## ANEXO 9:

## ANÁLISIS DEL SECTOR

En desarrollo de lo señalado en artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, cuando define que *"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 Superintendencia de Notariado y Registro elaboró el presente documento, en el que se plasma el análisis necesario para lograr satisfacer la necesidad de la Entidad que origina el proceso de contratación para establecer el contexto del Proceso de Contratación, identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes para el desarrollo del mismo, así como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

De acuerdo con la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente versión G-EES-02, las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada.

## 1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Con el fin de analizar el desarrollo del sector se tomará como marco de referencia el estado actual del sector de la construcción en Colombia y su dotación.

La actividad de construcción está catalogada dentro del sector terciario o sector servicios que incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía.

El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional. En este sector se incluyen las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, la consultoría en ingeniería y arquitectura, las empresas productoras de materiales para la construcción, entre otras.

Se consultó el boletín técnico alrededor de la construcción el cual presenta información de 16 investigaciones, categorizadas en indicadores macroeconómicos, oferta, demanda y precios e índices. Los indicadores de construcción se presentan considerando las coberturas geográficas disponibles, a partir de las variaciones mensuales y anuales.

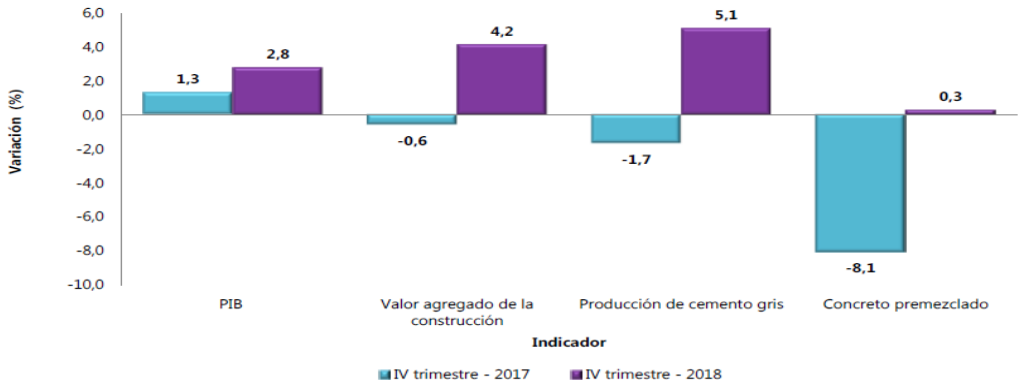
**Tabla 1. Indicadores de coyuntura del sector construcción**
**IV trimestre de 2018[pr]**

| | Período | | | Período de referencia |
|---|---|---|---|---|
| | Actual | Doce meses | Anterior[1] | |
| **MACROECONÓMICOS** | | | | |
| PIB total[β] (variación anual %) | 2,8 | 2,0 | 2,7 | IV trim. 2018 |
| Valor agregado de la rama construcción[β] (variación anual %) | 4,2 | -0,8 | 3,0 | IV trim. 2018 |
| Valor agregado de obras civiles[β] (variación anual %) | 5,5 | 3,7 | -1,7 | IV trim. 2018 |
| Valor agregado de edificaciones[β] (variación anual %) | 4,4 | -2,3 | 6,2 | IV trim. 2018 |
| Valor agregado de actividades especializadas[β] (variación anual %) | 1,0 | -2,7 | 2,1 | IV trim. 2018 |
| IPC total (variación mensual %) | 0,30 | 3,18 | 0,12 | Diciembre de 2018 |
| IPC vivienda (variación mensual %) | 0,30 | 4,13 | 0,18 | Diciembre de 2018 |
| IPP total (variación mensual %) | 0,59 | 2,72 | -1,56 | Enero de 2019 |
| Tasa de ocupación total nacional (participación %) | 55,3 | 57,6 | 58,7 | Enero de 2019 |
| **OFERTA** | | | | |
| Producción de cemento gris (variación anual %) | 2,2 | 1,3 | 6,8 | Enero de 2019 |
| Área causada[Ā] (variación anual %) | -2,1 | -3,9 | 0,1 | IV trim. 2018 |
| Área licenciada de edificaciones[¶] (variación anual %) | -20,0 | -4,9 | 1,7 | Diciembre de 2018 |
| Área iniciada de edificaciones[Ч] (variación anual %) | -0,5 | -12,8 | -9,5 | IV trim. 2018 |
| Área culminada de edificaciones[Ч] (variación anual %) | 11,4 | 22,0 | 36,3 | IV trim. 2018 |
| **DEMANDA** | | | | |
| Despachos de cemento gris (variación anual %) | 1,0 | 0,3 | 2,6 | Enero de 2019 |
| Concreto Premezclado[Σ] (variación anual %) | -2,4 | -3,9 | -1,1 | Diciembre de 2018 |
| Valor de los créditos desembolsados para vivienda[∞] (variación anual %) | 0,6 | 9,3 | 5,0 | IV trim. 2018 |
| Número de créditos desembolsados para vivienda (variación anual %) | -7,9 | -0,7 | 2,1 | IV trim. 2018 |
| Saldo de capital de la cartera hipotecaria de vivienda (variación anual %) | 10,8 | 9,8 | 9,6 | IV trim. 2018 |
| Número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda (variación anual %) | 5,6 | 4,4 | 4,2 | IV trim. 2018 |
| **PRECIOS E ÍNDICES** | | | | |
| Índice de precios de vivienda nueva (variación anual %) | 8,11 | NA | 7,59 | IV trim. 2018 |
| Índice de costos de la construcción de vivienda (variación mensual %) | 0,74 | 2,25 | 0,09 | Enero de 2019 |
| Índice de costos de la construcción pesada (variación mensual %) | 0,85 | 3,29 | 0,11 | Enero de 2019 |
| Indicador de inversión en obras civiles (variación anual %) | 5,3 | -0,9 | -1,7 | IV trim. 2018 |
| IPP materiales de construcción[2] (variación mensual %) | 0,17 | 2,45 | 0,21 | Enero de 2019 |

**Fuente**: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
[1]. El período anterior se refiere a la variación anual o mensual, del trimestre o mes inmediatamente anterior.
[2]. Este nivel de desagregación corresponde a la Clasificación según Uso o Destino Económico (CUODE).
[∞]. Precios corrientes
[β]. Precios constantes, año base 2015.
∑ Concreto producido por la industria en el país
[Ч]. La cobertura del Censo de Edificaciones corresponde a 16 áreas (doce áreas urbanas, tres metropolitanas y Cundinamarca).
[Ā]. Serie empalmada
[¶] La cobertura corresponde a 302 municipios

*Fuente DANE, IEAC Boletín técnico IV trimestre de 2018.*

**Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV Trimestre (2017 – 2018[Pr])**




*Fuente DANE, IEAC Boletín técnico IV trimestre de 2018.*

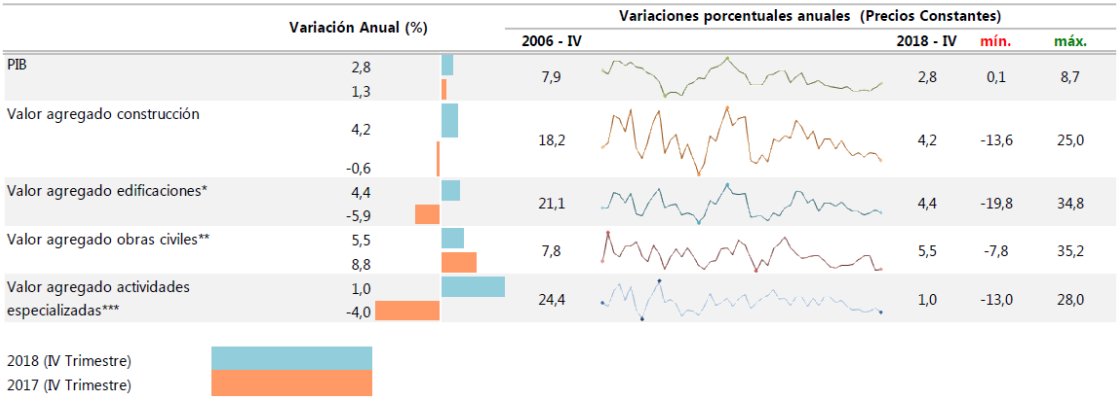
## 1.1. INDICADORES MACROECONÓMICOS

### 1.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

El PIB, constituye una síntesis de la información de coyuntura que tiene como finalidad presentar oportunamente con periodicidad trimestral la situación económica del país para el sector de la construcción, en coherencia con las Cuentas Nacionales trimestrales. Se presentan los resultados del PIB y su valor agregado, efectuados durante cada trimestre, tanto a precios corrientes como a precios constantes del año 2015, por encadenamiento.

