INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en la Subsección 6 artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se establece 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 Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso", la Subdirección Administrativa de la Caja de la Vivienda Popular, elabora el presente documento denominado Análisis Económico del Sector para adelantar un proceso de licitación pública.

1. DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO

Los trabajos de que trata el objeto de la presente contratación respecto de la Sede de la CVP comprenden las adecuaciones de las oficinas y puestos de trabajo del área de la Dirección de Gestión Corporativa, la Subdirección Administrativa, la Subdirección Financiera y las oficinas de los asesores de la Dirección General del 4° piso, el cambio de los pisos de las Direcciones de Mejoramiento de Vivienda y de Barrios del 3° piso y el cambio de los vidrios de las fachadas de la sede administrativa de la CVP localizada en la localidad de Chapinero en la Calle 54 # 13-30.

OBJETO: REALIZAR LA OBRA, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA SEDE DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE A MONTO AGOTABLE DE CONFORMIDAD CON EL PLIEGO DE CONDICIONES, ANEXOS Y DEMÁS DOCUMENTOS DEL PROCESO.

2.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las actividades y obras a ejecutar se realizarán en los pisos 3° y 4° de la sede administrativa de la CVP así:

Piso 4° (Dirección de Gestión Corporativa, Subdirección Administrativa, Subdirección Financiera, Asesores Dirección General) Se realizarán las adecuaciones de oficinas con muros en drywall, divisiones y puestas en aluminio y vidrio, cambios de pisos, cieloraso, iluminación y la redistribución de los puestos de trabajo.

Piso 3° (Dirección de Mejoramiento de Barrios y de Mejoramiento de Vivienda). Se realizará el cambio de los pisos de las oficinas.

ADECUACIONES EDIFICIO SEDE CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR			
1	OFICINAS	UNIDAD	CANTIDAD
1.1	Suministro e Instalación muros e= 9cm en Drywall Oficinas	m2	64,34
1.2	Suministro e Instalación divisiones oficina aluminio anodizado negro y vidrio crudo 4mm	m2	77,19
1.3	Suministro e instalación puertas aluminio anodizado negro y vidrio crudo de 4mm	m2	17,01
1.4	Demolición de enchape pisos existentes	m2	615,00
1.5	Alistada de pisos mortero 1:3 e= 2 a 3 cm	m2	615,00
1.6	Suministro e instalación piso porcelanato 60x60 beige	m2	615,00
1.7	Desmonte cieloraso en fibra mineral existente	m2	265,00
1.8	Desmonte de luminarias 60x60	und	100,00
1.9	Suministro e instalación cieloraso drywall	m2	265,00
1.10	Suministro e instalacion lámparas 60x60 led	und	100,00
1.11	Reubicación de puestos de trabajo con su respectivos puntos de red y eléctricos	und	55,00
2	VENTANERÍA		CANTIDAD
2.1	Suministro e instalación de vidrio laminado 3+3 de las fachadas del edificio de la sede de la caja de la vivienda popular, más película de protección exterior UV de seguridad 3 (incluye desmonte de vidrio existente fachadas edificio CVP, pintura de marcos metálicos existentes en esmalte negro, arreglo de marcos metálicos corroidos de ventanas con anticorrosivo, revisión y ajuste de basculantes, cambio de manijas donde se requiera, alquiler de andamios y disposicion final del vidrio)	m2	551,00
2.2	Desmonte de jardín vertical existente sobre la fachada de la calle 54 del edificio de la CVP	ml	30,00

1.1 Suministro e instalación muros en Drywall

Este ítem hace referencia a la ejecución de muros doble cara de 9 cm con aplicación de Pintura en vinilo tipo 1 a tres manos o equivalente, compuestos por Lámina doble cara Drywall de ½". Se medirá y pagará por metro cuadrado (m²) de muro divisorio instalado y debidamente aceptado por la interventoría y del cumplimiento de las tolerancias para aceptación y de los requisitos mínimos de acabados.

1.2 Suministro e instalación divisiones de oficina en aluminio y vidrio

Este ítem hace referencia a la fabricación, suministro e instalación de ventana con perfilería en aluminio anodizado negro, incluye vidrio incoloro 5 mm con sandblasting adhesivo. Se medirá y pagará por metro cuadrado (m²) de ventaneria debidamente instalada y recibida a satisfacción por la interventoría.

1.3 Suministro e instalación de puertas de oficina en aluminio y vidrio

Este ítem hace referencia a la fabricación, suministro e instalación de puertas con perfilería en aluminio anodizado negro, incluye vidrio incoloro 5 mm con sandblasting adhesivo. Se medirá y pagará por unidad (un) de puerta entre 85 y 95 cm, debidamente instalada y recibida a satisfacción por la interventoría.

1.4 Demolición enchapes existentes

Este ítem hace referencia a la demolición del acabado de piso existente en los pisos 4 y 3 de la sede de la CVP. Se medirá y pagará por metro cuadrado (m²) de piso demolido y recibido a satisfacción por la interventoría. El valor incluye el trasiego, retiro y disposición del material.

1.5 Alistada de pisos mortero

Este ítem hace referencia al afinado de nivelación de piso en mortero 1:3, sobre las superficies irregulares de losas estructurales o placas de contrapiso, con mortero e=3cm para recibir acabados de pisos en porcelanato o tabletas cerámicas. Se medirá y pagará por metro cuadrado (m²) de afinado debidamente instalado y recibido a satisfacción por la interventoría.

1.6 Suministro e instalación porcelanato 60x60 beige

Este ítem hace referencia al suministro e instalación de porcelanato 60x60 en los pisos establecidos en el 3 y 4 de la sede de la CVP. Para su instalación se deberá realizar la distribución de las piezas de porcelanato a colocar. Se iniciará con la colocación de maestras de piola que guíen la ubicación de las piezas, definiendo el sitio desde el que se ha de empezar dicha instalación. Se medirá y pagará por metro cuadrado (m²) de porcelanato 60x60 suministrado e instalado, incluye el mortero de adhesivo y recibido a satisfacción por la interventoría.

1.7 Desmonte de cieloraso en fibra mineral y lámparas 60x60

Este ítem hace referencia al desmonte del cieloraso existente en fibra mineral del 4° piso de la sede de la CVP. incluye el trasiego, retiro y disposición. El Contratista debe tomar todas las medidas de seguridad industrial en procura de salvaguardar la integridad de los peatones, trabajadores de obra (guantes, casco, botas, overol, anteojos, tapabocas) bienes, etc; evitando posibles accidentes y respondiendo por los que lleguen a suceder, además adoptara las medidas de protección necesarias para controlar los efectos de impactos o vibraciones del mismo edificio donde se desarrolla la obra. Las áreas de desmonte serán aisladas, señaladas con vallas y cintas, y provistas de facilidades para la evacuación de los escombros. Se medirá y pagará por metro cuadrado (m²) de cieloraso y recibidas a satisfacción por la interventoría

1.8 Desmonte de luminarias existentes

Este ítem hace referencia al desmonte de cada una de las lámparas de 60x60, ubicadas en el cieloraso existente en fibra mineral del 4° piso de la sede de la CVP, incluye el trasiego, retiro y disposición. El Contratista debe tomar todas las medidas de seguridad industrial en procura de

salvaguardar la integridad de los peatones, los trabajadores de obra deben portar (guantes, casco, botas, overol, anteojos, tapabocas) bienes, etc; evitando posibles accidentes y respondiendo por los que lleguen a suceder, además adoptara las medidas de protección necesarias para controlar los efectos de impactos o vibraciones del mismo edificio donde se desarrolla la obra. Las áreas de desmonte serán aisladas, señaladas con vallas y cintas, y provistas de facilidades para la evacuación de los escombros. Se medirá y pagará por unidad (und) de lámpara desmontada y recibida a satisfacción por la interventoría

1.9 Suministro e instalación cieloraso Drywall

Este ítem hace referencia al suministro y la instalación de cielo raso en lamina Drywall (yeso cartón) de 3/8” apoyado sobre perfiles de aluminio en T con pintura electrostática color blanco, suspendido tanto en la estructura de concreto como en las correas, de acuerdo a las distancias establecidas en las especificaciones del fabricante para la correcta instalación del producto, aprobadas y avaladas por la interventoría. Igualmente, incluye la pintura del cieloraso en pintura en vinilo tipo I, 3 manos. Se medirá y pagará por metro cuadrado (m²) de cielo raso debidamente instalado y recibido a satisfacción por la interventoría.

