

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	---	---

**ESTUDIO PREVIO
ANEXO ANÁLISIS DE SECTOR
INVITACIÓN PRIVADA No. 005 DE 2020**

OBJETO: "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, LEGAL, FINANCIERA- y CONTABLE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS HOGARES PARA TODOS, EN LA CELIA, PUEBLO RICO (SANTA CECILIA) Y SANTUARIO: URBANIZACIONES: BARCELONA, BRISAS DE SAN JUAN Y COROZAL

La Promotora de Vivienda de Risaralda E.I.C.E desea suplir la necesidad de realizar la interventoría a las obras que se pacten mediante el contrato que se suscriba para ejecutar la: "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, LEGAL, FINANCIERA- y CONTABLE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS HOGARES PARA TODOS, EN LA CELIA, PUEBLO RICO (SANTA CECILIA) Y SANTUARIO: URBANIZACIONES: BARCELONA, BRISAS DE SAN JUAN Y COROZAL" con un presupuesto oficial por la suma de: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$ 855.730.787,00) Mcte, y un plazo de Dieciséis (16) Meses, término contado a partir del acta de inicio del contrato.-

El presente análisis se enfocará a describir el Mercado de la ejecución de Consultorías, concretamente a las que se dedican a la **Interventoría de Obras y Diseños** relacionadas con la construcción y/o mejoramiento tanto de edificaciones públicas como de vías, principalmente en el Departamento de Risaralda y en el Área Metropolitana Centro Occidente. También se analizarán las condiciones de la Demanda de este tipo de Servicios de Ingeniería por parte de las entidades públicas y finalmente las condiciones de la Oferta a Nivel Nacional, Regional y Local de este tipo de Consultorías.

Cabe anotar que, en materia de interventorías, la mayoría de las firmas locales se han especializado en sectores específicos, es decir, unas se han dedicado a interventorías de edificaciones, otras a las de obras civiles, incluidas las vías y carreteras, otras a la interventoría de obras de acueducto y alcantarillado en tanto que otras se han dedicado a la interventoría de Estudios y Diseños de Ingeniería. En este análisis tomará de manera general y hará una ponderación de sus indicadores con el fin de garantizar la participación de todos los participantes de este sector.

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	---	---

ASPECTOS GENERALES

Según la Cámara Colombiana de Infraestructura, quienes se identifican como consultores, son diferentes empresas dedicadas a la actividad de la consultoría, las cuales son fundamentales en la realización de las obras de ingeniería, ya que son los que ofrecen el conocimiento profesional especializado y técnico, de la mano del juicio independiente y de experiencia que permite garantizar objetividad en el análisis y la toma de decisiones, dichos participantes en este rol son catalogados como la industria del conocimiento dentro del sector.

Es así, que una de las características fundamentales de estas empresas es que cumplen sus funciones en pro del bienestar de la obra, alejados de factores ajenos, comerciales, políticos o institucionales, que puedan inferir en su independencia; los consultores son responsables de apoyar en la toma de decisiones para realizar una adecuada ejecución del proyecto, lo que lo cataloga como el garante de la calidad de una obra de ingeniería.

“La Consultoría es un servicio de alto valor agregado, que no cuesta mucho con respecto al costo total de la obra y que ayuda a ahorrar recursos, problemas, demoras, sobrecostos e incertidumbres”. Según la Cámara Colombiana de Infraestructura.

ASPECTOS ECONÓMICOS

Productos del Sector de Interventoría y/o Consultoría:

La consultoría se dirige a todas las áreas de gestión de una empresa, este aspecto determina el segmento de actividad de las empresas del sector. Se consideran los segmentos de mayor influencia en el mercado:

- Consultoría integral, que reúne todas las áreas de gestión (estrategia, finanzas, producción, mercadeo, recursos humanos, tecnologías de información).
- Consultoría en mercadeo, que reúne mercadeo y ventas.
- Consultoría en tecnologías de la información (software, hardware, servicios conexos).
- Consultoría en sistemas de gestión, dirigida a formalizar procesos para cumplir estándares internacionales con miras a obtener certificaciones.
- Consultoría en recursos humanos.
- Consultoría legal y tributaria, asesoría en aspectos jurídicos y pagos de impuestos.

Agentes del Sector:

- Promotora de Vivienda de Risaralda, como entidad contratante.
- Alcaldía de Pereira

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	--	---

- Proponentes (Empresas o Personas Naturales dedicadas a la auditoría, consultoría e interventoría)
- Contratistas.
- Ciudadanía general.
- Entidades que ejercen vigilancia y control sobre la ejecución de los contratos.

Gremios y Asociaciones:

Los gremios y asociaciones del sector de servicios a las empresas podemos anotar:

- Cámaras de Comercio
- CAMACOL
- FEDESARROLLO
- FESCOL
- Asociación Colombiana de Consultores Empresariales-ACOLCEM
- Sociedad Colombiana de Consultoría
- Mesa Sectorial de Consultoría Empresarial del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA)-MSCE

Cifras del Sector Construcción

(https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IIItrim17_oferta_demanda.pdf)

Comportamiento del PIB por grandes ramas de actividad económica.

En el tercer trimestre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016, el Producto Interno Bruto creció 2,0%, explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividad: agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue explotación de minas y canteras.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto creció 0,8%. Los principales crecimientos se presentaron en agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; explotación de minas y canteras; y suministro de electricidad, gas y agua.

Durante lo corrido del año 2017 (enero-septiembre), respecto al mismo periodo del año anterior, el incremento fue de 1,5%. Las actividades con mayor crecimiento fueron: agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos

financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la caída más fuerte fue explotación de minas y canteras.

Cuadro 1. Comportamiento del PIB por Ramas de Actividad Económica 2017 - Tercer trimestre.

Ramas de actividad	Variación porcentual - Series desestacionalizadas		
	Variación porcentual (%)		
	Anual	Trimestral	Año Corrido
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	7,1	3,7	6,3
Explotación de minas y canteras	-2,1	1,4	-5,7
Industria manufacturera	-0,6	0,9	-1,2
Suministro de electricidad, gas y agua	1,9	1,3	0,9
Construcción	-2,1	0,9	-0,9
Comercio, reparación, restaurantes y hoteles	1,4	0,8	0,7
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	0,2	0,3	0,0
Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas	3,2	0,7	3,9
Actividades de servicios sociales, comunales y personales	3,2	0,2	3,0
Subtotal valor agregado	1,6	0,8	1,3
Impuestos menos subvenciones sobre la producción e importaciones	5,0	-0,5	3,6
PRODUCTO INTERNO BRUTO	2,0	0,8	1,6

Fuente: DANE - Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales

Construcción:

En el tercer trimestre de 2017 el valor agregado de la rama Construcción decreció en 2,1% respecto al mismo periodo de 2016, explicado por la caída en la construcción de edificaciones en 15,9%, mientras que las obras civiles crecieron en 8,8%. La caída del valor agregado de la construcción de edificaciones obedece a la disminución en la producción de edificaciones no residenciales de 27,4% y de las edificaciones residenciales de 4,5%; por el contrario, los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 0,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama Construcción creció en 0,9%, comportamiento que se explica por el aumento en la construcción de obras civiles en 3,9%, contrario a la construcción de edificaciones que cayó 5,1%. El decrecimiento del valor agregado de las edificaciones obedeció a la disminución en la producción de edificaciones no residenciales en 11,4%, mientras que aumentó la producción de las edificaciones residenciales en 8,7% y los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones en 0,5%.

