ESTUDIO DEL SECTOR

1. CONTEXTO

El artículo 166 de la Ley 1448 de 2011, crea la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas como una Unidad Administrativa Especial con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonial. A su vez el Decreto 1084 de 2015, en el artículo 1.2.1.1. determina que la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas está adscrita al Sector Administrativo de Inclusión Social y Reconciliación. Por su parte, el Decreto 4802 de 2011 estableció la estructura de la Unidad Administrativa Especial para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas e indicó que la Unidad tendrá su sede en Bogotá D. C., sin perjuicio de que por razones del servicio requiera contar con sedes territoriales para efectos de desarrollar sus funciones y competencias en forma desconcentrada.
La Unidad para la Atención y Reparación a las Victimas para llevar a cabo su misión institucional, tiene a su cargo bienes muebles e inmuebles, de carácter propio, en comodato y/o en arrendamiento, sobre los cuales debe ejercer una custodia, mantenimiento y velar por el buen estado para posibilitar su conservación y uso para el cumplimiento de la misionalidad de la entidad, en su nivel nacional, es decir en oficinas, Direcciones Territoriales, Centros Regionales y Puntos de Atención.

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para cumplir con su misión institucional, está distribuida espacialmente en 20 Direcciones Territoriales, 13 Oficinas Territoriales, 1 sede a nivel nacional, 31 Centros Regionales y 167 puntos de atención que albergan bienes muebles en propiedad de la Entidad.
La Entidad desde el año 2013 ha requerido la contratación del mantenimiento preventivo y correctivo sobre bienes de su propiedad o bajo su tenencia, uso y goce, para velar porque las instalaciones y sus muebles se mantengan en estado óptimo, permitiendo que los funcionarios y contratistas que laboran en ellas cuenten con los requerimientos básicos de seguridad y confort estipulados por la Resolución 2400 de 1979 a los que le hace seguimiento el grupo de gestión de Talento Humano; adicionalmente, para esta anualidad, con los objetivos de mejorar las condiciones laborales de los funcionarios y contratistas de la entidad y de generar ahorros en el rubro de funcionamiento, tiene proyectado el cambio de algunos inmuebles donde actualmente funcionan Direcciones Territoriales, por lo cual será necesario realizar todas las actividades para proceder a la entrega de los inmuebles a los arrendadores en las mismas condiciones en las que la Unidad los recibió.
Las necesidades relacionadas con el mantenimiento a bienes muebles e inmuebles no pueden resolverse mediante el concurso y la gestión de las áreas misionales y de apoyo a la Unidad, a las cuales correspondería, en principio adelantar esas tareas, toda vez que la Unidad no cuenta con la capacidad técnica, ni su planta de personal es suficiente para acometer las actividades requeridas. En consecuencia, es necesario contratar los servicios especializados que satisfagan dichas necesidades en todas las sedes de la Entidad.
A su vez, las intervenciones que se plantea realizar se efectuaran acatando los dispuesto en el artículo 104 de la Ley 1940 del 26 de noviembre de 2018.
Esta necesidad de contratación tiene su origen en el Grupo de Gestión Administrativa y Documental, habida cuenta de las disposiciones de la Resolución 6420 del primero de noviembre de 2018, por la cual se establecen y organizan los grupos de trabajo de la Unidad y se les asignan funciones, determina que el Grupo de Gestión Administrativa y Documental está adscrito a la Secretaria General y le asignan, entre otras funciones, la siguiente:

(...)

"6. Realizar las gestiones necesarias para garantizar la prestación de los servicios generales tales como mantenimiento, aseo y cafetería, papelería, seguros, vigilancia, transporte y demás de este orden que requiera la Unidad."

OBJETO DEL CONTRATO

Realizar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, incluida mano de obra, suministros y/o repuestos, a los inmuebles, bienes muebles, equipos y enseres de propiedad de la UNIDAD DE ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS – UARIV, o aquellos que tenga bajo su responsabilidad y custodia a nivel nacional.

2. ESTUDIO DEL SECTOR

- **ASPECTOS GENERALES DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA**

Como aspecto positivo en la economía, se destaca el incremento reciente en el precio del petróleo, y el comportamiento estable del dólar que en promedio se ha mantenido en los 2.956,43 pesos a diciembre de 2018.

En el cuarto trimestre de 2018 (octubre-diciembre), el PIB a precios constantes aumentó 2,8% con relación al mismo trimestre de 2017. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento de 4,2% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual positiva en los subsectores de Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales (4,4%) y el valor agregado de las obras civiles (5,5%).

- http://www.dane.gov.co/

2.1SECTOR SERVICIOS EN COLOMBIA

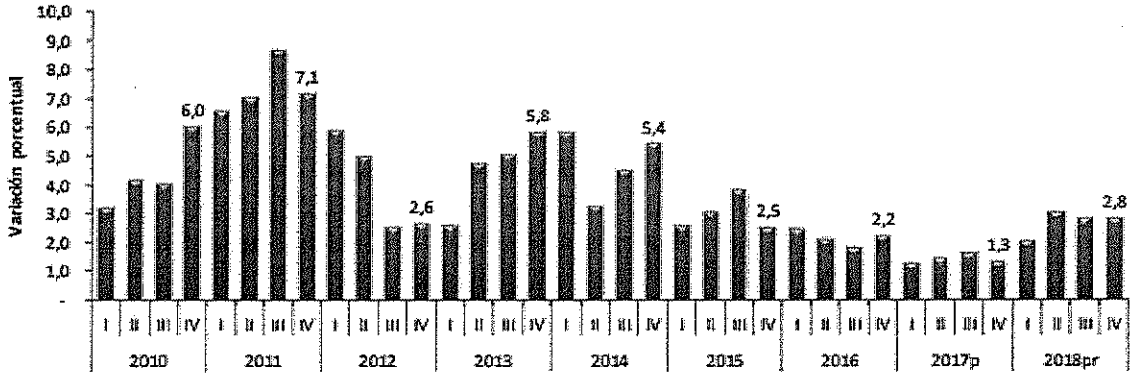
La UARIV, ha detectado la necesidad de contratar el servicio de mantenimiento permanente de los bienes muebles e inmuebles donde funciona la entidad, que pertenece al **Sector Servicios, subsector Construcción**. La práctica del mantenimiento locativo permite minimizar costos y ampliar la vida útil de los muebles e inmuebles, optimizar su utilización, prevenir riesgos que puedan ocasionar daños en la estructura y por ende en las personas que utilizan los inmuebles, además de facilitar la adaptación tecnológica de las organizaciones. Con el mantenimiento se prevé cumplir con las condiciones de Seguridad, Salubridad, Habitabilidad, Accesibilidad, Confort y Funcionalidad de los inmuebles.