1.10 Suministro e instalación lámpara LED de 60x60

Este ítem hace referencia al suministro e instalación de lámparas panel LED 60x60, 40W, 3600LM, 4000K 100- 277V, marca Proton LED o similar 25.000 horas de vida útil, IP65, On-Off, con extensión de cable encauchetado máximo 1.0m y clavija 10A con polo a tierra, ubicadas sobre el cieloraso en drywall instalado en el 4° piso de la sede de la CVP en las áreas intervenidas. Todas las lámparas deberán tener un marco en aluminio anodizado color blanco, Asimismo, deberán poseer una guaya de anclaje a la estructura, que impida que se caiga en caso de un terremoto o cualquier otra circunstancia.

1.11 Reubicación de puestos de trabajo

Este ítem hace referencia a la reubicación de los puestos de trabajo existentes en el 4° piso de la sede de la CVP en el área de la Dirección de Gestión Corporativa, el cual incluye el movimiento de superficies, cajoneras y sillas y del cableado existente, de acuerdo con el plano de distribución revisado y aprobado por la interventoría. Se medirá y pagará por unidad de puesto de trabajo debidamente instalado y recibido a satisfacción por la interventoría.

2.1 Desmonte vidrio y suministro e instalación vidrio laminado

Este ítem hace referencia al desmonte de los vidrios existentes de las fachadas carrera 13 y calle 54 de la sede de la CVP desde el 1° al 4° piso y al suministro e instalación de vidrio laminado 3+3 sobre las fachadas de la CVP con película antisolar (incluye pintura en esmalte negro de los marcos

metálicos existentes, resane de marcos metálicos corroídos de las ventanas aplicando anticorrosivo, revisión y ajuste de basculantes, cambio de manijas donde se requiera, resanes y pintura en vinilo blanca en su interior y alquiler de andamios). Se medirá y pagará por m2 de vidrio suministrado e instalado en las fachadas de la CVP y recibido a satisfacción por la interventoría. El valor del m2 incluye el retiro y disposición final del vidrio desmontado.

2.2 Desmonte Jardín Vertical

Este ítem hace referencia al desmonte de los jardines verticales sobre la fachada de la calle 54 del edificio de la sede administrativa de la CVP. Este ítem incluye el desmonte, retiro y disposición final del material. Se pagará por metro lineal (ml) de desmonte del jardín vertical de la fachada 54 del edificio de la CVP y recibido a satisfacción por la interventoría.

2. ESTUDIO DE LA DEMANDA

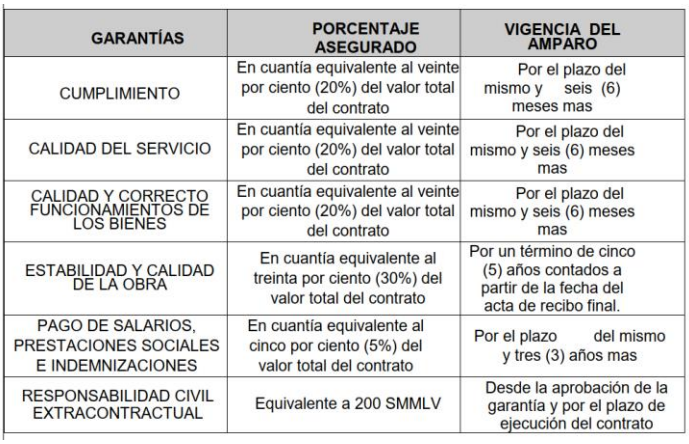
3.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

CVP-SAMC-005-2018 - Mantenimiento y pintura del edificio de la CVP CONTRATO 760-2018	
CONCEPTO	**OBSERVACIONES**
OBJETO	Contratar el mantenimiento y pintura del Edificio de La Caja de Vivienda Popular.
PLAZO	Hasta el 31/12/2018
FORMA DE PAGO	Valor del contrato $75.883.632 El valor final a pagar del contrato, será el resultado de multiplicar los valores unitarios adjudicados por los metros efectivamente intervenidos.
GARANTÍAS	El contratista se obliga a constituir a favor de Bogotá D.C., Caja de la Vivienda Popular, una garantía única que ampare: Cumplimiento 20% Calidad Servicio 20% Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados 20% Pago de salarios prestaciones sociales e indemnizaciones 10%
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Selección abreviada menor cuantía
VALOR DEL CONTRATO	$ 75.883.632

CVP-SAMC-003-2018 - Mantenimiento e impermeabilización de cubierta CONTRATO 716-2018	
CONCEPTO	**OBSERVACIONES**
OBJETO	Prestación de servicios para el mantenimiento e impermeabilización de la cubierta del edificio de la Caja de Vivienda Popular.
PLAZO	2 meses
FORMA DE PAGO	Valor del contrato $ 46.516.743 La Caja de Vivienda Popular pagara el valor del presente contrato en 2 mensualidades vencidas, previa entrega por parte del contratista de la factura discriminada de los servicios realizados, informe de ejecución del mes donde se evidencie el cumplimiento de mínimo 4 etapas de las programadas en el numeral 2.1.1.1.
GARANTÍAS	Cumplimiento 10% Calidad del servicio 10%
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Mínima Cuantía
VALOR DEL CONTRATO	$ 46.516.743

CVP-IPMC-023-2020 - Mantenimiento e impermeabilización de cubierta CONTRATO 1137-2020	
CONCEPTO	**OBSERVACIONES**
OBJETO	Contratar el mantenimiento y reparaciones locativas de la bodega, cuarto papelería, obra PIGA de la Caja de la Vivienda Popular.
PLAZO	2 meses
FORMA DE PAGO	Valor del contrato $24.256.060 El valor del presente contrato se pagará en mensualidades vencidas contra la prestación efectiva de los servicios que se realicen por parte del contratista, previa presentación de la correspondiente factura, informe de ejecución y supervisión. Para cada pago, se deberá adjuntar la factura discriminada de todos los elementos o servicios prestados y cuando se involucre personal se deberá adjuntar la constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social integral (según corresponda)
GARANTÍAS	El contratista se obliga a constituir a favor de Bogotá D.C., Caja de la Vivienda Popular, una garantía única que ampare: Cumplimiento 20% Responsabilidad extracontractual 200 SMMLV Estabilidad de la Obra 20% Pago de salarios prestaciones sociales e indemnizaciones 5 %

CVP-IPMC-023-2020 - Mantenimiento e impermeabilización de cubierta CONTRATO 1137-2020	
CONCEPTO	**OBSERVACIONES**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Mínima Cuantía
VALOR DEL CONTRATO	$ 24.256.060

CVP-CTO-719-2023 - Mantenimiento e impermeabilización de cubierta CONTRATO 1137-2020	
CONCEPTO	**OBSERVACIONES**
OBJETO	CONTRATAR LAS OBRAS NECESARIAS PARA EL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE REAJUSTE A MONTO AGOTABLE, DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR.
PLAZO	2 meses y 15 días
FORMA DE PAGO	Valor del contrato $ 264.364.466 El valor del presente contrato se pagará en mensualidades vencidas contra la prestación efectiva de los servicios que se realicen por parte del contratista, previa presentación de la correspondiente factura, informe de ejecución y supervisión. Para cada pago, se deberá adjuntar la factura discriminada de todos los elementos o servicios prestados y cuando se involucre personal se deberá adjuntar la constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social integral (según corresponda)
GARANTÍAS	
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Menor Cuantía
VALOR DEL CONTRATO	$ 264.364.466

