ESTUDIO DEL SECTOR PARA CONTRATAR LAS OBRAS DE ADECUACIONES Y REPARACIONES LOCATIVAS EN EL INMUEBLE DONDE FUNCIONA EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DEL DOVIO – VALLE DEL CAUCA, A TODO COSTO, INCLUIDO MATERIALES.

Dando cumplimiento al deber señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, siguiendo los lineamientos emitidos por Colombia Compra Eficiente a través de la "Guía para la Elaboración de Estudios de Sector" y con la finalidad de materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca a través del Área Administrativa, realizó el siguiente estudio con el fin de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Este estudio se realiza con el fin de identificar los aspectos generales de mercado, la importancia del sector en el contexto nacional y local, datos históricos del desempeño del sector, los diferentes aportes a indicadores nacionales, variables en términos de empleo entre otras, y al mismo tiempo se buscará generar una mayor perspectiva en el área legal, comercial, técnica y de análisis de riesgo dentro del sector.

Los sectores productivos son actividades que, según sus características, permiten hacer unas clasificaciones más ordenadas de la producción y así facilitar su análisis, por lo tanto, se identifica que el sector secundario, corresponde al sector económico del presente objeto a contratar, el cual comprende las actividades económicas destinadas a la transformación de las materias primas, es decir, la industria y la construcción. Así, mientras que el sector primario se limita a obtener de manera directa los recursos de la naturaleza, el sector secundario ejecuta procedimientos industriales para transformar dichos recursos.

Las actividades de adecuaciones y reparaciones (objeto de contratación) son actividades requeridas por todas las edificaciones existentes y en uso. Lo ideal es que estas actividades obedezcan a procesos planeados, coordinados y presupuestados desde el inicio del año, pero en la práctica solo se atienden los daños que surgen y afectan la operación normal o prestación del servicio o proceso productivo propio del negocio.

Son varias las razones que conllevan a no planear el mantenimiento y reparación de edificaciones, entre ellas:

1. Se subestima o no se contempla la afectación por la aparición de un daño.
2. Desconocimiento del comportamiento de los materiales, así como la vida útil de estos.
3. La implementación de planes y programas de mantenimiento se consideran un gasto y no una inversión sobre los inmuebles.
4. Los activos son considerados como estáticos y eternos.
5. Se cree que es fácil y económico encontrar proveedores que realicen los arreglos cuando estos ocurren.[1]

En la industria inmobiliaria actual, los flujos de ventas futuras son la base para determinar el valor de los activos inmobiliarios; sin embargo, estos flujos pueden variar por los mantenimientos correctivos o planes de actualización de los inmuebles y así incrementar el valor final que representa la valorización inmobiliaria, componente igualmente importante y determinante en la rentabilidad final de la inversión.

En ocasiones, el mercado entiende el costo de mantenimiento como un simple gasto necesario para el correcto funcionamiento de un activo inmobiliario y por esta razón en múltiples ocasiones se delega en operadores del menor valor posible, sin tener en cuenta, que es la actividad propia de mantenimiento es uno de los principales factores generadores de valor en el largo plazo de un inmueble.

El valor del mantenimiento de un activo en 25 años, equivale a su costo de construcción;

[1] https://www.hycproyectos.com/mantenimiento-y-reparacion-de-edificaciones/

en otras palabras, si estimamos en 50 años la vida útil de un activo inmobiliario puede inferirse que se invierten dos veces el valor de la construcción del mismo inmueble, por lo cual la oportunidad de llevar a cabo un correcto mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo determinará que su costo sea razonable y a su vez que mantenga o incremente su valor inmobiliario.