Las variables macroeconómicas de la economía colombiana que se resaltan en este análisis serán las que afectan la necesidad a contratar, como los son el crecimiento económico y la inflación; así mismo se analizará la estructura del Presupuesto General de la Nación en el rubro de inversión pública, específicamente para la política pública de Víctimas.

Producto Interno Bruto (PIB)

IV Trimestre de 2018 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Tasas de crecimiento en volumen[I]
2010-I – 2018[pr]-IV



En el cuarto trimestre de 2018pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 2,8% respecto al mismo periodo de 2017.

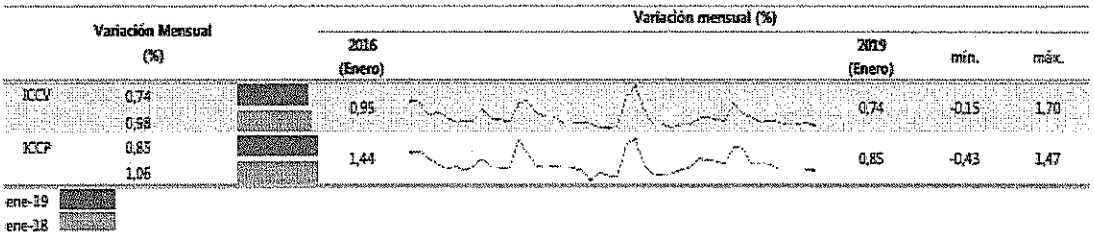
Dentro de las actividades económicas que más contribuyen en la participación del PIB encontramos el sector construcción el cual crece 4,2% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual). Adicionalmente también se encuentran los siguientes sectores:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales crece 3,9% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

2.2 SUBSECTOR CONSTRUCCION

En enero de 2019, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda ICCV, registró una variación mensual de 0,74%, frente a diciembre de 2018. En enero de 2019 el Índice de Costos de la Construcción Pesada ICCP, registró una variación mensual de 0,85%, frente a diciembre de 2018.

Gráfico 17. Variación mensual del ICCV e ICCP
Total nacional
2016 – 2019^{pr} (enero)

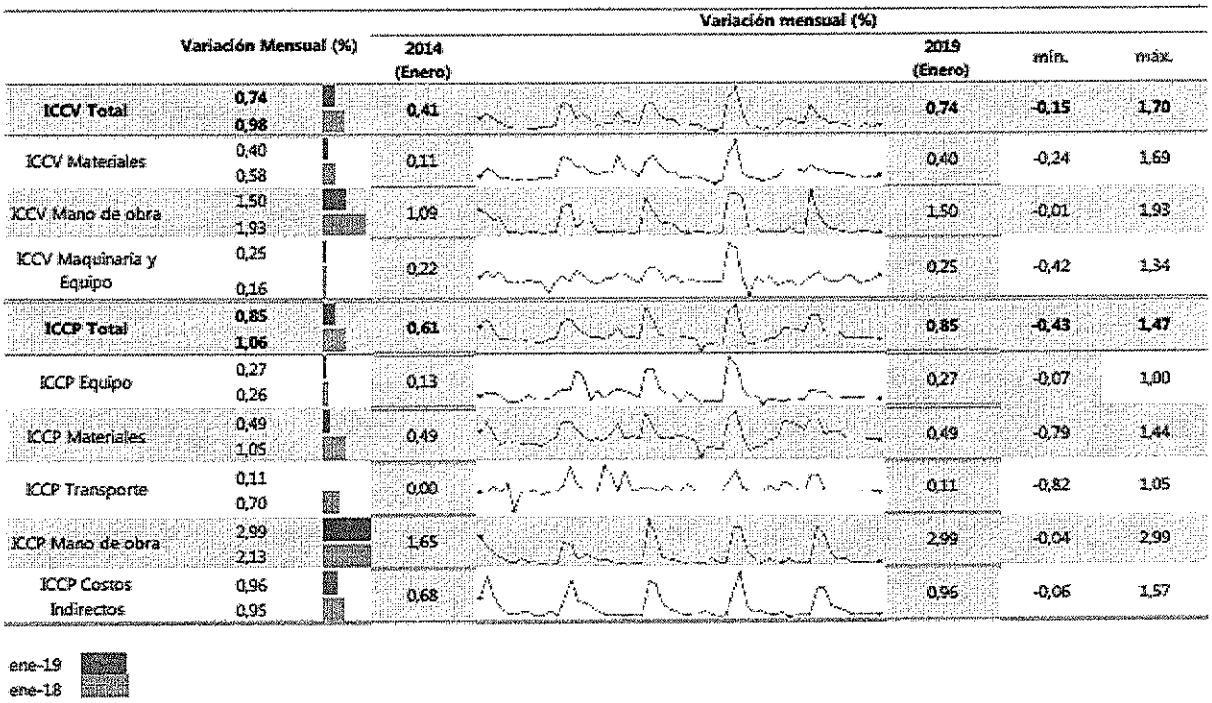


Fuente: DANE, ICCV - ICCP.
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

El índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV), muestra el comportamiento de los costos de los principales insumos utilizados en la construcción de vivienda, por lo tanto es un importante punto de referencia para la actualización de presupuestos, contratos y demás aspectos relacionados con la evolución de los precios de este tipo de construcción.

Por grupos de costos, durante el mes de enero de 2019, la mayor variación mensual la registró el grupo Mano de obra con 1,50%, frente a diciembre de 2018. Siguiendo la tendencia del ICCV, en el Índice de Costos de la Construcción Pesada (ICCP) el grupo Mano de obra registró la mayor variación positiva con 2,99%, durante el mes de enero de 2019 en comparación con diciembre de 2018.