GARANTÍAS	PORCENTAJE ASEGURADO	VIGENCIA DEL AMPARO
CUMPLIMIENTO	En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Por el plazo del mismo y seis (6) meses mas
CALIDAD DEL SERVICIO	En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Por el plazo del mismo y seis (6) meses mas
CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTOS DE LOS BIENES	En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Por el plazo del mismo y seis (6) meses mas
ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA	En cuantía equivalente al treinta por ciento (30%) del valor total del contrato	Por un término de cinco (5) años contados a partir de la fecha del acta de recibo final.
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	En cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato	Por el plazo del mismo y tres (3) años mas
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	Equivalente a 200 SMMLV	Desde la aprobación de la garantía y por el plazo de ejecución del contrato

De la información anterior, se puede concluir lo siguiente:

De los contratos que se encontraron en SECOP II, se evidenció que como es un contrato de obra para el mantenimiento, adecuación o arreglos locativos, que los plazos y condiciones varían de acuerdo con la magnitud y complejidad de cada proyecto. Así mismo se hace la comparación con otros contratos, sin embargo, se resalta que este proceso es para el mantenimiento y adecuación de la sede de la Caja de Vivienda Popular, incluyendo insumos y mano de obra.

Se resalta el hecho de que para los contratos de mantenimiento o arreglos locativos su valor no se puede estandarizar, porque varía dependiendo del alcance técnico del proyecto, equipos necesarios, plazo, condiciones del predio, entre otros.

Sin embargo, en cuestión de garantías asociadas a los contratos derivados de estos procesos de selección, se tiene que, efectivamente, se puede considerar que se han mantenido las condiciones de requerimientos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la norma vigente, respecto de la suficiencia de los amparos de la garantía única de cumplimiento en cuanto a cobertura y vigencias, y así mismo, el requerimiento de la póliza de seguro de responsabilidad civil extracontractual, conforme a las disposiciones de salarios mínimos de cobertura y plazo de que trata a su vez el Decreto 1082 de 2015.

Del análisis realizado se puede evidenciar que los contratos históricos de la entidad presentan valores inferiores en términos de SMMLV respecto al presente proceso, así mismo tienen un objeto diferente. El presente proceso está dirigido a atender actividades de mantenimiento y adecuación de la sede de la CVP con una complejidad técnica mayor, lo que implica tener una interventoría que ejerza la supervisión del contrato que se pretende adjudicar.

3.2 HISTORICO DE COMPRAS O ADQUISIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Se verificó en las siguientes entidades que pueden realizar contrataciones similares en cuanto a presupuesto, necesidades y tamaño similar a la Caja de la Vivienda Popular según el caso, con el fin de que el análisis sea lo más objetivo posible.

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía
	INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACION DE MEDELLIN	LP-003-2025	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS SUPERFICIES DE JUEGO EN GRAMA NATURAL, DEL ARBOLADO, ZONAS VERDES, JARDINES Y OTROS, DE LOS DIFERENTES ESCENARIOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS ADMINISTRADOS POR EL INDER	Presentación de observaciones	30/01/2025 4:53 PM *(UTC -5 horas)*	4/03/2025 9:00 AM *(UTC -5 horas)*	2.199.998.555 COP
	GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	LP-SIN-0015-2024	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS ESTACIONES DE BOMBEO DEL DEPARTAMENTO DE SAN ANDRÉS	Presentación de observaciones	4/12/2024 4:55 PM *(UTC -5 horas)*	3/01/2025 8:00 AM *(UTC -5 horas)*	1.578.067.995 COP
	IDUVI	LP-001-2024 (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA PLAZA DE MERCADO EL CACIQUE DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	Fase de Selección (Presentación de ofertas)	5/11/2024 10:14 PM *(UTC -5 horas)*	15/11/2024 9:00 AM *(UTC -5 horas)*	1.499.999.365 COP
	MUNICIPIO DE TAME	LP-TA-002-2024 (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE TAME, DEPARTAMENTO DE ARAUCA (Fase de	Fase de Selección (Presentación de ofertas)	17/10/2024 7:24 PM *(UTC -5 horas)*	25/10/2024 7:00 AM *(UTC -5 horas)*	471.122.693 COP
	ALCALDIA MUNICIPAL DE FACATATIVA	FACATATIVA-LP-543-24 (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN CENTRO ADMINISTRATIVO DE DESARROLLO SOCIAL Y PALACIO MUNICIPAL ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ CUNDINAMARCA (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	Fase de Selección (Presentación de ofertas)	19/07/2024 2:52 PM *(UTC -5 horas)*	1/08/2024 10:00 AM *(UTC -5 horas)*	1.280.014.840 COP
	ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL	MA-SI-LP-006-2024 (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LOS CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL BELLO HORIZONTE SEDE BARRIO SAN CARLOS Y TRAVESURAS INFANTILES SEDE BARRIO PORVENIR, CASA SOCIAL DE LA MUJER Y	Fase de Selección (Presentación de ofertas)	18/06/2024 9:02 PM *(UTC -5 horas)*	26/06/2024 8:30 AM *(UTC -5 horas)*	418.069.021 COP
	DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLIN	70007608 (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	Mantenimiento y adecuación de las sedes externas (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	Fase de Selección (Presentación de ofertas)	14/06/2024 4:48 PM *(UTC -5 horas)*	4/07/2024 5:00 PM *(UTC -5 horas)*	2.549.960.210 COP
	ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	LP-SED-003-2024 (Fase de Selección (Presentación de ofertas))	OBRAS DE MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN EN LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL	Fase de Selección (Presentación de ofertas)	11/06/2024 7:17 PM *(UTC -5 horas)*	19/06/2024 8:00 AM *(UTC -5 horas)*	17.554.406.933 COP

De los anteriores procesos adelantados por otras entidades se puede evidenciar que la mayoría son adelantados a través de procesos licitatorios por el valor de las intervenciones y que las mismas

requieren de la contratación de una interventoría mediante un concurso de méritos. La mayoría de los procesos por sus valores, no dan anticipo y dentro de las garantías solicitadas se tienen:

- CUMPLIMIENTO .
- PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES
- ESTABILIDAD Y CALIDAD DE OBRA
- RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

De los valores de A.I.U de los procesos similares se puede promediar lo siguiente:

CALCULO AIU PROMEDIO PROCESOS SIMILARES CONSULTADOS

LP-TA-002-2024
MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE TAME, DEPARTAMENTO DE ARAUCA
AIU 35%
LP-001-2024
MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA PLAZA DE MERCADO EL CACIQUE DEL MUNICIPIO DE CHIA CUNDINAMARCA
AIU 30%
FACATATIVA-LP-543-24
MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN CENTRO ADMINISTRATIVO DE DESARROLLO SOCIAL Y PALACIO MUNICIPAL ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ CUNDINAMARCA
AIU 30%
MA-SI-LP-006-2024
MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LOS CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL BELLO HORIZONTE SEDE BARRIO SAN CARLOS Y TRAVESURAS INFANTILES SEDE BARRIO PORVENIR, CASA SOCIAL DE LA MUJER
AIU 34,5%

PROMEDIO AIU PROCESOS 32 %

3.3 CONSULTA DE BASES DE DATOS ESPECIALIZADAS

Para el cálculo del presupuesto se tomó el valor unitario de cada una de las actividades establecidas dentro del presente proceso de selección, incluidas en la base de datos del IDRD. Asimismo, se solicitaron cotizaciones a empresas dentro del sector de la construcción que pueden realizar este tipo de contratos.

3. ANALISIS DE LA OFERTA

4.1 ANALISIS TÉCNICO DEL BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR

Dentro del mercado existe pluralidad de empresas que tienen la capacidad de adelantar la obra requerida por la CVP. En la plataforma Secop 2 existen varios procesos de similar objeto en el que se han presentado oferta consorcios, uniones temporales etc para participar en los procesos licitatorios.

