

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. ECONOMICO

1.1.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN

OBJETO DEL CONTRATO: Prestación de servicios para la realización de mantenimiento preventivo y correctivo en las instalaciones del edificio de la lotería de Medellín.

PRESUPUESTO OFICIAL: (Costo Directo + AIU+ IVA del 19%). El valor total estimado por la entidad para la presente contratación es de: **CIENTO OCHENTA MILLONES PESOS (\$180.000.000).**

VALOR DEL AU: VEINTISIETE (27%)

PLAZO: La ejecución del contrato será de tres meses (03) meses, a partir de la firma del acta de inicio.

1.1.2. PRODUCTOS INCLUIDOS DENTRO DEL SECTOR

De acuerdo con la necesidad que se tiene de contratar el objeto ya indicado y el clasificador de bienes y servicio de Colombia Compra Eficiente y las naciones unidas, el presente proceso de selección pertenece a las siguientes clasificaciones:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
72. Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento	10. Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	15. Servicios de apoyo para la construcción.	01. Servicios de mantenimiento de edificios.

1.1.3. AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR

Compradores: El comprador es el que cubre necesidades adquiriendo bienes obras o servicios a cambio de un precio cierto, para el caso que nos ocupa dicho papel lo ejercen las Entidades Públicas y personas naturales y jurídicas que requieren de la prestación de un bien, obra o servicio el cual debe ser contratado.



Proveedores: Empresa o personas, cuya actividad económica busca responder las necesidades del Comprador, en este caso aplican: Empresas de mantenimiento de edificios, Constructoras, Ingenieros o Arquitecto.

1.1.4. GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

Agremiaciones y Entidades
A C I E M, Nacional, Asociación Colombiana De Ingenieros Eléctricos, Mecánicos Y Afines - Nacional
ACIC, Asociación Colombiana De Ingenieros Constructores
ACOFI, Asociación Colombiana de Facultades de Ingeniería
AEROCIVIL, Aeronáutica Civil
AGRECON, Agregados Y Concretos S.A.
AIDIS ARGENTINA, Asociación Argentina de Ingeniería Sanitaria y Ciencias del Ambiente
ALCALDIA DE MEDELLÍN
ANDI, Asociación Nacional De Industriales
ANEIC, Asociación Colombiana de Estudiantes de Ingeniería Civil
ASADES, Asociación Argentina de Energías Renovables y Ambiente
ASOBANCARIA, Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia
ASOCRETO, Asociación De Productores De Concreto
AUTOLONJA, El Portal Automotriz e Inmobiliario de Colombia
CAMACOL CUNDINAMARCA, Cámara Colombiana De La Construcción Cundinamarca
CAMACOL, Cámara Colombiana De La Construcción
CAMARACONSTGYE, Cámara De La Construcción De Guayaquil
CCB, Cámara De Comercio De Bogotá
CCC, Cámara Costarricense De La Construcción
CCHC, Cámara Chilena De La Construcción
CEMENTONARE, Cementos del Nare S.A.
CEMEX COLOMBIA
CICC, Corporación de Investigación de La Construcción
COLOMBIT
CONSTRUDATA, Informática Para La Construcción
CURADURIA NO. 1 Medellín
DAMA, Departamento Administrativo Del Medio Ambiente
DIAN, Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
DNP, Departamento Nacional De Planeación
EAFIT, Escuela de Administración, Finanzas y Tecnologías - Universidad
EAN, Escuela de Administración de Negocios
ECI, Escuela Colombiana de Ingeniería



Agremiaciones y Entidades

ECOPETROL, Empresa Colombiana De Petróleos

EPM, Empresas Públicas De Medellín

FEDEVIVIENDA, Federación Nacional De Organizaciones De Vivienda Popular

FERROVIAS, Empresa Colombiana de Vías Férreas

FIIC, Federación Internacional De La Industria De La Construcción

GCC, Grupo De Cementos De Chihuahua

GOBIERNOENLINEA

ICAV, Instituto Colombiano De Ahorro Y Vivienda

ICONTEC, Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación

ICPC, Instituto Colombiano De Productores De Cemento

IDU, Instituto de Desarrollo Urbano

IGAC, Instituto Geográfico Agustín Codazzi

IMCYC, Instituto Mexicano Del Cemento Y Del Concreto

INVAL, Instituto Metropolitano De Valorización De Medellín

INVÍAS, Instituto Nacional de Vías

MSE, La Asociación De Ingenieros Estructurales

SCA, Sociedad Colombiana De Arquitectos

SCI, Sociedad Colombiana De Ingenieros

SINPRO, Corporación La Candelaria

UIA, Unión Internacional de Arquitectos

UPME, Unidad de Planeación Minero Energético

1.1.5. DINÁMICA DE IMPORTACIONES, EXPORTACIONES Y CONTRABANDO, EN CASO DE QUE APLIQUE

A continuación, se muestra la aplicabilidad de acuerdos comerciales vigentes para el presente proceso de contratación, el cual se evaluó tomando como lineamiento los criterios y reglas especificadas en el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación brindado por Colombia Compra Eficiente.