Gráfico 18. Variación mensual del ICCV e ICCP, por grupos de costos
Total nacional
2014 (enero) – 2019^{pr} (enero)



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

- **Identificación del bien o necesidad mediante clasificador de bienes y servicios**

Tabla 1: CODIGOS UNSPC

UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
72101500	Servicios de edificación, construcciones de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	Servicio de apoyo a la construcción
72153000	Servicios de edificación, construcciones de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de Vidrios y Ventanearía

UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
72151510	Servicios de edificación, construcciones de instalaciones y mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de sistemas eléctricos
72151200	Servicios de edificación, construcciones de instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de construcción y mantenimiento de HVAC calefacción y enfriamiento y aire acondicionado
72151300	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de pintura e instalación de papel de colgadura
72154030	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de edificios especializados y comercio
73152100	Servicios de producción industrial y manufactura	Servicios de apoyo a la fabricación	Servicio de mantenimiento y reparación de equipo de manufactura

UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
72152300	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de carpintería
72151800	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicio de mantenimiento y reparación de máquinas
72153600	Servicios de edificación, construcción de instalaciones y Mantenimiento	Servicios de mantenimiento y construcción de comercio especializado	Servicios de terminado interior, dotación y remodelación

3. ANALISIS TÉCNICO

El mantenimiento a bienes inmuebles solo procederá cuando de no hacerse se ponga en riesgo la seguridad de los contratistas y funcionarios. Los riesgos identificados en la **Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas** están constituidos en las definiciones de mercado en las cuales se entiende lo siguiente:

Tabla 2. Riesgos Laborales

Factores de Riesgo de Seguridad: Mecánicos, locativos, eléctricos.	• Incendio de sólidos, incendio de líquidos, incendio eléctrico, incendios combinados y explosiones • Locativo, almacenamiento, caídas al mismo nivel • Caídas de objetos • Golpes o choques por objetos • Electricidad estática • Mecánicos por el uso de herramientas de oficina

Factores de Riesgo Biomecánico	• Posturas inadecuadas • Movimientos repetitivos • Manejo de cargas • Carga postural estática • Diseño del puesto
Factores de Riesgo Biológico	• Virus • Bacterias • Hongos • Animales
Factores de Riesgo Físico	• Ruido • Iluminación deficiente o iluminación en exceso • Radiación no ionizante • Disconfort térmico
Factores de Riesgo Psicosocial	• Relaciones Jerárquicas • Contenido de la Tarea • Nivel de Responsabilidad • Atención al Público • Estrés individual • Estrés organizacional
Factores de Riesgo de Seguridad Vial	• Colisión • Volcamiento • Fallas en el vehículo (varada), obstáculos (condiciones de las vías) • Atropellamiento
Factores de Riesgo Público	• Factores Sociales • Factores Políticos • Seguridad del Entorno
Factores de Riesgo Natural	• Sismos y terremotos • Inundaciones • Vendavales
Factores de Riesgo Químico	• Gases • Material Particulado • Vapores • Líquidos
Factores Humanos	• Actos inseguros, desacato de normas de seguridad • Desconocimiento de prácticas preventivas, características físicas inadecuadas

***Nota**: el equipo de Seguridad y Salud en el Trabajo resalta que es importante aclarar, que existen recomendaciones que se evidencian cuando se están realizando nuevamente las inspecciones y que no se han presentado en la lista anterior.*

La normativa en seguridad y salud en el trabajo, que soporta el presente proceso, se relaciona a continuación:

Tabla 3. Normatividad Salud y Seguridad en el Trabajo

NORMA	DESCRIPCIÓN
Resolución 2400/ 1979	Enmarca el estatuto de la seguridad industrial. Se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo.
Ley 9 de1979	Por la cual se dictan medidas sanitarias (normas para preservar, conservar y mejorar la salud de los individuos en sus ocupaciones).

NORMA	DESCRIPCIÓN
Resolución 1016 de 1989 Ministerio de Trabajo y Seguridad Social	Artículo 11: El subprograma de Higiene y Seguridad industrial, tiene como objeto la identificación, reconocimiento, evaluación y control de los factores ambientales que se originen en los lugares de trabajo y que puedan afectar la salud de los trabajadores. Las principales actividades:
	2) Identificar los agentes de riesgos mediante inspecciones periódicas a las áreas, frentes de trabajo y equipos en general. 5) Inspeccionar y comprobar la efectividad y el buen funcionamiento de los equipos de seguridad y control de los riesgos. 11) Inspeccionar periódicamente las redes e instalaciones eléctricas locativas, de maquinaria, equipos y herramientas.
Norma Técnica Colombiana NTC4114 DE 1997	Seguridad Industrial. Realización de inspecciones planeadas.
Decreto 1072 de 2015	Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo. ARTÍCULO 2.2.4.6.8. Obligaciones de los empleadores. El empleador está obligado a la protección de la seguridad y la salud de los trabajadores, acorde con lo establecido en la normatividad vigente. 6. Gestión de los Peligros y Riesgos: Debe adoptar disposiciones efectivas para desarrollar las medidas de identificación de peligros, evaluación y valoración de los riesgos y establecimiento de controles que prevengan daños en la salud de los trabajadores y/o contratistas, en los equipos e instalaciones.
Norma INCONTEC NTC 1440	Muebles de oficina. Consideraciones Generales Relativas a la posición de Trabajo: Silla – escritorio
Norma NTP 242	Ergonomía: análisis ergonómico de los espacios de trabajo en oficinas
Norma INCONTEC 5831 DE 2010	Requisitos ergonómicos para trabajos de oficina con videoterminales (vdt) (monitores). parte 5: concepción del puesto de trabajo y exigencias posturales

La meta de esta contratación es suplir todas las necesidades de mantenimiento locativo, *no estructural*, enmarcadas en las especificaciones técnicas, que permitan brindar un ambiente óptimo y seguro para el cumplimiento de las metas misionales de la Entidad.
Para lo anterior, se requiere un proveedor que cumpla con las condiciones técnicas y tecnológicas del objeto del Proceso de Contratación, con experiencia en la ejecución de contratos de mantenimiento locativo, acorde con las especificaciones técnicas referidas en el presente documento, que cuente con la infraestructura, tecnología y el recurso humano acorde con las exigencias de la UARIV y que cumpla con los requerimientos de orden jurídico, técnico.

