PROCESO DE INVITACION PÚBLICA No. ESE-HSRA-INV-002-2026

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DEFINICIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como finalidad realizar el análisis del sector económico relacionado con el objeto del proceso de contratación que adelantará la E.S.E. Hospital San Rafael de Albania. Este análisis permite identificar las condiciones del mercado, las características del sector productivo, la oferta disponible, el comportamiento de los precios y los riesgos asociados, con el propósito de soportar técnicamente la planeación del proceso contractual y garantizar una adecuada estructuración del proceso de selección.

2. OBJETO DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector tiene como propósito identificar y evaluar las condiciones del mercado relacionadas con el objeto contractual, mediante la revisión del comportamiento del sector económico correspondiente, la identificación de potenciales oferentes, el análisis de la oferta y la demanda, así como la referencia de precios de mercado.

Asimismo, este análisis constituye un insumo técnico para la definición de los requisitos habilitantes del proceso de contratación, tales como la experiencia mínima exigida, los indicadores financieros, la capacidad organizacional y demás condiciones necesarias para garantizar la adecuada ejecución del contrato.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

El proceso de contratación tiene por objeto Contratar la ejecución de adecuaciones locativas menores en la E.S.E. Hospital San Rafael y en el Puesto de Salud de Cuestecitas Municipio de Albania La Guajira.

4. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO AL QUE PERTENECE EL OBJETO A CONTRATAR

4.1 Clasificación del sector económico

El objeto del presente proceso contractual se enmarca dentro del sector económico de la construcción, de acuerdo con la clasificación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, específicamente dentro del Sector F – Construcción, el cual comprende las actividades relacionadas con la construcción, mantenimiento, adecuación y remodelación de edificaciones.

En particular, el objeto contractual se relaciona con la División 43 – Actividades especializadas para la construcción de edificaciones, especialmente aquellas asociadas con trabajos de terminación y acabado de edificaciones.

De manera más específica, las actividades contempladas en el proceso de contratación corresponden al código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales. Esta actividad incluye la construcción completa de edificios, tales como oficinas, hospitales, escuelas, edificios comerciales, hoteles, garajes y almacenes, realizada por cuenta propia o mediante subcontratación.

4.2 Actividades económicas relacionadas con el objeto contractual

En consecuencia, el objeto contractual se enmarca dentro del sector económico de la construcción, específicamente en las actividades relacionadas con:

- Mantenimiento de edificaciones,
- Adecuación y mejoramiento de infraestructura institucional,
- Intervención y adecuación de edificaciones destinadas a servicios de salud.

Estas actividades hacen parte del subsector de construcción de edificaciones y mantenimiento de infraestructura, el cual involucra empresas constructoras, contratistas de obra civil, ingenieros, arquitectos y empresas especializadas en mantenimiento locativo.

En el contexto de infraestructura hospitalaria, estas intervenciones comprenden actividades tales como:

- Reparación de muros, pañetes y estucos
- Instalación o reposición de enchapes
- Pintura de superficies
- Adecuación de carpintería y elementos constructivos
- Intervención de redes hidrosanitarias y eléctricas
- Adecuación de pisos, cubiertas y acabados.

4.3 Clasificación de bienes y servicios (UNSPSC)

Así mismo, desde el punto de vista de la clasificación técnica de bienes y servicios utilizada de manera referencial en el mercado de contratación, el objeto del proceso se relaciona con el segmento 72 – Servicios de construcción y mantenimiento de edificaciones, especialmente con actividades asociadas a la construcción, mantenimiento, reparación y adecuación de edificaciones institucionales.

En concordancia con lo anterior, y con el fin de identificar el mercado de posibles oferentes y establecer los criterios mínimos de participación dentro del presente proceso, se toma como referencia el Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC) utilizado de manera

general en el mercado para actividades de construcción, mantenimiento y adecuación de edificaciones.

En este sentido, el objeto contractual relacionado con adecuaciones locativas, mantenimiento y mejoramiento de infraestructura hospitalaria se encuentra asociado al Segmento 72 – Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento, correspondiente al sector de servicios de construcción.

Con base en lo anterior, los futuros proponentes deberán encontrarse clasificados como mínimo en las siguientes categorías del Clasificador de Bienes y Servicios (UNSPSC):

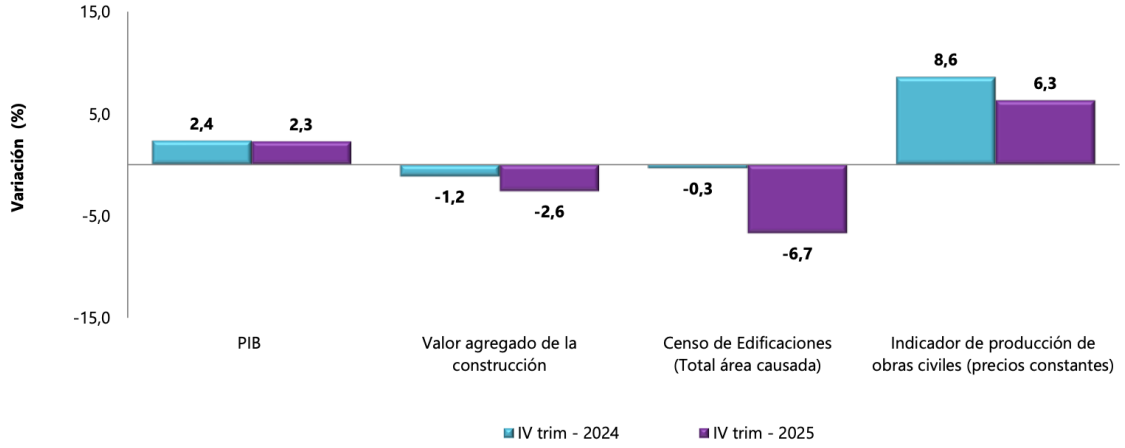
SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	DESCRIPCIÓN
720000	**721200**	**721214**	Servicios de construcción de edificaciones no residenciales – edificios públicos, institucionales o de salud
720000	**721000**	**721033**	Servicios de mantenimiento y reparación de edificaciones e infraestructura
720000	**721500**	**721529**	Servicios de terminación y adecuación de edificaciones

