.

El análisis del sector económico se realizó tomando la información de 2.320 empresas pertenecientes al Sector Construcción: F4111 - Construcción de edificios residenciales, M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica y F4290 - Construcción de otras obras de ingeniería civil, que reportaron información a la Superintendencia de Sociedades. El Sistema Integrado de Información Societaria- SIIF- presenta los estados financieros y gastos de intereses con corte a 31 de diciembre de cada año, a nivel empresarial o agregado para los años de la muestra correspondiente a los 3 últimos periodos disponibles, suministrados por las empresas que se encuentran sometidas a inspección y vigilancia por la Superintendencia de Sociedades y que pertenecen al sector real de la economía. Sin embargo, la última información disponible es con corte al 31 de diciembre de 2021.

Con base en las condiciones financieras señaladas en el estudio del sector y los índices obtenidos de la base de datos del Sistema Integrado de Información Societaria- SIIF se determinan los indicadores de este proceso, considerando las variaciones que pudieron presentar las empresas durante los últimos períodos.

El siguiente cuadro resume la información financiera presentada por las empresas del Sector Construcción Residencial, recogida en el Sistema Integrado de Información Societaria- SIIF, sobre la cual se hizo el análisis financiero del Sector y se determinaron los índices de liquidez, endeudamiento, cobertura de intereses, rentabilidad del activo y rentabilidad del patrimonio, así:

Herramienta estadística	Liquidez	Endeudamiento	Cobertura de intereses	Rentabilidad del Activo	Rentabilidad del Patrimonio
Media	260,54	72%	132,03	-0,46	**-0,46**
Mediana	2,62	63%	0,00	0,01	**0,01**
Media acotada	4,93	61%	1,92	0,02	**0,02**
Indicadores	**>=1,50**	**<=75%**	**>1,50**	**>=0**	**>=0**

8. Presupuesto y valor estimado de los contratos que se deriven de la adjudicación del proceso

Se informa que el presupuesto fue construido de acuerdo con las modelaciones que se efectuaron al interior de la Empresa con base en las cabidas de los predios y que dieron como resultado el valor estimado de los contratos, temas que se amplían en el Anexo 1 – Información jurídica, técnica y financiera de los predios.

9. Análisis de criterios diferenciadores de emprendimientos y empresas de mujeres

Con la información consultada en SuperSociedades, analizando el sector de las empresas que constituyen el sector económico CIIU 4111 – Construcción de edificios residenciales, CIIU 4290 – Construcción de obras de ingeniería y CIIU 7110 – Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica, del total, 4329 empresas del sector, el 83.44% las representaciones legales de estas empresas son ejercidas por hombres, mientras que el 16.56% restante por mujeres, es decir, un sector donde es claramente menor la participación de mujeres en cargos gerenciales.

Empresas de los sectores 4111, 4290 y 7110, representación legal por género a 19 de octubre de 2022

Tipo de sociedad comercial	Total	Hombre	Mujer
S A S	3198	2653	545
ANONIMA	463	403	60
LIMITADA	408	346	62
SUCURSAL EXTRANJERA	142	114	28
S.C.A.	51	43	8
S. en C.	47	39	8
UNIPERSONAL	19	14	5
COLECTIVA	1	0	1