En lo corrido del año 2017 (enero-septiembre) el valor agregado de la rama disminuyó en 0,9% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por la caída en la construcción de edificaciones en 10,3%, mientras que aumentó en la construcción de obras civiles en 6,6%. El decrecimiento de la construcción de edificaciones obedece a la caída de la producción de edificaciones no residenciales en 15,1% y de edificaciones residenciales en 7,3%, sin embargo, aumentaron los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones en 1,2%.

Cuadro 8. Comportamiento de la actividad construcción Variación del valor agregado y producción 2017 – Tercer trimestre

Ramas de actividad / Productos	Variación porcentual - Series desestacionalizadas		
	Variación porcentual (%)		
	Anual	Trimestral	Año Corrido
Construcción de edificaciones, reparación y mantenimiento de edificaciones [†]	-15,9	-5,1	-10,3
Edificaciones residenciales	-4,5	8,7	-7,3
Edificaciones no residenciales	-27,4	-11,4	-15,1
Mantenimiento y reparación de edificaciones	0,6	0,5	1,2
Construcción de obras civiles [†]	8,8	3,9	6,6
Construcción[†]	-2,1	0,9	-0,9

Fuente: DANE - Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales

†: Comportamiento del valor agregado por ramas de actividad económica. Al Interior, se desagrega por comportamiento de la producción por productos.

Indicadores económicos a través de la construcción:

En el tercer trimestre julio - septiembre de 2017, el PIB a precios constantes aumentó 2,0% con relación al mismo trimestre de 2016. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa una disminución de 2,1% del valor agregado del sector construcción; este resultado se explica por la disminución de 15,9% en el subsector de edificaciones y el aumento de 8,8% en el subsector de obras civiles.

Tabla 1. Indicadores de coyuntura del sector construcción - III trimestre de 2017

INDICADORES	Período			Período de referencia
	Actual	Doce meses	Anterior ¹	
MACROECONÓMICOS				
PIB total ² (variación anual %)	2,0	1,5	1,2	III trim. 2017
Valor agregado de la rama construcción ³ (variación anual %)	-2,1	0,1	0,3	III trim. 2017
Valor agregado de obras civiles ³ (variación anual %)	8,8	6,3	7,0	III trim. 2017
Valor agregado de edificaciones ³ (variación anual %)	-15,9	-7,7	-7,7	III trim. 2017
IPC total (variación mensual %)	0,18	4,12	0,02	Noviembre de 2017
IPC vivienda (variación mensual %)	0,30	4,62	0,22	Noviembre de 2017
IPP total (variación mensual %)	1,58	1,39	0,80	Noviembre de 2017
Tasa de ocupados total nacional (participación %)	59,95	58,46	58,24	Octubre de 2017
OFERTA				
Producción de cemento gris (variación anual %)	0,6	-2,2	0,2	Octubre de 2017
Área causada ⁴ (variación anual %)	-6,6	-6,9	-7,4	III trim. 2017
Área licenciada de edificaciones ⁴ (variación anual %)	-10,7	-10,3	-4,3	Octubre de 2017
Área iniciada de edificaciones ⁴ (variación anual %)	-17,2	-9,1	-10,8	III trim. 2017
Área culminada de edificaciones ⁴ (variación anual %)	-6,0	-5,2	-12,6	III trim. 2017
DEMANDA				
Despachos de cemento gris (variación anual %)	3,6	-1,7	0,8	Octubre de 2017
Concreto Premezclado ⁵ (variación anual %)	-8,2	-11,1	-12,0	Octubre de 2017
Valor de los créditos desembolsados para vivienda ⁶ (variación anual %)	17,6	5,8	2,3	III trim. 2017
Número de créditos desembolsados para vivienda (variación anual %)	1,1	0,2	-5,0	III trim. 2017
Saldo de capital de la cartera hipotecaria de vivienda (variación anual %)	10,4	11,3	10,7	III trim. 2017
Número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda (variación anual %)	4,9	5,2	4,9	III trim. 2017
PRECIOS E ÍNDICES				
Índice de precios de vivienda nueva (variación anual %)	6,59	N.A.	6,71	III trim. 2017
Índice de costos de la construcción de vivienda (variación mensual %)	0,25	4,55	0,33	Noviembre de 2017
Índice de costos de la construcción pesada (variación mensual %)	0,43	3,85	0,50	Noviembre de 2017
Indicador de inversión en obras civiles (variación anual %)	8,6	5,5	6,4	III trim. 2017
IPP materiales de construcción ⁷ (variación mensual %)	0,45	-0,38	-0,12	Noviembre de 2017

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

¹ El período anterior se refiere a la variación anual o mensual, del trimestre o mes inmediatamente anterior.

² Este nivel de desagregación corresponde a la Clasificación según Uso o Destino Económico (CUCODE).

³ Precios corrientes.

⁴ Precios constantes, año base 2005.

⁵ Concreto producido por la industria en el país.

⁶ La cobertura del Censo de Edificaciones corresponde a 16 áreas (doce áreas urbanas, tres metropolitano y Condinamarca).

⁷ Serie empalmada.

⁸ La cobertura corresponde a 302 municipios.

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IIItrim17.pdf

Cifras del Sector Consultoría

En el tercer trimestre de 2017 frente al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas creció en 3,2%, explicado por el aumento de los servicios de intermediación financiera en 6,8%; actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,7%; y las actividades empresariales y de alquiler en 0,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama aumentó en 0,7%. Este resultado obedeció al crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 2,5%; y de las actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 0,8%. Por su parte, las actividades empresariales y de alquiler disminuyeron en 1,9%.

Entre enero y septiembre del año en curso respecto al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama creció en 3,9%, explicado por el crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 6,8%; actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,8%; y actividades empresariales y de alquiler en 2,6%.

Cuadro 11. Establecimientos financieros, Seguros, Actividades inmobiliarias y Servicios a las empresas
Variación del valor agregado
2017 – Tercer trimestre

Ramas de actividad	Variación porcentual - Series desestacionalizadas		
	Variación porcentual (%)		
	Anual	Trimestral	Año Corrido
Intermediación financiera	6,8	2,5	6,8
Actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda	2,7	0,8	2,8
Actividades empresariales y de alquiler	0,4	-1,9	2,6
Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas	3,2	0,7	3,9

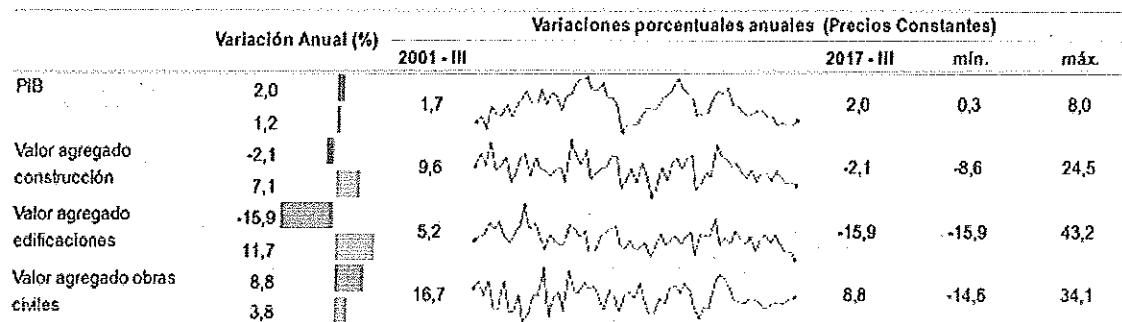
Fuente: DANE - Dirección de Series y Cuentas Nacionales

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IIItrim17_oferta_demanda.pdf

Perspectivas de Crecimiento:

El sector de la construcción será el pilar más importante del crecimiento de la economía colombiana en el periodo 2018-2022. Se espera que su crecimiento promedio sea el 9,2%, explicado por un crecimiento esperado del 7,5% en el sector de edificaciones y del 9,9 % en el sector de obras civiles.