En consecuencia, los proponentes interesados en participar en el proceso que adelante la E.S.E. Hospital San Rafael de Albania deberán acreditar su clasificación en las tres (3) familias y clases anteriormente señaladas, las cuales guardan relación directa con el objeto contractual correspondiente a la ejecución de obras de adecuación y mantenimiento de infraestructura hospitalaria.

5. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

5.1 Participación del sector en la economía nacional

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción IV trimestre (2024 – 2025p)



Fuente: DANE, IEAC. Tomado de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2025.pdf

De acuerdo con los indicadores macroeconómicos del sector construcción, se observa que la economía nacional mantiene un comportamiento relativamente estable, registrando una variación del Producto Interno Bruto (PIB) de 2,3 % en el IV trimestre de 2025, valor cercano al registrado en el mismo periodo del año anterior (2,4 % en 2024).

En contraste, el valor agregado del sector construcción presenta una variación negativa, pasando de -1,2 % en 2024 a -2,6 % en 2025, lo cual evidencia una desaceleración en la actividad del sector, particularmente en las actividades relacionadas con edificaciones.

Esta tendencia se refleja igualmente en el Censo de Edificaciones (total área causada), indicador que muestra una disminución significativa al pasar de -0,3 % en 2024 a -6,7 % en 2025, lo que indica una menor dinámica en el desarrollo de proyectos de edificaciones.

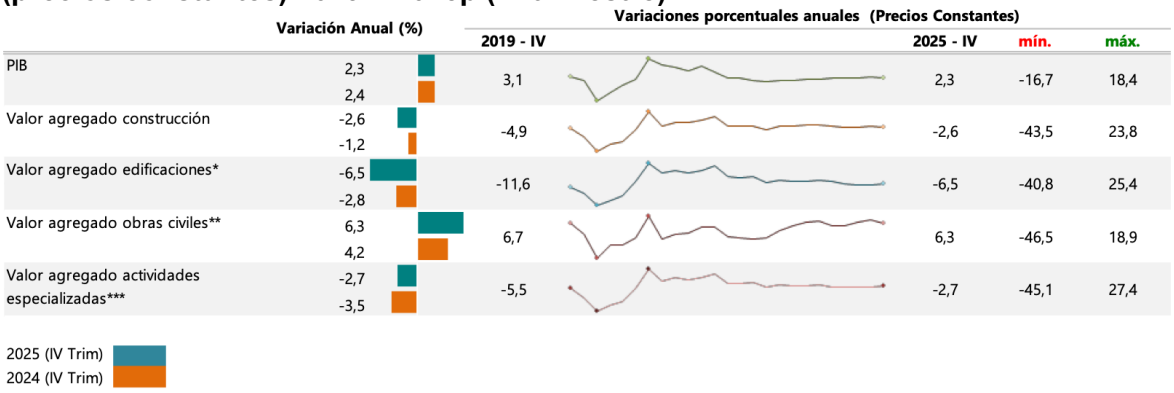
No obstante, el Indicador de Producción de Obras Civiles mantiene un comportamiento positivo, registrando un crecimiento de 6,3 % en 2025, aunque inferior al observado en 2024 (8,6 %). Este resultado evidencia que la ejecución de proyectos de infraestructura continúa siendo un componente importante para la dinámica del sector.

En términos generales, el comportamiento reciente del sector construcción muestra una desaceleración en las actividades asociadas a edificaciones, mientras que las obras civiles mantienen una dinámica positiva, impulsada en gran medida por la inversión pública en proyectos de infraestructura y adecuaciones de carácter institucional. Este comportamiento resulta relevante para el presente proceso de contratación, dado que el objeto contractual corresponde a actividades de adecuación y mejoramiento de infraestructura, las cuales hacen parte de las intervenciones constructivas que dinamizan la actividad del sector.

5.1.1 Producto Interno Bruto (PIB)

En el cuarto trimestre de 2025 (octubre – diciembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,3% con relación al mismo trimestre de 2024. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento en el valor agregado de la construcción de 2,6% en su variación anual, que se explica principalmente por la disminución del valor agregado de las edificaciones 6,5%. Por otro lado, el valor agregado de las obras civiles se incrementó en 6,3% y el de las actividades especializadas decreció en 2,7%.

Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes) 2019 – 2025p (IV trimestre)



Fuente: DANE, Cuentas trimestrales. Tomado de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2025.pdf

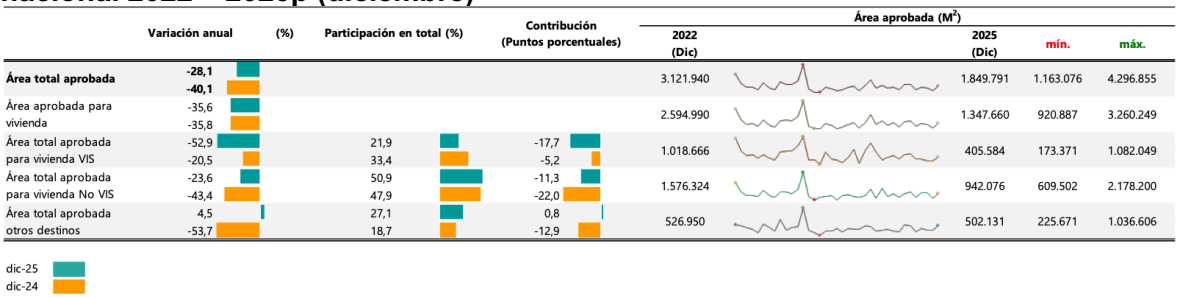
5.2 Comportamiento reciente del sector construcción

5.2.1 Licencias de construcción

En diciembre de 2025, se licenciaron 1.849.791 m2 lo que significó una disminución de 28,1% del área total aprobada con respecto a diciembre de 2024. El área aprobada para

vivienda presentó una disminución de 35,6%, al pasar de 2.092.849 m2 en diciembre de 2024 a 1.347.660 m2 en diciembre de 2025; este resultado contribuyó negativamente con 29,0 puntos porcentuales a la variación negativa total del área aprobada 28,1%.

Gráfico 3. Variación, contribución y participación anual del área aprobada Cobertura nacional 2022 – 2025p (diciembre)



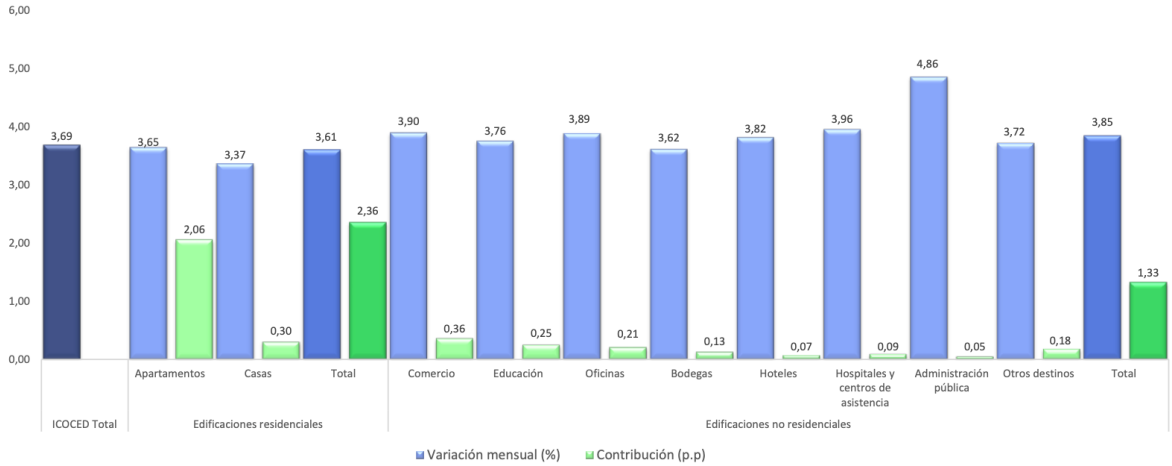
Fuente: DANE, ELIC. Tomado de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2025.pdf

5.2.2 Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones.

En enero de 2026, el índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – (ICOCED) presentó una variación mensual de 3,69%, en comparación con diciembre de 2025. Para edificaciones no residenciales presento un promedio nacional de 3,85% y aportó 1,33 puntos porcentuales, y para edificaciones residenciales presento un promedio nacional de 3,61% y contribuyó con 2,36 puntos porcentuales.

El comportamiento de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones respecto del promedio nacional que fue de 3,69%, todos los destinos presentaron variaciones positivas así: Apartamentos con 3,65%, Casas con 3,37%, Comercio con 3,90%, Educación con 3,76%, Oficinas con 3,89%, Bodegas con 3,62%, Hoteles con 3,82%, Hospitales y centros de asistencia con 3,96, Administración pública con 4,86% y finalmente Otros destinos con 3,72%.

Gráfico 4. Variación mensual del ICOCED, por destino Total nacional Enero 2026p



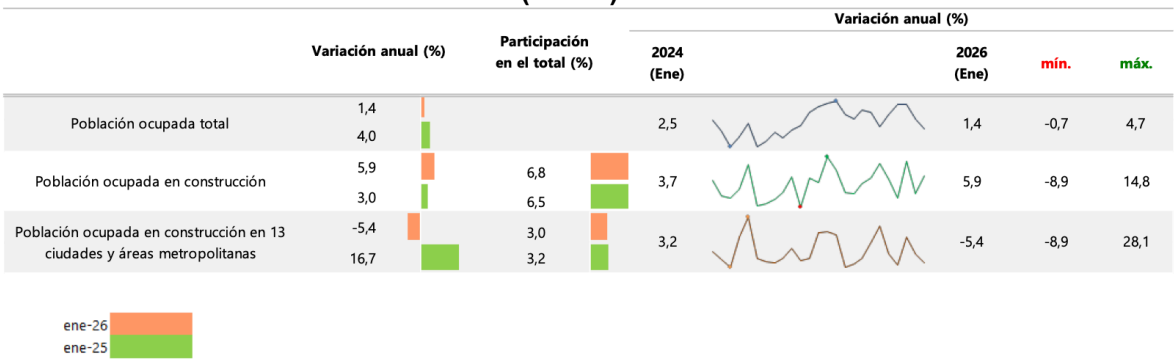
Fuente: DANE, ICOCED. Tomado de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2025.pdf

5.2.3 Indicadores de empleo en el sector construcción

En enero de 2026, el número de ocupados en el total nacional fue 23.227 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,8% de los ocupados. En enero de 2026, la población ocupada en el total nacional aumentó 1,4%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumento en 5,9% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Para enero de 2026, 1.585 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 43,9% estaban ubicados en 13 ciudades y áreas metropolitanas equivalente a 697 miles de personas, que además presentaron una disminución del 5,4%, es decir, 40 mil personas menos con respecto a enero de 2025. Ver Gráfico 4.