En el cuarto trimestre de 2018 (octubre-diciembre), el Producto Interno Bruto a precios constantes aumentó 2.8% en el año 2018 con relación al mismo trimestre de 2017. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento de 4.2% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual positiva en los subsectores de Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales (4,4%) y el valor agregado de las obras civiles (5,5%).

**Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (a precios constantes) 2006 (IV trimestre) – 2018[pr] (IV trimestre)**

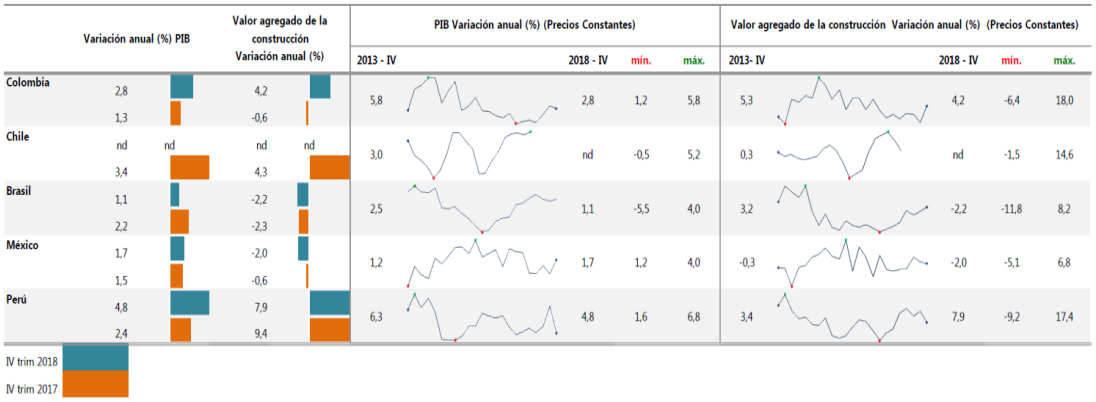



Fuente DANE, IEAC Boletín técnico IV trimestre de 2018.

Al analizar el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2018 (octubre-diciembre) frente al cuarto trimestre del año anterior para algunos países de América Latina, si bien se observan tasas de crecimiento positivas, el mayor incremento es presentado por Perú (4,8%) y Colombia (2,8%). En lo referente al valor agregado de la construcción, se mantiene la tendencia observada en el PIB total, destacando el crecimiento de Perú (7,9%) y Colombia (4,2%).

Al analizar el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2018 (octubre-diciembre) frente al cuarto trimestre del año anterior para algunos países de América Latina, si bien se observan tasas de crecimiento positivas, el mayor incremento es presentado por Perú (4,8%) y Colombia (2,8%). En lo referente al valor agregado de la construcción, se mantiene la tendencia observada en el PIB total, destacando el crecimiento de Perú (7,9%) y Colombia (4,2%).

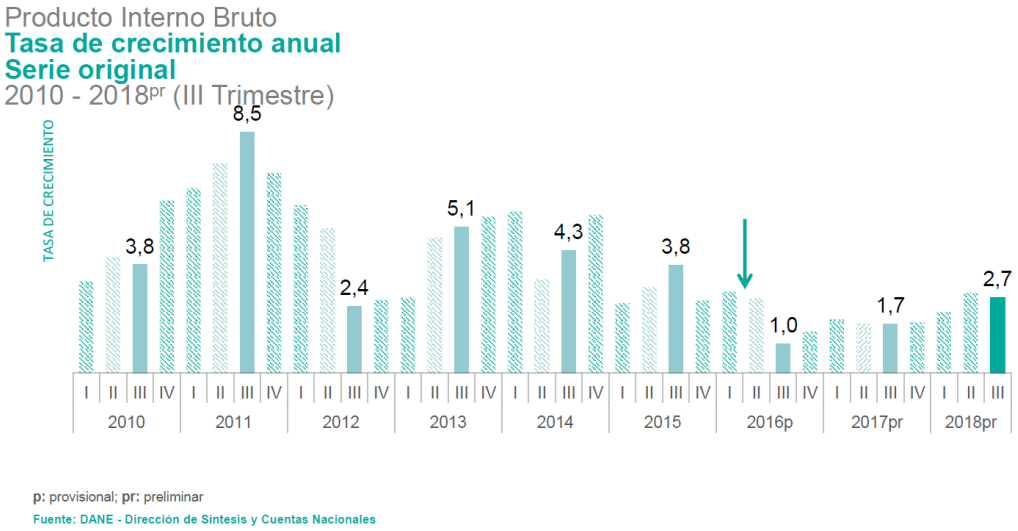
**Gráfico 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para principales países de Latinoamérica[2]**
**Variación anual**
**2013 (IV trimestre) – 2018pr (IV trimestre)**




*Fuente DANE, IEAC Boletín técnico IV trimestre de 2018*

## 1.1.2. COMPORTAMIENTO DEL PIB 2018[1]

Durante el año 2018 (enero – septiembre) el PIB creció 2,5% respecto al mismo periodo del año 2017. Las actividades con mayor crecimiento fueron: administración pública y defensa; Comercio al por mayor y al por menor; Industrias manufactureras. Por su parte, las actividades que registraron las mayores caídas fueron explotación de minas y construcción.

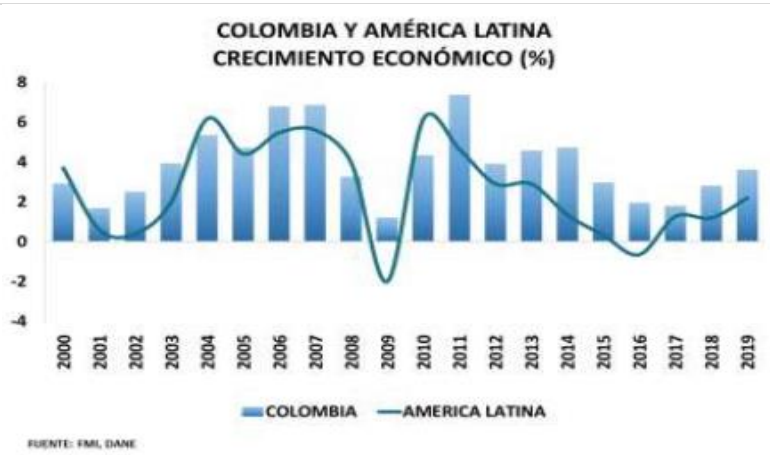



[1] Boletín Técnico DANE (Cuentas Trimestrales - Colombia Producto Interno Bruto (PIB) Tercer Trimestre de 2018

Algunos aspectos que impactaron la economía en Colombia durante 2018 y que influyeron en estas cifras son los siguientes[2]:

- En Colombia, al analizar el 2018, podríamos decir que nuevamente la percepción del país es mejor desde el exterior, que la interna. El pesimismo es un agente presente en muchos ámbitos a pesar de ser injustificado en la mayoría de los casos. Incluso podría llegar a pensarse que la variable crítica ha sido la evolución de las expectativas. El año comenzó con una fuerte incertidumbre económica y política acompañada de un deterioro en el clima de los negocios. Posteriormente, la incertidumbre comenzó a despejarse, las expectativas mejoraron y lentamente la economía inicia una fase de recuperación.
- Al finalizar el año esta trayectoria positiva, no cambia significativamente y el país mantiene unos indicadores en recuperación. Sin embargo, las expectativas de empresarios y consumidores muestran un relativo deterioro. Esta percepción menos favorable, no está acorde con las tendencias positivas y no refleja el mejor desempeño de la economía en este año, las tasas positivas que ya muestran la mayoría de las actividades económicas o el aumento en los proyectos de inversión previsto para el 2019.
- Además, Colombia termina el 2018 con algunos indicadores que reflejan la solidez de esta economía: una tasa de desempleo de un dígito; un entorno macroeconómico estable; un déficit en cuenta corriente del orden del 3%; un buen desempeño del comercio exterior y un aumento de la inversión extranjera directa petrolera y no petrolera. Con todo lo anterior, Colombia sigue siendo una de las economías promisorias de la región y así lo perciben las calificadoras de riesgo que otorgan al país el grado de inversión.
- El 2018 puede calificarse como un año de recuperación económica, donde nos acercamos a crecimientos que bordean el 3%, con un desempeño positivo en la mayoría de las actividades económicas y donde crecemos más del doble del indicador promedio de la región.

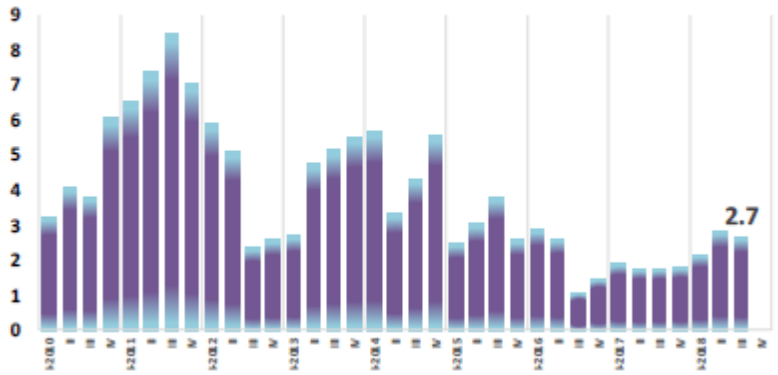
[2] ANDI – balance 2018 y perspectivas 2019 http://www.andi.com.co/Uploads/ANDI%20-%20Balance%20y%20Perspectivas.pdf.




- Este fue un año donde confluyeron factores positivos y negativos. Entre los aspectos que impactaron favorablemente el crecimiento, están la buena posición que ha venido adquiriendo el país en la región e internacionalmente; la solidez de la economía colombiana; un entorno macroeconómico donde la inflación e intereses se ajustan a los parámetros internacionales y el grado de inversión que nos otorgan las calificadoras de riesgo.
- Sin duda las expectativas de un nuevo gobierno, después de ocho años de un gobierno con el desgaste natural de un período tan largo, ha traído un nuevo aire a la economía que debería transformarse en reactivación.
- De otro lado, pesaron desfavorablemente el ambiente de incertidumbre económica y política tanto en lo interno como en los mercados internacionales. A lo anterior se suman los bajos crecimientos de las economías emergentes y la desaceleración mundial que se reflejó en mercados internacionales deprimidos. En lo interno, el país sigue mostrando vulnerabilidades en lo fiscal y aún queda una tarea importante debido a las grandes limitantes que el país tiene en competitividad.
- También vale la pena mencionar la evolución de las expectativas a lo largo del año. El primer semestre estuvo marcado por un fuerte deterioro de las expectativas tanto desde la perspectiva del consumidor como del empresariado. Una vez se despejó la incertidumbre electoral, el clima de negocios y la confianza del consumidor mejoró significativamente. La evolución posterior de estos indicadores de expectativas ha sido sumamente volátil.
- Durante el 2018, la economía colombiana registró una tendencia creciente pasando de un año 2017 donde durante los cuatro trimestres el crecimiento no llegaba al 2%, a niveles del orden de 2,8% en el segundo

y tercer trimestre de 2018. Con estos resultados se tiene una tasa de 2,5% para los primeros tres trimestres del año y es probable que Colombia termine el 2018 con un crecimiento alrededor del 2.8%.

**COLOMBIA: CRECIMIENTO ECONÓMICO**
**EVOLUCIÓN PIB TRIMESTRAL (%)**




Fuente: Cuentas Nacionales, DANE

## 1.1.3. PIB 2018 POR ACTIVIDAD ECONÓMICA (ENERO – DICIEMBRE)[2]

- En el 2018, los sectores con mayor dinámica, en orden de crecimiento son: administración pública y defensa (5,2%), actividades profesionales, científicas y técnicas (4,8%), comercio, transporte, almacenamiento y hoteles (3,1%) y actividades financieras y de seguros (3,1%).
-

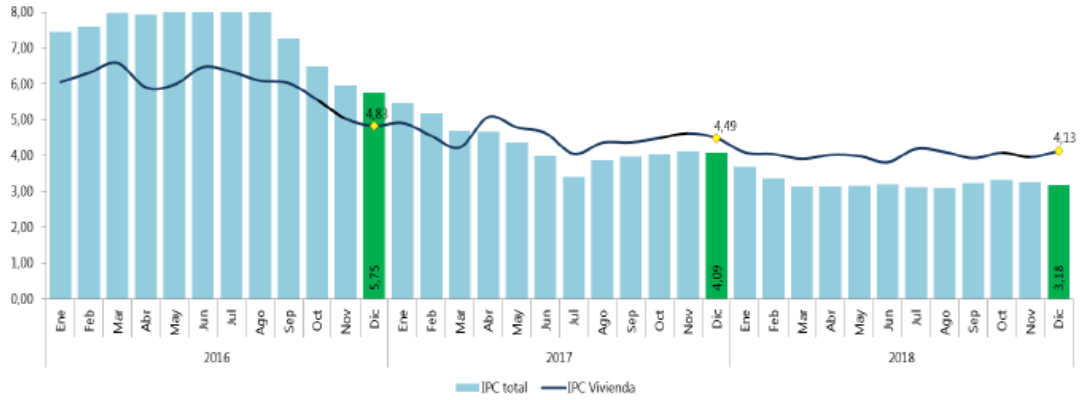
**COLOMBIA: CRECIMIENTO ECONOMICO**

| | Part. % | 2017 | | 2018 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ene-sept | Año | Trim I | Trim II | Trim III | Ene-sept |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 6.2 | 7.1 | 5.6 | 2.4 | 5.8 | 0.1 | 2.7 |
| Explotación de minas y canteras | 5.3 | -5.0 | -4.3 | -3.8 | -2.6 | 1.0 | -1.8 |
| Industrias manufactureras | 12.0 | -2.0 | -2.0 | -2.1 | 3.6 | 2.9 | 1.5 |
| Electricidad, gas, agua, saneamiento ambiental | 3.0 | 0.5 | 0.8 | 1.0 | 2.3 | 3.0 | 2.1 |
| Construcción | 7.0 | -2.9 | -2.0 | -3.5 | -6.0 | 1.8 | -2.5 |
| Comercio, transporte, almacenamiento, hoteles | 16.7 | 1.6 | 1.2 | 2.9 | 3.7 | 2.6 | 3.1 |
| Información y comunicaciones | 2.8 | -1.1 | -0.1 | 2.0 | 2.5 | 3.7 | 2.7 |
| Actividades financieras y de seguros | 4.7 | 7.4 | 6.9 | 4.8 | 2.7 | 1.7 | 3.1 |
| Actividades inmobiliarias | 8.9 | 2.9 | 2.8 | 2.3 | 2.1 | 2.1 | 2.2 |
| Actividades prof., científicas y técnicas, s. administrativos | 6.9 | 2.7 | 3.5 | 5.1 | 5.6 | 3.6 | 4.8 |
| Admon. pública y defensa; seg. social, educación, salud y s. sociales | 14.4 | 3.9 | 3.8 | 5.9 | 5.3 | 4.5 | 5.2 |
| Actividades artísticas, entretenimiento y recreación | 2.5 | 4.7 | 3.9 | 2.4 | 3.4 | 1.0 | 2.3 |
| **Producto interno bruto** | **100.0** | **1.8** | **1.8** | **2.2** | **2.8** | **2.7** | **2.5** |