De otra parte, al término de la vida estimada, los activos entran en un proceso de re potencialización, basado en la actualización de los mismos, cuyo alcance y costo estarán directamente ligados al mantenimiento que se hubiese previsto y ejecutado. Por lo tanto, es fundamental que los inversionistas exijan que los programas de mantenimiento sean llevados a cabo con la periodicidad recomendada, por firmas especializadas y certificadas que cuenten con personal idóneo, condiciones que seguramente significarán unos pocos pesos adicionales, pero que generarán sin duda en el largo plazo, grandes ahorros en los flujos de inversión e incremento en el valor inmobiliario de sus activos.[2]

En la práctica se tiene diferentes tipos de mantenimientos en una obra civil, a saber:

1. Mantenimiento preventivo

Los mantenimientos preventivos como lo indica su nombre, nos ayudan a prevenir daños y a mantener en buenas condiciones las estructuras, mediante inspecciones periódicas podemos evidenciar posibles fallas que se pueden corregir a mediano y largo plazo, permitiendo gestionar y presupuestar los recursos necesarios para esas actividades preventivas que no son obligatorias pero sí prioritarias, pues al ejecutar estas actividades se logra advertir que ocurran eventos de mayores deterioros causados por el normal desgaste del propio uso, agentes ambientales, factores climáticos, usos no adecuados, mala calidad en los materiales, etc.

Es importante resaltar que en los mantenimientos preventivos rara vez se realizan actividades de grandes intervenciones, pues se espera que aún no haya fallas en la estructura que obligue a reparaciones y/o reforzamientos para evitar daños mayores que afecten con la integridad de las personas, perjudiquen la operación y el normal funcionamiento de la estructura.

La principal ventaja de realizar el mantenimiento preventivo siempre será la de prevenir daños, evitando gastos no presupuestados, previniendo accidentes, minimizando las afectaciones en la producción del sistema industrial o estructura corporativa o en la calidad de las viviendas familiares y garantizar la durabilidad y estabilidad de las estructuras estimadas en los diseños.

Tipos de mantenimiento preventivo

En general, podemos dividir el mantenimiento preventivo en 4 tipos principales:

Mantenimiento preventivo programado: Se realizan por tiempo de funcionamiento son revisiones periódicas realizadas en intervalos de tiempo previamente definidos, independientemente de la utilización de los activos.

Mantenimiento preventivo predictivo: Se centra en prever cuándo ocurrirá una avería para poder prevenirla.

Mantenimiento preventivo de oportunidad: Se aprovecha el período en el que no se está utilizando el equipo o las instalaciones para realizar el mantenimiento y evitar cortes de producción.

Mantenimiento preventivo prescriptivo: Se basa en el uso de Inteligencia Artificial para prescribir acciones de mantenimiento basadas en datos e indicadores recogidos sobre cada

[2] https://mts.com.co/el-valor-del-mantenimiento/

equipo o estructura. Este, requiere un alto nivel de digitalización y está asociado a la Industria 4.0.

Beneficios del mantenimiento preventivo

El objetivo principal del mantenimiento preventivo es anticiparse a posibles fallos y mejorar los aspectos operativos relevantes de un edificio o de una instalación o maquinaria, en lo relativo a seguridad, salubridad, eficiencia, funcionalidad, productividad, confort e higiene.

Los principales beneficios son:

- Aumentar la vida útil de la edificación o estructura.
- Prevenir posibles paradas de producción.
- Reducir el presupuesto de mantenimiento.
- Mejorar las condiciones de trabajo del personal o habitantes del edificio.
- Reducir o eliminar posibles accidentes graves.

2. Mantenimiento correctivo

Este tipo de mantenimiento puede surgir por la omisión del mantenimiento preventivo o por eventos aislados como accidentes, sobrecargas no contempladas, afectaciones por obras aledañas, sismos, granizadas, terrorismo, vandalismo, etc., resultan ser de intervención inmediata y suelen exigir recursos no presupuestados para las reparaciones inmediatas con el fin de garantizar el normal funcionamiento y la seguridad por la afectación de las estructuras involucradas.

El objetivo principal de estos mantenimientos es corregir y reparar en el menor tiempo posible con el fin de reestablecer el buen estado de funcionamiento y la seguridad de los usuarios, bajo unos parámetros técnicos de un buen diagnóstico y la elección de un procedimiento adecuado, materiales certificados, personal técnico calificado y con las normas de seguridad y salud en el trabajo.

No obstante, los mantenimientos correctivos presentan una desventaja, porque incurre en gastos no previstos y posibles suspensiones de actividades que pueden afectar los usos de las diversas infraestructuras.[3]

Por lo anterior, la Entidad en el documento de Estudios Previos, justificará la necesidad de adelantar el respectivo proceso de contratación, con el objeto de: CONTRATAR LAS LAS OBRAS DE ADECUACIONES Y REPARACIONES LOCATIVAS EN EL INMUEBLE DONDE FUNCIONA EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DEL DOVIO – VALLE DEL CAUCA, A TODO COSTO, INCLUIDO MATERIALES.