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2024 – 2026P (enero)



Fuente: DANE, GEIH. Tomado de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IEAC/bol-IEAC-IVtrim2025.pdf

6. ANÁLISIS DEL MERCADO

6.1 Identificación de posibles oferentes

Con el propósito de identificar la existencia de posibles oferentes para el presente proceso de contratación, se realizó una consulta en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades, disponible en la plataforma https://siis.ia.supersociedades.gov.co/.

La consulta se efectuó filtrando las sociedades registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios residenciales, actividad económica que guarda relación con el objeto del contrato, el cual comprende la ejecución de obras civiles y adecuaciones locativas en infraestructura institucional.

Como resultado de la búsqueda se identificaron 327 empresas a nivel nacional que desarrollan actividades asociadas a la construcción de edificaciones. El análisis de la distribución territorial evidencia una mayor concentración empresarial en Bogotá D.C. y Antioquia, seguidas por Cundinamarca, Valle del Cauca, Atlántico y Santander, entre otros departamentos del país.

La distribución de las empresas identificadas se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 1. Distribución de empresas constructoras registradas bajo el CIIU F4112 por departamento

Departamento	Número de empresas
Bogotá, D. C.	129
Antioquia	52
Cundinamarca	21
Valle del Cauca	19
Atlántico	17
Santander	14
Córdoba	11
Bolívar	9
Meta	7
Nariño	6
Risaralda	5
Quindío	5
Norte de Santander	4
Huila	4
La Guajira	4
Caldas	3
Boyacá	3
Tolima	3
Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina	3
Arauca	2
Magdalena	2
Sucre	1
Cesar	1
Caquetá	1
Sin departamento	1
TOTAL	**327**

Fuente: Elaboración propia con base en información del Sistema Integrado de Información Societaria (SIIS) – datos-Basicos-Complete - Superintendencia de Sociedades.

La información anterior permite evidenciar la existencia de un mercado empresarial amplio y diversificado en el sector de la construcción, lo cual demuestra que existen múltiples sociedades con potencial capacidad técnica, organizacional y financiera para participar en procesos contractuales relacionados con la ejecución de obras civiles y adecuaciones locativas.

En consecuencia, se concluye que el sector presenta condiciones adecuadas de pluralidad de oferentes, lo cual favorece la competencia y la selección objetiva dentro del proceso de contratación adelantado por la E.S.E. Hospital San Rafael de Albania.

6.2 Capacidad organizacional y financiera de los oferentes

6.2.1 Capacidad Financiera

6.2.1.1 Indicador de Liquidez

Con el fin de establecer criterios objetivos para la definición de los indicadores financieros habilitantes del presente proceso de contratación, se realizó el análisis del indicador de liquidez de las empresas pertenecientes al sector económico asociado al objeto del contrato.

Inicialmente se identificaron 327 empresas registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales, de acuerdo con la consulta realizada en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades.

Posteriormente se realizó un proceso de depuración de la información financiera con el fin de obtener una muestra representativa del comportamiento del sector. Para ello se aplicaron los siguientes criterios técnicos:

Se excluyeron empresas que no contaban con información financiera completa.
Se eliminaron registros con pasivos corrientes iguales a cero, dado que este valor impide calcular adecuadamente el indicador de liquidez.

Se excluyeron registros con valores atípicos o extremos, tales como niveles de liquidez superiores a 10 o niveles de endeudamiento superiores al 90 %, los cuales pueden distorsionar el comportamiento real del indicador financiero.

Como resultado de este proceso se obtuvo una muestra final de 205 empresas, la cual representa aproximadamente el 63 % del universo inicial identificado, permitiendo realizar un análisis financiero más confiable del sector.

A partir de esta muestra se calculó el indicador de liquidez para cada empresa, obteniendo la siguiente distribución:

Rango de liquidez	Número de empresas	Porcentaje

Menor a 1,0	35	17,07%
1,0 – 1,19	9	4,39%
1,20 – 2,00	50	24,39%
2,01 – 3,00	41	20,00%
3,01 – 5,00	27	13,17%
Mayor a 5,00	43	20,98%
Total	**205**	**100%**

Del análisis anterior se observa que 161 empresas presentan un indicador de liquidez igual o superior a 1,20, lo cual representa aproximadamente el 78,5 % de las empresas analizadas, mientras que 44 empresas (21,5 %) presentan niveles de liquidez iguales o inferiores a 1,19.

Estos resultados evidencian que la mayor concentración del sector se ubica en rangos de liquidez entre 1,20 y 3,00, lo cual refleja una adecuada capacidad de las empresas para cubrir sus obligaciones de corto plazo.

En consecuencia, y teniendo en cuenta el principio de pluralidad de oferentes, la naturaleza del objeto contractual y el monto estimado del proceso de contratación, la Entidad considera razonable establecer como requisito habilitante un indicador mínimo de liquidez de 1,20, valor que garantiza una capacidad financiera básica para la ejecución del contrato sin restringir de manera injustificada la participación de posibles oferentes.