ACUERDOS		Entidad Estatal incluida	Presupuesto del proceso de contratación es superior al valor del acuerdo comercial	Excepción aplicable al proceso de contratación	Proceso de contratación cubierto por el acuerdo comercial
Alianza Pacifico	Chile	SI	NO	N/A	NO
	México	NO	N/A	N/A	N/A
	Perú	SI	NO	N/A	NO
Canadá		NO	N/A	N/A	N/A
Chile		SI	NO	N/A	NO
Corea		SI	NO	N/A	NO
Costa Rica		SI	NO	N/A	NO
Estados AELC		SI	NO	N/A	NO
Estados Unidos		SI	NO	N/A	NO
México		NO	N/A	N/A	NO
Triángulo Norte	El salvador	SI	NO	N/A	NO
	Guatemala	SI	NO	N/A	NO
	Honduras	NO	N/A	N/A	NO
Unión Europea		SI	NO	N/A	NO
Comunidad Andina		SI	SI	SI (38)	NO

Como se observa en la tabla anterior el proceso de contratación que se llevará a cabo en el presente contrato no se encuentra cubierto por ningún acuerdo comercial.

1.2. TECNICO

Para comprender mejor el objeto del proyecto es necesario tener en consideración las siguientes especificaciones del estado actual del edificio:

- En el edificio está compuesto por tres zonas (norte, sur y central). Las zonas norte y sur están compuestas por un amplio espacio para uso de oficinas y baños, la central está compuesta por escaleras, ascensor y cocineta. El edificio cuenta con sótano, 10 pisos y terraza
- El edificio se encuentra en la lista indicativa de candidatos a bien de interés cultural (LICBIC).
- Cada año se necesario realizar el mantenimiento preventivo y correctivo en las instalaciones del edificio de la lotería de Medellín, requiriendo estos de diferentes trabajos y reparaciones continuas, para conservar la infraestructura del edificio

en estado óptimo y adecuado, para detener el deterioro natural de la edificación; proporcionando las condiciones físicas adecuadas para brindar seguridad y bienestar a todos los servidores de la Lotería de Medellín, como a las otras personas que lo frecuentan por razones de trabajo o visita ocasional. Que

1.2.1. LAS CONDICIONES TÉCNICAS Y TECNOLÓGICAS DEL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Necesidad del proyecto

La Lotería de Medellín requiere adelantar labores de pintura, resane, revoque y demás actividades de mantenimiento en las áreas internas de su edificio institucional. Estas intervenciones resultan necesarias debido al deterioro progresivo de las superficies, ocasionado por el paso del tiempo, la exposición constante a la polución derivada del alto tráfico propio de su ubicación en el centro de la ciudad, así como por el uso cotidiano de las instalaciones. Dichos factores han generado un desgaste que afecta la adecuada presentación de la entidad ante la ciudadanía y compromete la conservación de la infraestructura, incrementando el riesgo de un deterioro mayor que podría traducirse en mayores costos de mantenimiento en el futuro.

El mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura institucional es esencial para garantizar la adecuada prestación del servicio público en condiciones dignas, seguras y saludables. De esta manera se asegura la preservación del patrimonio físico de la entidad, evitando daños estructurales por humedad, corrosión o desprendimiento de materiales. Adicionalmente, estas acciones permiten dar cumplimiento a los requerimientos del Comité Paritario de Seguridad y Salud en el Trabajo (COPASST) y a las recomendaciones del profesional de Seguridad y Salud en el Trabajo, contribuyendo a mantener condiciones de higiene, seguridad y salubridad laboral para los servidores públicos y usuarios.

A continuación, se describen las necesidades priorizadas que se requieren intervenir:

- Aplicación de vinilo sobre muros exteriores tipo Koraza marca Pintuco o similar con certificación ICONTEC, de acuerdo con la localización y las especificaciones establecidas dentro del contrato.
- Retiro de revoque en mal estado, en muros interiores del punto fijo, de acuerdo con la localización y solicitud.
- Suministro, instalación o montaje de malla gruesa plástica en la parte superior del foso del edificio.