1.1 ASPECTOS ECONÓMICOS

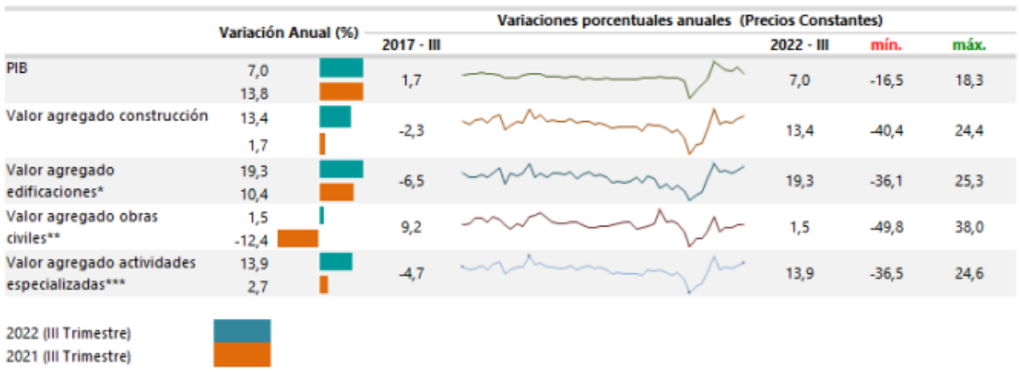
De acuerdo con el Boletín Técnico de Indicadores Económicos alrededor de la Construcción, se presentan indicadores macroeconómicos, oferta, demanda y precios que se involucran dentro de la actividad económica de la construcción:

EL PRODUCTO INTERNO BRUTO – (PIB)

En el tercer trimestre de 2022 (Julio – Septiembre), el PIB a precios constantes aumentó 7.0% con relación al mismo trimestre de 2021. Al analizar el resultado de valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento de 13.4% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual positiva presentada en el valor agregado de las edificaciones (19,3%), valor agregado de las obras civiles (1,5%) y el valor agregado de las actividades especializadas (13,9%)

[3] https://www.davinci.com.co/obras-civiles/mantenimiento-correctivo-y-preventivo/

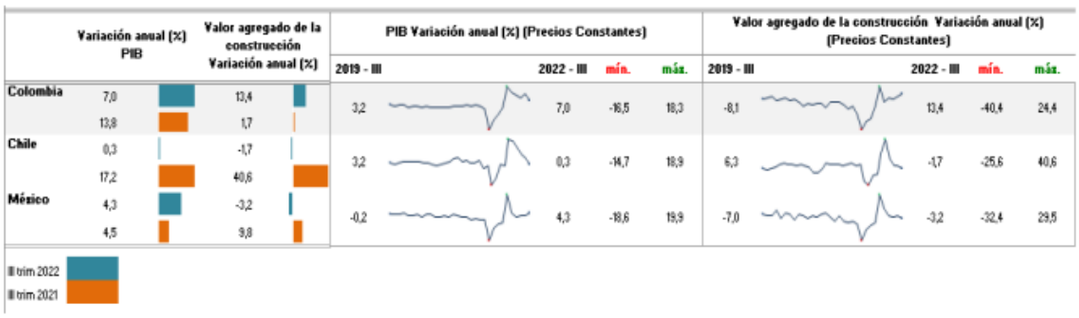
Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (a precios constantes) 2017 – 2022pr (III trimestre)



Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.
Pr: cifras provisionales
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 valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.
** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
*** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorporan actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el tercer trimestre de 2022 (julio - septiembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Colombia registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 7,0%, seguido de México y Chile que presentaron un crecimiento del 4,3% y 0,3% respectivamente. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2021 para Colombia (13,4%) y un decrecimiento para Chile y México de -1,7% y -3,2% respectivamente.