De esta manera, el indicador propuesto permite equilibrar los criterios de solvencia financiera y promoción de la competencia en el proceso de contratación, asegurando la participación de un porcentaje significativo de empresas del mercado

6.2.1.2 Indicador de Endeudamiento

Con el fin de establecer criterios objetivos para la definición de los indicadores financieros habilitantes del presente proceso de contratación, se realizó el análisis del indicador de endeudamiento de las empresas pertenecientes al sector económico asociado al objeto del contrato.

Inicialmente se identificaron 327 empresas registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales, de acuerdo con la consulta realizada en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades.

Posteriormente se realizó un proceso de depuración de la información financiera con el fin de obtener una muestra representativa del comportamiento del sector. Para ello se aplicaron los siguientes criterios técnicos:
Se excluyeron empresas que no contaban con información financiera completa.

Se eliminaron registros con activos totales iguales a cero, dado que este valor impide calcular adecuadamente el indicador de endeudamiento.
Se excluyeron registros con valores atípicos o extremos, tales como niveles de liquidez superiores a 10 o niveles de endeudamiento superiores al 90 %, los cuales pueden distorsionar el comportamiento real del indicador financiero.

Como resultado de este proceso se obtuvo una muestra final de 205 empresas, la cual representa aproximadamente el 63 % del universo inicial identificado, permitiendo realizar un análisis financiero más confiable del sector.

A partir de esta muestra se calculó el indicador de endeudamiento para cada empresa, obteniendo la siguiente distribución:

Rango de endeudamiento	Número de empresas	Porcentaje
Menor o igual a 0,30	32	15,61%
0,31 – 0,50	69	33,66%
0,51 – 0,70	63	30,73%
0,71 – 0,90	41	20,00%
Total	**205**	**100%**

Del análisis anterior se observa que 164 empresas presentan niveles de endeudamiento iguales o inferiores a 0,70, lo cual representa aproximadamente el 80 % de las empresas analizadas, mientras que 41 empresas (20 %) presentan niveles de endeudamiento superiores a 0,70.

Estos resultados evidencian que la mayor concentración del sector se ubica en rangos de endeudamiento entre 0,31 y 0,70, lo cual refleja una estructura financiera equilibrada entre financiación con recursos propios y obligaciones con terceros.

En consecuencia, y teniendo en cuenta el principio de pluralidad de oferentes, la naturaleza del objeto contractual y el monto estimado del proceso de contratación, la Entidad considera razonable establecer como requisito habilitante un indicador máximo de endeudamiento de

0,70, valor que garantiza una estructura financiera adecuada para la ejecución del contrato sin restringir de manera injustificada la participación de posibles oferentes.

De esta manera, el indicador propuesto permite equilibrar los criterios de solvencia financiera y promoción de la competencia en el proceso de contratación, asegurando la participación de un porcentaje significativo de empresas del mercado

6.2.1.3 Razón de Cobertura de Intereses

Con el fin de establecer criterios objetivos para la definición de los indicadores financieros habilitantes del presente proceso de contratación, se realizó el análisis del indicador de razón de cobertura de intereses de las empresas pertenecientes al sector económico asociado al objeto del contrato.

Inicialmente se identificaron 327 empresas registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales, de acuerdo con la consulta realizada en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades. Posteriormente se realizó un proceso de depuración de la información financiera con el fin de obtener una muestra representativa del comportamiento del sector.
Para ello se aplicaron los siguientes criterios técnicos:

Se excluyeron empresas que no contaban con información financiera completa.

Se eliminaron registros con costos financieros iguales a cero, dado que este valor impide calcular adecuadamente el indicador de cobertura de intereses.

Se excluyeron registros con valores atípicos o extremos en la razón de cobertura de intereses, tales como niveles superiores a 20, los cuales pueden distorsionar el comportamiento real del indicador financiero.

Como resultado de este proceso se obtuvo una muestra final de 205 empresas, la cual representa aproximadamente el 63 % del universo inicial identificado, permitiendo realizar un análisis financiero más confiable del sector.

La razón de cobertura de intereses se calcula como la relación entre la utilidad operacional y los costos financieros, indicador que permite determinar cuántas veces la utilidad generada por la operación de la empresa puede cubrir el pago de los intereses derivados de sus obligaciones financieras.

A partir de esta muestra se calculó el indicador de cobertura de intereses para cada empresa, obteniendo la siguiente distribución:

Rango de cobertura de intereses	Número de empresas	Porcentaje
Menor o igual a 0	36	17,56%
0,01 – 1,00	18	8,78%
1,01 – 2,00	49	23,90%
2,01 – 5,00	57	27,80%
5,01 – 10,00	25	12,20%
Mayor a 10,00	20	9,76%
Total	**205**	**100%**

Del análisis anterior se observa que 151 empresas presentan una razón de cobertura de intereses superior a 1, lo cual representa aproximadamente el 73,66 % de las empresas analizadas, mientras que 54 empresas (26,34 %) presentan niveles de cobertura iguales o inferiores a 1.

Estos resultados evidencian que la mayor concentración del sector se ubica en rangos de cobertura entre 1 y 5 veces, lo cual refleja una adecuada capacidad de las empresas para cubrir el pago de intereses derivados de sus obligaciones financieras mediante la generación de utilidades operativas.

En consecuencia, y teniendo en cuenta el principio de pluralidad de oferentes, la naturaleza del objeto contractual y el monto estimado del proceso de contratación, la Entidad considera razonable establecer como requisito habilitante una razón mínima de cobertura de intereses de 1,0, o indeterminado, valor que permite garantizar una capacidad financiera básica para atender las obligaciones financieras sin restringir de manera injustificada la participación de posibles oferentes.

De esta manera, el indicador propuesto permite equilibrar los criterios de solvencia financiera y promoción de la competencia en el proceso de contratación, asegurando la participación de un porcentaje significativo de empresas del mercado.