- Por otro lado, sectores como minas y canteras y construcción continúan registrando disminuciones de -1,8% y -2,5%, respectivamente durante los primeros 9 meses del 2018.

| | |
|---|---|
| | • Por otro lado, sectores como minas y canteras y construcción continúan registrando disminuciones de -1,8% y -2,5%, respectivamente durante los primeros 9 meses del 2018.<br>• Por su parte, la industria, inició el 2018 con un mal primer trimestre, una importante recuperación en el segundo, la cual se mantuvo para el tercero. Para el año completo es de esperar que la actividad manufacturera termine con una tasa ligeramente inferior al 3%.<br>• En el caso del sector de la construcción, en edificaciones se registró una contracción de -1,6% y las obras civiles arrojan una disminución de -4,2%. |
| **1.1.4.** | **PERSPECTIVAS ECONÓMICAS PARA EL PAÍS 2019[2]** |
| | • Colombia tiene puestos los ojos en el desarrollo de su infraestructura vial, no solo de las concesiones que vienen de años anteriores (17 en la ANI y 9 en el Invias), en las obras de primera, segunda y tercera generación, sino también en la importancia y expectativas en el paquete de 30 carreteras, de proyectos de APP de cuarta generación de dimensiones nunca antes vistas en el país. Estos proyectos tienen un efecto importante en la economía, acelerando el gasto económico en obras civiles y los sectores que encadena, así como en la competitividad logística, tiempos y costos del transporte.<br>• Los limitantes más importantes se podrían clasificar en dos grupos: los iniciales que comprenden temas de formulación, contratación, y financiación, que por supuesto han impactado las APPs de infraestructura vial. Por fortuna, ha habido mejoras regulatorias, que protegen al inversionista, y dejan en claro los procedimientos de vinculación y desvinculación en los contratos. De esta forma se va despejando el panorama para atraer los capitales que requieren las obras por concesionar<br>• Por otro lado, están los impedimentos de índole operativa que han pausado algunos proyectos de 4G. Estos limitantes han impactado tanto a aquellas obras que recién tuvieron sus primeros avances de obra, como aquellas que llevan una construcción más avanzada. |
| **1.1.5.** | **IPC (TOTAL Y VIVIENDA)[3]** |
| | En diciembre de 2018 se observó una variación mensual de 0,30%, tanto para el IPC total como para el IPC Vivienda. A su vez, la variación anual del IPC total fue de 3,18% y el IPC de vivienda 4,13%. |

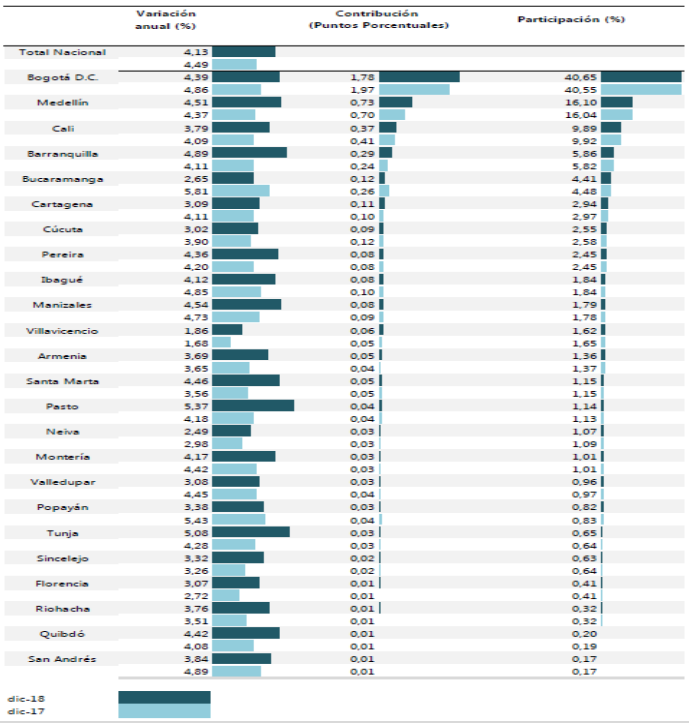
**Gráfico 4. Variación anual (doce meses) del IPC total e IPC vivienda 2016 (enero) – 2018[pr] (diciembre)**




3- Fuente DANE, IEAC Boletín técnico IV trimestre de 2018

En diciembre de 2018 frente a diciembre de 2017, el IPC de vivienda registró las mayores contribuciones en: Bogotá (4,39%), Medellín (4,51%), Cali (3,79%), Barranquilla (4,89%) y Bucaramanga (2,65%), aportando en conjunto 3,29 puntos porcentuales a la variación anual total del IPC de vivienda (Grafico 5).

**Gráfico 5. Variación, contribución y participación anual del IPC vivienda según ciudades 2017– 2018[pr] (Diciembre)**

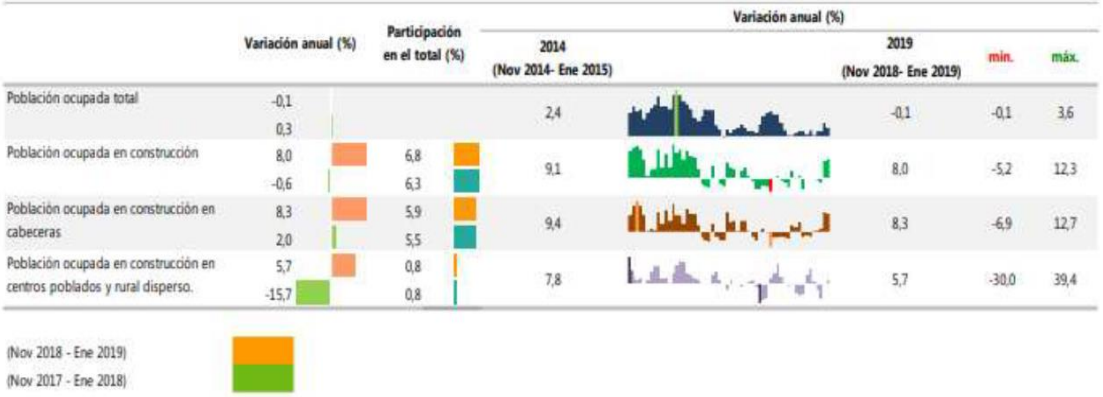


## 1.1.6. EMPLEO[3]

En el trimestre móvil noviembre 2018 - enero de 2019, el número de ocupados en el total nacional fue 22.355 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,8% de los ocupados. Respecto al trimestre móvil noviembre 2017 – enero 2018, la población ocupada en el total nacional disminuyo 0,1%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumentaron 8,0%.