Gráfico 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual
2019 (III trimestre) – 2022pr (III trimestre)



Fuente: DANE (Colombia), INEGI (México), Banco Central (Chile)
Pr: Cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

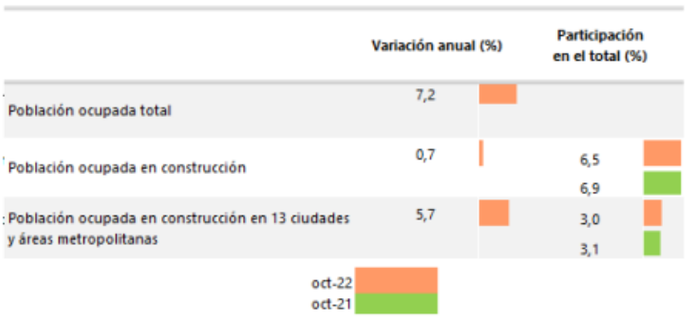
VARIACIÓN TRIENAL

Al comparar el tercer trimestre de 2022 con el mismo periodo de 2019 se tiene que el PIB a precios constantes aumentó 11,0%. No obstante, al analizar el resultado del valor agregado del sector construcción, se observa una disminución de 15,9% que se explica por la variación trienal negativa del valor agregado de las edificaciones (-3,7%), el valor agregado de las actividades especializadas (-10,5%) y el valor agregado de las obras civiles (-37,7%).

EL EMPLEO

En octubre de 2022, el número de ocupados en el total nacional fue 22.606 miles de personas. La Construcción como rama de actividad económica participó con el 6,5% de los ocupados. En octubre de 2022, la población ocupada en el total nacional aumentó 7,2%, mientras que los ocupados en la rama de Construcción aumentaron 0,7% con respecto al mismo periodo del año anterior. Para octubre de 2022, 1.473 miles de personas estaban ocupadas en la rama de la Construcción; de estos el 46,7% estaba ubicado en 13 ciudades y áreas metropolitanas (688 miles de personas), que además presentaron un aumento del 5,7%, es decir, 37 mil personas más con respecto a octubre de 2021.

Gráfico 4. Variación y participación anual de la población ocupada y en la rama de actividad construcción 2021 – 2022 (octubre)



Fuente: DANE, GEIH.
Pr: Cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* 13 áreas: Bogotá D.C, Medellín - Valle de Aburrá, Cali - Yumbo, Barranquilla - Soledad, Bucaramanga, Girón, Piedecuesta y Floridablanca, Manizales y Villa María, Pasto, Pereira, Dos Quebradas y La Virginia, Cúcuta, Villa del Rosario, Los Patios y El Zulia, Ibagué, Montería, Cartagena, Villavicencio.

INDICADORES DE LA OFERTA

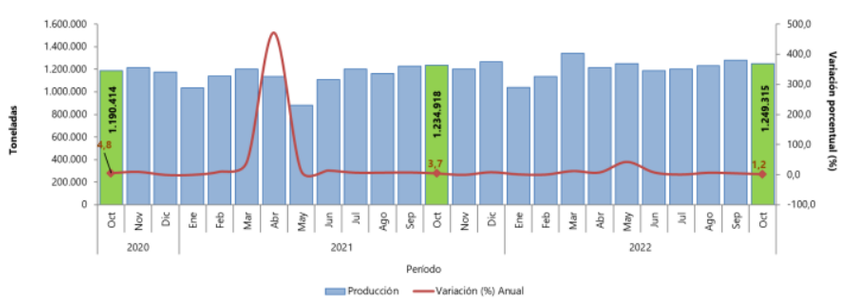
PRODUCCIÓN DE CEMENTO GRIS

En octubre de 2022, la producción total de cemento gris en el país alcanzó 1.249.315 toneladas, con un crecimiento del 1,2% respecto a octubre de 2021. Por otra parte, los despachos nacionales de cemento presentaron una disminución de 2,4% en comparación con el mismo mes del año inmediatamente anterior.

2.1 Producción de Cemento Gris[3]

En octubre de 2022, la producción total de cemento gris en el país alcanzó 1.249.315 toneladas, con un crecimiento del 1,2% respecto a octubre de 2021. Por otra parte, los despachos nacionales de cemento presentaron una disminución de 2,4% en comparación con el mismo mes del año inmediatamente anterior.