6.2.1.4 Capital de Trabajo

Con el fin de establecer criterios objetivos para la definición de los indicadores financieros habilitantes del presente proceso de contratación, se realizó el análisis del capital de trabajo de las empresas pertenecientes al sector económico asociado al objeto del contrato.

Inicialmente se identificaron 327 empresas registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales, de acuerdo con la consulta realizada en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades.

Posteriormente se realizó un proceso de depuración de la información financiera con el fin de obtener una muestra representativa del comportamiento del sector.
Para ello se aplicaron los siguientes criterios técnicos:

Se excluyeron empresas que no contaban con información financiera completa.

Se eliminaron registros con activos corrientes o pasivos corrientes iguales a cero, dado que estos valores impiden calcular adecuadamente el capital de trabajo.

Se excluyeron registros con valores atípicos o extremos, tales como capitales de trabajo negativos de magnitud considerable o valores excesivamente altos que pueden distorsionar el comportamiento real del indicador financiero.

Como resultado de este proceso se obtuvo una muestra final de 205 empresas, la cual representa aproximadamente el 63 % del universo inicial identificado, permitiendo realizar un análisis financiero más confiable del sector.

El capital de trabajo se calcula como la diferencia entre el activo corriente y el pasivo corriente, indicador que permite determinar la capacidad financiera de la empresa para atender sus obligaciones de corto plazo y garantizar la disponibilidad de recursos para la ejecución de sus actividades operativas.

A partir de esta muestra se calculó el capital de trabajo para cada empresa, obteniendo la siguiente distribución:

Rango de capital de trabajo	Número de empresas	Porcentaje
Capital de trabajo negativo	28	13,66%
0 – 500 millones	52	25,37%
501 millones – 1.000 millones	44	21,46%

1.001 millones – 3.000 millones	47	22,93%
Mayor a 3.000 millones	34	16,58%
Total	**205**	**100%**

Teniendo en cuenta que el presupuesto oficial del proceso de contratación corresponde a $1.003.528.906, y considerando que el presente proceso no contempla la entrega de anticipo, así como que la forma de pago establece que el primer pago se realizará una vez el contratista alcance un avance físico del veinte por ciento (20 %) de la obra, se evidencia que el contratista deberá financiar con recursos propios la etapa inicial de ejecución del contrato.

Al analizar la distribución del capital de trabajo del sector se observa que 125 empresas presentan capital de trabajo igual o superior a 501 millones, lo cual representa aproximadamente el 60,98 % de las empresas analizadas, mientras que 80 empresas (39,02 %) presentan niveles inferiores a este valor.

Estos resultados evidencian que una proporción significativa de empresas del sector cuenta con la capacidad financiera suficiente para asumir los costos iniciales asociados a la ejecución del contrato.

En consecuencia, y teniendo en cuenta el principio de pluralidad de oferentes, la naturaleza del objeto contractual y el monto estimado del proceso de contratación, la Entidad considera razonable establecer como requisito habilitante que el capital de trabajo del proponente sea igual o superior a 501 millones, valor que corresponde aproximadamente al cincuenta por ciento (50 %) del presupuesto oficial del proceso de contratación.

De esta manera, el indicador propuesto permite equilibrar los criterios de solvencia financiera, capacidad operativa y promoción de la competencia en el proceso de contratación, asegurando la participación de un porcentaje significativo de empresas dentro del mercado.

6.3 Capacidad Organizacional

6.3.1 Rentabilidad del Patrimonio

Con el fin de establecer criterios objetivos para la definición de los indicadores financieros habilitantes del presente proceso de contratación, se realizó el análisis del indicador de

rentabilidad del patrimonio de las empresas pertenecientes al sector económico asociado al objeto del contrato.

Inicialmente se identificaron 327 empresas registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales, de acuerdo con la consulta realizada en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades.

Posteriormente se realizó un proceso de depuración de la información financiera con el fin de obtener una muestra representativa del comportamiento del sector.
Para ello se aplicaron los siguientes criterios técnicos:

Se excluyeron empresas que no contaban con información financiera completa.

Se eliminaron registros con patrimonio igual a cero, dado que este valor impide calcular adecuadamente el indicador de rentabilidad del patrimonio.

Se excluyeron registros con valores atípicos o extremos, tales como niveles de rentabilidad excesivamente altos o negativos que pueden distorsionar el comportamiento real del indicador financiero.

Como resultado de este proceso se obtuvo una muestra final de 205 empresas, la cual representa aproximadamente el 63 % del universo inicial identificado, permitiendo realizar un análisis financiero más confiable del sector.

La rentabilidad del patrimonio (ROE) se calcula como la relación entre la utilidad neta y el patrimonio, indicador que permite medir la capacidad de la empresa para generar utilidades a partir de los recursos propios. Este indicador se obtiene dividiendo la utilidad neta del ejercicio entre el patrimonio total de la empresa y multiplicando el resultado por cien (100) para expresarlo en porcentaje. La rentabilidad del patrimonio permite evaluar la eficiencia con la que las empresas utilizan sus recursos propios para generar beneficios económicos y constituye un indicador relevante para analizar la solidez y sostenibilidad financiera de las empresas del sector.

A partir de esta muestra se calculó el indicador de rentabilidad del patrimonio para cada empresa, obteniendo la siguiente distribución:

Rango de rentabilidad del patrimonio	Número de empresas	Porcentaje

Rentabilidad negativa	38	18,54%
0 % – 5 %	41	20,00%
5 % – 10 %	46	22,44%
10 % – 20 %	52	25,37%
Mayor a 20 %	28	13,65%
Total	**205**	**100%**

Del análisis anterior se observa que 126 empresas presentan niveles de rentabilidad del patrimonio iguales o superiores al cinco por ciento (5 %), lo cual representa aproximadamente el 61,46 % de las empresas analizadas, mientras que el 38,54 % restante presenta niveles inferiores o rentabilidad negativa.