Fuente https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports

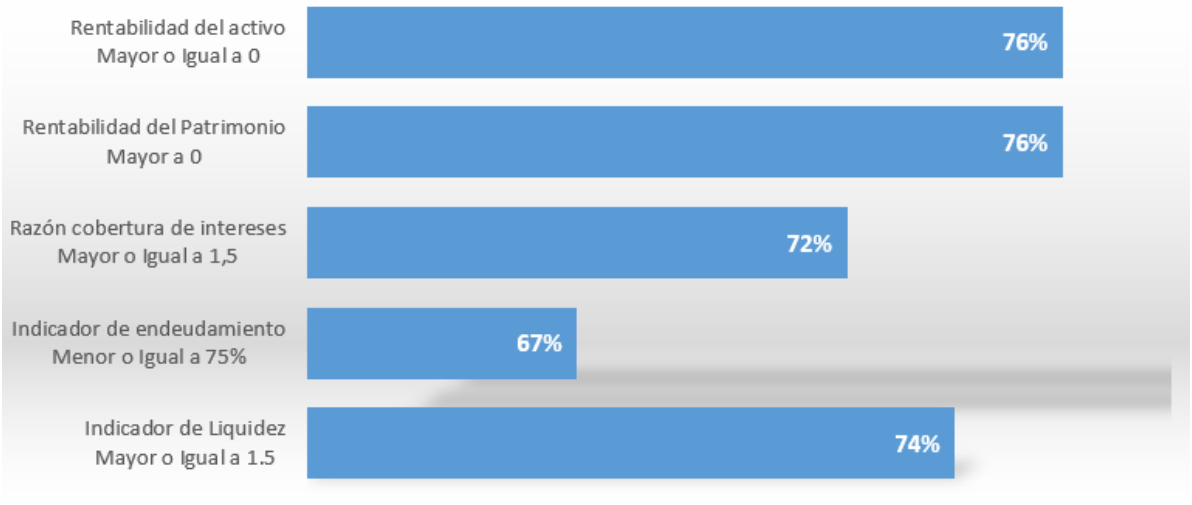
De las empresas cuya representación legal son mujeres, el 76.01% son sociedades por acciones simplificadas SAS, que como descriptiva, son sociedades de capital, de naturaleza comercial, conformada por una o varias personas naturales o jurídicas. Además, el 8.37% son sociedades anónimas, el 8.65% son sociedades limitadas y el porcentaje restante, 6.97%, lo conforman otros tipos de sociedades.

Teniendo en cuenta que (i) de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021 las entidades deberán otorgar un puntaje adicional a los proponentes emprendimientos y empresas de mujeres, (ii) que dicho puntaje adicional será de hasta 0,25% del valor total de los puntos establecidos en los documentos del proceso de contratación, y (ii) que la calificación de los esquemas básicos tiene un máximo de cien (100) puntos según el capítulo correspondiente a Criterios de Evaluación de los Estudios Previos, se sugiere asignar cero punto veinticinco (0,25) puntos adicionales a los proponentes que acrediten dicha condición de la manera establecida en el mismo Decreto.

10. Análisis de criterios diferenciadores MIPYMES

Con el objetivo de identificar las Mipymes que podrían ser potenciales proponentes en este proceso, según lo indica la Ley 2069 de 2020 “Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia”, se llevó a cabo una revisión de la base de datos de empresas Mipymes para las actividades económicas relacionadas con el objeto a contratar.

Para dicho análisis se tomó el reporte de información societaria extraída de la plataforma de la Superintendencia de Sociedades de Colombia con corte a diciembre de 2021, de las empresas identificadas con el código CIIU 4111 – Construcción de edificios residenciales y CIIU 4290 – Construcción de obras de ingeniería, CIIU 7110 – Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica. Para este ejercicio, se analizaron los indicadores financieros de 4.329 Mipymes.



Del análisis de los indicadores financieros para las Mipymes observamos que la mayoría cumple con los requisitos individuales, como se aprecia en la gráfica anterior. No obstante, al analizar el conjunto de las empresas, se concluye que no más del 20% de las Mipymes cumplen con la totalidad de los requisitos habilitantes.

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, se sugiere incorporar requisitos habilitantes diferenciales respecto del número de contratos exigidos para acreditar la experiencia, con el fin de promover la participación de Mipymes en el proceso de selección.

11. Acuerdos Comerciales

Según el manual CCE-EICP-MA-03 para el manejo de los acuerdos comerciales en los procesos de contratación, actualizado a fecha 24 de noviembre de 2021, se presenta a continuación el listado de acuerdos comerciales vigentes, en aras de verificar el tratamiento que debe especificarse en el proceso contractual para cada uno de los países firmantes:

Acuerdo Comercial		Vigente	Empresa Cubierta	Umbral	Excepción aplicable	Proceso de Selección Cubierto
Alianza Pacifico	Chile	SI	NO	N/A	N/A	NO
	México	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Perú	SI	NO	N/A	N/A	NO
Canadá		SI	NO	N/A	N/A	NO
Chile		SI	SI	NO	SI-47	NO
Corea		SI	NO	N/A	N/A	NO
Costa Rica		SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados Unidos		SI	NO	N/A	N/A	NO
Estados AELC		SI	NO	N/A	N/A	NO
México		SI	NO	N/A	N/A	NO
Triángulo Norte	El Salvador	SI	SI	SI	SI-48	NO
	Guatemala	SI	SI	SI	SI-51	NO
	Honduras	SI	NO	N/A	N/A	NO
Unión Europea		SI	SI	NO	SI-31	NO
Israel		SI	SI	NO	NO	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SI	NO	N/A	N/A	NO
Comunidad Andina		SI	SI	N/A	NO	SI