Gráfico 5. Producción de cemento gris (toneladas y variación anual de la producción) 2020 – 2022pr (octubre)



Fuente: DANE, ECG.
Pr: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

VARIACIÓN TRIENAL

Al comparar el mes de análisis con el mismo periodo de 2019, la producción de cemento gris a nivel nacional registró un aumento de 10,0% al pasar de 1.135.814 toneladas en 2019 a 1.249.315 toneladas en 2022, es decir, 113.502 toneladas más.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

En septiembre de 2022, se licenciaron 3.029.267 m2 lo que significó un crecimiento de 40,7% del área total aprobada con respecto a septiembre de 2021. El área aprobada para vivienda presentó un aumento de 54,7%, al pasar de 1.683.252m2 en septiembre de 2021 a 2.603.345 m2 en septiembre de 2022; este resultado contribuyó con 42,7 puntos porcentuales a la variación total del área aprobada (40,7%).

Gráfico 7. Variación, contribución y participación anual del área aprobada
Cobertura nacional
2020 – 2022^{pr} (Septiembre)

	Variación anual (%)	Participación en total (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Área aprobada (M^2) 2020 (Sep)	2022 (Sep)	mín.	máx.
Área total aprobada	**40,7**			2.106.231	3.029.267	372.737	3.945.136
	2,2						
Área aprobada para vivienda	54,7			1.607.278	2.603.345	306.599	3.396.537
	4,7						
Área total aprobada para vivienda VIS	182,0	38,7	35,2	639.837	1.172.481	91.051	1.740.350
	-35,0	19,3	-10,6				
Área total aprobada para vivienda No VIS	12,9	47,2	7,6	967.441	1.430.864	215.548	2.237.755
	31,0	58,9	14,2				
Área total aprobada otros destinos	-9,2	14,1	-2,0	498.953	425.922	66.138	680.961
	-6,0	21,8	-1,4				

sep-22
sep-21

Fuente: DANE, ELIC
Pr: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
Mediante el decreto 1467 de 2019 el Ministerio de Vivienda oficializó el cambio en el precio máximo para la Vivienda de Interés social VIS al pasar de 135 (smmlv) a 150 (smmlv) para las viviendas VIS que se ubiquen en 'aglomeraciones' cuya población supera el millón de habitantes. Por otra parte, la Ley 1955 de 2019 en su artículo 85 define que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).

En septiembre de 2022, se licenciaron 33.519 soluciones de vivienda; 20.609 viviendas de interés social (VIS) y 12.910 viviendas diferentes a interés social (No VIS), lo cual representó una variación en el número de unidades aprobadas para vivienda de interés social de 229,4% y para vivienda diferente de interés social de 17,2% respecto el mismo mes del año inmediatamente anterior.

Gráfico 8. Variación, contribución y participación anual del número de viviendas licenciadas
Cobertura nacional
2020 – 2022^{pr} (septiembre)

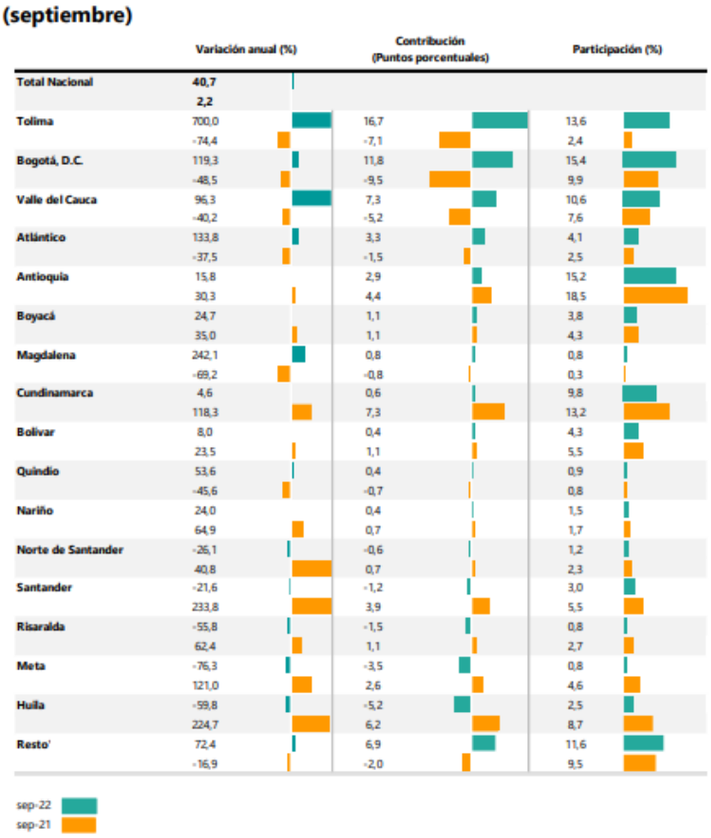
	Variación anual (%)	Participación en total (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Unidades de vivienda aprobadas 2020 (Sep)	2022 (Sep)	mín.	máx.
Numero de viviendas aprobadas	**94,1**			17.900	33.519	3.528	42.773
	-3,5						
Numero de viviendas aprobadas VIS	229,4	61,5	83,1	9.191	20.609	1.436	27.627
	-31,9	36,2	-16,4				
Numero de viviendas aprobadas No VIS	17,2	38,5	11,0	8.709	12.910	2.092	16.636
	26,5	63,8	12,9				