4. MARCO REGULATORIO

Se ha identificado la regulación aplicable al objeto del Proceso de Contratación, tanto la que influye en el mercado del servicio, como la que regula la actividad de los proveedores.

- El presente proceso de Selección Abreviada se regula mediante la ley 1150 de 2007, numeral 2 del artículo 2º: "Selección abreviada. La Selección abreviada corresponde a la modalidad de selección objetiva prevista para aquellos casos en que, por las características del objeto a contratar, las circunstancias de la

contratación o la cuantía o destinación del bien, obra o servicio, puedan adelantarse procesos simplificados para garantizar la eficiencia de la gestión contractual."

- También regulada por los artículos 16 al 53 del Decreto 2474 que reglamenta parcialmente la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007 sobre las modalidades de selección, publicidad, selección objetiva, y se dictan otras disposiciones.
- Resolución 2043 de 2012, de la Unidad para las Víctimas.
- Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015: Norma marco que incluye el Tema de SST
- Ley 1562 de 2012: Sobre afiliación al sistema de riesgos laborales
- Decreto 1295 de junio de 1994: Normatividad de Seguridad industrial y salud ocupacional Accidente de trabajo y lo que es enfermedad profesional
- Resolución 1016 de 1.989: Panorama de Riesgos, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.
- Resolución 1075 de 1992:Actividades en materia de Salud Ocupacional incluye fármaco-dependencia, alcoholismo y tabaquismo. del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social
- Resolución 2400 de 1979: Estatuto nacional de seguridad industrial: Ministerio De Trabajo Y Seguridad Social
- Resolución 1409 de 2012 y Resolución 03368 de 2014: trabajo en alturas. Del Ministerio De Trabajo Y Seguridad Social
- Circular No. 000070 de 2009: Procedimientos e instrucciones para trabajo en alturas: Ministerio de la Protección Social
- Resolución 3673 de 2008: Reglamento Técnico de Trabajo Seguro en Alturas Ministerio de la Protección Social
- Resolución00041 de 2018, designó en el Grupo de Gestión Administrativa y Documental, adscrito a la Secretaria General.
- El artículo 166 de la Ley 1448 de 2011, crea la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas como una Unidad Administrativa Especial con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonial

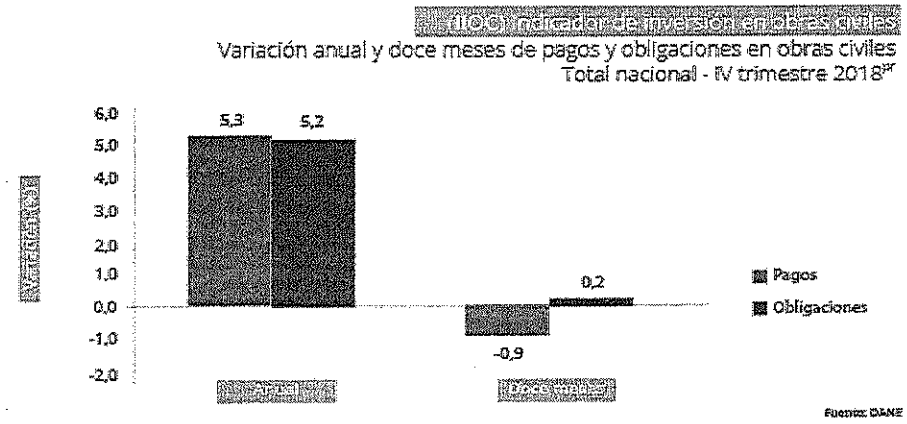
5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el cuarto trimestre de 2018 (octubre-diciembre), el PIB a precios constantes aumentó 2,8% con relación al mismo trimestre de 2017. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento de 4,2% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual positiva en los subsectores de Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales (4,4%) y el valor agregado de las obras civiles (5,5%).

Es de anotar que el sector de construcción incluye las actividades de mantenimiento locativas, adecuación y reparaciones que requieren todo tipo de edificaciones.

* https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib_const/Bol_ieac_IVtrim18.pdf

Durante el cuarto trimestre de 2018, los pagos en obras civiles registraron un aumento de 5,3%, frente al mismo trimestre de 2017



- **Análisis del bien y/o servicio a contratar**

Para el desarrollo de labores operativas y actividades propias, la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, a través del Grupo de Gestión Administrativa y Documental, debe proveer oportunamente el servicio de mantenimiento de los bienes inmuebles de propiedad o en tenencia de la entidad para garantizar su vida útil.

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para cumplir con su misión institucional, está organizada espacialmente en un nivel central ubicado en la ciudad de Bogotá en el complejo san Cayetano y 20 direcciones territoriales, las que a su vez cuentan con personal en 35 oficinas, lo que permite a la entidad hacer presencia en los 32 departamentos de nuestro país.

Para el 2019, la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, debe asegurar el mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles bajo su custodia, con el fin de asegurar el óptimo desarrollo de las actividades que la entidad desarrolla. El mantenimiento se debe realizar a los bienes inmuebles de propiedad o en tenencia de la entidad, que deben realizarse según la necesidad de cada inmueble.
En el servicio de mantenimiento locativo y correctivo a los bienes muebles e inmuebles se requiere: 1) Mantenimiento especializado en el sistema de Iluminación, 2) Mantenimiento especializado a Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, 3) Mantenimiento especializado en carpintería metálica y en madera, 5) Mantenimientos cerrajería y puerta, 6) Mantenimiento en Mobiliario y archivadores, 7) Mantenimiento en Persianas horizontales, cortinas o black out, 8) Trabajos varios, y 9) Mantenimiento a los equipos de aire acondicionado y equipos de oficina ;10)

Mantenimiento y arreglo electrodomésticos propios de la Unidad, 11) Mantenimiento monta carga eléctrico almacén.