Estos resultados evidencian que una proporción significativa de empresas del sector presenta niveles positivos de generación de utilidades, lo cual refleja una adecuada capacidad de gestión empresarial y sostenibilidad financiera.

En consecuencia, y teniendo en cuenta el principio de pluralidad de oferentes, la naturaleza del objeto contractual y el monto estimado del proceso de contratación, la Entidad considera razonable establecer como requisito habilitante una rentabilidad mínima del patrimonio igual o superior al cinco por ciento (5 %).

De esta manera, el indicador propuesto permite garantizar que los posibles oferentes cuenten con un nivel mínimo de eficiencia financiera, sin restringir de manera injustificada la participación de empresas del sector.

6.3.2 Rentabilidad del Activo

Con el fin de establecer criterios objetivos para la definición de los indicadores financieros habilitantes del presente proceso de contratación, se realizó el análisis del indicador de rentabilidad del activo de las empresas pertenecientes al sector económico asociado al objeto del contrato.

Inicialmente se identificaron 327 empresas registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales, de acuerdo con la consulta realizada en el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades.

Posteriormente se realizó un proceso de depuración de la información financiera con el fin de obtener una muestra representativa del comportamiento del sector.

Para ello se aplicaron los siguientes criterios técnicos:

Se excluyeron empresas que no contaban con información financiera completa.

Se eliminaron registros con activos totales iguales a cero, dado que este valor impide calcular adecuadamente el indicador de rentabilidad del activo.

Se excluyeron registros con valores atípicos o extremos, tales como niveles de rentabilidad excesivamente altos o negativos que pueden distorsionar el comportamiento real del indicador financiero.

Como resultado de este proceso se obtuvo una muestra final de 205 empresas, la cual representa aproximadamente el 63 % del universo inicial identificado, permitiendo realizar un análisis financiero más confiable del sector.

La rentabilidad del activo (ROA) se calcula como la relación entre la utilidad neta y el total de activos, indicador que permite medir la eficiencia con la que una empresa utiliza sus activos para generar utilidades. Este indicador se obtiene dividiendo la utilidad neta del ejercicio entre el total de activos y multiplicando el resultado por cien (100) para expresarlo en porcentaje. La rentabilidad del activo permite evaluar la capacidad de las empresas para generar beneficios a partir de los recursos económicos que administran.

A partir de esta muestra se calculó el indicador de rentabilidad del activo para cada empresa, obteniendo la siguiente distribución:

Rango de rentabilidad del activo	Número de empresas	Porcentaje
Rentabilidad negativa	34	16,59%
0 % – 3 %	42	20,49%
3 % – 6 %	51	24,88%
6 % – 10 %	46	22,44%
Mayor a 10 %	32	15,60%
Total	**205**	**100%**

Del análisis anterior se observa que 129 empresas presentan niveles de rentabilidad del activo iguales o superiores al tres por ciento (3 %), lo cual representa aproximadamente el

62,93 % de las empresas analizadas, mientras que el 37,07 % restante presenta niveles inferiores o rentabilidad negativa.

Estos resultados evidencian que una proporción significativa de empresas del sector presenta niveles positivos de eficiencia en el uso de sus activos para la generación de utilidades, lo cual refleja una adecuada capacidad de gestión financiera y operativa.

En consecuencia, y teniendo en cuenta el principio de pluralidad de oferentes, la naturaleza del objeto contractual y el monto estimado del proceso de contratación, la Entidad considera razonable establecer como requisito habilitante una rentabilidad mínima del activo igual o superior al tres por ciento (3 %).

De esta manera, el indicador propuesto permite garantizar que los posibles oferentes cuenten con un nivel mínimo de eficiencia en el uso de los recursos económicos, sin restringir de manera injustificada la participación de empresas del sector.

6.4 Consolidación de Indicadores Financieros

Como resultado del análisis financiero realizado a partir de la información obtenida del Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades, y con base en la muestra depurada de 205 empresas del sector de la construcción registradas bajo el Código CIIU F4112 – Construcción de edificios no residenciales, se definieron los indicadores financieros habilitantes que permitirán verificar la capacidad financiera de los posibles oferentes en el presente proceso de contratación.

Los indicadores establecidos buscan garantizar que los proponentes cuenten con condiciones mínimas de solvencia, capacidad operativa y sostenibilidad financiera, necesarias para la adecuada ejecución del contrato, sin generar restricciones injustificadas que limiten la pluralidad de oferentes.

En consecuencia, los indicadores financieros habilitantes definidos para el proceso de contratación son los siguientes:

Indicador financiero	**Requisito habilitante**
Liquidez	Igual o mayor a **1,20**
Endeudamiento	Igual o menor a **0,70**
Cobertura de intereses	Igual o mayor a **1,0**
Capital de trabajo	Igual o mayor al 50% del P.O

Rentabilidad del patrimonio	Igual o mayor a **5 %**
Rentabilidad del activo	Igual o mayor a **3 %**

Estos indicadores permiten verificar que los posibles oferentes cuenten con una estructura financiera adecuada para asumir las obligaciones derivadas de la ejecución del contrato, particularmente considerando que el proceso no contempla la entrega de anticipo y que el primer pago se realizará una vez se alcance un avance físico del veinte por ciento (20 %) de la obra, lo cual implica que el contratista deberá financiar con recursos propios la etapa inicial de ejecución.

