

ANÁLISIS DEL SECTOR, OFERTA Y DEMANDA

FASE II- INTERVENTORIA ESTUDIO, DISEÑOS Y CONSTRUCCION

De conformidad con el Dec. 1510 de 2013, “*por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública*”, “*Art. 15 deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial.*”

La Caja de la Vivienda Popular, necesita realizar estudios de suelos en predios que por sus condiciones técnicas y en atención a la NSR – 2010 requieren de estos, para adelantar el trámite de licencias de construcción y actos de reconocimiento de predios localizados en estratos 1 y 2, inscritos en el Programa de Mejoramiento de Vivienda. Para el caso de viviendas existentes que requieren el trámite de acto de reconocimiento, se deberán igualmente hacer recomendaciones en relación a la cimentación existente con el fin de determinar su funcionalidad de acuerdo a las cargas que aporta el sistema estructural encontrado. Los estudios de suelos se realizarán en predios pertenecientes a familias que se encuentran inscritas en el Programa de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular, bajo los términos establecidos dentro de NSR 2010, que den soporte al trámite y obtención de licencias de construcción o actos de reconocimiento,. En el caso de actos de reconocimiento estas actividades deben complementarse con una revisión y diagnóstico preliminar de las condiciones de la cimentación, que permita al calculista definir qué intervención debe realizarse sobre la cimentación, para el cumplimiento de las metas de la vigencia del Plan de Desarrollo 2012 - 2016 “BOGOTÁ HUMANA”, adelantará el proceso contractual con objeto: *Contratar la realización de estudios geotécnicos y recomendaciones de cimentación y/o estabilización de terreno, para construcciones hasta de tres pisos.*

Para tal fin y dando aplicabilidad al art. 15 del Decreto 1510 de 2013, se inició la elaboración del estudio del sector con la búsqueda de información de personas naturales y/o jurídicas que han hecho parte de los procesos similares en entidades distritales.

Para la recopilación de ésta información se adelantó la investigación en documentos como pliegos de condiciones, actas de adjudicación, contratos que se encuentran en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), para así llegar a la elaboración de una matriz conformada por proponentes de las entidades, para la realización del análisis y la determinación de los requisitos habilitantes de los pliegos de condiciones, teniendo en cuenta:

- a. El riesgo del proceso de contratación.
- b. El valor del contrato del proceso de contratación.
- c. El análisis del sector económico respectivo.
- d. El conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial.

Dentro de la información recopilada se encuentran las siguientes variables que nos ayudaron a la definición de requisitos o a la confirmación de las variables y lineamientos que la DMV ha venido manejando en sus procesos de contratación:

1. Entidad y objeto del contrato
2. Cantidad del bien
3. Valor de los contratos y forma de pago
4. Número de contratos suscritos
5. Vigencia de los contratos
6. Comportamiento de los contratistas, imposición de sanciones
7. Garantías exigidas en los procesos de contratación
8. Especificaciones técnicas.
9. Indicadores financieros.
10. Otros

La información anotada anteriormente se recopiló con el fin de realizar el análisis económico del sector, lo que nos ayudó a establecer el contexto del Proceso de Contratación, identificar algunos riesgos adicionales para la contratación y determinar los requisitos habilitantes y ponderables.

Además, la información recopilada por medio del estudio de la oferta y la demanda nos sirvió para caracterizar la contratación que la DMV adelantará; verificar la experiencia según el tipo de actividad que posee cada oferente, teniendo en cuenta que para nuestro caso se da especial prioridad a la actividad de elaboración de estudios de suelos; verificar la información de capacidad de organización de cada oferente, donde es posible determinar ya sea como consultor, como proveedor o como constructor la organización técnica, aspecto que se puede contemplar en los requisitos habilitantes y ponderables para el proceso contractual a desarrollar por la Entidad.

La información histórica de la demanda, oferta y precio del bien o servicio que requiere la Entidad Estatal, se utilizó para determinar parámetros de comportamiento de los procesos de contratación con objetos similares como la necesidad de contratar este servicio, tipos de proveedores, las solicitudes y precio de adquisición.

Con éste análisis se busca tener pluralidad de proponentes en los procesos contractuales y la unificación de las condiciones habilitantes y ponderables a solicitar a los oferentes potenciales, partiendo del análisis histórico de procesos contractuales con objeto similar al contratar que garanticen la participación masiva de oferentes.

Respecto al análisis del mercado, la DMV analizó los aspectos generales del mercado como:

- Datos históricos de desempeño en el sector analizado relacionado con el objeto del contrato.
- Análisis de las variables e indicadores financieros de cada proponente.
- Análisis de los parámetros habilitantes y ponderables y la capacidad organizacional que se ha solicitado en los diferentes procesos contractuales.

La información recopilada por la CVP- DMV es una muestra amplia de oferentes y contratistas que se han presentado a las diferentes convocatorias realizadas por METROVIVIENDA, CONTRALORÍA DE BOGOTÁ Y CAR - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA.

DEMANDA:

En cuanto al análisis de la demanda la DMV analizó las condiciones en las cuales se ha adquirido en el pasado el servicio objeto de los procesos de contratación y cómo lo han hecho otras entidades estatales como los son METROVIVIENDA, CONTRALORÍA DE BOGOTÁ Y CAR - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA, llegando a una afectados con un factor multiplicador y adicionados con costos directos y un estimado de gastos reembolsables propios de la actividad que se contrata.

