ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE MERCADO "PRESTAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. ENTREGADOS A LOS LOCATARIOS EN CALIDAD DE LEASING HABITACIONAL"

En función del futuro proceso de contratación, cuyo objeto corresponde a ***"*PRESTAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. ENTREGADOS A LOS LOCATARIOS EN CALIDAD DE LEASING HABITACIONAL*",*** se realiza la actualización del estudio de mercado en el sentido de confirmar los precios proporcionados por las empresas participantes en el sondeo realizado en el mes de mayo de 2024, teniendo en cuenta que la vigencia de las cotizaciones fue de noventa (90) días y que los requerimientos y especificaciones técnicas reportados por la Gerencia Administración de Leasing Habitacional para el proceso se mantienen.

1. ANTECEDENTES

A continuación, se relacionan las actividades que se llevaron a cabo para la actualización del resultado del análisis de mercado.

El treinta y uno (31) de mayo de 2024 la Gerencia de Contratación mediante memorando 03-2303-202405310010993 remitió el resultado del estudio de mercado de Administración de inmuebles de Leasing, con los precios unitarios máximos de referencia incluido el IVA de las dos modalidades de pago con las cuales la Gerencia de Administración de Leasing podría establecer el Presupuesto Oficial Estimado de acuerdo con la cantidad de contratos.

Atendiendo la solicitud de la Gerencia de Administración de Leasing de adelantar la contratación del servicio objeto del presente proceso, se presentó la necesidad de actualizar el estudio de mercado teniendo en cuenta la vigencia de las cotizaciones recibidas, razón por la cual se preguntó vía correo electrónico a las empresas participantes en el estudio de mercado, si sostenía los precios cotizados, puesto que la vigencia de las cotizaciones estaba vencida o próxima a vencer y que los aspectos técnicos establecidos para el proceso se mantenían.

Las cuatro (4) empresas participantes dieron respuesta a la solicitud. Dos (2) de estas informaron que sostienen los precios, una (1) informó que sostenía los precios hasta el treinta y uno (31) de diciembre y a partir del primero de enero se aplicaría un incremento de SMMLV, la otra empresa remitió su cotización incrementando los precios.

A continuación, se presenta el resultado del análisis realizado para establecer los precios unitarios de referencia con los cuales la Gerencia Administración de Leasing podrá establecer el valor del Presupuesto Oficial Estimado - POE del proceso de acuerdo con las condiciones técnicas, el número de inmuebles dados en Leasing Habitacional y las visitas requeridas dentro del plazo de ejecución.

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOLICITADAS

Las especificaciones técnicas del proceso se encuentran en el documento Anexo No. 1 Especificaciones Técnicas.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Con el fin de identificar los proveedores que pudieran prestar el servicio, se hicieron las siguientes consultas:

- **Clasificación UNSPSC:** De acuerdo con la codificación de bienes y servicios según el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas UNSPSC, (sistema de clasificación que permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno), se identificaron en la plataforma SECOP II proceso cuyo objeto se relaciona con la necesidad a contratar

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131800	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria

- Se remitió a través de correo electrónico la invitación a participar en el estudio de mercado a las once (11) empresas que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta que su actividad se relaciona con el proceso a contratar:

Proveedor	Correo electrónico	Teléfono
1. Colliers International Colombia SA	natalia.vasquez@colliers.com	5715942333
2. TCI SOFTWARE	sistemas@grupotci.com.co	4260634-7430204 – 3143822122 - 3229048633
3. ACCURO	zarevalo@accuro.com.co	+57 316 7402756 +57 317 6467487 +57 300 3127036 Bogotá D.C, Colombia
4. MTS CONSULTORÍA	caceres@mts.com.co; ALEJANDRO CAICEDO <caicedoa2010@hotmail.com>	Carrera 19 N° 82 – 85 - (+57) (601) 742 8524
5. GESTIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	ggeneral@gestionactivos.com.co procesos@gestionactivos.com.co	(1) 7449982 - 310 868 9111 - 316 3195806
6. IC INMOBILIARIA	contactosinmobiliaria@icinmobiliaria.co	Contacto: (+571) 756 0657 Carrera 9 No. 73 - 24, Bogotá D.C., Colombia.
7. Administración de Activos Alderecho	dirgeneral@alderecho.net	3014609685 - 3213102634 - 3153463525
8. Tessi Colombia SAS	caicedoa2010@hotmail.com	3153463525 - 3105763928
9. Inteligence Bussines Recovery Colombia SAS - IBR	monica.rojas@ibrlatam.com; ana.ojeda@ibrlatam.com	3213102634
10. Renovar Financiera	gerencia1@renovarfinanciera.com; administrativo@renovarfinanciera.com	57 601 7563468