La Caja de la Vivienda Popular, adelantó el listado de las actividades requeridas para el mantenimiento y adecuación de su sede y determinó las cantidades a ejecutar de acuerdo con los planos arquitectónicos que se elaboraron. Los precios con base en los cuales se hizo el presupuesto, se tomaron de los precios unitarios del IDRD y de las cotizaciones solicitadas.

No.	DEFINICION	Marcar con una "X"	
		SI	NO
1	El bien o servicio es de características técnicas uniformes y de común utilización		x
2	El bien o servicio se encuentra en la ciudad de Bogotá	x	
3	La prestación es periódica		x
4	Si la adquisición es de un bien, el mismo requiere un servicio adicional (garantías técnicas, servicios de post venta, capacitaciones, etc)		x
5	Si la adquisición es de un servicio, el mismo requiere bienes o servicios adicionales (suministro de bienes, capacitaciones, servicios de post venta, etc)		x
6	El bien o servicio puede ser suministrado por un extranjero	x	
7	El bien o servicio puede ser suministrado por etapas		x
8	Tanto el plazo como la forma de pago inciden en el valor comercial del bien o servicio		x
9	El lugar de suministro del bien o servicio es en las instalaciones de la Caja de la Vivienda Popular	x	
10	Las especificaciones del bien o servicio fueron creadas en forma exclusiva por la Caja de la Vivienda Popular.		x
11	Otros (especificar		x

4.2 CALIDAD DEL OFERENTE

No.	CONCEPTO	Marcar con una "X"	
		SI	NO
1	Existe pluralidad de oferentes para prestar el bien o servicio	x	
2	El bien o servicio sólo puede ser suministrado por un oferente que posea la calidad de titular de los derechos de propiedad industrial, de derechos de autor o proveedor exclusivo del bien o servicio de acuerdo con la ley.		x

4.3. PROVEEDORES EN EL MERCADO DISTRITAL Y/O NACIONAL DEL BIEN O SERVICIO

Para conocer los posibles proveedores del servicio que existen en el mercado se consultó el 7 de febrero de 2025, en el Portal de la Superintendencia de Sociedades, a las empresas inscritas activas a nivel nacional, en el Macro Sector: Construcción, obteniendo un registro de cerca de 960 empresas con información financiera actualizada, la consulta realizada se puede ejecutar en el siguiente Link: https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/dashboard

4.4. INDICADORES FINANCIEROS DE ENTIDADES/PROPONENTES PROCESOS SECOP

Objetivo

Construir los indicadores financieros habilitantes para la convocatoria de obra: con el objeto de realizar la obra de mantenimiento y adecuación de la sede de la caja e vivienda popular por el sistema de precios unitarios fijos sin formula de reajuste agotable, para lo cual se cuenta con un presupuesto inicial estimado de $611.510.274,55.

Los estudios realizados por la Subdirección Financiera, para el presente proceso tiene como objetivos fundamentales:

- Garantizar que los contratistas que participan en el proceso de contratación, tengan la fortaleza o capacidad financiera que exige este tipo de obligación contractual.

- Garantizar que los contratistas, propendan por el 100% del cumplimiento del contrato de obra, sin riesgos financieros operativos y/o jurídicos.

Los estudios se realizaron a través del estudio y análisis de la información del sector a contratar, de tal forma que se propenda por la participación plural de proponentes y cumplan con la capacidad financiera y organizacional que requiere nuestra Entidad. Los indicadores financieros se establecerán mediante el estudio y análisis de cuatro (4) bases de datos a saber:

1. Entidades proponentes procesos SECOP II.
2. Histórico de contratos de obra celebrados por la Caja de vivienda Popular.
3. Empresas del sector registradas en SECOP II, para este tipo de contratos.

4. Empresas del sector, registradas y vigiladas por Superintendencia de Sociedades, contenida en el Sistema Integrado de Información Societaria -SIIS.

Entidades proponentes procesos SECOP II.

Para el estudio de los indicadores financieros exigidos como factor habilitante por parte de Entidades Territoriales y del Estado para este tipo de contratos, se consultó la plataforma SECOP II y se obtuvo inicialmente una base de datos de dieciocho (18) contratos, no obstante, se excluyeron para este estudio seis (6), toda vez que se evidenció que las entidades contratantes no exigieron indicadores por ser procesos de menor cuantía o por realizar contratos bajo la modalidad directa.

Seguidamente se realizó el estudio de doce (12) contratos realizados por nueve (9) Entidades, que evidenciaron similitud con el proceso objeto de esta contratación, estableciendo las siguientes medidas de tendencia central (ver tabla No.1):

ENTIDADES OFICIALES QUE REGISTRAN CONTRATOS DE OBRA EN LA PLATAFORMA SECOP II

PROCESO SECOP II	ENTIDAD		LIQUIDEZ	NIVEL ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD DEL ACTIVO	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO
		VR ADJUDICADO Cifra en millones de pesos	Activo Corriente / Pasivo Corriente	Pasivo Total / Activo Total	Utilidad Operacional / Gastos por intereses	Utilidad Operacional / Activo Total	Utilidad Operacional / Patrimonio
			mayor o igual a:	menor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:
LP-006-2023	ALCALDIA MUNICIPIO DE PUERTO LOPEZ - META	1.575,60	2,31	49,00%	3,92	11,00%	8,00%
181-00-A-COFAC-DIFRA-2023	COMANDO FAC	2.143,50	1,7	62,00%	1,60	7,00%	5,00%
LP-014-2021	ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL ESPINAL	690,60	2	35,00%	0,00	7,00%	6,00%
FDLK-LP-017-2023	ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY	2.600,00	1	70,00%	1,00	0,00%	0,00%
FDLK-LP-011-2022	ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY	1.212,00	1,5	60,00%	2,00	5,00%	4,00%
FDLBOSALIC 008-2023 (90339)	FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA	1.070,00	1,26	50,00%	2,00	3,00%	3,00%
IDRD-DG-LP-019-2021	I.D.R.D.	1.030,00	1,1	68,00%	0,00	6,00%	2,00%
IDRD-DG-LP-036-2021	I.D.R.D.	9.262,00	1,1	68,00%	0,00	6,00%	2,00%
FDLRUU-LP-288-2021	FONDO DE DESARROLLO LOCAL RAFAEL URIBE URIBE	907,00	2,6	63,00%	1,00	5,00%	3,00%
IDRD-DG-LP-003-2023	IDRD	5.363,00	1,4	66,00%	0,00	7,00%	4,00%
SAMC-CIC-9226-575-2024	SENA TOLIMA 1	813,60	1,5	60,00%	2,00	10,00%	2,00%
110-2024	EMPRESA CATAGÜEÑA DE DESARROLLO	330,87	1,21	70,00%	1,00	2,00%	4,00%
	MEDIANA	1.141,00	1,45	62,50%	1,00	6,00%	3,50%
	MEDIA GEOMETRICA	1.465,63	1,49	59,07%			
	MEDIA ARITMETICA	2.249,85	1,56	60,08%	1,21	5,75%	3,58%

NOTA: Los campos que en el cálculo de la MEDIA GEOMETRICA no tienen datos se explica porque, en los procesos de algunas Entidades se estableció indicador cero(0), lo cual no permite establecer un resultado lógico.

Tabla No.1

Basados en los indicadores financieros y organizacionales extraídos de los estudios previos de los procesos contractuales de las Entidades Territoriales y Estatales consultadas, podemos evidenciar que en general, son muy similares a los recomendados por Colombia Compra Eficiente, en las matrices 1 y 2 y "Matriz 2 – Indicadores financieros y organizacionales", con muy pocas excepciones, se determinan o exigen indicadores habilitantes distantes de estos.