Para el trimestre móvil noviembre 2018 - enero 2019, 1.514 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 87,6% estaban ubicados en las cabeceras (1.327 miles de personas) y el 12,4% (187 miles de personas) en centros poblados y rural disperso.

**Gráfico 6. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2014-2019 (noviembre 2018 – enero 2019[pr])**




## 1.2. INDICADORES DE PRECIOS E ÍNDICES

## 1.2.1. ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (ICCV) E ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN PESADA (ICCP)[3]

El ICCV provee una medición de la variación mensual promedio, de los costos de un conjunto de insumos utilizados para la construcción de vivienda a nivel nacional, en quince ciudades investigadas por grupos de costos y tipos de vivienda.

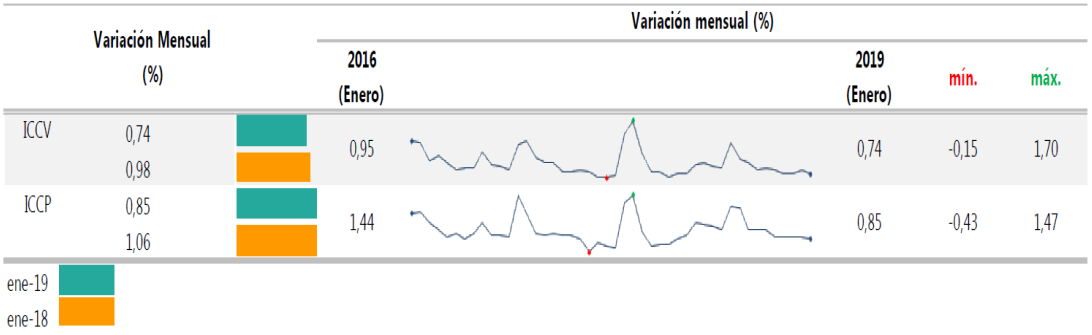
El ICCP mide la variación porcentual promedio de los precios de una canasta de insumos representativos de la construcción de carreteras y puentes, indicando

la proporción en que se aumentaron o disminuyeron los costos de los insumos en un período de estudio.

En enero de 2019, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda ICCV, registró una variación mensual de 0,74%, frente a diciembre de 2018.

En enero de 2019 el Índice de Costos de la Construcción Pesada ICCP, registró una variación mensual de 0,85%, frente a diciembre de 2018.

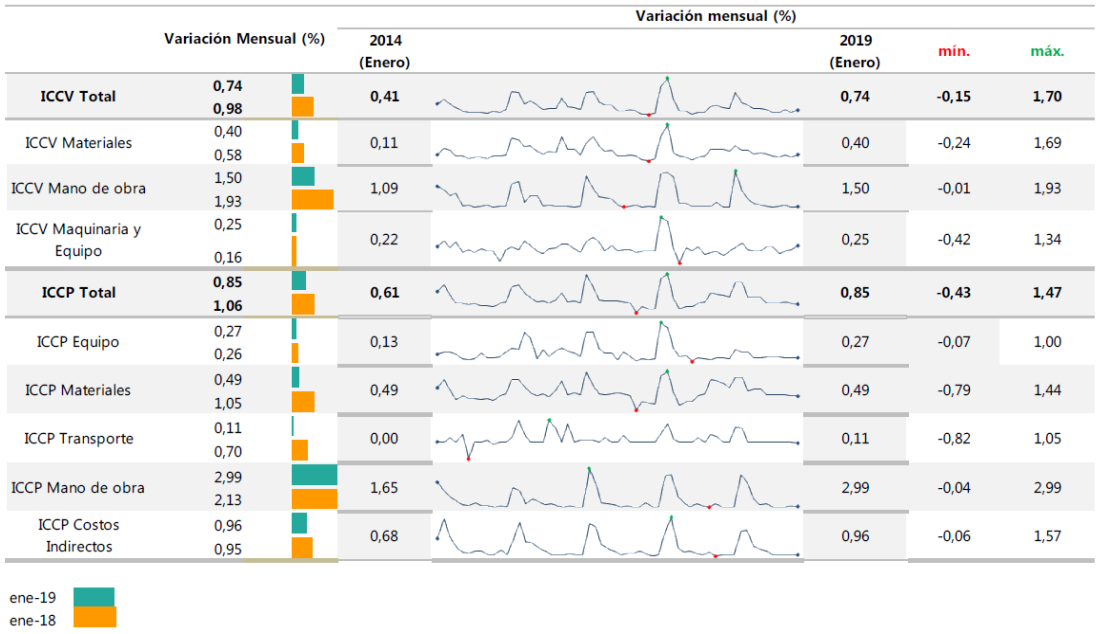
**Gráfico 17. Variación mensual del ICCV e ICCP**
**Total nacional**
**2016 – 2019[pr] (enero)**




El índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda, por lo tanto, es un importante punto de referencia para la actualización de presupuestos, contratos y demás aspectos relacionados con la evolución de los precios de este tipo de construcción.

Por grupos de costos, durante el mes de enero de 2019, la mayor variación mensual la registró el grupo Mano de obra con 1,50%, frente a diciembre de 2018.

**Gráfico 18. Variación mensual del ICCV e ICCP, por grupos de costos**
**Total nacional**
**2014 (enero) – 2019[pr] (enero)**




Siguiendo la tendencia del ICCV, en el Índice de Costos de la Construcción Pesada (ICCP) el grupo Mano de obra registró la mayor variación positiva con 2,99%, durante el mes de enero de 2019 en comparación con diciembre de 2018.

## 1.2.2. ÍNDICE DE PRECIOS DEL PRODUCTOR[3]

El IPP proporciona una medición de la variación mensual promedio de los precios de una canasta de bienes representativa de la oferta internacional en su primera etapa de comercialización. Esto incluye bienes producidos y vendidos por empresas tanto nacionales como importadoras.

En enero de 2019, el Índice de Precios del Productor (IPP) para materiales de construcción presentó un aumento de 0,17%, respecto a diciembre de 2018. Según la clasificación CUODE, el IPP para consumo intermedio presentó una variación de -0,03% con relación al mes de diciembre de 2018.

**Gráfico 19. Variación mensual del IPP de materiales de construcción***
**Total nacional**
**2008 – 2019[pr] (enero)**




## 1.2.3. ÍNDICADOR DE INVERSIÓN EN OBRAS CIVILES[3]

El objetivo del indicador de inversión en obras civiles es determinar la evolución trimestral de la inversión en obras civiles, a través del comportamiento de los pagos de las entidades a los contratistas.

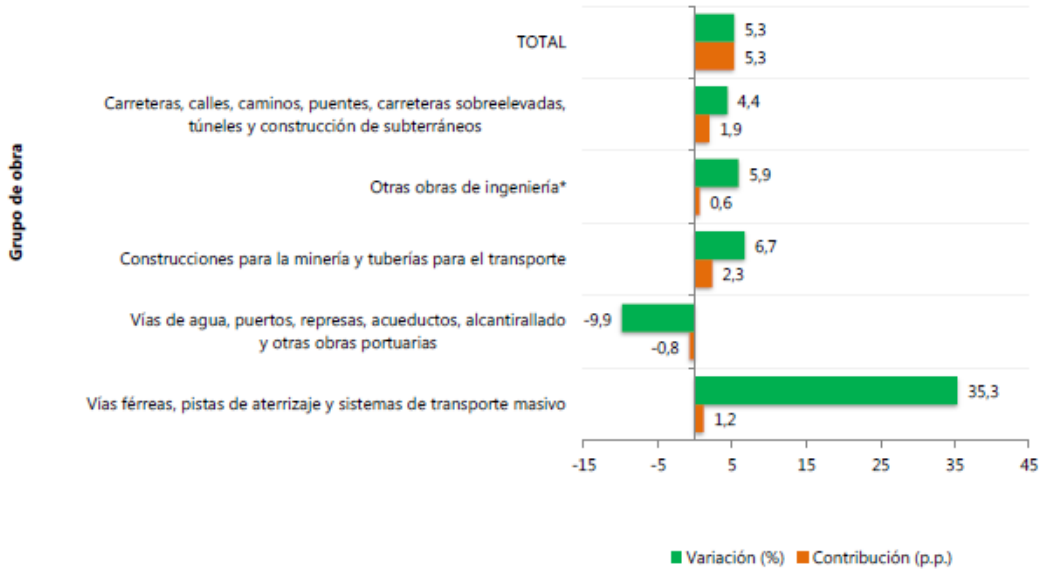
En el cuarto trimestre de 2018 (octubre-diciembre), los pagos efectuados para la construcción de obras civiles registraron un aumento de 5,3%, con relación al cuarto trimestre del año anterior. Las obligaciones adquiridas en obras civiles en el cuarto trimestre de 2018 registraron una variación de 5,2% frente al cuarto trimestre del año anterior.