Proveedor	Correo electrónico	Teléfono
11. Asset Consulting SAS en Unión Temporal con MTS Consultoría + Gestión SAS	caicedoa2010@hotmail.com	315 -346 35 25 / 315 -354 47 49 / 315 - 333 84 36

- **Acuerdo Marco de Precios:** Se realizó la consulta en la página web del SECOP II con el fin de verificar la existencia de un Acuerdo Marco de Precios e identificar si este tipo de servicio podría ser adelantado mediante este mecanismo de contratación, arrojando como resultado que no existe un acuerdo marco vigente que supla la necesidad de contratación.

4. SONDEO DE MERCADO

En desarrollo del sondeo de mercado se preguntó a las empresas el precio de dos modalidades de cobro por la Administración de los Inmuebles; la primera modalidad con el fin de establecer la tarifa por la administración de un contrato de Leasing habitacional, entendiéndose que el mismo está conformado por un (1) solo inmueble o un (1) inmueble y garaje o un (1) inmueble, garaje y depósito, etc.; la segunda modalidad en función de establecer el valor de la administración por rangos de contratos, de manera que se ajuste a la necesidad de la entidad de acuerdo con el número de contratos activos para el periodo de ejecución. Las tarifas consultadas son las siguientes:

1. Tarifa por la administración de 1 hasta 5000 contratos de leasing habitacional
2. Costo adicional por los siguientes 3,000 contratos, de 5,001 hasta 8,000
3. Costo adicional por los siguientes 2,000 contratos, de 8,001 hasta 10,000
4. Costo adicional por los siguientes superiores a 10,000 contratos.

Luego de realizar el análisis comparativo de las cuatro (04) cotizaciones recibidas en el marco de investigación del mercado, en función de establecer los precios unitarios de referencia del proceso de contratación, se calculó la desviación estándar y el promedio simple descartando del cálculo el mayor valor cotizado, con el fin de calcular el coeficiente de variación; como resultado se pudo evidenciar que existe una alta dispersión entre los mismos. Posteriormente se procedió a establecer el precio unitario de referencia del servicio a contratar para cada una de las opciones, eligiendo como medida de tendencia central la media armónica, descartando del cálculo los valores por fuera del rango máximo admisible. Adicionalmente se incluyó dentro del cálculo el valor histórico indexado a precios de 2024 con la variación del IPC.

Como resultado se presentan a continuación los precios unitarios máximos de referencia incluido el IVA de las dos modalidades de pago con las cuales la Gerencia de Administración de Leasing podrá establecer el Presupuesto Oficial Estimado de acuerdo con la cantidad de contratos:

1- **Tarifa de administración de un contrato de Leasing habitacional**: El valor unitario de referencia estimado para la administración inmobiliaria de un (1) contrato de leasing equivale a la suma de **VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE ($ 23,725) incluido IVA**.

ÍTEM	UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO SIN IVA	VALOR IVA	PRECIO UNITARIO IVA INCLUIDO
	ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE LOS BIENES INMUEBLES POR CONTRATO				
1	TARIFA MENSUAL POR ADMINISTRACIÓN DE CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL	CONTRATO	$ 19,937	$ 3,788	$ 23,725

2- **Tarifa de administración por rangos de contratos:** Las tarifas establecidas según el rango de contratos a administrar son las siguientes:

ÍTEM	UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO SIN IVA	VALOR IVA	PRECIO UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR MENSUAL ACUMULADO IVA INCLUIDO
2	TARIFA MENSUAL DE 1 HASTA 5000 CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL	MES	$ 88,457,815	$ 16,806,985	$ 105,264,800	$ 105,264,800
3	COSTO ADICIONAL POR LOS SIGUIENTES 3,000 CONTRATOS, DE 5,001 HASTA 8,000	MES	$ 58,264,698	$ 11,070,293	$ 69,334,991	$ 174,599,791
4	COSTO ADICIONAL POR LOS SIGUIENTES 2,000 CONTRATOS, DE 8,001 HASTA 10,000	MES	$ 46,112,049	$ 8,761,289	$ 54,873,338	$ 229,473,129
5	COSTO ADICIONAL POR LOS SIGUIENTES SUPERIORES A 10,000 CONTRATOS	MES	$ 28,424,567	$ 5,400,668	$ 33,825,235	$ 263,298,364

Adicionalmente se establece el precio unitario de referencia para las visitas de inspección como se relacionan a continuación:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO SIN IVA	VALOR IVA	PRECIO UNITARIO IVA INCLUIDO
PROMEDIO MENSUAL 10 VISITAS INSPECCIÓN	Visitas de inspección para Bogotá y ciudades capitales de departamentos.	VISITAS MENSUALES	$ 274,291	$ 52,115	$ 326,406
PROMEDIO MENSUAL 10 VISITAS EN OTROS MUNICIPIOS	Visitas de inspección para ciudades /municipios /etc (Meta, Atlántico, Valle del Cauda, Tolima, Huila, Risaralda, Bolívar, Boyacá, Cuaca, Cesar, Norte de Santander, Caldas, Caquetá, Córdoba, Magdalena, Quindío, Sucre, La Guajira, Nariño, Casanare, entre otros)	VISITA	$ 289,490	$ 55,003	$ 344,493

5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

De conformidad con el Numeral 5.3 del Manual de Contratación “Estudio o análisis de mercado” y con base en la actualización de las cotizaciones recibidas en el marco de la investigación de mercado, para el presente proceso no se establece un Presupuesto Oficial Estimado, para ello se remiten los precios unitarios máximos de referencia de conformidad con las especificaciones técnicas que forman parte integral del proceso. En consecuencia, será responsabilidad de la Gerencia de Administración de Leasing, establecer el valor total del POE, acorde a las condiciones técnicas, experiencia del servicio y cantidades requeridas atendiendo la operación. Teniendo en cuenta lo anterior, el contrato se manejará como una bolsa de recursos a demanda.

NOTA: El valor de las cotizaciones incluye el IVA y los demás impuestos, tasas, gravámenes y/o contribuciones establecidas por las diferentes autoridades nacionales, departamentales, distritales o municipales, sobre los costos directos e indirectos, que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y/o liquidación del CONTRATO.

Es preciso tener en cuenta que en el formato de cotización diseñada para que las empresas participantes presentaran sus precios se establecen los siguientes términos:

"(…) *"Para la proyección de la oferta se deben revisar la totalidad de Especificaciones Técnicas relacionadas en los documentos Anexos y el presente Anexo 3 Formato de cotización; por lo tanto, al remitir la cotización se garantiza que se cumple con la totalidad de lo enunciado en los documentos de requerimientos técnicos y sus anexos.*

• El contratista deberá prever la proyección del presupuesto para el plazo de ejecución del contrato. Dada su experticia en el sector deberá contemplar en su estructura de costos y proyecciones estimadas para las vigencias requeridas, todas las variables que pueden afectar los precios (tales como los índices de inflación (IPC), incremento salarial, TRM, cambios en la reglamentación gubernamental, entre otros, según aplique), debido a que posteriormente no habrá lugar a indexación o aumentos de los valores en la ejecución del contrato.

• Tiempo estimado de ejecución: DOCE (12) MESES

• Forma de pago: Doce (12) mensualidades vencidas por concepto de administración de los contratos de inmuebles en leasing habitacional y por visitas efectivamente realizadas. Aplica ANS

• Lugar de ejecución: Todo el territorio nacional, donde el Fondo tenga o llegue a tener inmuebles dados en leasing habitacional".