1. Históricos de La Caja de la Vivienda Popular.

En la vigencia 2023, La Caja de la Vivienda Popular, estableció los indicadores financieros y organizacionales para los proponentes de los contratos que se describen en la siguiente tabla (ver tabla No.2), los cuales como se observará, están acordes con las matrices recomendadas por Colombia Compra Eficiente, de forma que, la participación de proponentes es amplia, y en ese orden de ideas, eventualmente aumenta el riesgo de incumplimiento.

VIGENCIA	VALOR DEL CONTRATO Cifras en millones de pesos	PROCESO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERT INT.	CAPITAL DE TRABAJO	RENT. PATR.	RENT. ACTIVO
			Activo Corriente / Pasivo Corriente	Pasivo Total / Activo Total	Utilidad Operacional / Gastos por intereses	Activo Corriente - Pasivo Corriente	Utilidad Operacional / Patrimonio	Utilidad Operacional / Activo Total
			mayor o igual a:	menor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:
2023	343,3	CONVOCATORIA SIMPLIFICADA N° 001 de 2023	1.5	60,00%	2,00	100,00%	0,00%	0,00%
2023	716,6	PROCESO: CVP-LP-004-2023	1,03	74,00%	0,00	20,00%	0,00%	0,00%
2023	972,2	CONVOCATORIA OBRA CVP LP 005 2023	1,03	74,00%	0,00	30,00%	0,00%	0,00%
2023	264,4	INVITACIÓN PÚBLICA CVP-SAMC- 009-2023	2,00	70,00%	2,00	100,00%	2,00%	2,00%
2023	4.215,2	INVITACIÓN PÚBLICA PROCESO: PA-PT-IS-001-2023	1,19	70,00%	1,00	40,00%	4,00%	2,00%
2023	1.100,8	INVITACIÓN CONVOCATORIA PÚBLICA N° 002-2023	1,00	70,00%	1,00	30,00%	0,00%	0,00%
2023	4.222,6	INVITACIÓN PÚBLICA CVP-LP-002-2023	1,00	75,00%	0,00	10,00%	0,00%	0,00%
		MEDIANA	1,03	70,00%	1,00	30,00%	0,00%	0,00%
		MEDIA GEOMETRICA	1,17	70,26%		35,57%		
		MEDIA ARITMETICA	1,21	70,43%	0,86	47,14%	0,86%	0,57%

Fuente: Procesos contratactuales de la CVP - vigencia 2023

Tabla No.2

2. Empresas registradas en SECOP II, para este tipo de contratos.

Se realizó la consulta en la plataforma SECOP II, con el objetivo de obtener una muestra de las empresas que usualmente se presentan a este tipo de contratación; para las diez (10) empresas consultadas, se obtuvo el Registro Único de Proponentes-RUP, documento mediante el cual, se construyeron los indicadores financieros, tomando como fuente los datos financieros con corte a diciembre 31 de 2023, contenida en ellos, toda vez que a la fecha de este estudio no se han publicado Estados Financieros con corte a diciembre de 2024. La siguiente es la información y medidas de tendencia central (ver tabla No.3):

EMPRESAS QUE USUALMENTE CONTRATAN CON EL ESTADO ESTE TIPO DE SERVICIO

REGISTRADAS EN SECOP II

EMPRESA	NIT	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERT INT.	CAPITAL DE TRABAJO	RENT. PATR.	RENT. ACTIVO
		Activo Corriente / Pasivo Corriente	Pasivo Total / Activo Total	Utilidad Operacional / Gastos por intereses	Activo Corriente - Pasivo Corriente Cifras en pesos	Utilidad Operacional / Patrimonio	Utilidad Operacional / Activo Total
		mayor o igual a:	menor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:	mayor o igual a:
BRAYCON INGENIERÍA S.A.S.	901.373.473	2,63	32,00%	Indeterminado	28.657.240	4,00%	2,00%
CONSTRULINEA INGENIERÍA S.A.S.	901.577.103	15,75	3,00%	Indeterminado	663.764.356	5,00%	5,00%
MARCAS INGENIERIA S.A.S.	900.313.415	4,76	32,00%	8,6	1.005.542.873	19,00%	12,00%
GRUPO EMPRESARIAL PROYECTAR	900.775.192	Indeterminado	0,00%	71	10.930.610.555	18,00%	18,00%
JUAN IGNACIO PUPO GARCIA	78.696.113	38,15	62,00%	1,68	31.563.430.858	15,00%	5,00%
INGE. Y ARQUITECTOS CONSTRUCTORES COMPAÑIA SAS	832.000.548	1,79	65,00%	28,8	2.735.771.192	22,00%	7,00%
4G4 INGENIERÍA S.A.S.	900.348.808	6,42	66,00%	12,9	11.431.025.331	42,00%	14,00%
CONSTRUCCIONES FUTURAMA 2023 SAS	901.686.122	1	47,00%	Indeterminado	0	0,00%	0,00%
GPR INGEN. DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA SAS	900.396.810	13,1	34,00%	Indeterminado	772.241.949	10,00%	6,00%
HINCA SAS	901.274.445	3,64	50,00%	218,38	1.177.299.130	18,00%	9,00%
MEDIANA		4,76	40,50%	20,85	1.091.421.002	16,50%	6,50%
MEDIA GEOMETRICA		5,43		20,90			
MEDIA ARITMETICA		8,72	39,10%	34,14	6.030.834.348	15,30%	7,80%

Fuente: Consulta plataforma Secop II Julio de 2024

Tabla No.3

3. Empresas del Sector, registradas y vigiladas por la Superintendencia de Sociedades

Se consultó una base de datos de la Superintendencia de Sociedades, contenida en el Sistema Integrado de Información Societaria -SIIS - que es el portal inteligente que agrupa los estados financieros del sector empresarial del país.

Consultado el sistema SIIS, con los estados Financieros reportados por las empresas vigiladas a diciembre de 2023, se obtuvo inicialmente una muestra de empresas con el referente de los códigos de actividad: "F4111 - Construcción de edificios residenciales, F4112 – Construcción de edificios no residenciales y F4290 - Construcción de otras obras de ingeniería civil", que son los que guardan similitud con empresas dedicadas a la realización de obras similares a las del objeto de este estudio.

La tabla No. 4 nos evidencia el impacto negativo que sufrió el sector de la construcción, para estos tres códigos de actividad, en la vigencia 2023, al juzgar por la disminución del número de empresas que no reportaron Estados Financieros a la superintendencia de Sociedades. Obsérvese que la disminución del número de empresas es del 59,85% al pasar de 2167 empresas que reportaron información financiera en 2022 a 870 en 2023.

ACTIVIDAD	2022	2023	VARIACION 2023 VS 2022	VARIACION PROCENTUAL
F4111	1.066	427	639	59,94%
F4112	200	92	108	54,00%
F4290	901	351	550	61,04%
TOTALES	2.167	870	1297	59,85%

Tabla No.4

Por lo citado y, respecto a la tabla anterior, consideramos que era necesario realizar una precisión sobre las actividades particulares definidas en los códigos CIIU, de forma que no se involucre en los estudios empresas con actividades que no tienen similitud con el objeto del presente proceso. De tal forma, concluimos que, la actividad que más se identifica con la necesidad de la Entidad para el presente proceso es la del código F4112 construcción de edificios no residenciales, que tiene como precisión las siguientes actividades:

- La construcción de todo tipo de edificios no residenciales, tales como: – Edificios destinados a actividades de producción industrial, como fábricas, talleres, plantas de montaje, etcétera. – Hospitales, escuelas y edificios de oficinas. – Hoteles, tiendas, centros comerciales y restaurantes. – Edificios de aeropuertos e instalaciones deportivas cubiertas. – Parqueaderos, incluidos los subterráneos. – Almacenes. – Edificios religiosos.
- El montaje y levantamiento in situ de construcciones prefabricadas.
- La reforma o renovación de estructuras existentes.
- El montaje de cubiertas metálicas, puertas, ventanas y demás elementos metálicos realizado por el constructor como parte del desarrollo de la construcción de edificaciones no residenciales.