El aumento en los pagos efectuados obedece principalmente al grupo de construcciones para la minería y tuberías para el transporte que aumentaron en un 6,7% sus pagos y aportaron 2,3 puntos porcentuales a la variación anual.

**Gráfico 20. Variación anual del IIOC de los pagos y obligaciones en obras civiles (serie empalmada) 2016 (I trimestre) – 2018[pr] (IV trimestre)**




**Gráfico 21. Variación y contribución anual de pagos en obras civiles según tipos de construcción 2018 (IV trimestre)[pr]**




## 1.4. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

Realizar los estudios técnicos, trámites y obtención de la licencia de construcción de 6 oficinas de registro de instrumentos públicos.

| | |
|---|---|
| **1.5.** | **REGULATORIOS** |
| | La normatividad aplicable al proceso de contratación es la prevista en el Estatuto General de Contratación Pública en Colombia:<br><br>Ley 80 de 1993.<br>Ley 474 de 20111.<br>Ley 1882 de 2018.<br>Decreto 1082 de 2015.<br><br>En análisis de la oferta busca estudiar las condiciones actuales en las que el mercado ofrece los servicios de mantenimiento integral (preventivo y correctivo). En este análisis incluye la revisión de proveedores, comportamiento financiero y organizacional del mercado y bienes y servicios que ofrecen los proveedores. |
| **2.** | **ESTUDIO DE LA OFERTA** |
| | |
| **2.1.** | **QUIEN VENDE** |
| | El sector de la construcción se divide en dos subsectores: edificaciones y obras civiles. Según Camacol, el subsector de edificaciones agrupa edificaciones residenciales tanto a nivel urbano como rural, edificios no residenciales, reparación de edificios, mantenimientos, y alquiler de equipos de construcción, mientras que el subsector de obras civiles agrupa los trabajos asociados con la ingeniería civil, como la construcción de carreteras, vías férreas, puertos y tuberías.<br><br>Con base en el análisis del sector, las necesidades de las personas y las empresas, se concluye que existe oferta suficiente para el objeto del presente proceso, y que contamos con empresas legalmente constituidas que pueden realizar los trabajos que requiere: Realizar los estudios técnicos, trámites y obtención de la licencia de construcción de 6 oficinas de registro de instrumentos públicos.<br><br>Dentro del análisis del sector en la plataforma del PIE (PORTAL DE INFORMACION EMPRESARIAL), consultada el día 29 de mayo del 2019, se evidencia las empresas activas cuya actividad económica es “**actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de la consultoría técnica**”. A nivel nacional se encontraron 837 empresas. |

## 2.2. DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DEL BIEN O SERVICIO OBJETO DEL PROCESO

A continuación se relaciona un listado de agremiaciones, asociaciones y entidades que participan del sector de la construcción e influyen desde diferentes frentes en la dinámica del mercado.

| AGREMIACIÓN / ENTIDAD | PÁGINA WEB |
|---|---|
| **A C I E M,** 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 |
| **AGRECON,** Agregados Y Concretos S.A. | www.agrecon.com.co |
| **ANDI,** Asociación Nacional De Industriales | www.andi.com.co |
| **ANEIC,** Asociación Colombiana de Estudiantes de Ingeniería Civil | www.aneic.org |
| **ASOBANCARIA,** Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia | www.asobancaria.com |
| **ASOCRETO,** Asociación De Productores De Concreto | www.asocreto.org.co |
| **CAMACOL,** Cámara Colombiana De La Construcción | www.camacolantioquia.org.co |
| **COLOMBIT** | www.colombit.com.co/ |
| **CURADURIAS URBANAS** | |
| **DAACD,** Departamento Administrativo De Acción Comunal Distrital | www.accioncomunal.gov.co |
| **DAMA,** Departamento Administrativo Del Medio Ambiente | www.dama.gov.co |
| **DANE,** Departamento Administrativo Nacional De Estadística | www.dane.gov.co |
| **DNP,** Departamento Nacional De Planeación | www.dnp.gov.co |
| **EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS** | |
| **FAVIDI,** Fondo De Ahorro Y Vivienda Distrital | www.favidy.co.com |

| | |
|---|---|
| **FEDEVIVIENDA,** Federación Nacional De Organizaciones De Vivienda Popular | wwww.fedevivienda.org.co |
| **ICAV,** Instituto Colombiano De Ahorro Y Vivienda | www.icav.com |
| **ICONTEC,** Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación | www.icontec.org.co |
| **ICPC,** Instituto Colombiano De Productores De Cemento | www.icpc.org.co |
| **IDU,** Instituto de Desarrollo Urbano | www.idu.gov.co |
| **IGAC,** Instituto Geográfico Agustín Codazzi | www.igac.gov.co |
| **INVÍAS,** Instituto Nacional de Vías | www.invias.gov.co |
| **La Salle,** Universidad de La Salle | www.lasalle.edu.co |
| **METROVIVIENDA** | www.metrovivienda.gov.co |
| **SCA,** Sociedad Colombiana De Arquitectos | www.arquitecturacolombiana.com |
| **SCI,** Sociedad Colombiana De Ingenieros | www.sci.org.co |
| **UPME,** Unidad de Planeación Minero Energético | ww.upme.gov.co |

En la actualidad todas las empresas enfrentan escenarios de alta competencia, donde se ha aumentado el grado de complejidad de desempeño de las empresas que quieren permanecer en el mercado, lo anterior dispone un reto para la administración de cada una de las empresas en lo que se refiere al manejo de los recursos, costos, servicio, calidad, tecnología entre otros. Esto ha obligado a las empresas a hacer esfuerzos en todas las áreas de la organización para lograr mayores niveles de productividad y a realizar evaluaciones de las actividades que más inciden en la rentabilidad y en los indicadores de competitividad de la organización.