Gráfico 1. PIB total, Valor agregado Construcción y subsectores
Variación anual y participación en el PIB
2001 (III trimestre) - 2017 (III trimestre)^P



2017 (III Trimestre)

2016 (III Trimestre)

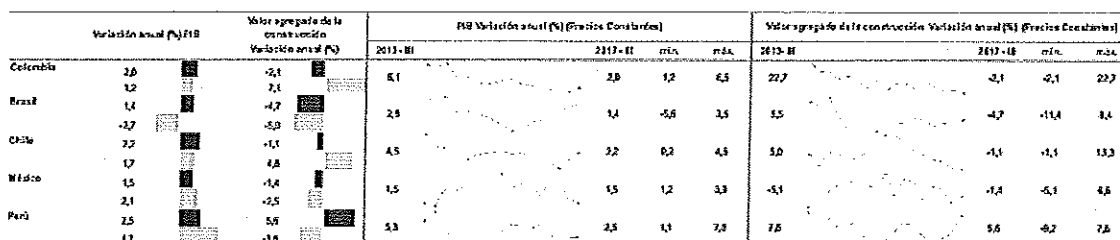
Fuente: DANE – Cuentas Trimestrales

^P: Cifra provisional

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Al analizar el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), para el tercer trimestre de 2017 frente al mismo periodo del año anterior para los países de América Latina, sobresale el comportamiento de Perú, Chile y Colombia, que registraron los mayores incrementos (2,5%, 2,2% y 2,0% respectivamente). En lo referente al valor agregado de la construcción, se destaca Perú con un crecimiento del 5,6%.

Gráfico 2. PIB total y valor agregado de la rama construcción para principales países de Latinoamérica²
Variación anual
2010 (III trimestre) - 2017 (III trimestre)^P



Fuente: DANE ^P – Ibge (Brasil), Banco Central de Chile (Chile), Inegi (México), Inei (Perú)

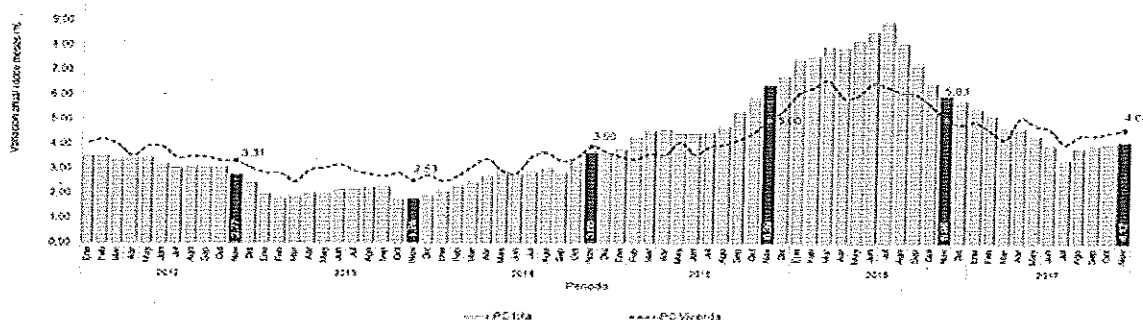
^P: Cifra provisional

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

IPC (Total y Vivienda)

En noviembre de 2017, el Índice de Precios al Consumidor - IPC registró un crecimiento de 0,18% respecto al mes inmediatamente anterior cuando fue de 0,02%. Por su parte, el IPC de vivienda registró una variación de 0,30%. En los doce meses el IPC total registró una variación de 4,12% y el IPC de vivienda 4,62%.

Gráfico 3. IPC total e IPC vivienda
Variación anual (12 meses)
2012 (enero) - 2017 (noviembre)^P



Fuente: DANE – IPC

^P: Cifra provisional

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Para el mes de noviembre de 2017, el IPC de vivienda aumentó con respecto a la variación doce meses en Bogotá (5,16%), en Medellín (4,01%), en Cali (3,55%) y en Barranquilla (4,77%), aportando en conjunto 3,36 puntos porcentuales a la variación doce meses nacional del IPC de vivienda (Gráfico 4).

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IIItrim17.pdf



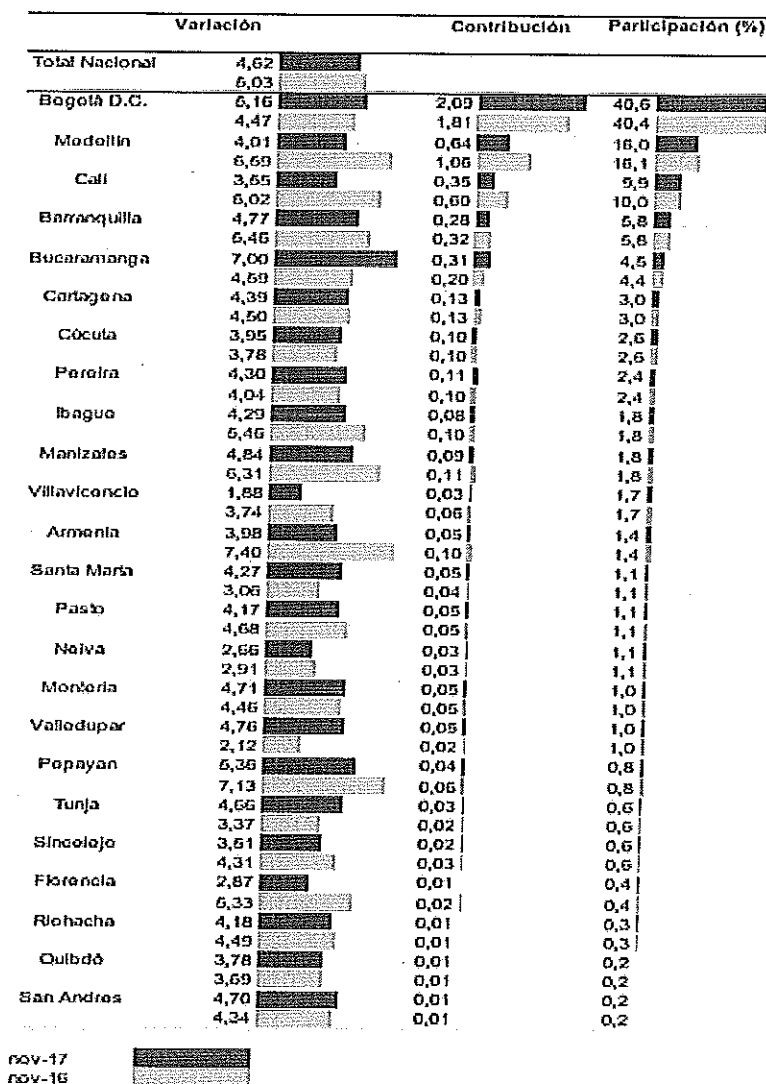
PROMOTORA
DE VIVIENDA

ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020



Gobernación de
RISARALDA
Sentimiento de Todos

Gráfico 4. IPC Vivienda según ciudades
Variación doce meses, contribución y participación
2017 (Noviembre)^P