Para atender las necesidades referidas, se cuenta en el mercado local y Nacional, con la participación de las personas jurídicas, debidamente acreditadas en el país, con experiencia en la ejecución de contratos de mantenimiento locativo.
Dado que no siempre se puede encontrar mano de obra calificada en las zonas alejadas a las ciudades principales y que lo mismo sucede con los insumos, los costos de personal y elementos varían de acuerdo con las zonas de intervención, como se ha evidenciado a través de la experiencia y las cotizaciones allegadas en los diferentes procesos que ha manejado la Unidad para las Victimas. Esta es la razón por la que para facilitar las intervenciones de mantenimiento se han establecido seis (6) zonas concentradas de acuerdo con la conveniencia por la cercanía entre ellas, de la siguiente manera:

Tabla 5: Zonas de intervención

ZONAS	DEPARTAMENTOS
I (Zona 1)	Cundinamarca, Boyacá, Meta, Huila, Tolima.
II (Zona 2)	Santander, Norte de Santander, Arauca.
III (Zona 3)	Valle de Cauca, Cauca, Chocó, Nariño.
IV (Zona 4)	Quindio, Caldas, Risaralda, Antioquia.
V (Zona 5)	Sucre, Córdoba, Bolivar, Magdalena, Cesar, Guajira, Atlántico
VI (Zona 6)	Putumayo, Caquetá, Guaviare, Guainia, Casanare, Vaupés.

•ESTUDIO DE LÍDERES O EMPRESAS QUE DOMINAN Y/O PARTICIPAN EL SUBSECTOR

En el sector se encuentran diferentes empresas dedicadas a la adecuación de inmuebles y mantenimiento locativo. Dentro de sus actividades ofrecen servicios relacionados con el mantenimiento de la infraestructura física (instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, pintura, etc.) y adicionalmente servicios relacionados con los muebles que por adhesión hacen parte de los inmuebles, como los equipos de aire acondicionado, mobiliario de oficina entre otros.

6. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En este aparte se analizan las contrataciones efectuadas tanto por la Unidad como por las demás instituciones del Estado Colombiano, con el fin de determinar objetos similares al de la necesidad de este proceso.

•ANTECEDENTES EN LA CONTRATACIÓN DE LA ENTIDAD, SIMILARES AL OBJETO CONTRACTUAL ACTUAL

El servicio de Mantenimiento locativo ha venido prestándose en la Entidad durante los últimos 4 años a través de diferentes tipos de contratos como el de suministro de elementos de ferretería y de servicios de mantenimiento general, los cuales han sido adjudicados mediante procesos de selección de mínima cuantía y licitación pública (véase cuadro "Histórico de costos del servicio mantenimiento locativo 2013-2017). En estos contratos se han estipulado las condiciones de pago de acuerdo con la prestación de los servicios y conforme a la lista de valores unitarios presentados en

cada proceso, en la modalidad de monto agotable El aumento en la demanda de servicios por parte de la Unidad, se debe al incremento en el número de sedes con que cuenta la Entidad y al tiempo de permanencia y uso de las mismas, que genera un deterioro normal en los bienes, lo que hace necesario aumentar los recursos para el mantenimiento que permita tener condiciones óptimas en el espacio y ambiente de trabajo.

Para analizar la demanda se ha recopilado la información del comportamiento de sus adquisiciones anteriores del servicio.

Tabla:7

AÑO	OBJETO	No. PROCESO	CONTRATISTA	CONTRATANTE	VALOR DEL CONTRATO
2017	Prestar el servicio de mantenimiento integral locativo, incluido mano de obra, con suministros y repuestos a todas las sedes administrativas de la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas – UARIV"	1293-2017	TEC-CONS INGENIERIA S.A.S	UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION A LAS VICTIMAS	$ 400.000.00
2016	Prestar el servicio de mantenimiento locativo y correctivo a los bienes muebles (mobiliario, enseres y equipos) e inmuebles, con el suministro de elementos y repuestos de las sedes administrativas de la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas - UARIV, actuales o que llegue a ocupar en calidad de arrendatario o propietario.	1377 de 2016	CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS CÁCERES LIMITADA (**CONSARCA LTDA**)	UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION A LAS VICTIMAS	$ 280.000.000
2015	Contratar el servicio integral de mantenimiento	1061 de 2015	IMATIC INGENIERIA LTDA	UNIDAD PARA LA ATENCION Y	$ 142.000.000

	preventivo y correctivo, incluido el suministro de materiales y repuestos, de los bienes inmuebles y muebles donde se ubican las diferentes dependencias, direcciones territoriales y oficinas de la Unidad para la Atención y reparación Integral a las Victimas.			REPARACION A LAS VICTIMAS	
2014	Contratar el servicio integral de mantenimiento preventivo y correctivo, de los bienes inmuebles y muebles donde se ubican las diferentes dependencias, direcciones territoriales y oficinas de la Unidad para la Atención y Reparación a las Victimas incluido suministro de materiales y repuestos.	MC 010 de2014	CIVING INGENIERIA LTDA	UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION A LAS VICTIMAS	$ 61.600.000
2013	Prestar el servicio Integral de mantenimiento locativo y correctivo a los bienes muebles (mobiliario, enseres y equipos tecnológicos) e inmuebles, con el suministro de insumos, herramientas,	1372 de 2013	IMATIC INGENIERIA LTDA	UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION A LAS VICTIMAS	$ 114.302.970

	equipos y repuestos y todos los elementos necesarios para llevar a cabo este servicio a nivel nacional en todas las sedes de la Unidad de Atención y Reparación Integral a las Víctimas.				

•EVALUACIÓN HISTÓRICA DE PRECIOS DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS A CONTRATAR OTRAS ENTIDADES

Como parte del análisis de la demanda se revisó en el sector de las empresas que en los últimos años prestaron los servicios de mantenimiento locativo a entidades públicas. A continuación, tabla con la relación de la demanda en procesos similares en otras entidades:

Tabla:8

Objeto	No. Proceso	Contratista	Contratante	Valor del Contrato
Prestar el servicio de mantenimiento locativo, preventivo y correctivo a los bienes muebles (mobiliario, enseres y equipos) e inmuebles, con el suministro de elementos y repuestos de las sedes administrativas del Departamento Nacional de Planeación DNP, actuales o que llegue a ocuparen calidad de arrendatario o propietario	LP-001-15	EFRAIN MUÑOZ MOTTA	DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (DNP)	$ 953.781.894
Servicio de mantenimiento correctivo, preventivo, locativo, adecuaciones, remodelaciones, obras complementarias y mejoramiento de las instalaciones físicas y mobiliario, en las bibliotecas de proximidad, parques biblioteca, BPP y filiales, que hacen parte del sistema de bibliotecas públicas de Medellín."	LP 001 de 2015	CONSTRUCCIONES INTERVENTORIAS Y DISEÑOS S.A.S. - DIRTECO S.A.S.	ANTIOQUIA - BIBLIOTECA PÚBLICA PILOTO DE MEDELLÍN PARA AMÉRICA LATINA - MEDELLÍN	$ 395.493.604
ADECUACIONES LOCATIVAS MENORES DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS DEL MUNICIPIO DE BELLO.	L.P 09 2015 SECRETARÍA SERVICIO	PRIMERO C.I ALIANZA MUNDIAL LTDA. PUNTAJE	ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BELLO	$ 467.042.304