6. CONSIDERACIONES ESPECIALES

- Teniendo en cuenta que la prestación del servicio que se pretende contratar es tipo bolsa, la Gerencia de Administración de Leasing deberá estimar un valor total para esta bolsa y con ello establecer el valor total del Presupuesto Oficial Estimado – POE acorde con el tipo de servicio requerido y las cantidades mensuales para el periodo de ejecución, toda vez que el valor determinado en capítulo 4 del presente documento, corresponde a los precios unitarios de referencia para el objeto a contratar.
- La Gerencia de Administración de Leasing Habitacional deberá revisar el presente análisis y determinar si el presupuesto establecido en el PAA es suficiente para dar cumplimiento a las necesidades de la Entidad, durante el plazo de ejecución estimado para el presente proceso.
- Las especificaciones técnicas, y demás requisitos que se establecieron para el estudio de mercado, deberán ser los mismos que se establezcan para adelantar el proceso de selección.
- Con el fin de conocer la experiencia del mercado adquirida por las empresas cotizantes se les solicitó indicar dicha información junto con la cotización, las respuestas de las empresas que diligenciaron el formato se encuentran en el Anexo No. 4 Experiencia.
- Con el fin de conocer la información relacionada con el Decreto 1860 de 2021, se les solicitó indicar dicha información junto con la cotización, las respuestas se encuentran en el Anexo 3 Análisis mercado.

7. DATOS DE INFORMACIÓN DEL MERCADO

Como parte del estudio de mercado se adjunta al presente documento el análisis de mercado realizado denominado GLC-CONT-FO-006 ANÁLISIS DE MERCADO que corresponde al mismo consolidado de cotizaciones arriba mencionado y se encuentra en el Anexo 4 Análisis mercado.

- Ficha Estudio de Mercado
- Anexo No1 Especificaciones técnicas
- Anexo No 2 ANS
- Anexo No 3 Análisis mercado
- Anexo No 4 Experiencia

8. ESTUDIO DE LA DEMANDA

a) ADQUISICIONES PREVIAS

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO DE PROCESO	FNA-VO-CD-111-2023
No. CONTRATO	128-2023
AÑO	2023
CONTRATISTA	**CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA**
OBJETO CONTRATO	REALIZAR LA ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE LOS INMUEBLES DADOS EN CALIDAD DE LEASING HABITACIONAL POR PARTE DEL FNA.
FECHA INICIO	12/10/2023
PLAZO CONTRATO	12 MESES
FECHA TERMINACIÓN REAL	10/10/2024
VALOR TOTAL	**$ 2.993.592.435**
VIGENTES	EN EJECUCIÓN
ÁREA SUPERVISORA	GERENCIA ADMINISTRACIÓN LEASING

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO DE PROCESO	FNA-VO-CD-053-2022
No. CONTRATO	**71**
AÑO	2022
CONTRATISTA	**CENTRAL DE INVERSIONES S.A. CISA**
OBJETO CONTRATO	REALIZAR LA ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA DE LOS INMUEBLES DADOS EN CALIDAD DE LEASING HABITACIONAL POR PARTE DEL FNA.
FECHA INICIO	11/10/2022
PLAZO CONTRATO	12 MESES
FECHA TERMINACIÓN REAL	11/10/2023
VALOR TOTAL	$ 2,015,621,631
VIGENTES	TERMINADO
ÁREA SUPERVISORA	GERENCIA ADMINISTRACIÓN LEASING

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO DE PROCESO	FNA-VCC-CD-093-2020
No. CONTRATO	**126**
AÑO	2020

CONTRATISTA	TCI SOFTWARE
OBJETO CONTRATO	ADMINISTRACIÓN, CONTROL, SEGUIMIENTO Y PAGO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS, Y DEMÁS OBLIGACIONES ASOCIADAS A LOS BIENES DADOS EN LEASING HABITACIONAL. ASÍ MISMO, REALIZAR INSPECCIONES, GESTIONES NECESARIAS Y OTORGAR RESPUESTAS ANTE LAS ENTIDADES PÚBLICAS, PERSONAS JURÍDICAS, PERSONAS NATURALES, ENTRE OTROS. ADICIONALMENTE, ADMINISTRACIÓN, SANEAMIENTO Y VENTA DE BIENES RESTITUIDOS.
FECHA INICIO	11/11/2020
PLAZO CONTRATO	12 MESES
FECHA TERMINACIÓN REAL	10/10/2022
VALOR TOTAL	$ 1,860,238,480
VIGENTES	CONTRATO TERMINADO
TIPO DE SEGUIMIENTO	2 SUPERVISOR
ÁREA SUPERVISORA	GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE LEASING