sep-22
sep-21

Fuente: DANE, ELIC.
Pr: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
Mediante el decreto 1467 de 2019 el Ministerio de Vivienda oficializó el cambio en el precio máximo para la Vivienda de Interés social VIS al pasar de los 135 (smmlv) a 150 (smmlv) para las viviendas VIS que se ubiquen en 'aglomeraciones' cuya población supera el millón de habitantes. Por otra parte, la Ley 1955 de 2019 en su artículo 85 define que el valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).

El crecimiento de 40,7% del área total aprobada en septiembre de 2022 es explicado principalmente por el aumento del área aprobada en Tolima (700,0%), Bogotá (119,3%), Valle del Cauca (96,3%), Atlántico (133,8%), Antioquia (15,8%), y Boyacá (24,7%), que aportaron en conjunto 43,2 puntos porcentuales a la variación total (40,7%). El área aprobada se concentró en los departamentos de Bogotá D.C (15,4%), Antioquia (15,2%), y Tolima (13,6%).

Gráfico 9. Variación, contribución y participación anual del área aprobada
Cobertura nacional
2020 – 2022pr (septiembre)



	Variación anual (%)	Contribución (Puntos porcentuales)	Participación (%)
Total Nacional	40,7		
	2,2		
Tolima	700,0	16,7	13,6
	-74,4	-7,1	2,4
Bogotá, D.C.	119,3	11,8	15,4
	-48,5	-9,5	9,9
Valle del Cauca	96,3	7,3	10,6
	-40,2	-5,2	7,6
Atlántico	133,8	3,3	4,1
	-37,5	-1,5	2,5
Antioquia	15,8	2,9	15,2
	30,3	4,4	18,5
Boyacá	24,7	1,1	3,8
	35,0	1,1	4,3
Magdalena	242,1	0,8	0,8
	-69,2	-0,8	0,3
Cundinamarca	4,6	0,6	9,8
	118,3	7,3	13,2
Bolivar	8,0	0,4	4,3
	23,5	1,1	5,5
Quindio	53,6	0,4	0,9
	-45,6	-0,7	0,8
Nariño	24,0	0,4	1,5
	64,9	0,7	1,7
Norte de Santander	-26,1	-0,6	1,2
	40,8	0,7	2,3
Santander	-21,6	-1,2	3,0
	233,8	3,9	5,5
Risaralda	-55,8	-1,5	0,8
	62,4	1,1	2,7
Meta	-76,3	-3,5	0,8
	121,0	2,6	4,6
Huila	-59,8	-5,2	2,5
	224,7	6,2	8,7
Resto'	72,4	6,9	11,6
	-16,9	-2,0	9,5

Fuente: DANE, ELIC.
Pr: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el indice.
* Los resultados que se presentan en este boletín cubren 1.103 municipios en 32 departamentos. Para más información remitirse a las notas metodológicas.
[1] Resto incluye los departamentos de Amazonas, Arauca, Caldas, Caquetá, Casanare, Cauca, Cesar, Córdoba, Chocó, La Guajira, Guainía, Guaviare, Putumayo, San Andrés, Sucre, Vaupés y Vichada.