Fuente: DANE – IPC

^P: Cifra provisional

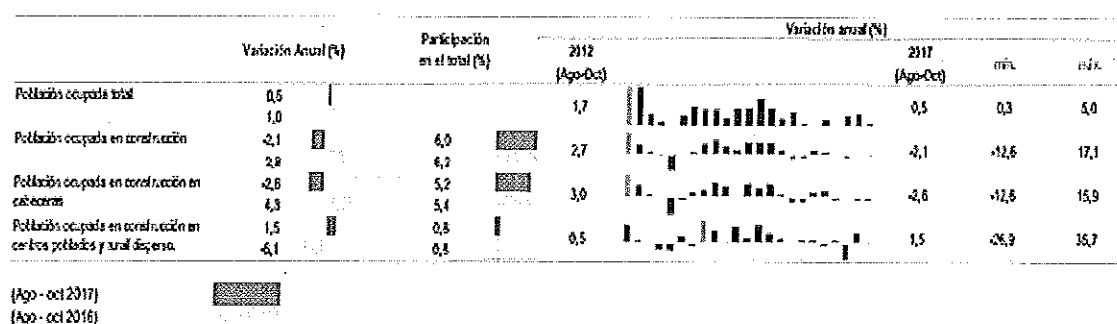
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Empleo: En el trimestre móvil agosto – octubre 2017, el número de ocupados en el total nacional fue 22.7 millones de personas. La construcción como rama de

actividad económica participó con el 6,0% de los ocupados. Respecto al trimestre móvil agosto – octubre 2016, la población ocupada en el total nacional creció 0,5%; en contraste, los ocupados en la rama de construcción decrecieron 2,1%.

En el trimestre móvil agosto – octubre 2017, 1.4 millones de personas estaban ocupadas en la rama de la construcción; de estos el 86,7% estaban ubicados en las cabeceras (1.2 millones de personas) y el 13,3% (0,2 mil personas) en centros poblados y rural disperso.

Gráfico 5. Población ocupada total nacional y en la rama de actividad construcción. Variación trimestre móvil y participación 2012 – 2017 (Ago-oct)^P



Fuente: DANE – GEIH

P: Cifra provisional

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Vale la pena destacar que este sector, tiene las siguientes características:

1. La mayor parte del personal que ocupan es profesional y en ocasiones, un alto porcentaje es especializado o doctorado.
2. Los periodos de vinculación dependen de la duración de las obras y los profesionales están sujetos a la existencia de contratos de obra para garantizar vinculación.
3. Las interventorías de obras físicas en promedio tienen el siguiente esquema de personal: Un Director, un Residente, un asesor de geotecnia, un asesor en estructuras, un profesional electricista, un profesional del área ambiental y un profesional en salud ocupacional o ingeniería industrial. Tiene además uno o varios inspectores de obra, una secretaria y un mensajero. En promedio

entonces, una firma Consultora dedica 10 personas para atender un proyecto de características similares al objeto del contrato que se está analizando.

4. No obstante, hay otro conjunto de personas asociadas al proyecto representadas en la comisión de topografía, el personal del laboratorio de suelos, los conductores de los vehículos, entre otros, que permiten concluir que un proyecto de estas características permite contratar entre 10 y 15 personas durante el período de duración del contrato.

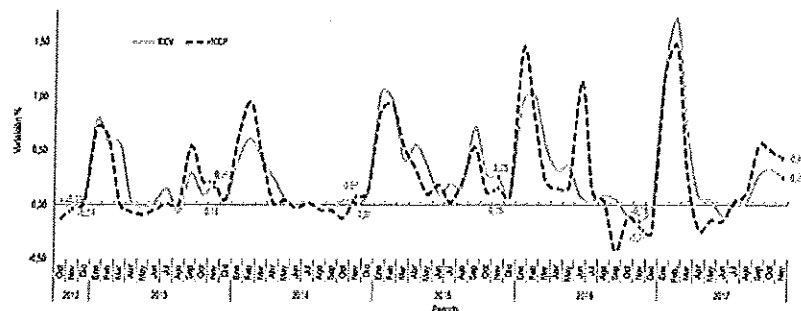
Por lo anterior, se puede concluir que este tipo de contratos no genera contratación masiva de personal y que el personal que se requiere es bastante especializado, a diferencia del mismo contrato de obra en el que se generan un mayor número de empleos directos e indirectos y se tiene alrededor otro conjunto de sectores que se mueven con motivo de ejecución de obras de infraestructura

Precios e Índices:

En noviembre de 2017, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda ICCV, registró una variación mensual de 0,25%. Esta tasa es superior en 0,40 puntos porcentuales frente a la presentada en el mismo mes del año anterior (-0,15%).

El Índice de Costos de la Construcción Pesada ICCP, registró una variación mensual de 0,43%. Esta tasa es superior en 0,64 puntos porcentuales frente a la presentada en el mismo mes del año anterior (-0,21%).

Gráfico 15. ICCV e ICCP
Variación mensual
2012(octubre) - 2017 (noviembre)^P



Fuente: DANE – ICCV-ICCP

P: Cifra provisional

Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

IMPORTANCIA DEL SECTOR CONSULTOR.

En efecto las afiliaciones en el directorio de la Cámara Colombiana de Infraestructura, el gremio que reúne a las empresas dedicadas a la consultoría en el país, se encuentran un total de **171 empresas bajo la denominación CONSULTORES-INTERVENTORES** a fecha de febrero de 2018 y se registra que, por ciudades, el número de empresas afiliadas y registradas bajo la categoría **consultores** y se resumen:

CUADRO No. 1 SECTOR CONSULTORES AFILIADOS A LA CAMARA COLOMBIANA DE INFRAESTRUCTURA.

CIUDAD	No. DE FIRMAS CONSULTORAS DEDICADAS A LA CONSULTORÍA
Cundinamarca – Bogotá	95
Antioquia – Medellín	25
Bolívar – Cartagena	4
Valle del Cauca – Cali	27
Atlántico – Barranquilla	16
Cauca – Popayán	1
Santander – Bucaramanga	1
Antioquia – Itagüí	1
Risaralda – Pereira	1

Fuente: Gobernación de Risaralda a partir de datos de
https://www.infraestructura.org.co/direc_afiliados.php?sector=3&TSECTOR=Consultores
 Febrero de 2018

PERSPECTIVA INTERNACIONAL

Según el "Manual para el Manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación" de Colombia Compra Eficiente, en la actualidad hay acuerdos comerciales vigentes con compromisos en contratación pública con: la Alianza del Pacífico, Chile, El Salvador, Guatemala, Honduras, Suiza, Liechtenstein, Canadá y La comunidad Andina, compuesta por Bolivia, Ecuador y Perú.