Objeto	No. Proceso	Contratista	Contratante	Valor del Contrato
	S ADMINISTRATIVOS	986.40 PUNTOS		
Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo con suministro de materiales y repuestos de los inmuebles de propiedad o por los que fuere responsable el Ministerio de Justicia y del Derecho	SELECCIÓN ABREVIADA No 001 DE 2015	OBRICONSAS	MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO (MINJUSTICIA)	$ 271.834.242
Contratar el Servicio de Mantenimiento locativo para los distintos centros de la Regional Distrito Capital ZONA 3	RDC-097-2014	UNION TEMPORAL ALIANZA A&S	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	$ 231.496.756

El servicio de mantenimiento es prestado por estas empresas en su mayoría incluyendo el suministro de bienes y elementos de acuerdo con las necesidades de la entidad, aunque existe otro tipo de contrataciones en las que se estructura la prestación con un valor global a todo costo cumpliendo con una serie de obligaciones y compromisos de atención relacionadas con el alcance de lo que se entiende por mantenimiento locativo, preventivo y correctivo de los bienes muebles y enseres de la entidad.

7. ANÁLISIS FINANCIERO

- Indicador de Liquidez:
- Índice de Endeudamiento
- Razón de Cobertura de Intereses
- Capital de Trabajo

•CÁLCULO Y ANÁLISIS DE LOS INDICADORES QUE SE PRESENTAN EN EL ESTUDIO

Para el presente estudio se tendrán en cuenta los indicadores históricos que se han tenido en cuenta para el desarrollo de los procesos anteriores en el mismo aspecto.

INDICADOR	FORMULA	RESULTADO
Indicador de Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	Mayor a 1.8
Índice de Endeudamiento	Pasivo Total / Activo Total	Menor o igual al 60%
Razón de Cobertura de Intereses	Utilidad Operacional / Gastos de Intereses	Mayor o igual a 3

Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	Mayor al 25% del presupuesto total asignado

Indicador de Liquidez: Pretende determinar la capacidad de la empresa para hacer frente a las obligaciones contraídas a corto plazo. Cuanto más elevado es el indicador de liquidez, mayor es la posibilidad de que la empresa consiga cancelar las deudas a corto plazo. Para el presente proceso se requiere que el resultado sea mayor a 1.8, es decir que por cada peso de deuda tiene 1.8 pesos para responder a ella.

Índice de Endeudamiento: Este índice permite determinar el nivel de autonomía financiera. Se pretende que esta sea menor o igual al 60% en busca de que la empresa no dependa mucho de sus acreedores y que disponga de una capacidad de endeudamiento suficiente, de manera que sea evidente que no se está descapitalizando y funciona con una estructura financiera no muy arriesgada.
Razón de Cobertura de Intereses: Es una medida del número de veces que una empresa está en condiciones de hacer los pagos de intereses de su deuda con las ganancias generadas antes de intereses e impuestos. En este proceso se pretende que por lo menos por cada tres pesos de utilidad solo uno se destine a cubrir intereses.

Capital de Trabajo: Comprende los recursos que requiere la empresa para poder operar. Este indicador debe ser aproximadamente mayor a NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE ($95.000.000). (Margen histórico)

8. IDENTIFICACIÓN Y COBERTURA DEL RIESGO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia	Probabilidad		Impacto		Categoria		¿A quién se asigna?
							Categoría	Valoración	Categoría	Valoración	Categoría	Valoración	
1	General	Interno	Planeación	Operacional	La definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	No se pueda adelantar el proceso contractual por no ajustarse a la modalidad de selección, retrasos en la satisfacción de la necesidad	Improbable	2	Menor	2	**Riesgo Bajo**	4	**Unidad**

2		General	Interno	Planeación	Operacional	El presupuesto pianificado no corresponde al valor real de la prestación a realizar.	Imposibilidad para que se presenten oferentes y puede generarse la declaratoria de desierta del proceso.	Posible	3	Mayor	4	**Riesgo Alto**	7	**Unidad**
3		General	Externo	Contratación	Operacional	El Contratista; Proveedor; Cooperante seleccionado no firma el contrato en el plazo establecido y/o se retrasa en la constitución y presentación de las garantías que amparan el cumplimiento del contrato y/o Convenios, incluyendo adiciones y prorrogas	Retraso en el inicio y ejecución del contrato y/o Convenio por afectación en el logro de los objetivos y satisfacción de la necesidad propuesta. Las garantías no tengan la vigencia requerida por la norma	Probable	4	Moderado	3	**Riesgo Alto**	7	**Contratista; Proveedor; Cooperante**

4	General	Interno	Contratación	Operacionales	La imposibilidad de dar inicio a la ejecución del contrato y/o convenio por falta de interventoría y/o supervisión.	El retraso en la ejecución del objeto contratado, pudiendo generar retrasos, modificaciones contractuales y variación del valor del contrato.	Posible	3	Mayor	4	**Riesgo Alto**	7	**Unidad**
5	General	Interno	Ejecución	Operacionales	Errores involuntarios que hayan quedado en los estudios previos, pliegos de condiciones, frente a unidades, cantidades, especificaciones, productos, servicios, descripción del proyecto, operaciones aritméticas, etc.	Afectación en la ejecución del contrato, pudiéndose generar modificaciones, prorrogas y/o adiciones.	Posible	3	Moderado	3	**Riesgo Alto**	6	**Unidad**
6	General	Interno	Ejecución	Operacional	Demoras por parte de la Entidad en las aprobaciones previas de los productos y/o servicios desarrollados por el Contratista; Proveedor; Cooperante.	Afecta el cumplimiento de las obligaciones del contratante a cargo del Supervisor del contrato, relacionadas con la aprobación de productos y/o informes. Puede generar afectación en los tiempos de ejecución.	Posible	3	Moderado	3	**Riesgo Alto**	6	**Unidad**

