CONTRALORIA GENERAL DE LA REPÚBLICA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA PUTUMAYO

PROCESO DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA

PUT-MC-08-2022

ESTUDIO DEL SECTOR

OBJETO: CONTRATAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA PUTUMAYO DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.

El estudio del sector es una metodología de análisis que las Entidades Estatales deben utilizar en los procesos de adquisición de bienes, servicios y obras, para satisfacer las necesidades de la Entidad, y obtener el mayor valor por el dinero público.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1, Subsección 6 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del proceso de contratación. La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al. Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

En este sentido, la guía para la elaboración de estudios del sector de la Agencia de Contratación Colombia Compra Eficiente, establece lo siguiente:

"La Entidad Estatal debe entender claramente y conocer: (a) cuál es *su necesidad y cómo puede satisfacerla: (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad".*

Atendiendo lo anterior, la Contraloría General de la República – Gerencia Departamental Colegiada Putumayo, ha realizado este análisis para establecer cómo la entidad puede satisfacer esta necesidad, cómo y quiénes pueden proveer los bienes y servicios que se necesitan y el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Po consiguiente, el presente estudio del sector se realiza con el fin de cumplir el mandato mencionado; para entender el mercado de bienes y servicios que se requieren para diseñar el proceso de contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

ANÁLISIS DEL SECTOR- ESTUDIO DE MERCADO

1.1 ANÁLISIS DEL SECTOR:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la Entidad ha realizado un análisis del sector para la presente contratación teniendo en cuenta el objeto del contrato y las condiciones y especificaciones técnicas que generan la necesidad de CONTRATAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA PUTUMAYO DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA. Lo anterior obedece igualmente al análisis de mercado y precios unitarios, así como también el estudio respectivo desde la perspectiva legal, comercial, financiera organizacional, técnica y de análisis de riesgos.

1.2 ANÁLISIS DEL MERCADO:

Factores Técnicos: En Colombia en general existen empresas, constructoras, ingenieros civiles y arquitectos constituidas y capacitados para prestar el servicio de mantenimiento de inmuebles públicos o privados, interventoría, construcción o de ejecución de obras de ingeniería civil, al igual que en el extranjero, por lo que existe en el mercado quien lo provea. Dichas empresas ocupan el cuarto lugar de importancia en el sector económico nacional, debido a las contrataciones anuales y permanentes que realizan las entidades estatales y privadas del objeto a contratar, los cuales presentan resultados de cumplimiento y desempeño satisfactorios del sector tal y como lo ha constado la entidad en anteriores contrataciones, se comprueba una participación importante en el PIB nacional y en el PIB industrial y está catalogado dicho sector como uno de los que más generan empleos directos en el país. La Contraloría General de la República, a través de la Gerencia Departamental Colegiada Putumayo, en razón de llevar a cabo su misión y de implementar diferentes estrategias para suplir la carencia en mantenimiento de infraestructura y que tiene la necesidad de celebrar un contrato servicio mantenimiento para el inmueble a su cago, se realiza el presente análisis de precios.

En este sentido se procede a realizar un estudio de precios del mercado con el que se debe contar para poder determinar el precio base para satisfacer la necesidad de la administración, en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación pública y la Función administrativa, para ello se realizó el estudio con diferentes cotizaciones a empresas del sector construcción presentadas en propuestas inmediatamente anteriores, para la adecuación del inmueble.

De acuerdo con el objeto a contratar, el servicio de mantenimiento de inmuebles requerida deberá cumplir con las especificaciones técnicas de equipo profesional, requerimientos puntuales de estudios, tiempos y cronogramas de ejecución.

Económicos: El factor que influye en el poder de compra son las variables de precios de los servicios, sobre el cual se calculan los gastos del mantenimiento de inmueble a ejecutar mediante precios incluidos como salarios, prestaciones dotaciones, retenciones, entre otras, la oferta y la demanda, la inflación, devaluación y otros índices económicos son de mediana ocurrencia para el objeto de contratación, lo que no genera variaciones de los costos de construcción de los proyectos. Al tratarse de un servicio de contratación de mantenimiento de un inmueble, el cual está sujeto a acuerdos comerciales tal y como se identifica en el cuadro de verificación contenido en los documentos del proceso de contratación en razón a la cuantía, el comportamiento del mercado de la zona y de la región

es de demanda, no depende de precios internacionales y/o de bienes y servicios que no puedan adquirirse en el país, sin que afecten el valor estimado a contratar, al contratarse mediante el sistema de precios unitarios. La CGR toma como referencia los precios del mercado de acuerdo a las zonas previamente establecidas, por ser el estudio de precios de servicios ofertados más real y acertado.