VARIACIÓN TRIENAL

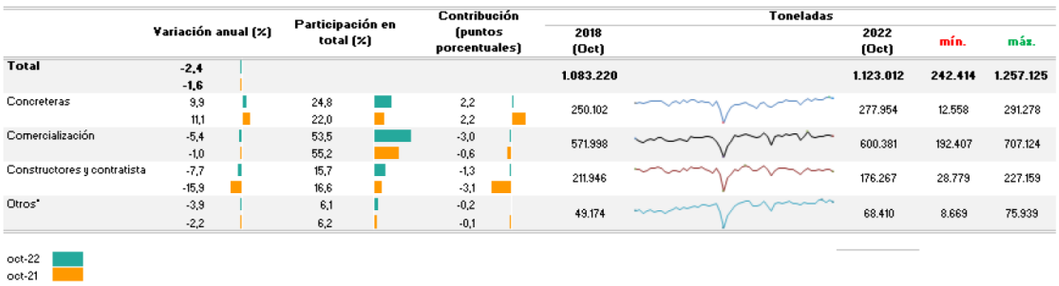
Respecto a septiembre de 2019 el área aprobada en septiembre de 2022 aumentó 59,0%. Este resultado se explica por el aumento en el área aprobada para vivienda (82,6%), la cual aportó 61,8 puntos porcentuales a la variación trienal.

INDICADORES DE DEMANDA

DESPACHO DE CEMENTO GRIS

En el mes de octubre de 2022 se despacharon 1.123.012 toneladas de cemento gris al mercado nacional, lo que representó una disminución de 2,4% con respecto a octubre de 2021. Este resultado se explicó principalmente por la disminución del canal Constructores y contratistas (-7,7%) y el canal de Comercialización (-5,4%), los cuales contribuyeron en conjunto con 4,3 puntos porcentuales negativos a la variación total (-2,4%).

Gráfico 11. Variación, contribución y participación anual de los despachos de cemento gris 2018 – 2022[pr] (octubre)



Fuente: DANE, ECG.
Pr: cifras provisionales
* El canal de distribución "otros" incluye los despachos a gobierno, donaciones, consumo interno y ventas a empleados.
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

VARIACION TRIENAL

Al comparar los despachos por canal de distribución de octubre de 2022 con el mismo periodo de 2019, se tiene un aumento de 1,1% que corresponde a 12.126 toneladas más para octubre de 2022. Por canal de distribución los resultados fueron los siguientes: Concreteras aumentó en 11,2%, el canal de Comercialización aumentó en 3,5%, Constructores y Contratistas disminuyó 19,2% y el canal de Otros aumentó 9,3%.

FINANCIACION DE VIVIENDA

En el tercer trimestre de 2022 (julio - septiembre), el valor de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada alcanzó $ 5.317.716 millones de pesos corrientes, con una disminución de 21,7% respecto al mismo trimestre de 2021. El 70,5% del valor de los desembolsos para compra de vivienda corresponden a créditos de vivienda y el 29,5% corresponde a leasing habitacional.

En el tercer trimestre de 2022 (julio - septiembre) frente al mismo trimestre de 2021, el valor de los desembolsos de los créditos de vivienda presentó un decrecimiento del 24,1% al disminuir en $1.191.522 millones de pesos corrientes. Por su parte el valor de los desembolsos de leasing habitacional disminuyó en 15,3% al decrecer en $ 282.054 millones de pesos corrientes.

El número total de viviendas financiadas en el tercer trimestre de 2022 (julio - septiembre) frente al mismo trimestre de 2021, presentó un decrecimiento del 37,7% explicado principalmente por la disminución en el número de viviendas financiadas No VIS (-48,6%) que aportó 29,7 puntos porcentuales negativos a la variación total (-37,7%).

VARIACION TRIENAL

Al comparar el tercer trimestre de 2022 (julio - septiembre) frente al mismo trimestre de 2019, el valor de los préstamos individuales desembolsados para la compra de vivienda nueva y usada aumentó 1,8% es decir $96.614 millones de pesos corrientes más en el tercer trimestre de 2022. Por su parte, los desembolsos de créditos de vivienda y leasing habitacional disminuyeron 1,3% y 2,9% respectivamente.