Para el caso de los servicios de todos lo relacionado con actividades de ingeniería civil, son varios los factores que inciden en este proceso teniendo en cuenta que en este servicio intervienen bienes, mano de obra, y tecnología en cada una de las etapas de la construcción, de tal manera que cada empresa tiene el reto de optimizar cada uno de estos recursos de la mejor manera, para potencializar no solo el proceso constructivo en tiempo sino en costos.

| | |
|---|---|
| | Como se evidencia anteriormente se evidencia que al ser este un servicio en el cual intervienen tantas variables, la distribución, los costos y la entrega del servicio depende en gran medida de las condiciones técnicas, operativas y administrativas de las empresas que se dedican a las actividades constructivas.<br><br>Finalmente se da a conocer la cadena de producción y entrega de manera general lodo lo relacionado con actividades constructivas:<br><br> |
| **2.3.** | **LA INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL** |
| | La implementación de tratados de libre comercio, así como el fenómeno de la globalización de los mercados, hacen que la amplitud de la oferta de avances tecnológicos, nuevos materiales y procesos más eficientes para el sector de la construcción, aumenten las opciones para los integrantes del sector en todos los niveles (consultores, constructores, equipos, mano de obra).<br><br>En relación con los Acuerdos Comerciales, incentivos, contratación en el exterior y con organismos de cooperación y teniendo como referente la información que sobre el particular ha proporcionado Colombia Compra Eficiente.<br><br>En los casos en que la Entidad Estatal debe otorgar a los bienes y servicios extranjeros el mismo trato que da a los bienes y servicios nacionales y en consecuencia dar a esas ofertas el puntaje adicional de que trata la Ley 816 de 2003 y las preferencias en caso de empates de acuerdo con el artículo 33 del Decreto 1510 de 2013, se tendrá en cuenta en cada proceso, las certificaciones que sobre el particular expide el Ministerio de Relaciones Exteriores.<br><br>El Proceso de Contratación está sujeto a los siguientes Acuerdos Comerciales. En consecuencia, se tiene el siguiente análisis de los acuerdos comerciales para el presente proceso de contratación. |

## *Tabla 1: ACUERDOS Y TRATADOS COMERCIALES*

| TRATADO | | ENTIDADA ESTATAL CUBIERTA | CUBRIMIENTO | UMBRAL COMERCIAL | VALOR DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN SUPERIOR AL UMBRAL DEL ACUERDO COMERCIAL | EXCEPCIÓN APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACIÓN | | PROCESO DE CONTRATACIÓN CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | SI / NO | Bienes y Servicios | | SI / NO | SI / NO | No | SI / NO |
| Alianza Pacífico | Chile | SI | Bienes y Servicios | $ 20,469,524,000 | NO | NO | | NO |
| | Perú | SI | Bienes y Servicios | $ 20,469,524,000 | NO | NO | | NO |
| | mexico | SI | Bienes y Servicios | USD 10,335,931 | NO | SI | 33 | NO |
| Canadá | | SI | Bienes y Servicios | $ 20,469,524,000 | NO | SI | 33 | NO |
| Chile | | SI | Bienes y Servicios | $ 20,466,258,000 | NO | SI | 33 | NO |
| Corea | | SI | Bienes y Servicios | $ 20,865,500,000 | NO | NO | | NO |
| Costa Rica | | SI | Bienes y Servicios | $ 20,868,078,000 | NO | NO | | NO |
| Estados Unidos | | SI | Bienes y Servicios | $ 20,868,078,000 | NO | SI | 33 | NO |
| Estados AELC | | SI | Bienes y Servicios | $ 20,465,000,000 | NO | SI | 33 | NO |
| México | | SI | Bienes y Servicios | USD 11,039,387 | NO | NO | | NO |
| Triángulo Norte | El Salvador | SI | Bienes y Servicios | $ 53,827,541 | SI | SI | 38 | NO |
| | Guatemala | SI | Bienes y Servicios | $ 53,827,541 | SI | NO | | SI |
| | Honduras | SI | Bienes y Servicios | $ 53,827,541 | SI | NO | | SI |
| Unión Europea | | SI | Bienes y Servicios | $ 20,466,500,000 | NO | NO | | NO |

| | |
|---|---|
| UMBRAL O VALOR DEL PROCESO | $ 3,390,630,236 |
| DÓLAR HOY | $ 3,385.80 |

| CODIGO | EXCEPCIÓNES |
|---|---|
| 33 | Los siguientes servicios de ingeniería y arquitectura del Clasificador Central de Productos (CPC versión 1.0):<br>- Clase 8321. Servicios de arquitectura.<br>- Clase 8334. Servicios de diseño de ingeniería.<br>- Clase 8335. Servicios de ingeniería durante la fase de construcción y de instalación. |
| 38 | Los servicios de construcción. |

## 3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

### 3.1. PRECIOS REFERENCIA SECOP

Este numeral tiene como propósito analizar el tipo de consumidor en el mercado objeto de estudio, clientes o empresas que históricamente hayan utilizado el producto o servicio y posibles consumidores o utilizadores del producto o servicio. Para tal efecto, se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), identificando entidades estatales que hayan realizado contrataciones similares, de tal forma que se considere pertinente su análisis para la presente investigación de mercado.

Posterior a realizar la búsqueda en el SECOP, se encontró un registro en otra entidad con contrato de característica similar únicamente en cuanto puestos de trabajo y archivo rodante en el año 2018. Este proceso no se tendrá en cuenta en los caculos, pero si como referencia a tener en cuenta.

Se efectuó identificación a través del SECOP de procesos anteriores similares al objeto a contratar en el presente proceso, adelantados por la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de conocer las condiciones en las cuales se adquirieron o contrataron los servicios de suministro de muebles. Los resultados de la búsqueda se presentan a continuación:

| | |
|---|---|
| Entidad contratante | Secretaria Distrital de Integración Social |
| No. De proceso | SDIS-SASI-014-2018 |
| Tipo de Proceso | Selección abreviada subasta inversa |
| Estado del Proceso | Adjudicado |
| Régimen de contratación | Estatuto General de Contratación |
| Objeto a contratar | COMPRA Y DISTRIBUCIÓN DE MUEBLES CON DESTINO A LOS Y LAS PARTICIPANTES Y/O BENEFICIARIOS DE LOS DIFERENTES PROYECTOS DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL |
| Tipo de contrato | Compraventa |
| Estado del contrato | Celebrado |
| Cuantía Definitiva del contrato | $ 518.332.120 |
| | METALICAS LA INDUSTRIAL LTDA |

| | |
|---|---|
| Nombre o razón social del contratista | PLASTICOS MQ SAS<br>INVERSIONES GUERFOR S.A. |
| Lugar de ejecución | Nivel nacional |
| Duración del contrato | 90 Días |

| | |
|---|---|
| Entidad contratante | Superintendencia de Notariado y Registro |
| No. De proceso | PSAMC 06 DE 2017 |
| Tipo de Proceso | Menor Cuantía |
| Estado del Proceso | Adjudicado |
| Régimen de contratación | Estatuto General de Contratación |
| Objeto a contratar | SUMINISTRAR E INSTALAR MOBILIARIO PARA LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS A NIVEL NACIONAL Y LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO |
| Tipo de contrato | Suministro. |
| Estado del contrato | Celebrado |
| Cuantía Definitiva del contrato | $ 551.826.999,35 |
| Nombre o razón social del contratista | HIMHER Y COMPAÑIA S.A. SOCIEDAD DE FAMILIA |
| Lugar de ejecución | Nivel nacional |
| Duración del contrato | 24 semanas |

| | |
|---|---|
| Entidad contratante | Superintendencia de Notariado y Registro |
| No. De proceso | CPMA 06-2017 |
| Tipo de Proceso | Licitación Publica |
| Estado del Proceso | Adjudicado |
| Régimen de contratación | Estatuto General de Contratación |
| Objeto a contratar | suministrar e instalar mobiliario para la superintendencia de notariado y registro nivel central |
| Tipo de contrato | Suministro |
| Estado del contrato | Celebrado |

| | |
|---|---|
| Cuantía Definitiva del contrato | $ 1.046.525.488,96 |
| Nombre o razón social del contratista | HIMHER Y COMPAÑIA S.A. SOCIEDAD DE FAMILIA |
| Lugar de ejecución | Superintendencia de Notariado y Registro |
| Duración del contrato | 16 semanas |

| | |
|---|---|
| Entidad contratante | Superintendencia de Notariado y Registro |
| No. De proceso | PSAMC 07 DE 2018 |
| Tipo de Proceso | Menor Cuantía |
| Estado del Proceso | Adjudicado |
| Régimen de contratación | Estatuto General de Contratación |
| Objeto a contratar | Suministro e instalación de mobiliario en la oficina de registro de instrumentos públicos de santa marta |
| Tipo de contrato | Suministro |
| Estado del contrato | Celebrado |
| Cuantía Definitiva del contrato | $ 345.318.365 |
| Nombre o razón social del contratista | MUEBLES Y PLASTICOS SAS |
| Lugar de ejecución | Santa Marta |
| Duración del contrato | 16 semanas |

Los precios consultados serán tenidos en cuenta para la estimación del valor del proceso contractual, debido a que las características técnicas son iguales a las del presente estudio previo.

