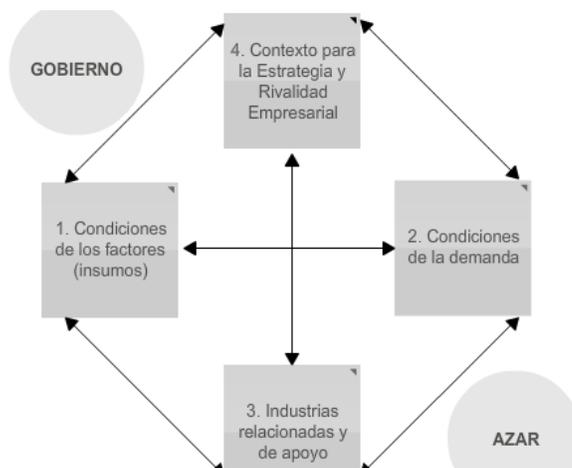


Riesgos del Sector

De conformidad con lo indicado en el subnumeral 2 del numeral 4.1 Planeación Contractual de la resolución 276 del 20 de septiembre de 2019 de ENTerritorio, SesColombia se permite presentar el siguiente estudio de riesgos del sector, con base en el documento de Análisis del Sector suministrado por la entidad para la contratación cuyo objeto es: **TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE MARIPI - BOYACÁ”, EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE GERENCIA DE PROYECTOS 215028 Y EL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COOPERACIÓN NO. 215032.**

En el desarrollo del presente análisis de riesgos del sector se busca entregar a la entidad una visión del mercado relacionado con el objeto mencionado y en particular analizar las fuentes de incertidumbre y sus principales efectos que inciden de forma común en quienes desarrollan su actividad económica como participantes del sector. Para este propósito este estudio se fundamenta en las herramientas de análisis estratégico que ofrece la literatura del campo gerencial, especialmente en la desarrollada por Michael Porter, autoridad globalmente reconocida en estrategia empresarial. El modelo de análisis de Porter se enfoca en identificar cómo se caracterizan las relaciones entre el vendedor y el comprador (Relación de oferta y demanda), el vendedor con sus proveedores y la accesibilidad a los recursos humanos, físicos y de infraestructura, así como industrias relacionadas o de apoyo, que requiere para desarrollar su negocio, las relaciones con los competidores y la posibilidad de nuevos competidores entrantes. El grado de incertidumbre del sector que configura el riesgo del mismo se refleja en características como la estabilidad de las empresas, la complejidad de cómo opera el sector, así como la diversidad y la rivalidad de quienes integran y participan en el sector. La siguiente gráfica esquematiza la base del análisis.



El sector cuyo estudio de riesgos se presenta y de conformidad con el respectivo análisis del sector corresponde a los siguientes:

UNSPSC		
--------	--	--

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F. SERVICIOS	95. TERRENOS, ESTRUCTURAS, EDIFICIOS Y VÍAS	12. ESTRUCTURAS Y EDIFICIOS PERMANENTES	17. EDIFICIOS Y ESTRUCTURAS PÚBLICAS	04. EDIFICIO DE PRISION
CODIGO: 95121704				
UNSPSC				
GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F. SERVICIOS	92. SERVICIOS DE DEFENSA NACIONAL, ORDEN PÚBLICO, SEGURIDAD Y VIGILANCIA	10. ORDEN PÚBLICO Y SEGURIDAD	17. SISTEMAS DE CÁRCELES Y PRISIONES	01. SERVICIOS DE CÁRCEL O PRISIÓN O PENITENCIARÍA
CODIGO: 92101701				
UNSPSC				
GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F. SERVICIOS	72. SERVICIOS DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO	14. SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN PESADA	14. SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN DE FACILIDADES DE DETENCIÓN	01. SERVICIO DE CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE DETENCIÓN
CODIGO: 72141401				

Contexto para la Estrategia y Rivalidad Empresarial

Como se verifica en el análisis del sector realizado por la entidad para el presente proceso de contratación, el sector de la construcción en Colombia presentó un cambio considerable pues después de ser el sector de mayor crecimiento en el 2016 pasó a ser el sector con mayor decrecimiento en los años 2017, 2018 y 2019, lo anterior evidenciado en las cifras publicadas por el DANE. La condición descrita confirma la correlación y sensibilidad que experimenta el comportamiento del sector de la construcción frente a los ciclos económicos del mercado en general. Teniendo en cuenta la estrecha relación con las cadenas productivas hacia adelante y hacia atrás que genera este sector en la producción general, es de esperarse que el comportamiento negativo evidenciado pueda trascender a otros sectores de la economía, dado los efectos multiplicadores del sector de la construcción, pues la tendencia se cumple tanto para las tendencias positivas, como para las negativas. Esta situación evidentemente ya ha suscitado la atención de las autoridades de la política económica del país. Si bien la tendencia que se espera es que esas autoridades desplieguen mecanismos que dinamicen la economía, los efectos de tales acciones no son inmediatos. En el análisis discriminado del sector se evidencia que el subsector que ha contribuido en mayor medida al comportamiento negativo del sector en general corresponde al subsector de edificaciones. La construcción de

las demás obras civiles entre las que se cuenta las obras de infraestructura, el efecto negativo ha sido menos notorio.