7	General	Externo	Ejecución	Operacional	Ocurre cuando se presentan retrasos en la entrega de los informes y/o productos a cargo del Contratista; Proveedor; Cooperante por causas inherentes a las actividades pactadas en la ejecución del contrato	Afectación de la ejecución del contrato, insatisfacción de la necesidad y, posible incumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato.	Posible	3	Mayor	4	**Riesgo Alto**	7	**Unidad y Contratista; Proveedor; Cooperante**
8	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato.	Genera una carga adicional a las previstas, que puede afectar a cualquiera a o a las dos partes del contrato y/o Convenio y generar desequilibrio contractual.	Raro	1	Moderado	3	**Riesgo Bajo**	4	**Unidad y Contratista; Proveedor; Cooperante**
9	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Errores cometidos por los Contratista; Proveedor; Cooperantes en la elaboración de las actas, cuentas de cobro, recibos a satisfaccion, que ocasionan demoras en su radicación.	Demora en los pagos que puede afectar el desarrollo normal del contrato	Improbable	2	Menor	2	**Riesgo Bajo**	4	**Contratista; Proveedor; Cooperante**
10	General	Interno	Planeación	Operacional	Que el sondeo de mercado no posea un análisis estadístico que permita validar el cumplimiento de requisitos técnicos de los Bienes y/o Servicios	Que la estimación de Precios e interpretación de la cifra sean erradas y conlleven a establecer valores y comportamientos (estadísticos)	Posible	3	Mayor	4	**Riesgo Alto**	7	**Unidad**

						errados en el proceso							
11	General	Interno	Planeación	Operacional	Debilidad en la elaboración del estudio previo y del pliego de condiciones por parte del equipo técnico, financiero y jurídico	Incumplimiento del plan de acción/ selección de propuestas que no satisfagan las necesidades de la entidad /declaratoria de desierta del proceso.	Posible	3	Mayor	4	**Riesgo Alto**	7	**Unidad**
12	General	Externo	Selección	Económico	Riesgo de ofertas artificialmente bajas	baja calidad en la prestación de los servicios e incumplimiento de las con las condiciones técnicas contempladas dentro del proceso, por lo cual no se satisface la necesidad completamente / incumplimiento contractual que podría afectar la ecuación económica	Posible	3	Catastrófico	5	**Riesgo Extremo**	8	**Unidad**

13	General	interno	selección	operacional	incumplimiento de requisitos legales en la celebración y legalización del contrato	investigaciones disciplinarias a los servidores públicos	Posible	3	Mayor	4	**Riesgo Alto**	7	**Unidad**
14	General	Externo	Selección	Económico	baja participación de proponentes	poca competencia en la operación principal	Posible	3	Moderado	3	**Riesgo Alto**	6	**Unidad**
15	General	Interno	Selección	Tecnológico	Fallas en la disponibilidad del sistema de contratación - SECOP I y/o II - (www.colombiacompra.gov.co)	retraso o incumplimiento de los plazos legales para la publicación de los actos y/o documentos del proceso	Posible	3	Moderado	3	**Riesgo Alto**	6	**Unidad**
16	general	externo	ejecución	naturaleza	Eventos de la naturaleza fuera del control de las partes que impiden continuar con la ejecución del contrato y/o Convenio temporal o definitivamente	suspensión de la ejecución del objeto contractual	Raro	1	Menor	2	**Riesgo Bajo**	3	**Unidad y Proveedor**
17	General	Interno/Externo	ejecución	Operacional	No identificar el requerimiento de intervenciones de mantenimiento, una vez iniciado el contrato, en un término establecido entre el Contratante y Contratista.	Retrasos en la ejecución, acumulación de atención en mantenimientos.	Posible	3	Moderado	3	**Riesgo Alto**	5	**Unidad y Proveedor**

8.1 FORMA DE MITIGARLO

No.	¿A quién se	Tratamiento/Controles	Impacto después de tratamiento	¿Afecta la	Persona responsa	Fecha estimada	Fecha estimada complet	Monitoreo y Revisión

	asignar?		Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria	ejecución del Contrato?	ble por implementar el tratamiento	a inicio tratamiento	a tratamiento	Como se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuando?
1	**Unidad**	Revisión y apoyo jurídico a las Dependencias que solicitan la contratación, aclarando los requisitos y la aplicabilidad de cada una de las modalidades de selección, de conformidad con los lienamientos legales establecidos.	1	1	2	**Riesgo Bajo**	Eventualmente	Dependencia que establece la necesidad	Inicio etapa precontractual	Finalización etapa precontractual	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de planeación
2	**Unidad**	Se debe efectuar Analisis del Sector y estudio de Mercado, conforme al objeto a contratar, aplicando las variables que correspondan, que permita establecer de manera real el valor de la solución a entregar. (# 4 art 2,2,1,1,2,1,1 D. 1082/15) Tener en cuenta los lienamientos que para el efecto establezca Colombia Compra Eficiente	1	1	2	**Riesgo Bajo**	Eventualmente	Área Técnica que genera la necesidad	Inicio etapa precontractual	Hasta la ejecución	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de planeación

3	**Contratista; Proveedor; Cooperante**	Se establecen plazos perentorios para la ejecución del contrato y/o Convenio (5 días hábiles siguientes a la firma del contrato, prorrogas y/o adiciones), de no allegarse dentro del término se requerirá al Contratista; Proveedor; Cooperante. Se requerirá para el pago de las cuentas el Vb del Supervisor de contar con la aprobación de garantias.	1	2	3	**Riesgo Bajo**	Genera retrasos	Dependencia que genera la necesidad. Grupo de Gestion Contractual	Inicio etapa precontractual	Finalización Ejecución y Término ación	Registro en la lista de verificación	Finalizada la Etapa de Ejecución y Términación.
4	**Unidad**	Una vez establecidad la necesidad se debe Planear y establecer que los términos para la selección e inicio de los contratos coincidan. (Interventoria) (art. 2.2.1.1.1.4.1 D. 1082/15) Realizar la designación y comunicación del Supervisor (Art. 83 Ley 1474/11)	1	2	3	**Riesgo Bajo**	Genera retrasos	Dependencia que establece la necesidad	Inicio etapa precontractual	Finalización etapa contractual	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de contratación
5	**Unidad**	Verificar desde los Estudios Previos que se determinen de manera clara las unidades, cantidades, especificaciones, productos, servicios, operaciones aritmeticas y estas coincidan en todos aquellos documentos que se suscriban.	1	2	3	**Riesgo Bajo**	Eventualmente	Dependencia que establece la necesidad	Inicio etapa precontractual	Finalización etapa de ejecución	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de ejecución