Análisis de la Demanda: La CGR requiere de la ejecución de un contrato de servicio de mantenimiento de inmueble razón por la cual adelanta el proceso de contratación respectivo. Por tanto, dicha invitación ha estado dirigida a empresas, constructores, ingenieros y arquitectos que ejerza su profesión en forma liberal, constituidas y estudiados para prestar el servicio de mantenimiento de inmuebles, construcción de obras de ingenierías civiles y arquitectónicas, las cuales se encargan de proveer los servicios requeridos por la entidad para el cumplimiento de los fines de la contratación. Por tal motivo, la CGR considera viable continuar con la forma y tipo de contratos celebrados con anterioridad.

Eventualmente, la CGR requiere contratar servicios de mantenimiento de inmuebles que son convocados debido a la ausencia de Personal de Planta y herramientas para cumplir dicha labor. Para esto se hace necesaria la contratación de un equipo multidisciplinario bien dotado. Se observa que por regla general que las especificaciones técnicas de los estudios son descritas de acuerdo a las necesidades de la entidad, del tipo o clase de contrato de prestación de servicios a ejecutar y el costo es estimado tomando como referencia los precios que demanda el mismo.

Análisis de la Oferta: La invitación estará dirigida a empresas, constructores, ingenieros y arquitectos que ejercen la profesión de manera liberal, constituidas y estudiados para prestar el servicio de mantenimiento de inmuebles, las cuales se encargan de proveer los servicios requeridos por la entidad para el cumplimiento de los fines de la contratación, las cuales conforman un amplio sector a nivel nacional. En el presente caso en razón al objeto a contratar, la dinámica del mercado en lo que corresponde a la cadena de producción o distribución o suministro del bien o servicio el futuro contratista asumirá un papel de llevar a cabo el mantenimiento del inmueble. De conformidad con lo establecido en la Circular Externa No. 12 del 05 de mayo de 2014, proferida por Colombia Compra Eficiente, la clasificación del proponente en el RUP., no debe ser considerada como requisito habilitante para participar en el presente proceso, sino un mecanismo para establecer un lenguaje común entre los partícipes del Sistema de Compras y Contratación Pública.

NORMATIVIDAD - LICENCIA URBANÍSTICA

Los servicios que se pretende contratar y ejecutar tienen la finalidad de mantener el inmueble en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato, por lo que su estructura portante, su distribución interior, sus características formales y/o volumetría no serán afectadas, y en este sentido no se requiere licencia de construcción, de conformidad con lo establecido en la Ley 810 de 2003, que a la letra reza: "Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría, no requieren licencia de construcción".

En concordancia con la anterior norma, el artículo 10 del Decreto 1469 de 2010 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones" señala: "Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya".

En virtud de lo expuesto, para la ejecución del objeto que se pretende contratar NO SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

- **Valor estimado del contrato:**

El valor estimado del contrato que resulte de la presente invitación pública es de aproximadamente CINCUENTA Y SIETE MILONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON CINCUENTA CENTAVO ($57.144.631,50) MDA. CTE., de acuerdo al proyecto viabilizado denominado: *"CONTRATAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA PUTUMAYO DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA"*.

El valor del contrato de mantenimiento del inmueble, se estima teniendo en cuenta el análisis de precios unitarios, para ello se han hecho consulta de precios del mercado y se ha tenido en cuenta la ubicación geográfica del municipio y el sistema de transporte. Igualmente incluye los estimativos de gastos de administración e imprevistos. El proponente o contratante deberá estimar o contemplar en su propuesta los costos de legalización y deducción de impuesto o tasas que serán de su cargo, si fueren necesarios en los términos de la ley.