Es necesario recordar la responsabilidad que tienen las constructoras en cuanto a la normatividad que deben cumplir al momento de ejecutar un proyecto de obra (Normas de sismo resistencia, ambientales, urbanismo, NTC 4595, entre otras), así como la regulación en materia ambiental, normas mediante las cuales se asegura la calidad y seguridad de las edificaciones y que ante condiciones negativas del mercado, las empresas pueden verse expuestas a incumplimientos de tales normas producto de la búsqueda de reducciones de costos o economías en su operación, para evitar el deterioro en sus condiciones financieras en el corto plazo, pero que terminan en efectos negativos catastróficos en el mediano y largo plazo. Tal situación es de mucha atención y cuidado pues infortunadamente en Colombia se ha visto desestimado y como consecuencia se ha dado la ocurrencia de varios siniestros relacionados al colapso de edificaciones, principalmente unidades residenciales en los últimos años. Esta situación ha derivado en perjuicios patrimoniales desastrosos tanto para las empresas constructoras como para los usuarios de estas edificaciones.

Condiciones de los Factores (Insumos)

Así las cosas, es importante considerar que uno de los principales factores de riesgo y fuentes de incertidumbre del sector es precisamente su correlación con la economía Colombiana y así como los picos de auge que tiene en determinados momentos, da lugar a eventuales incrementos acelerados de los precios de insumos, materiales y servicios que hacen parte del sector, de igual forma los periodos caracterizados por el decrecimiento se espera incidan de manera significativa en los precios del mercado reduciendo las presiones inflacionarias. En esta dinámica de incremento y reducción de precios, se presenta la situación de inventarios costeados a altos precios de compra, pero que para lograr la rotación del mismo, las empresas se ven en la necesidad de reducir los precios de venta por presentarse un escenario de mayor presión de la oferta frente a una disminuida demanda, dando lugar a condiciones de reducción de utilidades o incluso incursión en pérdidas en el ejercicio en curso. Como mencionamos, este es un fenómeno que afecta a toda la cadena productiva del sector, que repercute en las condiciones económicas de otras industrias relacionadas y en últimas afecta los indicadores de empleo del país, toda vez que este sector se caracteriza por ser gran generador de puestos de trabajo a nivel nacional.

En términos de la complejidad del sector hay que mencionar el alto nivel de inversión que se requiere para participar en la actividad de la construcción, así como la dependencia de recursos financieros del sector bancario, condición que implica la gran sensibilidad que tiene el sector de la construcción al comportamiento de las tasas de interés. Si bien el Banco de la República ha reducido en varias ocasiones la tasa de interés interbancaria, el impacto beneficioso de dicha reducción en la dinámica de la economía del país no se ha materializado en una reversión del comportamiento negativo del sector de la construcción, pues tales reducciones lo que pretenden es aliviar los costos financieros del público en general, sin embargo esto depende de las tasas de intermediación del sector bancario, que se reducen en la medida que este sector mejore su percepción del riesgo del mercado, así como la accesibilidad al crédito por parte del público. El escenario descrito afecta en mayor

medida a las pequeñas y medianas empresas de la construcción con mayor vulnerabilidad a los costos financieros y limitado acceso al crédito. Por su parte las empresas con mayor músculo financiero pueden no experimentar los efectos descritos, pero también pueden adoptar una posición conservadora frente a las decisiones de inversión dada las condiciones del mercado, actitud que a la postre conlleva a un menor dinamismo de la economía.