Los acuerdos comerciales vigentes con los diferentes países que aplican para el presente proceso de contratación son con los siguientes; Guatemala, Bolivia, Ecuador y Perú, estos tres últimos formando parte de la Comunidad Andina de Naciones (CAN).

Para los demás países se tiene que el proceso de contratación está cubierto por unos umbrales designados en pesos y pactados con cada país, a partir de estos es posible la participación de cada uno de ellos en un proceso que supere los valores estipulados.

		Entidad Estatal incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación Cubierto por el Acuerdo Comercial
Alianza Pacífico	Chile	Si	No	-	-
	México	Si	No	-	-
	Perú	Si	No	-	-
Canadá		No	-	-	-
Chile		Si	No	-	-
Estados AELC		Si	No	-	-
Estados Unidos		Si	No	-	-
México		No	-	-	-
Triángulo del Norte	El Salvador	Si	Si	Si	Si
	Guatemala	Si	Si	Si	Si
	Honduras	No	-	-	-
Unión Europea		Si	No	-	-
Comunidad Andina		Si	Si	Si	Si

	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
---	--	---

1. Comportamiento del mercado internacional. No aplica

PERSPECTIVA TÉCNICA

1. Cambios tecnológicos:

La construcción se ejecutará por los mecanismos tradicionales y los cambios tecnológicos tienen poco impacto en este proyecto. En efecto, en este contrato se aplicará concreto hidráulico, con mecanismos tradicionales de construcción, lo que no afectará a la Interventoría en sus labores habituales de seguimiento y control.

2. Amplitud de la oferta de bienes tecnológicos: No Aplica

3. Especificaciones de calidad y tiempo de entrega: La calidad de obra está definida por las especificaciones de construcción. Es misión de la Interventoría y de la Coordinación de la obra, el garantizar por mecanismos preestablecidos, la calidad de los materiales y del resultado final. Se tienen además pólizas de garantía para la Estabilidad de la obra y de calidad de los materiales. En relación con el tiempo de entrega, estará fijado en los pliegos y en el contrato mismo y su definición parte de estimar la ejecución de la obra en condiciones normales de clima, con rendimientos comunes en el mercado de la construcción.

PERSPECTIVA LEGAL

Que según Acuerdo No. 004 de 2017 de la Junta Directiva de la Promotora que establece el Manual de Contratación de la Entidad en su Numeral 2.4. se establece el Marco Legal o régimen Jurídico Aplicable: "El marco legal aplicable a los procesos contractuales de la Entidad está determinado por la excepción que se establece en el Artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, según el cual las empresas industriales y comerciales del estado que se encuentran en competencia con el sector privado nacional o internacional no aplican estatuto contractual, y considerando la naturaleza jurídica y de la actividad económica comercial e industrial en competencia con sector privado que desarrolla la empresa se regirá por manual de contratación sin perjuicio de atender las disposiciones Constitucionales, y en lo no previsto se aplicarán las normas comerciales y civiles".-

Que el Inciso 4º del Considerando del Acuerdo No. 004 de 2017 de la Junta Directiva de la Promotora que establece el Manual de Contratación de la Entidad establece que: "la "ejecución de planes, programas y proyectos de vivienda" en cuanto a las actividades de

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	---	---

"Consultoría" y "Construcción" que implica se desarrolla en competencia con el sector privado nacional. (negrilla y subraya nuestra). -

De lo anterior claramente se desprende que las actividades que constituyen el objeto social de la Promotora de Vivienda de Risaralda E.I.C.E, que son inherentemente la construcción y la consultoría para la ejecución de planes, programas y proyectos de vivienda y obras de urbanismo, claramente se ejercen en **Competencia con el Sector Privado** y por ende la contratación se rige por las disposiciones reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, y encaja dentro de la excepción que establece el Artículo 14 de la Ley 1150 de 2007.-

Que según el Acuerdo **004** de **2017** en su Artículo **5.1** se establecen las Modalidades Aplicables a los Procesos de Contratación de la Promotora de Vivienda de Risaralda E.I.C.E a saber: CONTRATACION DIRECTA: PARA LOS CASOS ESTABLECIDOS EN EL ART 5.1.1. DEL PRESENTE MANUAL

INVITACION PRIVADA: CONTRATACION DE MENOR CUANTIA

INVITACION PÚBLICA: CONTRATACION DE MAYOR CUANTIA

5.1.2.-MENOR CUANTIA: Se considera contrato de menor cuantía cuando esta exceda los cuatrocientos quince (415) hasta los mil quinientos (1500) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Que mediante Decreto No. **2360** de diciembre **26** de **2019**, el presidente de la República de Colombia fijo el salario mínimo mensual legal para la vigencia 2020 en la suma de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRES PESOS MCTE (\$877.803,00)**

Teniendo en cuenta lo antes expresado, conforme a la naturaleza y cuantía del contrato el proceso de selección será bajo la modalidad de invitación Privada y el tipo de contrato es de Interventoría de Obra

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	---	---

A. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD: Durante los últimos años, la Promotora de Vivienda de Risaralda registra en el portal www.contratos.gov.co, los siguientes procesos ejecutados y materializados en contratos de interventoría:

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	ANTICIPO	NO. OFERENTES
Invitación Pública No. 015 -2015	Interventoría para las obras de construcción de vivienda de interés prioritario en el proyecto de vivienda tulipanes municipio de Guática, departamento de Risaralda	\$150,452,530	30%	1
Invitación Pública No. 004 -2016	Interventoría para las obras de mejoramiento de viviendas techos dignos en el departamento de Risaralda grupo 1: sector sur oriental (la Virginia, Pereira y Marsella) grupo 2 sector noroccidental (santuario, Apia, y la Celia)	\$ 114,365,647	-	1
Invitación Pública No. 007 -2014	Interventoría para la construcción de vivienda bifamiliar en el proyecto de vivienda la campiña del municipio de la Celia departamento de Risaralda	\$ 171,261,107	30%	1
Invitación Pública 008 - 2014	Interventoría técnica, administrativa, ambiental y Financiera al proyecto construcción de vivienda bifamiliar en las urbanizaciones el progreso del Municipio de Pueblo Rico y altos del clavel del Municipio de Apia, Departamento de Risaralda	\$ 233,523,466	30%	1

Como se desprende del cuadro anterior, la Promotora de Vivienda de Risaralda realizó Invitaciones Públicas y Privadas y en algunos casos, procesos de mínima cuantía para seleccionar las interventorías y hasta el momento no ha tenido dificultades severas con estos procesos ejecutados, la mayoría de los cuales está en proceso de ejecución o terminación.

CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES

Otras Entidades que han adelantado proceso con objeto similares son: La Alcaldía de Pereira, la cual no es Empresa Industrial y Comercial del Estado, razón por la cual aplica el Estatuto de Contratación en el nivel regional y que ha realizado un mayor número de procesos de selección de contratistas para actividades similares a las del presente proceso, y en el cuadro anterior, se resume su actividad así:

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	ANTICIPO
PEREIRA			
Concurso de Méritos Abierto 010-2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera al contrato de construcción plazas de acceso para el parque temático de flora y fauna de Pereira	\$216.041.300	30%
Concurso de Méritos Abierto 006 de 2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera al contrato de construcción primera etapa solución vial y de acceso al parque temático de flora y fauna de Pereira	\$519.992.500	30%
Concurso de Méritos Abierto 251 de 2015	Interventoría técnica, administrativa, financiera y ambiental al contrato de reparación, construcción, instalación y puesta en funcionamiento de arreglos navideños en varios sitios de la ciudad de Pereira	\$89.997.916	30%
Concurso de Méritos Abierto 190 de 2015	Interventoría técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental al contrato de construcción de rampas de acceso a personas con movilidad reducida en las instalaciones educativas remigio Antonio Cañarte, Ormazá, hernando Vélez Marulanda, Alfredo García, centenario, san Fernando, san Nicolás, la inmaculada, Boyacá y Alfonso Jaramillo en cumplimiento al fallo de acción popular número 2010-00531 del juzgado segundo administrativo de Pereira.	\$89.367.071	30%
Concurso de Méritos Abierto 174 de 2015	Interventoría técnica, administrativa, legal, financiera, ambiental al contrato de obra para mejoramiento de la plataforma (etapa 2) en el aeropuerto internacional Matecaña de Pereira	\$129.497.450	30%
Concurso de Méritos Abierto 198 de 2015	Interventoría técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental a los contratos para la construcción de la calzada norte de la avenida la independencia entre la calle 71 hasta la intersección el cruce y construcción puente sobre la quebrada el oso - calzada norte de la avenida la independencia	\$311.313.269	30%
Concurso de Méritos Abierto	Interventoría técnica administrativa, financiera, legal y ambiental para realizar la pavimentación de	\$81.517.548	30%



**ESTUDIO PREVIO
ANALISIS DEL SECTOR
INVITACION PRIVADA No. 005 -2020**



Gobernación de
RISARALDA
Sentimiento de Todos

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	ANTICIPO
147 de 2015	la vía principal hacia el barrio Luis Alberto duque primera etapa		
Concurso de Méritos Abierto 126 de 2015	Interventoría técnica, administrativa, legal, financiera, ambiental al contrato de obra para la construcción, pavimento y obras complementarias en la cabecera 08 del aeropuerto internacional matecaña de Pereira	\$130.902.363	30%
Concurso de Méritos Abierto 140 de 2016	Elaborar los diseños en fase 3 para la construcción de los centros vida del adulto mayor ubicados en las comunas el oso, el río, y oriente del municipio de Pereira	\$250,548,256	30%
Concurso de Méritos Abierto 070 de 2017	Interventoría técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental al contrato mantenimiento y rehabilitación de vías rurales en los doce corregimientos del municipio de Pereira y puntos críticos de la zona urbana	\$129,723,494	30%
Concurso de Méritos Abierto 018 de 2017	Interventoría técnica, administrativa, financiera, legal y ambiental al contrato obras de urbanismo y exteriores de la nueva terminal de pasajeros del aeropuerto internacional matecaña	\$773,317,760	30%
Concurso de Méritos Abierto 173 de 2016	Realizar estudios y diseños para la construcción de la estación de policía para ciudad de Pereira, en el marco del proyecto implementación de programas de convivencia y seguridad ciudadana en el municipio de Pereira	\$204,953,440	30%
Dosquebradas			
C.M 009-2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera de la construcción de un centro de integración ciudadana- cic en el municipio de Dosquebradas, Risaralda	\$49.475.521	20%
C.M 008-2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera de las adecuaciones locativas denominada fase iii a la infraestructura física del centro vida adulto mayor (cevi) ¿José Argemiro cárdenas Agudelo¿ del municipio de Dosquebradas	\$40.000.000	20%
C.M 007-2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera de la repotenciación y ampliación de la red vial semaforizada del municipio de Dosquebradas - Risaralda	\$55.879.900	20%
C.M 006-2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera para el desarrollo de infraestructura vial (puente vehicular, puente peatonal y andenes), en el municipio de Dosquebradas, Risaralda.	\$244.528.002	20%
C.M 005-2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera para la construcción de cubiertas metálicas y	\$63.000.000	20%

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	--	---

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	ANTICIPO
	adecuaciones de escenarios deportivos en escuelas y colegios en zona rural y urbana, del municipio de Dosquebradas		
C.M 002-2015	Interventoría técnica, administrativa y financiera de la construcción mega colegio sector la macarena, en el municipio de Dosquebradas Risaralda	\$489.994.803	20%
CMOPI - INTER063 - 2016	Interventoría técnica administrativa y financiera para el mejoramiento mantenimiento y conservación de la vía el estanquillo, la fría, la palma, las hortensias, la nueva independencia en el municipio de Dosquebradas, Risaralda	\$48.295.728	20%
CM-001-2017	Interventoría técnica, administrativa y financiera de la construcción de la infraestructura para el funcionamiento de un nuevo centro vida en la comuna 2 del municipio de Dosquebradas	\$62.992.292	20%

Del cuadro anterior vale la pena destacar que la mayoría de los procesos de la Alcaldía de Pereira se adjudicaron por Concurso de Méritos Abierto, el porcentaje de anticipo fue entre el 20 % y 30% en todos ellos.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

NOTA: El presente análisis del sector, toma como referencia los indicadores financieros reportados a 31 de diciembre de 2015 ya que el Sistema de Información y Reporte Empresarial – SIREM se encuentra caído desde enero de 2016; por lo tanto, se tiene como referencia el año 2015.

La oferta a la cual se hace referencia en el presente análisis corresponde a las empresas que desarrollan sus actividades en consultoría, las cuales son fundamentales en la realización de las obras de ingeniería, ya que son los que ofrecen el conocimiento profesional especializado y técnico, de la mano del juicio independiente y de experiencia que permite garantizar objetividad en el análisis y la toma de decisiones, dichos participantes en este rol son catalogados como la industria del conocimiento dentro del sector.

Según la CCI quienes se identifican como CONSULTORES – INTERVENTORES, son diferentes empresas dedicadas a la actividad de la consultoría, las cuales son fundamentales en la realización de las obras de ingeniería, ya que son los que ofrecen el conocimiento profesional especializado y técnico, de la mano del juicio independiente y de experiencia que permite garantizar objetividad en el análisis y

la toma de decisiones, dichos participantes en este rol son catalogados como la industria del conocimiento dentro del sector.

Es así, que una de las características fundamentales de estas empresas es que cumplen sus funciones en pro del bienestar de la obra, alejados de factores ajenos, comerciales, políticos o institucionales, que puedan interferir en su independencia; los CONSULTORES son responsables de apoyar en la toma de decisiones para realizar una adecuada ejecución del proyecto, lo que lo cataloga como el garante de la calidad de una obra de ingeniería.

“La Consultoría es un servicio de alto valor agregado, que no cuesta mucho con respecto al costo total de la obra, y que ayuda a ahorrar recursos, problemas, demoras, sobrecostos e incertidumbres.” (Cámara Colombiana de Infraestructura).