## 3.2. PRECIOS PROMEDIO DEL MERCADO

| AGRUPACIÓN No. | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS | | DEPARTAMENTO | VALOR | TOTAL GRUPO |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | BOGOTA SUR | BOGOTA | $ 19,025,720 | $ 1,406,022,450 |
| | 2 | SAN JOSE DEL GUAVIARE | GUAVIARE | $ 46,564,849 | |
| | 3 | LA MESA | CUNDINAMARCA | $ 28,465,038 | |
| | 4 | GUADUAS | CUNDINAMARCA | $ 16,719,500 | |
| | 5 | HONDA | TOLIMA | $ 34,238,680 | |
| | 6 | LA DORADA | CALDAS | $ 1,927,800 | |
| | 7 | PAZ DE ARIPORO | CASANARE | $ 56,723,016 | |
| | 8 | LETICIA | AMAZONAS | $ 14,127,680 | |
| | 9 | PUERTO INIRIDA | GUAINIA | $ 49,355,845 | |
| | 10 | MANIZALES | CALDAS | $ 105,161,490 | |
| | 11 | GUAPI | CAUCA | $ 30,172,926 | |
| | 12 | FILANDIA | QUINDIO | $ 22,373,516 | |
| | 13 | BUGA | VALLE | $ 30,166,500 | |
| | 14 | POPAYAN | CAUCA | $ 118,324,318 | |
| | 15 | EL BORDO | CAUCA | $ 16,948,456 | |
| | 16 | LA CRUZ | NARIÑO | $ 14,401,380 | |
| | 17 | TUMACO | NARIÑO | $ 13,804,000 | |
| | 18 | LA PALMA | CUNDINAMARCA | $ 55,665,225 | |
| | 19 | PACHO | CUNDINAMARCA | $ 76,452,800 | |
| | 20 | ZIPAQUIRA | CUNDINAMARCA | $ 146,078,629 | |
| | 21 | CHIQUINQUIRA | BOYACA | $ 16,502,920 | |
| | 22 | MONIQUIRA | BOYACA | $ 6,997,200 | |
| | 23 | PUENTE NACIONAL | SANTANDER | $ 15,413,166 | |
| | 24 | CHOCONTA | CUNDINAMARCA | $ 105,699,418 | |
| | 25 | GACHETA | CUNDINAMARCA | $ 52,630,130 | |
| | 26 | BUCARAMANGA | SANTANDER | $ 258,380,916 | |
| | 27 | SAN VICENTE DE CHUCURI | SANTANDER | $ 17,883,320 | |
| | 28 | CACHIRA | NORTE DE SANTANDER | $ 6,952,575 | |
| | 29 | CONVENCION | NORTE DE SANTANDER | $ 28,865,437 | |

| AGRUPACIÓN No. | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS | | DEPARTAMENTO | VALOR | TOTAL GRUPO |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | ANDES | ANTIOQUIA | $ 64,614,323 | $ 1,086,867,560 |
| | 2 | SEGOVIA | ANTIOQUIA | $ 4,398,240 | |
| | 3 | YARUMAL | ANTIOQUIA | $ 44,880,850 | |
| | 4 | MELGAR | TOLIMA | $ 14,996,332 | |
| | 5 | CHAPARRAL | TOLIMA | $ 37,551,581 | |
| | 6 | NEIVA | HUILA | $ 168,878,850 | |
| | 7 | LA PLATA | HUILA | $ 93,262,680 | |
| | 8 | FLORENCIA | CAQUETA | $ 50,128,750 | |
| | 9 | SAN VICENTE DEL CAGUAN | CAQUETA | $ 44,000,444 | |
| | 10 | GARZON | HUILA | $ 83,171,789 | |
| | 11 | GUAMO | TOLIMA | $ 37,685,634 | |
| | 12 | FRONTINO | ANTIOQUIA | $ 43,288,690 | |
| | 13 | ITUANGO | ANTIOQUIA | $ 10,336,816 | |
| | 14 | MARINILLA | ANTIOQUIA | $ 59,005,555 | |
| | 15 | SOPETRAN | ANTIOQUIA | $ 34,925,370 | |
| | 16 | SONSON | ANTIOQUIA | $ 20,141,940 | |
| | 17 | TAMESIS | ANTIOQUIA | $ 22,740,900 | |
| | 18 | TURBO | ANTIOQUIA | $ 36,224,790 | |
| | 19 | URRAO | ANTIOQUIA | $ 55,066,893 | |
| | 20 | PENSILVANIA | CALDAS | $ 64,624,140 | |
| | 21 | CALARCA | QUINDIO | $ 96,942,993 | |

| AGRUPACIÓN No. | OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS | | DEPARTAMENTO | VALOR | TOTAL GRUPO |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | RIOHACHA | GUAJIRA | $ 57,667,103 | $ 897,740,226 |
| | 2 | CIENAGA | MAGDALENA | $ 10,793,300 | |
| | 3 | SOLEDAD | ATLANTICO | $ 34,210,120 | |
| | 4 | CHIMICHAGUA | CESAR | $ 2,570,400 | |
| | 5 | SABANALARGA | ATLANTICO | $ 21,931,700 | |
| | 6 | VALLEDUPAR | CESAR | $ 23,128,840 | |
| | 7 | MAGANGUE | BOLIVAR | $ 1,309,000 | |
| | 8 | SINCE | SUCRE | $ 10,793,300 | |
| | 9 | EL BANCO | MAGDALENA | $ 30,291,450 | |
| | 10 | LORICA | CORDOBA | $ 10,793,300 | |
| | 11 | SAHAGUN | CORDOBA | $ 32,689,300 | |
| | 12 | CERETE | CORDOBA | $ 14,379,960 | |
| | 13 | SUPERINTENDENCIA | BOGOTA | $ 431,165,984 | |
| | 14 | CUCUTA | NORTE DE SANTANDER | $ 121,791,079 | |
| | 15 | MEDELLIN NORTE | ANTIOQUIA | $ 53,722,550 | |
| | 16 | CARTAGENA | BOLIVAR | $ 40,502,840 | |

| | |
|---|---|
| | La SNR realizo solicitud de cotización a 20 empresas relacionas con el objeto del proceso el día 24 de abril de 2019 sin recibir a la fecha algún tipo de información. Por consiguiente, no tendrán en cuenta valores del mercado. |
| **3.3.** | **ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO** |
| | La SNR realizó el cálculo del valor unitario de cada mobiliario utilizando la metodología de la media aritmética dando como resultado que presupuesto oficial de la SNR para la ejecución del objeto del presente proceso es de **($3.390.630.236.00) TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS**, incluido el IVA para el suministro de los muebles, monto que será financiado por el Rubro A-02-02-01-003 otros bienes transportables (excepto productos metálicos, maquinaria y equipo). |
| **4.** | **FIRMAS AUTORIZADAS** |
| | **ARQ. CLAUDIA RODRIGUEZ DAZA**<br>Coordinadora Grupo de Infraestructura<br><br>Mayo de 2019<br>Elaboró aspecto técnico: Ing. Bayardo Bustos Linares<br>Revisó. Abg. Claudia Díaz |