Desde el punto de vista de la complejidad es importante tener en cuenta también la topografía Colombiana altamente montañosa escenario que dificulta en gran medida el acceso desde el interior a las costas y viceversa, por cuanto la estructuración de la infraestructura vial se encuentra aún en desarrollo para facilitar los accesos a muchos lugares de la geografía Nacional. Lo anterior posibilita la materialización de eventos asociados al colapso de infraestructura ya existente producto de fenómenos naturales. Ahora bien, el incremento de la magnitud y frecuencia de los eventos sísmicos como factor de riesgo de alto impacto, obliga a que el sector constructor establezca nuevas normas técnicas cada vez más exigentes y estrictas, a fin de mitigar dicho impacto en las construcciones. En este sentido es recomendable que para el desarrollo de proyectos de obra se contraten seguros para construcción con las mejores coberturas posibles con el objetivo de atender de la mejor manera los posibles siniestros que se puedan presentar en desarrollo de este tipo de proyectos.

Un factor de riesgo significativo a tener en cuenta es el relacionado a los actos sociopolíticos y de orden público que sufre Colombia, en tanto que la infraestructura en general en nuestro país es blanco frecuente de atentados y desmanes causados principalmente por grupos ilegales armados, bandas criminales, entre otros, situación que ha ocasionado dificultades en el desarrollo de infraestructura pública del país.

El sector de la construcción también se ve afectado por factores económicos externos como el tipo de cambio en lo referente a los insumos y materiales importados para la construcción. Un comportamiento más estable o incluso en crecimiento del sector de la construcción a nivel global provoca que los costos de tales bienes se incrementen o mantengan en alto nivel, situación que conjugada con la desaceleración económica al interior del país impacte de forma negativa las utilidades de las empresas del sector de forma apreciable.

Industrias Relacionadas y de Apoyo

Entre las principales industrias que se relacionan con el sector de la construcción se cuentan la industria del acero, del cemento, del transporte, concreteeras, ladrilleras, fabricantes de porcelana sanitaria, maderas y pinturas entre otros. Entre estas industrias las que más incidencia pueden tener en el sector de la construcción son las del acero, cemento y concreteeras, toda vez que la oferta en estas industrias está limitada a unos pocos participantes y el poder de negociación de las constructoras en estos casos se reduce, situación que se traduce no solamente en precios sino en plazos de entrega.

Aunque ya se ha hecho mención, vale la pena recalcar la influencia del sector financiero en el sector de la construcción, toda vez que no solo influye en la capacidad de inversión de los constructores, sino que también influye en la demanda, aspecto que se abordará en el siguiente acápite. Al respecto se destaca que si bien los niveles del costo de financiamiento se han reducido de manera importante y el

estado colombiana ha propiciado la disponibilidad de créditos especiales para constructores de vivienda de interés social, es evidente que las medidas tomadas no han sido suficientes para devolverle la dinámica necesaria al sector de la construcción.

Condiciones de la Demanda

Teniendo en cuenta que los dos grandes componentes del sector de la construcción son la edificación y las obras civiles de infraestructura. Mientras para el primer componente la demanda principal proviene de la necesidad de vivienda de la población, la segunda se encuentra relacionada con el desarrollo de proyectos de infraestructura que son principalmente promocionados por el estado colombiano. Si bien no hay un consenso que explique el comportamiento negativo que ha presentado el sector de la construcción, es posible visualizar algunas fuentes. La primera de ellas que afecta al componente edificaciones y en particular al de vivienda es que el acceso al crédito del público es insuficiente, principalmente motivado por el bajo nivel de bancarización que se evidencia en Colombia, así como el alto grado de informalidad en el empleo. De otra parte se tiene la limitada capacidad que tiene el Estado para incrementar los niveles de inversión en infraestructura, por tanto su capacidad de aporte a la reversión en los indicadores del sector de construcción son así mismo limitados.

En las condiciones actuales del sector los principales factores de riesgo e incertidumbre para el sector de la construcción en Colombia se resumen así:

Riesgo	Impacto
Exposición por nivel de inversión requerida para participar en el sector	Impacto alto con tendencia estable.
Exposición por costos financiamiento de las inversiones	Impacto alto con tendencia a la baja
Condiciones financieras de las empresas del sector	Deterioro de las utilidades afectando en mayor medida a las empresas de menor tamaño
Incidencia del tipo de cambio	Negativa alta incidencia en cuanto a insumos, materiales y equipos importados.
Requisitos técnicos	Normativa estable con tendencia al incremento en la exigencia.
Exposición a variación de precios de insumos y materiales	Tendencia a la baja de precios de insumos y materiales locales. Tendencia al alza de insumos y materiales importados.
Capacidad de negociación con industrias clave proveedoras del sector	Impacto neutro. En la medida que la demanda de materias primas no se incremente y haya capacidad instalada de dichas industrias, no se perciben presiones de incremento de precios.

Elaboró: Fernando Ulloa—SESCOLOMBIA S.A.S



Versión 02. Mayo 26 de 2020