En ese orden, presentamos en la siguiente tabla No. 5, la forma en que se depuró la base de datos de la Supersociedades para el código CIIU F4112, para el estudio final:

RESUMEN DE ANÁLISIS PARA EL ESTUDIO	
TOTAL BASE INICIAL	92
CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO	14
UTILIDAD NEGATIVA	20
UTILIDAD Y GASTOS DE INTRESES CERO	3
PATRIMONIO NEGATIVO	1
BASE FINAL PARA ESTUDIO	54

Tabla No. 5

Como se observa en la tabla 5, fue necesario excluir, para el presente estudio, las empresas que generaron pérdidas o resultado cero (0), otras que mostraron indicadores atípicos y/o poseen capital de trabajo negativo, toda vez, que esos

rubros distorsionan el cálculo de algunas medidas de tendencia central y en consecuencia influenciar la toma de decisiones de los indicadores financieros habilitantes.

Finalmente, luego de depurada la base inicial de datos, el tamaño de la muestra objeto del estudio y análisis es de 54 empresas, para las cuales construimos los indicadores financieros con la información de corte a diciembre de 2023, con los siguientes resultados y medidas de tendencia central:

RAZON SOCIAL DE LA SOCIEDAD	LIQUIDEZ	CAPITAL DE TRABAJO EN MILES $	NIVEL ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD DEL ACTIVO	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO
GONANCO SAS	1,26	6.613.536	85,88%	INDETERMINADO	8,19%	58,04%
CONSTRUIMOS A	1,38	2.122.070	70,34%	9,69	15,97%	53,86%
GRUPO TITANIUM SAS	1,47	699.580	49,70%	INDETERMINADO	1,01%	2,01%
CONSTRUYENDO PRESENTE SAS	1,47	109.232	47,07%	INDETERMINADO	12,77%	24,12%
CONSTRUIR O.C. LTDA.	1,49	3.889.695	65,48%	7,49	0,55%	1,60%
AXIOMA INGENIERIA SAS	1,55	6.912.994	88,17%	INDETERMINADO	0,95%	8,01%
EDIFICANDO INDUSTRIA S A S	1,83	850.877	36,44%	6,97	22,82%	35,91%
CONSTRUCCIONES Y TOPOGRAFIAS SAS	1,88	1.196.225	38,34%	16,38	6,00%	9,73%
CANTERAS SUESCARDILA S.A.S.	2,00	444.040	31,94%	INDETERMINADO	0,29%	0,42%
MONTAJES SAVART S A S	2,14	5.544.612	26,22%	11,64	16,46%	22,31%
PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	2,18	2.369.699	44,99%	0,03	0,23%	0,42%
Grupo DossArq SAS	2,19	16.533.768	36,97%	7,73	2,21%	3,51%
M001 SAS	2,23	327.492	20,01%	INDETERMINADO	6,15%	7,68%
CIVILIZACION TECNICA Y ARQUITECTUR	2,53	3.449.410	3,15%	3.598,98	6,84%	7,06%
COMPAÑIA NACIONAL DE INGENIERIA S	2,55	1.545.675	24,34%	3,07	7,80%	10,31%
DURANES SAS	2,56	884.074	28,55%	5,62	2,41%	3,37%
CONSFISA Y CIA SAS	2,58	550.125	38,34%	2,96	9,63%	15,61%
HB ARTE URBANO SAS	2,60	747.113	30,73%	INDETERMINADO	14,72%	21,24%
ILR CONSTRUCCIONES LTDA	2,65	5.882.284	68,83%	INDETERMINADO	4,11%	13,18%
HORMIGON REFORZADO SAS	2,74	3.585.074	33,93%	1,24	3,30%	5,00%
BARRERA CORAL SAS	2,79	1.310.933	40,63%	0,60	2,54%	4,27%
CONSTRUCTORA OBREVAL SA	2,88	5.518.208	29,68%	INDETERMINADO	2,94%	4,19%
CONSTRUCCIONES JR SAS	3,08	11.621.866	81,16%	4,17	13,20%	70,07%
ANEMONA S A S	3,61	12.383.947	68,97%	INDETERMINADO	12,30%	39,62%
PROGETTI GROUP Y CIA SAS	4,26	61.632.661	31,93%	INDETERMINADO	7,92%	11,64%
CONSTRUCTORA BELLA SUIZA SAS	4,63	1.060.000	23,92%	1,66	7,46%	9,81%
PROYECTAR CONSTRUCCIONES ZIPAQUI	4,66	61.232.338	67,32%	INDETERMINADO	2,45%	7,50%
G&G IINGENIEROS LTDA	4,81	11.847.854	23,47%	INDETERMINADO	13,36%	17,45%
CONSTRUVAL INGENIERIA SAS	5,15	12.930.358	25,76%	INDETERMINADO	10,35%	13,94%
VANDENENDEN SAS	5,65	5.413.108	18,45%	22,05	3,74%	4,59%
OBRETECH LTDA	6,27	1.153.371	15,91%	INDETERMINADO	0,35%	0,42%
CONSTRUCTORA A CRUZ SAS	7,67	8.185.036	18,61%	0,88	2,35%	2,89%
GRUPO ENOBRA ENOBRA ARQUITECTOS	7,73	25.626.460	97,24%	361,44	2,02%	73,03%
L.M. CONSTRUCTORA SOCIEDAD POR AC	8,73	43.818.361	88,04%	0,55	1,51%	12,66%
EMV CONSTRUCTORA S.A.S	8,92	29.466.423	11,21%	1,09	0,49%	0,55%
DANIEL RODRIGUEZ CONSTRUCCIONES L	9,22	6.470.242	37,95%	INDETERMINADO	2,33%	3,75%
INARDI INGENIEROS ARQUITECTOS DISE	9,99	6.058.830	9,07%	INDETERMINADO	0,68%	0,74%
ENTRE OBRAS SAS	10,18	5.392.240	52,62%	INDETERMINADO	0,71%	1,49%
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S	11,30	2.237.701	32,22%	4,58	2,20%	3,25%
SAFRID INGENIERIA SAS	11,51	11.476.403	66,27%	INDETERMINADO	1,40%	4,15%
ENTREPISOS MODULARES SAS	12,11	1.502.051	6,79%	3,45	1,27%	1,36%
GRUPO MONZA CONSTRUCTORES SAS	12,63	15.873.519	46,41%	0,86	4,04%	7,53%
CUBREACRIL SAS	14,90	1.326.066	14,20%	INDETERMINADO	0,19%	0,22%
ECOCIVIL SAS - ESTRUCTURAS Y OBRAS C	18,13	950.459	22,46%	3,08	1,80%	2,33%
UNIOBRAS SAS	20,36	12.673.324	44,07%	1,37	3,85%	6,88%
INDUSTRIAL DE COMERCIO SAS	23,28	2.571.715	3,85%	1,80	0,68%	0,71%
INVERSIONES RUSTIPLAST LTDA	32,90	11.742.059	15,21%	15,46	1,03%	1,22%
Praxa Construcciones SAS	35,88	1.266.687	23,71%	4,41	0,22%	0,29%
ORGANIZACION OREKA SAS	41,39	15.007.228	46,61%	21,12	23,81%	44,59%
REGIOMONTANA DE CONSTRUCCIÓN Y S	85,63	27.798.147	7,52%	80,42	16,36%	17,69%
M C GROUP SAS	86,55	3.473.180	13,79%	8,03	6,83%	7,93%
ACABADOS Y ARQUITECTURA ECA SAS	405,48	7.561.732	94,81%	8,38	0,19%	3,62%
FERNANDO RAMIREZ SAS	INDETERMIN	2.343.928	2,58%	INDETERMINADO	2,74%	2,82%
CARVAJAL & CORTES INGENIERIA SAS EN	INDETERMIN	4.634.930	43,50%	INDETERMINADO	0,88%	1,56%
MEDIANA	4,64	5.013.585	33,07%	4,50	2,64%	5,94%
MEDIA GEOMETRICA	5,90	4012623,86	29,55%	5,16	2,70%	5,22%
PROMEDIO	18,53	9.218.869	38,80%	131,79	5,49%	12,74%