- Suministro y aplicación de pintura a base de aceite tipo 1 (parqueadero) y agua (foso)
- eliminación y reubicación de cables del foso
- Suministro y aplicación de pintura tipo 1 en el interior del edificio (pisos 1,2,3, 4 y 5)

1.2.2. ESPECIFICACIONES DE CALIDAD

A continuación, se mencionan las actividades e intervenciones generales para llevar a cabo el desarrollo del presente contrato:

1. Lavado, suministro y aplicación de pintura tipo koraza para exteriores, en altura en el sótano, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación (foso).
2. Retiro de revoque suelto en textura en el foso del parqueadero, incluye botada de escombros.
3. Aplicación de revoque en alturas, incluye todo lo necesario para su correcta aplicación.
4. Suministro e instalación de malla plástica gruesa de 16 x16 en parte superior del foso para evitar el acceso palomas
5. Suministro y aplicación de pintura a base de aceite tipo 1 (parqueadero) y agua (foso) incluye resanes máximo en el 10% de los muros con estuco plástico y aplicación de 2 manos de pintura, cubrimiento de superficies con plástico para su protección.
6. Eliminación y reubicación de cables del foso.
7. Suministro y aplicación de pintura tipo 1 en el interior del edificio, incluye resanes máximo en el 10% de los muros con estuco plástico y aplicación de 2 manos de pintura a base de agua, protección y cubrimiento de zonas y superficies mediante plástico, y desplazamiento de objetos en salas y salones.

1.2.3. TIEMPO DE ENTREGA

Para el presente proceso de contratación se tiene que su entrega corresponde al plazo del contrato.

PLAZO: El plazo de ejecución del contrato será de tres meses (03) meses, a partir de la firma del acta de inicio.



2. ESTUDIO DE LA OFERTA PARA EL SECTOR DE MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

2.1. CAPACIDAD RESIDUAL

El oferente deberá tener a la fecha de cierre de la invitación privada una capacidad residual o K de Contratación igual o superior a **CIENTO OCHENTA MILLONES PESOS (\$180.000.000)**.

Los oferentes deberán acreditar la documentación relacionada en el Artículo 2.2.1.1.1.6.4 del Decreto 1082 de 2015, para acreditar su Capacidad Residual o CR de Contratación.

Nota: Los requisitos habilitantes técnicos establecidos en el presente numeral de "REQUISITOS TÉCNICOS", tiene como finalidad verificar la idoneidad técnica de los proponentes, bien sea que participen a título individual o en forma asociativa, para ejecutar los trabajos de conformidad con el objeto contractual, su alcance y las especificaciones técnicas generales y particulares del proyecto.

2.2. CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Se evaluará con base en la información financiera a diciembre 31 del año 2024.

La capacidad financiera del proponente se calculará a partir de la evaluación de los siguientes indicadores:

Para el presente proceso de selección los proponentes deberán acreditar los siguientes requisitos de capacidad financiera:

Indicadores de Liquidez

Permiten medir la capacidad o disponibilidad de efectivo que tienen los proponentes para cancelar sus obligaciones de corto plazo; igualmente, permiten establecer la facilidad o dificultad que tienen dichas empresas para pagar sus pasivos corrientes con el producto de convertir a efectivo sus activos corrientes.

Los proponentes deben demostrar un índice de liquidez igual o mayor a 1.5

El índice de liquidez (LIQ) se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{Liquidez (LIQ)} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$$



Prueba Acida

Los proponentes deben demostrar un índice de liquidez igual o mayor a 0.5

El índice de liquidez (LIQ) se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{Liquidez (LIQ)} = \frac{\text{Activo Corriente} - \text{Inventario}}{\text{Pasivo Corriente}}$$

Índice de endeudamiento:

El nivel de endeudamiento es un concepto que le permite a la entidad, establecer la relación entre los activos y las deudas para medir la solvencia económica del oferente. Asimismo, este indicador señala la proporción de los acreedores sobre el valor total de la empresa. Por lo tanto, a mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del oferente de no poder cumplir con sus pasivos.

La LOTERIA DE MEDELLÍN solicitará un nivel de endeudamiento, el cual debe ser menor o igual al sesenta por ciento (60%) por ciento.