Una vez analizados los acuerdos comerciales suscritos entre Colombia y otras naciones, se determinó que al presente proceso contractual le aplica la Decisión 439 de la Secretaría de la Comunidad Andina de Naciones (CAN).

12. Apoyo a la industria nacional

De conformidad con lo previsto en el Decreto 680 de 2021, los proponentes pueden obtener un puntaje adicional por su apoyo a la industria nacional al: i) ofrecer servicios nacionales o extranjeros con trato de nacionales, y ii) incorporar bienes y/o servicios colombianos en bienes y/o servicios extranjeros. La entidad en ningún caso otorgará simultáneamente los puntajes por ambos conceptos.

Teniendo en cuenta que en el objeto del contrato producto del presente proceso de selección no existen bienes nacionales relevantes, el puntaje de apoyo a la industria nacional se otorgará a los proponentes que se comprometan a vincular al desarrollo de su contrato un porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos de al menos el cuarenta por ciento (40%) del total de empleados o contratistas por prestación de servicios requeridos, así:

Ítem	Origen del servicio	Puntaje
1	Servicios nacionales o con trato de nacionales	10
2	Servicios extranjeros con servicios nacionales incorporados	5

Adicional al porcentaje de empleados o contratistas por prestación de servicios colombianos anteriormente mencionados, y de acuerdo con las definiciones del artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, para que un servicio sea considerado nacional o con trato de nacional, deberá ser (…) “prestado por una persona natural colombiana o por un residente en Colombia, por una persona jurídica constituida de conformidad con la legislación colombiana o por un proponente plural conformado por estos o por estos y un extranjero con trato nacional”.

13. Análisis del fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional

Según el análisis de oportunidad, conveniencia, objeto contractual y alcance de las obligaciones que se desprenden de este, se estima que no procede incluir las condiciones establecidas en el artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1860 de 2021 para el fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, en virtud de los indicadores financieros requeridos para la ejecución del contrato que se adjudicará.

14. Puntaje máximo de las propuestas

El puntaje máximo que puede obtener una propuesta en el presente proceso de selección resulta de sumar (i) el puntaje máximo de los esquemas básicos descrito en el capítulo 8 de los Estudios Previos, (ii) el puntaje para el fomento de emprendimientos y empresas de mujeres, y (iii) el puntaje de apoyo a la industria nacional.

Factor de calificación	Puntaje máximo
Esquema básico	100,00
Fomento a emprendimientos y empresas de mujeres	0,25
Apoyo a la industria nacional	10,00
Total	**110,25**

15. Conclusiones

Para este proceso se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Del total de la muestra de las empresas que pertenecen al sector de la construcción, se evidenció que un 50% cumplen con los requisitos financieros habilitantes de este proceso. De igual manera, se observa que existe un conjunto amplio de empresas que podrían postularse, bien sea de manera individual o bajo una estructura plural.

- De la información financiera que se revisó de las empresas del sector de la construcción, se determinó exigir un indicador de liquidez promedio menor o igual a 1.50, un indicador de endeudamiento menor o igual al 75%, una razón de cobertura de intereses mayor al 1.50 y de rentabilidades del activo y del patrimonio mayores a 0.

REFERENCIAS

Banco de la República de Colombia. Reporte diario de la tasa de cambio corte 01 de diciembre de 2022.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Informes, anexos y boletines técnicos de las investigaciones del PIB, EMS: https://www.dane.gov.co/

ÍNDICES, Gran Encuesta Integrada de Hogares, Índice de Precios.

Superintendencia de Sociedades de Colombia:https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Albeiro Daniel Cáceres Villamizar	Contratista	Gerencia de Vivienda	
Elaboró:	Cristian Javier Sánchez Castrillón	Contratista	Gerencia de Vivienda	