- **Evaluación del riesgo**

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Contraloría General de la República – Gerencia Departamental Colegiada Putumayo, identificó para el presente proceso de contratación los riesgos que se relacionan en la siguiente tabla:

- **Análisis del riesgo.**

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento.	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad

1	General	Interno	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	Retrasos en la revisión y ajusta del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación del mismo por parte del Comité de Contratación.	Probable	Menor	Alto	Alta
2	General	Externo	Selección	Operacional	Se presenta cuando, en el mercado no existe suficiente oferta de empresas que presten el servicio de mantenimiento de inmuebles de servicio público que cumplan con el perfil requerido para la ejecución del contrato.	Retraso en el proceso de selección del contratista, que afecta la satisfacción de la necesidad.	Raro	Menor	Bajo	Baja
3	General	Externo	Contratación	Operacional	Se presenta cuando hay poca oferta de Recurso Humano, especializado en temas de mantenimiento de inmuebles de servicio público y cuando hay fluctuación de los precios de los mismos.	Retrasos en la ejecución de las actividades derivadas del objeto contractual y afectación en el logro de los objetivos y satisfacción de la necesidad propuesta.	Probable	Menor	Alto	Alta
4	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Se presenta por eventuales fallos en las telecomunicaciones, suspensión de servicios públicos, advenimiento de nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato.	Genera interrupción en el servicio del CCTV y continuidad en las grabaciones en momento real.	Improbable	Menor	Bajo	Baja
5	General	Externo	Contratación	Operacional	Se presenta cuando las necesidades de la entidad por circunstancias específicas y temporales sean superiores al presupuesto asignado para contratar la prestación del servicio.	Genera retrasos en la ejecución contractual y modificaciones contractuales	Raro	Menor	Bajo	Baja
6	General	Externo	Contratación	Operacional	Se presenta cuando el contratista no firma el contrato en el plazo establecido.	Retraso en el inicio de la ejecución del contrato.	Improbable	Menor	Bajo	Baja
7	General	Interno	Contratación	Financiero	Se presenta cuando la entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos	Genera mora de la entidad en el pago que puede afectar el servicio de mantenimiento de inmuebles de servicio público, hasta el punto de romper la ecuación económica del contrato.	Externo	Menor	Bajo	Baja

- **Forma de mitigarlo.**

No.	A quien se le asigna	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta el equilibrio económico del contrato	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación total			Como se realiza el monitoreo	Periodicidad cuando
1	CONTRATISTA	Se establecen plazos perentorios para la presentación del personal que conforma el equipo de trabajo.	Improbable	Insignificante	Baja	No.	Supervisor del contrato	A través del Pliego de condiciones y de las normas que regulan la prestación del servicio de mantenimiento de inmuebles de servicio público.	Cada cambio de vigencia.
2	CGR	Se establece un presupuesto con base en el análisis del sector y a la naturaleza de la prestación del servicio	Raro	Insignificante	Baja	No.	Supervisor del contrato	Se establece un presupuesto con base en el análisis del sector y a la naturaleza de la prestación del servicio.	Cada vez que se autorice un pago.
3	CGR CONTRATISTA	Se establecen plazos perentorios para el perfeccionamiento y ejecución del contrato	Raro	Insignificante	Baja	No.	Grupo de contratación y contratista	Verificando el cumplimiento de los plazos establecidos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.	Cada vez que se elabora un contrato.
4	CGR	Verificación del valor total del contrato y/o sus adiciones en valor, de manera previa a la expedición del registro presupuestal.	Raro	Menor	Baja	No.	Dirección de Recursos Financieros de la CGR	En el momento de expedir el registro presupuestal al contrato y/o sus adiciones en valor, verificar que los valores correspondan a los del registro presupuestal.	Cada vez que se expide registro presupuestal a un contrato y/o adición.
5	CGR CONTRATISTA	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajuste de los procesos internos de la entidad.	Raro	Insignificante	Baja	No.	CONTRATISTA CGR	Permanente consulta y actualización normativa.	Permanente
6	CONTRATISTA	Proveer equipos auxiliares, elementos de respaldo.	Raro	Insignificante	Baja	No.	CGR	Realizar permanente ajuste del sistema para la prestación de servicio.	Permanente

Mocoa, Putumayo, noviembre de 2022