Tabla No.6

Conclusiones del estudio

De acuerdo con el estudio realizado a los indicadores financieros establecidos con la información de las bases de datos de las Entidades proponentes en procesos SECOP II, Histórico de contratos de obra celebrados por la Caja de vivienda Popular, Empresas del sector registradas en SECOP II para este tipo de contratos y Empresas del sector, registradas y vigiladas por Superintendencia de Sociedades contenida en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS, se expone el consolidado de los resultados finales del cálculo realizado a las medidas de tendencia central, así: (ver tabla No.10):

MEDIDAS DE TENDENCIA CENTRAL - RESUMEN

REGISTROS DE:	MEDIDA DE TENDENCIA	LIQUIDEZ	NIVEL ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	CAPITAL DE TRABAJO	RENTABILIDAD DEL ACTIVO	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO
		Activo Corriente / Pasivo Corriente	Pasivo Total / Activo Total	Utilidad Operacional / Gastos por intereses	Activo Corriente (-) Pasivo Corriente	Utilidad Operacional / Activo Total	Utilidad Operacional / Patrimonio
ENTIDADES TERRITORIALES Y ESTATALES INFORMACIÓN SECOP II	MEDIANA	1,45	62,50%	1,00		6,00%	3,50%
	MEDIA GEOMETRICA	1,49	59,07%				
	PROMEDIO	1,56	60,08%	1,21		5,75%	3,58%
EMPRESAS QUE USUALMENTE SE PRESENTAN A ESTE TIPO DE PROCESOS INFORMACIÓN SECOP II	MEDIANA	4,76	40,50%	20,85	1.091	16,50%	6,50%
	MEDIA GEOMETRICA	5,43	0,00%	20,90	0	0,00%	0,00%
	PROMEDIO	8,72	39,10%	34,14	6.031	15,30%	7,80%
INDICADORES SEGÚN INFORMACION DE LA SUPERSOCIEDADES ACTIVIDAD F4112	MEDIANA	4,64	33,07%	4,50	5.014	2,64%	5,94%
	MEDIA GEOMETRICA	5,90	29,55%	5,16	4.013	2,70%	5,22%
	PROMEDIO	18,53	38,80%	131,79	9.219	5,49%	12,74%
HISTORICOS PROCESOS C.V.P.	MEDIANA	1,03	70,00%	1,00	30,00%	0,00%	0,00%
	MEDIA GEOMETRICA	1,17	70,26%		0		
	PROMEDIO	1,21	70,43%	0,86	47,14%	0,86%	0,57%

NOTAS: Los campos que en el cálculo de la MEDIA GEOMETRICA no tienen datos,se explica porque, en la base de datos se tienen empresas con dato cero, lo cual impide obtener un resultado lógico.
Las cifras de capital de trabajo resaltadas en verde están presentadas en millones de pesos.

Tabla No.4

Con base en los resultados y análisis, se proponen los siguientes indicadores financieros habilitantes, los cuales son los más cercanos a la media geométrica, toda vez que, para la toma de decisiones, es la medida de tendencia central más confiable y/o recomendada (**ver tabla No.11):**

INDICADORES FINANCIEROS PROPUESTOS

INDICADOR	DETERMINANTE	INDICADOR
Indice de liquidez	> ó =	3,00
Indice de endeudamiento	< ó =	55%
Razón de cobertura de intereses	> ó =	4,00
Capital de trabajo	> ó =	100% Ppto
Rentablidad del patrimonio	> ó =	4,00%
Rentablidad del activo	> ó =	3,00%

Nota: %P.O. - Porcentaje del Presupuesto Oficial.

Tabla No.11

Con el objetivo de garantizar la pluralidad de oferentes, los anteriores indicadores financieros se determinaron por debajo de los obtenidos por las medidas de tendencia central utilizadas para el estudio, aplicadas a las muestras.

Capital de trabajo: con referencia a este indicador a exigir para la presente contratación es importante anotar que, por ser este indicador, uno de los determinantes que más impacta el cumplimiento de los términos esenciales del contrato, por afectar el tema del flujo de caja de los proponentes, se requiere que, con base en el valor del contrato se fije el mismo en el 100% del presupuesto aprobado, que para el presente objeto se estableció en seiscientos catorce millones doscientos setenta y siete mil pesos ($614.277.000).

Por lo tanto, se considera que, los indicadores financieros propuestos, son factibles de cumplimiento por parte de los eventuales proponentes

5. PERSPECTIVA FINANCIERA.

Según lo indicado anteriormente, se acogen los indicadores financieros especificados por Colombia Compra Eficiente.

6. DEFINICIÓN DEL SECTOR EN TORNO A ACUERDOS MARCO

CONCEPTO	Marcar con una "X"	
	SI	NO
El bien o servicio a adquirir está definido en torno a un acuerdo marco de precio.		x

7. PROMEDIO COTIZACIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD

La entidad una vez elaboró el presupuesto, determinó actividades requeridas para realizar las obras de mantenimiento y adecuación y estimó las cantidades a ejecutar. Con el fin de determinar los valores unitarios, solicitó tres (3) cotizaciones a empresas que pueden adelantar este tipo de obras y se realizó el promedio de los valores unitarios de las cotizaciones los cuales se encuentran dentro de los precios del mercado y los consultados en la base de datos del IDRD. A continuación, se presenta la tabla resumen:

ADECUACIONES EDIFICIO SEDE CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR									
1	OFICINAS	UNIDAD	CANTIDAD	IDRD	COTIZ 1	COTIZ 2	COTIZ 3	VR UNITARIO MÁS BAJO	VR TOTAL
1.1	Suministro e Instalación muros e= 9cm en Drywall Oficinas	m2	64,34	$ 91.986,73	$ 105.785,00	$ 91.987,00	$ 110.384,00	$ 91.986,73	$ 5.918.426,21
1.2	Suministro e Instalación divisiones oficina aluminio anodizado negro y vidrio crudo 4mm	m2	77,19		$ 460.000,00	$ 400.000,00	$ 480.000,00	$ 400.000,00	$ 30.876.000,00
1.3	Suministro e instalación puertas aluminio anodizado negro y vidrio crudo de 4mm	m2	17,01		$ 460.000,00	$ 400.000,00	$ 480.000,00	$ 400.000,00	$ 6.804.000,00
1.4	Demolición de enchape pisos existentes	m2	615,00	$ 11.664,01	$ 17.250,00	$ 15.000,00	$ 18.000,00	$ 11.664,01	$ 7.173.366,15
1.5	Alistada de pisos mortero 1:3 e= 2 a 3 cm	m2	615,00	$ 31.902,03	$ 36.687,00	$ 31.902,00	$ 38.282,00	$ 31.902,00	$ 19.619.730,00
1.6	Suministro e instalación piso porcelanato 60x60 beige	m2	615,00	$ 101.903,36	$ 117.188,00	$ 101.903,00	LL	$ 101.903,00	$ 62.670.345,00
1.7	Desmonte cieloraso en fibra mineral existente	m2	265,00	$ 11.250,33	$ 12.938,00	$ 11.250,00	$ 13.500,00	$ 11.250,00	$ 2.981.250,00
1.8	Desmonte de luminarias 60x60	und	100,00	$ 16.290,48	$ 18.734,00	$ 16.290,00	$ 19.548,00	$ 16.290,00	$ 1.629.000,00
1.9	Suministro e instalación cieloraso drywall	m2	265,00	$ 74.842,76	$ 86.104,00	$ 74.873,00	$ 89.848,00	$ 74.842,76	$ 19.833.331,40
1.10	Suministro e instalacion lámparas 60x60 led	und	100,00		$ 241.500,00	$ 210.000,00	$ 252.000,00	$ 210.000,00	$ 21.000.000,00
1.11	Reubicación de puestos de trabajo con su respectivos puntos de red y eléctricos	und	55,00		$ 402.500,00	$ 350.000,00	$ 420.000,00	$ 350.000,00	$ 19.250.000,00
									$ 197.755.448,76
2	VENTANERÍA		CANTIDAD					VR UNITARIO	VR TOTAL
2.1	Suministro e instalación de vidrio laminado 3+3 de las fachadas del edificio de la sede de la caja de la vivienda popular, más película de protección exterior UV de seguridad 3 (incluye desmonte de vidrio existente fachadas edificio CVP, pintura de marcos metálicos existentes en esmalte negro, arreglo de marcos metálicos corroidos de ventanas con anticorrosivo, revisión y ajuste de basculantes, cambio de manijas donde se requiera, alquiler de andamios y disposicion final del vidrio)	m2	551,00		$ 545.362,00	$ 474.228,00	$ 569.074,00	$ 474.228,00	$ 261.299.628,00
2.2	Desmonte de jardín vertical existente sobre la fachada de la calle 54 del edificio de la CVP	ml	30,00		$ 34.500,00	$ 30.000,00	$ 36.000,00	$ 30.000,00	$ 900.000,00
									$ 262.199.628,00
	SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS								$ 459.955.076,76
	COSTOS INDIRECTOS	ADMINISTRACION			22%	22%	22%	22%	$ 101.190.116,89
		IMPREVISTOS			5%	5%	5%	5%	$ 22.997.753,84
		UTILIDAD			5%	5%	5%	5%	$ 22.997.753,84
		IVA UTILIDAD			19%	19%	19%	19%	$ 4.369.573,23
	VALOR TOTAL OBRA								$ 611.510.274,55