De esta manera, los requisitos financieros establecidos garantizan un equilibrio entre solvencia financiera y pluralidad de oferentes, permitiendo la participación de un número significativo de empresas del sector que cuentan con la capacidad económica necesaria para ejecutar el contrato.

6.5 Experiencia del mercado en contratos similares

Con el fin de establecer criterios objetivos para la definición del requisito habilitante de experiencia del presente proceso de contratación, se realizó una revisión de procesos contractuales relacionados con adecuaciones locativas, mantenimiento y mejoramiento de infraestructura hospitalaria ejecutados por diferentes Empresas Sociales del Estado y entidades del sector salud.

A partir de la revisión de estudios previos, pliegos de condiciones y procesos de contratación publicados por entidades del sector salud, se identificaron procesos con características técnicas similares al objeto del presente contrato, los cuales permiten analizar los requisitos de experiencia exigidos en el mercado.

Relación de procesos analizados

Entidad	Objeto del contrato	Presupuesto aproximado	Experiencia exigida	% del presupuesto
E.S.E. Hospital San Juan de Dios de Pamplona	Adecuación de sala de partos y quirófano	$900 – $1.000 millones	Experiencia en contratos similares de obra	100%

E.S.E. Pasto Salud	Adecuaciones locativas y mantenimiento de infraestructura	$800 – $1.200 millones	Contratos similares ejecutados	80 – 100 %
E.S.E. Hospital Rosario Pumarejo de López	Mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructura hospitalaria	$1.800 millones	Experiencia en contratos de infraestructura hospitalaria	100%
Hospital San Francisco de Ciénaga de Oro	Obras de mantenimiento y adecuaciones locativas	$700 – $900 millones	Experiencia en obras similares	80 – 100 %
Instituto Departamental de Salud de Nariño	Adecuaciones menores y remodelación de infraestructura institucional	$900 – $1.100 millones	Contratos similares ejecutados	100%
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial	Adecuaciones locativas en Palacios de Justicia del Magdalena	$ 1.200.000.000	Experiencia en contratos de obra similares	100%
Universidad Distrital Francisco José de Caldas	Adecuaciones y reparaciones locativas en sedes universitarias	$ 900.000.000	Hasta 3 contratos similares	100%
Alcaldía Local Puente Aranda	Reparaciones y adecuaciones locativas en salones comunales	$ 800.000.000	Contratos similares ejecutados	80%
Entidad Distrital – Biblored	Mantenimiento preventivo y adecuaciones locativas de bibliotecas	$ 1.100.000.000	Experiencia en obras de mantenimiento o adecuaciones	100%
Ministerio de Hacienda	Mantenimiento, mejoras y adecuaciones locativas de sedes institucionales	$ 1.500.000.000	Experiencia en contratos de obra similares	100%

Análisis del comportamiento del mercado

Del análisis de los procesos revisados se evidencia que los procesos de contratación relacionados con adecuaciones locativas y mantenimiento de infraestructura hospitalaria suelen exigir que los proponentes acrediten experiencia en contratos de obra similares cuyo valor acumulado corresponde aproximadamente entre el ochenta por ciento (80 %) y el cien por ciento (100 %) del presupuesto oficial del proceso de contratación.

Adicionalmente, se observa que la experiencia se acredita generalmente mediante máximo tres (3) contratos terminados y/o liquidados, cuya sumatoria del valor ejecutado sea igual o superior al valor exigido por la entidad contratante.

Este comportamiento evidencia que el mercado del sector salud exige niveles de experiencia que permitan verificar la capacidad técnica del contratista para ejecutar obras de infraestructura hospitalaria, sin generar restricciones injustificadas a la pluralidad de oferentes.

Conclusión para el proceso de contratación

Teniendo en cuenta que el presupuesto oficial del presente proceso corresponde a $1.003.528.906, y considerando la naturaleza del contrato, el cual corresponde a adecuaciones locativas menores en infraestructura hospitalaria, se considera razonable establecer como requisito habilitante que los proponentes acrediten experiencia en contratos de obra similares cuyo valor sea igual o superior al cien por ciento (100 %) del presupuesto oficial del proceso de contratación.

Este criterio permite garantizar que los posibles oferentes cuenten con experiencia previa en la ejecución de obras de magnitud similar, manteniendo al mismo tiempo condiciones adecuadas de pluralidad de oferentes y competencia en el proceso de contratación.

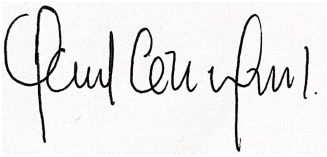
7. COBERTURA POR ACUERDOS COMERCIALES

De conformidad con el análisis realizado frente a los acuerdos comerciales internacionales vigentes suscritos por la República de Colombia en materia de compras públicas, la Entidad verificó la aplicabilidad de dichos instrumentos teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la entidad contratante, el objeto del contrato y el valor estimado del proceso.

Como resultado de este análisis, se concluye que el presente proceso de contratación no se encuentra cubierto por acuerdos comerciales, en razón a que la Empresa Social del

Estado no se encuentra incluida dentro de las entidades cubiertas en los anexos de compras públicas de los acuerdos comerciales suscritos por Colombia.

consecuencia, no resultan aplicables las disposiciones relacionadas con trato nacional y no discriminación previstas en dichos acuerdos comerciales.



DAVID COTES MENGUAL
Gerente

Revisó: Jefe Jurídica .Jessica Y. Bonivento Cohen: 

Proyecto: Planeación. Yoder Pinto Ocando: 