Este índice se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{Nivel de endeudamiento (NET)} = \frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}}$$

Rentabilidad del Patrimonio:

La Rentabilidad del patrimonio es medido como Utilidad Operacional sobre el Patrimonio, este indicador determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

Para fijar el indicador de Rentabilidad sobre el patrimonio, se verificará que los proponentes cuenten con un índice mayor o igual al ocho por ciento (8%) por ciento para demostrar que generan la utilidad necesaria para el retorno sobre el patrimonio invertido en la empresa.

Este índice se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{La Rentabilidad sobre el patrimonio} = \frac{\text{Utilidad Operacional}}{\text{Patrimonio}}$$



Rentabilidad del activo

La rentabilidad del activo es medida como Utilidad Operacional sobre Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

Para fijar el indicador de Rentabilidad sobre los activos, se verificará que los proponentes cuenten con un índice mayor o igual al tres por ciento (3%), para demostrar que generan la utilidad necesaria para el retorno sobre los activos invertidos en la empresa.

Este índice se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{La Rentabilidad sobre el activo} = \frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo total}}$$

Es de resaltar, que cuando sean proporcionados los estados financieros, se realizan análisis adicionales, en pro de un adecuado análisis financiero de la empresa

Podrán participar en este proceso, personas naturales nacionales y personas jurídicas.

Cuando se trate de consorcios, uniones temporales u otra forma asociativa, los documentos soporte de la información financiera deberán presentarse en los términos señalados en los incisos anteriores, respecto de cada uno de los integrantes.

Nota: De acuerdo con el comunicado de junio 5 de 2014 emitido por Colombia Compra eficiente acerca de la forma de verificación de los indicadores de la capacidad financiera y organizacional, del cual imparte los siguientes lineamientos:

Teniendo en cuenta que las Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL) no tienen utilidad operacional y que de conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, los indicadores de razón de cobertura de intereses, rentabilidad de patrimonio y rentabilidad del activo, se calculan a partir de la utilidad operacional, las dependencias de la Gobernación deberán en los procesos de selección en los que se exija estos indicadores requerirse que para el caso de las ESAL la Entidad verificará esta información de los estados financieros (correspondientes al año 2018), de donde se extractará del estado de actividad la línea correspondiente al exceso de ingresos menos egresos antes de provisión para impuestos sobre la renta, lo cual equivale a la utilidad operacional para este tipo de proponentes. Adicionalmente, deberá especificarse en los pliegos que cuando la ESAL no tenga gastos de intereses deberá allegarse certificación firmada por contador público y/o revisor fiscal en el que se deje constancia de ello, y en este caso, se procederá habilitar a la ESAL respecto a estos indicadores.



Adicionalmente, en el análisis del Sector la entidad estatal deberá tener en cuenta tanto las empresas comerciales como la ESAL, para poder determinar el límite a establecer como requisito habilitante respecto a los indicadores de capacidad financiera y organizacional. Es de anotar que de conformidad a lo establecido en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y a lo señalado por la agencia nacional Colombia Compra Eficiente, para la fijación de los requisitos habilitantes deberán observarse los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

La Lotería de Medellín, si lo considera necesario, se reserva la facultad de solicitar información adicional, con el fin de verificar y/o aclarar los datos reportados en los certificados requeridos.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Se realizó una búsqueda de procesos de contratación celebrados anteriormente por entidades estatales del departamento de Antioquia desde el año 2021 al 2025 y con presupuestos entre \$100.000.000 y \$200'000.000, identificando contratos con objetivo y/o actividades semejantes al que se pretende realizar.

Nº	ENTIDAD	OBJETO POR CONTRATAR	PRESUPUESTO	PLAZO	ADJUDICADO
13839-2023	Gobernación de Antioquia	Anuar esfuerzos para la adecuación de infraestructura para puesta en funcionamiento de acopio de panela en el municipio de campamento, primera etapa	100.000.000	6 meses	Municipio de Campamento
SI 015 de 2022	Municipio de la Estrella	Mantenimiento a la infraestructura física de la administración Municipal de la Estrella	180.775.788	5 meses	American Insap Ingeniería y Servicios sas
mc-ant-ctpga-015-2025	Sena regional Antioquia grupo administrativo ctpga	Contratar mantenimiento correctivo de cubiertas (techos) (incluye reemplazo) de espacios y ambientes de formación en hacienda la Uribe del complejo tecnológico para la gestión agroempresarial	119.999.747	2 meses	H&V construcciones & consultorias sas


Francisco Javier Soto Ángel
SUGERENTE FINANCIERO
Responsable del proceso


Xiomara Palacios Vargas
PROFESIONAL UNIVERSITARIA
Proyecto