8. VALOR PROYECTADO CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

Teniendo en cuenta las condiciones de mercado, expresadas en las cotizaciones realizadas por la Entidad, se presupuestó la suma inicial de **SEISCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MCTE ($ 614.277.000) y producto del estudio de mercado se obtuvo un presupuesto de ($ 611.510.274,55).**

9. ANALISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

No.	SECTOR	Marcar con una "X"
1	Sector primario o sector agropecuario	

2	Sector secundario o sector industrial	
3	Sector terciario o sector de servicios	**x**

Este sector Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. 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. (https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Sectores_econ%C3%B3micos)

10. ANALISIS COMERCIAL DEL SECTOR

El sector formal del bien o el servicio requerido es el siguiente:

No.	SUB SECTOR	Marcar con una "X"
1	Agropecuario	
2	Servicios	
3	Industrial	
4	Transporte	
5	Comercio	
6	Financiero	
7	Construcción	**X**
8	Minero y Energético	
9	Solidario	
10	Comunicaciones	
11	Administración Pública	
12	Otros	

11. ANALISIS DEL SECTOR EN MATERIA LEGAL

Indicar si el precio del bien o servicio a contratar está o no regulado por el gobierno

No.	DEFINICION	CITAR LA NORMA
1	Precio regulado por el gobierno	Citar la norma
2	Precio no regulado por el gobierno	**x**

Indicar si el bien o servicio está regulado por norma ambiental

No.	DEFINICIÓN	SI	NO	OBSERVACIONES (Citar la norma)
1	Regulado por norma ambiental		x	

12. PROMEDIO GENERAL DE PRECIO DE LAS VARIABLES

A continuación, se detalla el promedio de precios de las variables, así:

1	OFICINAS	UNIDAD	CANTIDAD	IDRD	COTIZ 1	COTIZ 2	COTIZ 3	VR UNITARIO MÁS BAJO
1.1	Suministro e Instalación muros e= 9cm en Drywall Oficinas	m2	64,34	$ 91.986,73	$ 105.785,00	$ 91.987,00	$ 110.384,00	$ 91.986,73
1.2	Suministro e Instalación divisiones oficina aluminio anodizado negro y vidrio crudo 4mm	m2	77,19		$ 460.000,00	$ 400.000,00	$ 480.000,00	$ 400.000,00
1.3	Suministro e instalación puertas aluminio anodizado negro y vidrio crudo de 4mm	m2	17,01		$ 460.000,00	$ 400.000,00	$ 480.000,00	$ 400.000,00
1.4	Demolición de enchape pisos existentes	m2	615,00	$ 11.664,01	$ 17.250,00	$ 15.000,00	$ 18.000,00	$ 11.664,01
1.5	Alistada de pisos mortero 1:3 e= 2 a 3 cm	m2	615,00	$ 31.902,03	$ 36.687,00	$ 31.902,00	$ 38.282,00	$ 31.902,00
1.6	Suministro e instalación piso porcelanato 60x60 beige	m2	615,00	$ 101.903,36	$ 117.188,00	$ 101.903,00	LL	$ 101.903,00
1.7	Desmonte cieloraso en fibra mineral existente	m2	265,00	$ 11.250,33	$ 12.938,00	$ 11.250,00	$ 13.500,00	$ 11.250,00
1.8	Desmonte de luminarias 60x60	und	100,00	$ 16.290,48	$ 18.734,00	$ 16.290,00	$ 19.548,00	$ 16.290,00
1.9	Suministro e instalación cieloraso drywall	m2	265,00	$ 74.842,76	$ 86.104,00	$ 74.873,00	$ 89.848,00	$ 74.842,76
1.10	Suministro e instalacion lámparas 60x60 led	und	100,00		$ 241.500,00	$ 210.000,00	$ 252.000,00	$ 210.000,00
1.11	Reubicación de puestos de trabajo con su respectivos puntos de red y eléctricos	und	55,00		$ 402.500,00	$ 350.000,00	$ 420.000,00	$ 350.000,00
2	VENTANERÍA		CANTIDAD					VR UNITARIO
2.1	Suministro e instalación de vidrio laminado 3+3 de las fachadas del edificio de la sede de la caja de la vivienda popular, más película de protección exterior UV de seguridad 3 (incluye desmonte de vidrio existente fachadas edificio CVP, pintura de marcos metálicos existentes en esmalte negro, arreglo de marcos metálicos corroidos de ventanas con anticorrosivo, revisión y ajuste de basculantes, cambio de manijas donde se requiera, alquiler de andamios y disposicion final del vidrio)	m2	551,00		$ 545.362,00	$ 474.228,00	$ 569.074,00	$ 474.228,00
2.2	Desmonte de jardín vertical existente sobre la fachada de la calle 54 del edificio de la CVP	ml	30,00		$ 34.500,00	$ 30.000,00	$ 36.000,00	$ 30.000,00

13. PARTICIPACIÓN DE MIPYMES Y EMPRESAS DE MUJERES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN ESTATAL

De conformidad con el art. **2.2.1.2.4.2.15.** de la ley 1082 de 2015 y el decreto 1860 de 2021, se establecen los Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas. En los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos que adelanten las Entidades Estatales no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las Entidades incluirán condiciones habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional.

Adicionalmente, el Decreto 1860 ha establecido que para que no se ponga en riesgo el cumplimiento adecuado del objeto contractual, con excepción de los procedimientos donde el menor precio ofrecido sea el único factor de evaluación, *las Entidades también otorgarán un puntaje adicional de hasta el cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor total de los puntos establecidos en los pliegos de condiciones o documentos equivalentes*, a los proponentes que acrediten alguno de los supuestos del artículo 2.2.1.2.4.2.14 del Decreto 1082 de 2015 y 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015.

14. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta la información relacionada se debe realizar la conclusión del estudio del sector efectuado, de manera clara, concreta y de fondo.

Si se determina la participación de Mipymes y/o empresas de mujeres, se deberá manifestar en el titulo respectivo y en las conclusiones, determinado, además los criterios más favorables para la habilitación y puntaje.



GILBERTO ACOSTA PARRA
Subdirección Administrativa

Revisó: Jessica Stefania Gutierrez Agudelo – Abogada Subdirección Administrativa
Proyectó: Jorge Madero Giraldo – Arquitecto Subdirección Administrativa