En lo que se refiere a la oferta nacional se toma como base, sin limitarse a ella, el número de empresas clasificadas en el sector de SERVICIOS “Actividades de Arquitectura e Ingeniería y actividades de consultoría” y que se encuentran registradas en el Sistema de Información y Reporte Empresarial, SIREM, el cual presenta los estados financieros con corte a 31 de diciembre de cada año que son suministrados por las empresas que se encuentran sometidas a vigilancia, control e inspección por la Superintendencia de Sociedades y que pertenecen al sector real de la economía con estados financieros reportados a 31 de diciembre de 2015.

INDICADORES DE LÍQUIDEZ DE COLOMBIA			
DATO	2014	2015	PROMEDIO
Capital de Trabajo Neto (Millones \$)	\$1.826.289	\$1.696.832,00	\$1.761.561
Capital de Trabajo Neto Operativo (Millones \$)	\$1.155.946	\$1.111.627	\$1.133.787
Razón Corriente (Voces)	1,6	1,62	1,61
EBITDA (Millones \$)	\$881.451	\$723.919	\$802.685
Prueba Ácida (Voces)	1,44	1,37	1,405



**ESTUDIO PREVIO
ANALISIS DEL SECTOR
INVITACION PRIVADA No. 005 -2020**



INDICADORES DE LÍQUIDEZ DEL EJE CAFETERO

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Capital de Trabajo Neto (Millones \$)	\$161.044	\$130.837	\$145.941
Capital de Trabajo Neto Operativo (Millones \$)	\$97.659	\$104.752	\$101.206
Razon Corriente (Veces)	1,44	1,46	1,45
EBITDA (Millones \$)	\$66.630	\$50.859	\$58.745
Prueba Ácida (Veces)	1,34	1,27	1,305

INDICADORES DE LÍQUIDEZ DE RISARALDA

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Capital de Trabajo Neto (Millones \$)	\$7.501	\$9.482	\$8.492
Capital de Trabajo Neto Operativo (Millones \$)	\$5.095	\$7.808	\$6.452
Razon Corriente (Veces)	1,81	1,77	1,79
EBITDA (Millones \$)	\$3.250	\$4.518	\$3.884
Prueba Ácida (Veces)	1,59	1,52	1,555

En relación con los anteriores indicadores, se puede concluir:

CAPITAL DE TRABAJO

Las Empresas de Servicios dedicadas a las Actividades conexas con la consultoría técnica, presentan un capital de trabajo superior a nivel nacional con respecto al de Risaralda, para este proceso deberá ser como mínimo el ochenta y cinco (85%) del presupuesto oficial.

RAZON CORRIENTE

Este indicador que muestra la capacidad que tienen las Empresas de cumplir con el pago de sus pasivos de corto plazo. Dado la importancia de este indicador la Entidad podría solicitar una liquidez ≥ 5 Cabe destacar que en Risaralda este indicador está por encima de la región y del nivel Nacional a pesar de presentar bajos activos, lo cual indican que en Risaralda también presentan un bajo endeudamiento.

EL EBITDA

Es un indicador de la rentabilidad de los proyectos adelantados por las firmas de construcción, el propósito del Ebitda es obtener una imagen fiel de lo que la empresa está ganando o perdiendo en el núcleo de su negocio. A nivel nacional este indicador presenta un alto índice debido a las inversiones hechas en materia de consultoría para adelantar las megas obras que en materia de infraestructura vial se adelantan en el país. En Risaralda, este indicador es notoriamente más bajo que en el eje cafetero o a nivel nacional, dado que las empresas consultoras locales no ejecutan el mismo volumen de consultorías, pues centran sus actividades aquí en el Departamento.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO DE COLOMBIA			
DATO	2014	2015	PROMEDIO
Apalancamiento (Veces)	1,18	1,35	1,265
Concentración del Pasivo en el Corto Plazo	67,24%	61,32%	64,28%
Endeudamiento con el Sector Financiero	13,58%	14,01%	13,80%
Concentración Endeudamiento Financiero	25,10%	24,38%	24,74%
Cobertura de Intereses (Veces)	6,91	6,43	6,67
Razón de Endeudamiento	54,09%	57,47%	55,78%
Endeudamiento Corto Plazo con Proveedores	7,58%	7,60%	7,59%



**ESTUDIO PREVIO
ANÁLISIS DEL SECTOR
INVITACION PRIVADA No. 005 -2020**



Gobernación de
RISARALDA
Sentimiento de Todos

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO DEL EJE CAFETERO

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Apalancamiento (Veces)	0,88	1,47	1,175
Concentración del Pasivo en el Corto Plazo	72,72%	61,35%	67,04%
Endeudamiento con el Sector Financiero	5,42%	16,19%	10,81%
Concentración Endeudamiento Financiero	11,60%	27,18%	19,39%
Cobertura de Intereses (Veces)	8,28	4,59	6,435
Razón de Endeudamiento	46,70%	59,57%	53,14%
Endeudamiento Corto Plazo con Proveedores	3,36%	6,18%	4,77%

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO DEL RISARALDA

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Apalancamiento (Veces)	0,98	0,90	0,94
Concentración del Pasivo en el Corto Plazo	99,01%	91,02%	95,02%
Endeudamiento con el Sector Financiero	4,02%	10,16%	7,09%
Concentración Endeudamiento Financiero	8,10%	21,43%	14,77%
Cobertura de Intereses (Veces)	7,36	7,18	7,27
Razón de Endeudamiento	49,59%	47,40%	48,50%
Endeudamiento Corto Plazo con Proveedores	11,58%	10,83%	11,21%

Considerando la importancia de este indicador, pues mide el porcentaje de recursos destinados por el contratista para el pago de sus pasivos, la Entidad considera que este indicador debiera estar en $\leq 40\%$



**ESTUDIO PREVIO
ANALISIS DEL SECTOR
INVITACION PRIVADA No. 005 -2020**



Gobernación de
RISARALDA
Sentimiento de Todos

INDICADORES DE SOLVENCIA DE COLOMBIA

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Solvencia (Veces)	1,85	1,74	1,795

INDICADORES DE SOLVENCIA DEL EJE CAFETERO

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Solvencia (Veces)	2,14	1,68	1,91

INDICADORES DE SOLVENCIA DE RISARALDA

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Solvencia (Veces)	2,02	2,11	2,065

Como se puede concluir, en nuestro departamento, las Empresas dedicadas a las actividades conexas con la consultoría tienen una solvencia superior que al promedio nacional. Lo anterior puede deberse a que los costos de ejecutar una consultoría para interventorías de obra en el departamento de Risaralda son muy inferiores, al resto del país puesto que existe menor carga tributaria para los contratistas y en algunos casos, los salarios de personal son menores con respecto a los de profesionales que ejercen estas mismas actividades en otras ciudades cuyo costo de vida es superior.