Entre las condiciones analizadas se encuentran:

- **Número de los contratos suscritos para el efecto y vigencias de los mismos:** Para el efecto del análisis de procesos de elaboración de estudios de suelos, de la siguiente muestra:

Cuadro No. 1

TIPO DE PROCESOS	CANTIDAD ANALIZADA	VIGENCIAS (PROMEDIO)
La toma de muestras y análisis de suelos requeridos	1	6 meses
Realizar los estudios y diseños necesarios de conformidad con la normatividad vigente	1	3 meses
Realizar el estudio de suelos y recomendaciones para la cimentación del proyecto denominado Bosa 601	1	30 días

- **Objeto del contrato:** En cuanto a procesos de contratación de elaboración de estudios de suelos, se encontró que la demanda de procesos con objetos similares a los contratados por METROVIVIENDA, CONTRALORÍA DE BOGOTÁ Y CAR - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA, buscan determinar las características geotécnicas para dar las recomendaciones de cimentación que cumpla con la normativa vigente.
- **Cantidad del bien o servicio:** se pudo encontrar que METROVIVIENDA, CONTRALORÍA DE BOGOTÁ Y CAR - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA objeto del análisis, adelantan contrataciones de objeto en el producto entregado por el contratista, estudio de suelos de los predios donde se determinen las características de la cimentación existente y propuesta, tipo y profundidad de los nuevos elementos con la descripción de la capacidad soporte del suelo de fundación, con la descripción de asentamientos teóricos máximos, cimentación recomendada y carga.
- **Valor de los contratos y forma de pago:** dentro de los valores encontrados en los procesos analizados se concluyó que el valor de los procesos de contratación más bajo es el de METROVIVIENDA, quedando dentro del promedio de contratación del CONTRALORÍA DE BOGOTÁ Y CAR - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA.

Para los contratos de elaboración de estudios de suelos se presentan tres opciones: 1. Un primer pago del 25% a la aprobación de cronograma, 2. Segundo pago del 50% una vez entregado el informe de avance. 3. Un pago final del 25% contraentrega del producto.

La CVP manejará promedios acordes con los procesos adelantados en años anteriores y teniendo en cuenta el análisis adelantado a la muestra representativa.

OFERTA

Teniendo en cuenta el análisis realizado por la CVP respecto al análisis económico del sector, se confirma la que las Entidades distritales que contratan el objeto similar al presentado por la CVP para éste proceso de contratación son METROVIVIENDA, CONTRALORÍA DE BOGOTÁ Y CAR - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA

Adicional a la identificación de las Entidades que contratan objetos similares a los de la CVP, se analizaron las solicitudes realizadas por cada una de éstas en cuanto a los requisitos habilitantes y ponderables en los Proceso de contratación, la CVP considera que se debe dar continuidad a la ponderación de factores como: experiencia del proponente, incentivo a la industria nacional, por encontrarse dentro del rango manejado por las demás entidades analizadas.

ANÁLISIS DE LOS FACTORES HABILITANTES

En atención a la normatividad vigente y al análisis realizado de las tres convocatorias encontradas, se hace necesario actualizar la clasificación de los proponentes ajustándolos a la clasificación de bienes y servicios de las Naciones Unidas, se propone la siguiente clasificación del RUP.

Cuadro No. 2

CODIGO UNSPSC	PRODUCTO		
	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
81101514	81 – Servicios basados en Ingeniería, investigación y tecnología	10 – Servicios profesionales de ingeniería	15 – Ingeniería civil

Para el desarrollo del alcance del objeto a contratar en el cual se deben atender a familias de estratos 1 y 2 ubicadas en las zonas de atención del la Dirección de Mejoramiento de Vivienda de la Caja de la Vivienda Popular, los estudios no se realizarán a un solo proyecto de construcción y en un solo sitio bajo condiciones uniformes, sino que se desarrollará en las diferentes localidades de la ciudad, en donde exista la presencia de la Caja de la Vivienda Popular, a través de la Dirección de Mejoramiento de Vivienda.

Ello significa que cada vivienda tiene unas necesidades arquitectónicas y estructurales propias de su estado actual, y por lo tanto los estudios geotécnicos a ejecutar en cada una son diferentes de las demás y se deben regir por las normas exigidas por la NSR – 2010, que permiten proponer los diseños que se presentarán para la aprobación de licencia de construcción o acto de reconocimiento.

Sin embargo, a pesar de la variabilidad expuesta anteriormente, los estudios geotécnicos se enmarcan dentro del mejoramiento estructural de las viviendas, lo cual implica que su complejidad técnica es similar en los términos generales del Programa, pues comprenden el reforzamiento o construcción de los elementos estructurales de las edificaciones (cimentación, vigas, columnas, muros, entre otros), la modificación, ampliación o adecuación de los espacios arquitectónicos y las reformas de elementos no estructurales para que cumplan con los requerimientos exigidos por la NSR - 2010.

Bajo las anteriores consideraciones, es decir, el hecho de que las casas tienen unas necesidades de mejoras individualizadas, pero que dichas intervenciones tienen un alcance similar (mejoramiento estructural), para el presente concurso de méritos se tomó como unidad básica de gestión para los estudios geotécnicos y/o estructurales que se realizan por vivienda.

En consecuencia, el componente básico del valor del presupuesto del presente concurso de méritos es el precio unitario que se establece por medio de productos de acuerdo a las necesidades propias de cada predio, los cuales se totalizarán por cada predio y que al multiplicarse por el número total de las viviendas a intervenir.

DIRECTOR DEL ÁREA DE ORIGEN

ORIGINAL FIRMADO

Nombre: LUIS ROBERTO CRUZ GONZÁLEZ
Cargo: Director de mejoramiento de Vivienda

Elaboró: Adriana María León López