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONVOCATORIA PÚBLICA ABREVIADA
NÚMERO DE PROCESO	FNA-VCC-CPA-024-2020
No. CONTRATO	**108**
AÑO	2020
CONTRATISTA	**PROYECTAMOS COLOMBIA**
OBJETO CONTRATO	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE VISITAS A NIVEL NACIONAL, ASÍ COMO LA VALIDACIÓN Y VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS CONSUMIDORES FINANCIEROS SOLICITANTES DE CRÉDITO Y LEASING HABITACIONAL
FECHA INICIO	15/09/2020
PLAZO CONTRATO	12 MESES
FECHA TERMINACIÓN REAL	31/08/2022
VALOR INICIAL CONTRATO	**$ 1,267,729,200.00**
VALOR TOTAL	$ 1,867,729,200
VIGENTES	CONTRATO TERMINADO
TIPO DE SEGUIMIENTO	2 SUPERVISOR
ÁREA SUPERVISORA	GERENTE DE CRÉDITO INDIVIDUAL

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
NÚMERO DE PROCESO	FNA-DA-CD-143-2019
No. CONTRATO	**106**
AÑO	2019
CONTRATISTA	**TCI SOFTWARE S.A.S**
OBJETO CONTRATO	PRESTAR LOS SERVICIOS TÉCNICOS Y DE SEGUIMIENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS POR EL FNA PARA LA COLOCACIÓN A TRAVÉS DE OPERACIONES DE LEASING HABITACIONAL
FECHA INICIO	9/10/2019
PLAZO CONTRATO	6 MESES
FECHA TERMINACIÓN REAL	8/10/2020
VALOR TOTAL	$ 799,200,000
VIGENTES	CONTRATO TERMINADO
TIPO DE SEGUIMIENTO	SUPERVISIÓN
ÁREA SUPERVISORA	VICEPRESIDENCIA DE CRÉDITO Y CESANTÍAS

b) ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

AÑO	2024
NÚMERO DE PROCESO	37333
Código UNSPSC	80131800 - Servicios de administración inmobiliaria 93142009 - Servicios de administración o gestión de proyectos o programas urbanos

LINK SE II	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
ENTIDAD	**DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLIN**
ESTADO DEL PROCESO	Proceso adjudicado y celebrado
TIPO DE PROCESO	Contratación directa.
Justificación de la modalidad de contratación	Servicios profesionales y apoyo a la gestión
ADJUDICATARIO	FUNDACIÓN PASCUAL BRAVO
TIPO DE CONTRATO	Prestación de servicios
OBJETO CONTRATO	Prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para el proceso de administración de bienes inmuebles y Unidad de Servicios internos de la Subsecretaría de Gestión de Bienes
PLAZO CONTRATO	320 días
FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:	21 DE DICIEMBRE DE 2024
VALOR INICIAL CONTRATO	$ 3,517,739,008.00

AÑO	2022
NÚMERO DE PROCESO	34901
Código UNSPSC	80131800 - Servicios de administración inmobiliaria 93142009 - Servicios de administración o gestión de proyectos o programas urbanos
LINK SE II	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
ENTIDAD	**DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN**
ESTADO DEL PROCESO	Proceso adjudicado y celebrado
TIPO DE PROCESO	Contratación directa.
Justificación de la modalidad de contratación	Servicios profesionales y apoyo a la gestión
ADJUDICATARIO	CORPORACIÓN INTERUNIVERSITARIA DE SERVICIOS- CIS
TIPO DE CONTRATO	Prestación de servicios
OBJETO CONTRATO	Prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión para el proceso de administración, conservación y mantenimiento de los bienes propiedad del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innova
PLAZO CONTRATO	9 meses
FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO:	12/10/2023
VALOR INICIAL CONTRATO	$ 3,600,000,000.00

Fecha de elaboración 12 de noviembre de 2024

Cordial saludo

Firma:
Nombre: SANDRA CRISTINA JIMENEZ CIFUENTES
Cargo: Profesional Sr Experto

Revisó: Lina Andrea Bastidas Cobos -Profesional 02- Gerencia Contratación LAB