INDICADORES DE RENTABILIDAD DE COLOMBIA

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Margen Bruto	32,96%	38,15%	35,56%
Margen Neto	6,31%	5,60%	5,96%
Margen Operacional	9,76%	10,22%	9,99%
Retorno Operacional sobre los Activos (ROA)	8,41%	7,23%	7,82%
Retorno sobre el Patrimonio (ROE)	19,02%	18,99%	19,01%
Margen No Operacional	-0,23%	-0,79%	-0,51%



**ESTUDIO PREVIO
ANALISIS DEL SECTOR
INVITACION PRIVADA No. 005 -2020**



Gobernación de
RISARALDA
Sentimiento de Todos

INDICADORES DE RENTABILIDAD DEL EJE CAFETERO

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Margen Bruto	34,45%	32,08%	33,27%
Margen Neto	7,61%	6,43%	7,02%
Margen Operacional Retorno	10,80%	8,56%	9,68%
Operacional sobre los Activos (ROA)	5,95%	6,81%	6,38%
Retorno sobre el Patrimonio (ROE)	10,91%	17,59%	14,25%
Margen No Operacional	0,85%	1,63%	1,24%

INDICADORES DE RENTABILIDADEN RISARALDA

DATO	2014	2015	PROMEDIO
Margen Bruto	22,22%	27,77%	25,00%
Margen Neto	4,65%	4,06%	4,36%
Margen Operacional Retorno	7,88%	7,86%	7,87%
Operacional sobre los Activos (ROA)	15,19%	12,39%	13,79%
Retorno sobre el Patrimonio (ROE)	29,10%	27,71%	28,41%
Margen No Operacional	-0,77%	-1,27%	-1,02%

De los cuadros anterior se observan:

Con respecto al Retorno sobre el Patrimonio (ROE): Se evidencia que el Departamento de Risaralda cuenta con una rentabilidad del patrimonio muy superior que a nivel regional y nacional, sin embargo como ya se ha explicado anteriormente, buscando garantizar la pluralidad de oferentes, se podría solicitar por lo menos el menor de los valores del eje cafetero 0.10

Con respecto al Retorno Operacional sobre los Activos (ROA), también se observa que el Departamento de Risaralda, esta muy por encima de los indicadores regionales y nacionales, por cuanto sería pertinente solicitar un ROA de 0.075

Finalmente con respecto a la Razón Cobertura de Intereses, este indicador suele mostrar datos extremos los cuales se deben manejar como datos atípicos, debido a que varias empresas muestran unos gastos de intereses mínimos en comparación a su utilidad, lo cual resulta en un indicador alto que brinda poca confianza; puesto que el SIREM no aporta el comportamiento de este indicador en el sector de la construcción. Razón de Cobertura de Intereses deber ser mayor o igual a 4

Sin embargo, y en razón que el Sistema de Información y Reporte Empresarial - **SIREM** – que presenta los estados financieros con corte a 31 de diciembre de cada año que son suministrados por las empresas que se encuentran sometidas a vigilancia, control e inspección por esta Superintendencia y que pertenecen al sector real de la economía, están desactualizados, y para validar los indicadores que podría solicitar la Entidad, procedemos a revisar los procesos adelantados en el eje cafetero, así:

CUADRO COMPARATIVO INDICADORES FINANCIEROS Y INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL DE LAS ENTIDADES DEL ESTADO						
ENTIDAD	NÚMERO DE PROCESO	INDICADORES FINANCIEROS			CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	
		NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	LIQUIDEZ	RAZÓN DE COBERTURA	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO (ROE)	RENTABILIDAD DEL ACTIVO (ROA)
ALCALDIA DE PEREIRA	197-2017	70%	1,20%	1%	0	0
	256-2017	65%	1,45%	1%	4%	3%
	106-2017	70%	1,20%	1%	0	0
	110-2018	66%	1,08%	0	1,50%	2%
GOBERNACIÓN DE CALDAS	CM-SI-005-2017	70%	1,3%	0	2,50%	1,5%
	CM-SG-001-2017	SIN DATO	1,3%	0	4%	2%
	CM-SI-003-2017	70%	1,3%	0	2,50%	1,5%
	CM-SI-002-2017	68%	2,20%	2,4%	10%	4%
ALCALDIA DE MANIZALES	CM-SOP-005-2018	50%	2,0%	2,5%	4%	1%
	CM-SOP-004-2018	65%	1,50%	1%	3%	1%
	CM-SOP-002-2018	55%	2,0%	2,5%	4%	1%
	CM-SOP-	50%	2,0%	2,5%	4%	1%

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACION PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	---	---

	001-2018					
GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	003/2018	60%	2,0%	3%	5%	3%
	001/2018	60%	2,0%	3%	5%	3%
	052/2017	60%	2,0%	3%	5%	3%
	050/2017	60%	2,0%	3%	5%	3%
ALCALDÍA DE ARMENIA	DAJ-CM- 001-2018	46%	1,17%	2,2%	5%	3%
	DAJ-CM- 011-2017	50%	1,50%	1%	9%	5%
	DAJ-CM- 012-2017	40%	10%	14%	10%	10%
	DAJ-CM- 010-2017	46%	1,17%	2,2%	5%	3%

Una vez procesados los datos se tiene el siguiente resumen:

	CALDAS	MANIZALES	QUINDÍO	ARMENIA	PEREIRA	PROMEDIO
ENDEUDAMIENTO	<70%	<50%	<60%	<40%	<59%	<55,8%
LIQUIDEZ	>30%	>2%	>2%	>10%	>65%	>21,8%
RAZÓN COBERTURA	>0%	>2,5%	>3%	>14%	>75%	>18,9%
ROE	>2,5%	>4%	>5%	>10%	>10%	>6,3%
ROA	>1,5%	>1%	>3%	>10%	>10%	>5,04%

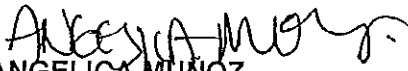
En resumen y como resultado de este análisis y comparando los valores que arrojó el promedio con los valores que ha adoptado la entidad en los últimos procesos, se puede concluir, que, según los indicadores financieros de las Empresas, considerando las condiciones de plazo, el costo y las características del contrato a celebrar como resultado de este proceso, se sugieren los siguientes indicadores:

- Nivel de endeudamiento: menor o igual al cuarenta Por Ciento (0.40)
- Índice de Liquidez: Deberá ser mayor o igual a cinco (5)
- Razón de Cobertura de Intereses mayor o igual a 4
- Rentabilidad Operacional sobre el patrimonio (ROE) Deberá ser mayor o igual a Cero Punto diez (0.10), es decir, $ROE \geq 0.10$
- Rentabilidad Operacional sobre los activos (ROA): Deberá ser Mayor o Igual a Cero Punto Cero setenta y cinco (0.075) y menor al ROE del proponente.
- Capital de trabajo: deberá ser como mínimo el ochenta y cinco (85%) del presupuesto oficial.

 PROMOTORA DE VIVIENDA	ESTUDIO PREVIO ANÁLISIS DEL SECTOR INVITACIÓN PRIVADA No. 005 -2020	 Gobernación de RISARALDA Sentimiento de Todos
--	--	---

Bibliografía:

- <http://camacol.co/>
- <http://camacol.co/informacion-economica/cifras-sectoriales/construccion-en-cifras>
- <http://www.camacolrisaralda.org/es/inicio.html>
- <http://sirem.supersociedades.gov.co/Sirem2/>
- http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim17_oferta_demanda.pdf
- http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IVtrim17.pdf
- https://www.infraestructura.org.co/direc_afiliados.php?sector=3&TSECTOR=Consumidores
- <https://www.infraestructura.org.co>


ANGELICA MUÑOZ
Director Técnico P.V.R.-