6	**Unidad**	Revisión y aprobación oportuna de la documentación inherente a los productos e informes del contrato.	2	2	4	**Riesgo Bajo**	Eventualmente	Supervisor y/o Interventor del contrato	Ejecución contractual	Finalización etapa ejecución	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de ejecución
7	**Unidad y Contratista; Proveedor; Cooperante**	Realizar seguimiento continuo a la ejecución del contrato y/o Convenio, y de evidenciar un presunto incumplimiento y/o demoras se dará aplicación a los procedimientos, clausualas excepcionales, caducidad, sanciones y multas conforme lo establece la norma, atendiendo a los derechos de la Entidad. (art. 84, 85, 86 L 1474/11)	2	3	5	**Riesgo Medio**	Eventualmente	Contratista; Proveedor; Cooperante Supervisor y/o Interventor del contrato	Ejecución contractual	Finalización etapa ejecución y terminación	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de ejecución y terminación
8	**Unidad y Contratista; Proveedor; Cooperante**	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajuste de los procesos internos de la Entidad.	2	1	3	**Riesgo Bajo**	Eventualmente	Contratista; Proveedor; Cooperante y Unidad	Ejecución contractual	Finalización etapa ejecución	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de ejecución
9	**Contratista; Proveedor; Cooperante**	Revisión de documentos radicados por el Contratista; Proveedor; Cooperante para solicitar los ajustes correspondientes.	1	1	2	**Riesgo Bajo**	Eventualmente	Contratista; Proveedor; Cooperante y Supervisor	Ejecución Contractual	Finalización etapa de ejecución	Registro en la lista de verificación	Finalizada la etapa de ejecución
10	**Unidad**	identificar con el análisis de sector que el mercado tiene pluralidad de oferentes que pueden satisfacer la necesidad de la Entidad y establecer las condiciones más favorables para la Entidad	1	4	5	media	si	Area técnica y Grupo de Gestión Contractual	Etapa precontractual, inicio de asesoría y acom	elaboración de la versión final del estudio previo	Revisión del estudio previo por parte de las áreas encargadas e	Durante la etapa de planeación

								paña mien to abog ado GGC		involuc radas		
11	**Unidad**	Quien elabora los estudios previos del sector y mercado debe tener clara la necesidad estatal, el objeto y las especificaciones técnicas. Adicionalmente debe interactuar la parte jurídica para que el estudio quede ajustado a la modalidad contractual que le corresponde y a la normatividad vigente. Conformación del equipo multidisciplinario técnico, jurídico y financiero.	1	1	2	baj o	si	Area técni ca y Grup o de Gesti ón Contr actua l	Etap a preco ntrac tual, inicio de ases oría y acom paña mien to abog ado GGC	hasta la aprobaci ón de la necesida d a contrata r por el comité de contrata ción	Confor macion de equipo multidi ciplinar io que revice jurídic a, técnica y financi e ra los Estudio s previo en los requeri mientos jurídic o s, técnico s y financi e ros	Durante la etapa de planeación
12	**Unidad**	elaboración de estudios de mercado que permitan establecer el precio artificialmente bajo. Especificar detalladamente los requerimimentos técnicos mínimos solicitadosdurante el proceso precontractual, verificar la existencia de precios artificialmente bajos y solicitar la respectiva justificación	1	1	2	baj o	si	Area técni ca y Grup o de Gesti ón Contr actua l	Desd e la elabo ració n del estud io previ o del merc ado y del secto r	en la adjudica ción del contrato.	análisi s del estudio previos , sector y merca do en SECOP II	Durante el periodo de selección

13	**Unidad**	elaboración detallada de los anexos técnicos y jurídicos	2	2	4	bajo	si	Area técnica y Grupo de Gestión Contractual	desde la aprobación del comité de contratación	hasta la adjudicación del contrato	reuniones de las áreas involucradas en la elaboración del estudio previo y del análisis del sector	durante la etapa de planeación y selección, hasta la adjudicación del contrato9
14	**Unidad**	socialización del proceso de selección	1	3	4	bajo	no	Area técnica y Grupo de Gestión Contractual	desde la planeación del proceso de contratación	a la fecha del cierre de presentación de ofertas	revisando el interés de proveedores registrados en SECOP II	Permanente durante la etapa de selección
15	**Unidad**	verificación y seguimiento de la disponibilidad del sistema de contratación - SECOP I y II- (www.colombiacompra.gov.co)/ comunicación con la OTI sobre la verificación de red de navegación/escalar las fallas permanentes a la Dirección General	2	2	4	bajo	si	UARIV	desde la publicación del proceso en SECOP II	hasta la adjudicación del contrato	A través de la verificación de la disponibilidad del Sistema de Contratación Pública – SECOP II (www.colombiacompra.gov.co)	cuando se requiera publicar actos y documentos derivados del proceso de selección y adjudicación del contrato
16	**Unidad y Proveedor**	reducir las consecuencias a través de planes de contingencia y mitigacion	3	2	5	medio	si	unidad/proveedor	a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecu	la del vencimiento del plazo del contrato	del proveedor	en la ocurrencia del hecho

									ción del contrato			
17	**Unidad y Proveedor**	Realizar el análisis de los espacios a intervenir con el fin de evidenciar las intervenciones reales y actuales después de firmada el acta de inicio.	1	1	2	bajo	Eventualmente	Unidad/Proveedor	Al inicio del contrato	20 días después de iniciar el contrato	Con visita e informe inicial del espacios a intervenir	Unica revisión finalizado el término de la fecha a cumplir con el tratamiento

PEDRO RAUL MEDINA CRISTANCHO
Coordinador Grupo Administrativa y Documental