1.2 ASPECTOS TÉCNICOS

Con respecto al análisis técnico, es preciso indicar que las condiciones técnicas del servicio a contratar, se encuentran detalladas en el subnumeral 2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESENCIALES – CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS del Estudio Previo.

Se tiene que las actividades consistentes en adecuaciones y reparaciones locativas requeridas en el inmueble donde funciona el Juzgado Promiscuo Municipal del Dovio – Valle del Cauca, a todo costo, incluido materiales, que se pretenden contratar, se constituyen como un contrato de obra, teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 1° del artículo 32 de la ley 80 de 1993, el cual indica que:

"Son contratos de obra los que celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago. (…)"

En virtud de dicha definición, es dable para la Entidad resaltar los significados dados por la Real Academia Española para: *construir: Hacer de nueva planta una obra de arquitectura o ingeniería, un monumento o en general cualquier obra pública; mantener: conservar algo en su ser, darle vigor y permanencia e instalar: poner o colocar en su lugar debido algo.*

Queda claro que el contrato a celebrar es un contrato de Obra, por lo cual la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, indicará en los documentos del proceso, los requisitos y condiciones (capacidad jurídica, experiencia, y condiciones técnicas mínimas) de manera adecuada y proporcional en razón al mismo, así como la exigencia de garantías que son propias de un contrato de obra, para el caso concreto, en atención al alcance de las actividades a ejecutar, determina que el valor asegurado para el amparo de estabilidad y calidad de la obra será del 10%, con una vigencia de tres (3) años, contados a partir de la fecha en la cual la Entidad reciba a satisfacción la obra.

Para ello, conforme lo señalado en el artículo 2.2.1.2.3.1.14 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto 399 de 2021, hace parte de los documentos del proceso, la respectiva JUSTIFICACIÓN TÉCNICA – VIGENCIA AMPARO ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA – GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO.

1.3 ASPECTOS REGULATORIOS

CONTRATACIÓN ESTATAL

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, resulta imperativo que las Entidades Públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos, por lo cual, se deberán tener en cuenta las siguientes normas:

- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Ley 1474 de 2011
- Decreto 019 de 2012
- Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015
- Ley 1882 de 2018
- Ley 2069 de 2020
- Ley 2020 de 2020
- Ley 2097 de 2021
- Ley 2195 de 2022
- Ley 2119 de 2021
- Decreto 1860 de 2021
- Decreto 1041 de 2022
- Decreto 0142 de 2023
- Lineamientos expedidos por Colombia Compra Eficiente a través de Manuales, Guías

POLÍTICA PARA EL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO DE LA RAMA JUDICIAL - SGSST

El Consejo Superior de la Judicatura, dando cumplimiento al Decreto 1072 de 2015, que establece que el SG-SST debe tener una política en la cual la Alta Dirección de la entidad se comprometa con este sistema, mediante el Acuerdo No PSAA16-10560 de fecha 11 de agosto de 2016, adoptó las Políticas para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de la Rama Judicial, las cuales son las siguientes y pueden ser consultadas en el presente link:

http://actosadministrativos.ramajudicial.gov.co/GetFile.ashx?url=%7e%2fApp_Data%2fUpload%2fPSAA16-10560.pdf

- Política de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Política de Prevención en Salud Mental.
- Política de Prevención de Consumo de Sustancias Psicoactivas
- Política de Seguridad Vial
- Política de Prevención del Riesgo Público

Dado lo anterior, la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, con el fin de cubrir la necesidad descrita en el Estudio Previo, requiere contratar personas las cuales tengan dentro de sus actividades económicas u objeto social las actividades que estén relacionadas con el objeto del presente proceso de selección significa, por un lado, que tenga la capacidad jurídica para contratar y por el otro comporte una reducción del riesgo en la ejecución del contrato, con experiencia certificada; para lo cual es igualmente necesario que el proponente o futuro contratista cuente con la experiencia básica relacionada con el objeto a contratar, que garantice una buena calidad, oportunidad y diligencia en el respectivo contrato, además de que garantiza calidad, oportunidad y diligencia en la entrega del servicio a adquirir

1.3. OTROS ASPECTOS

No aplica

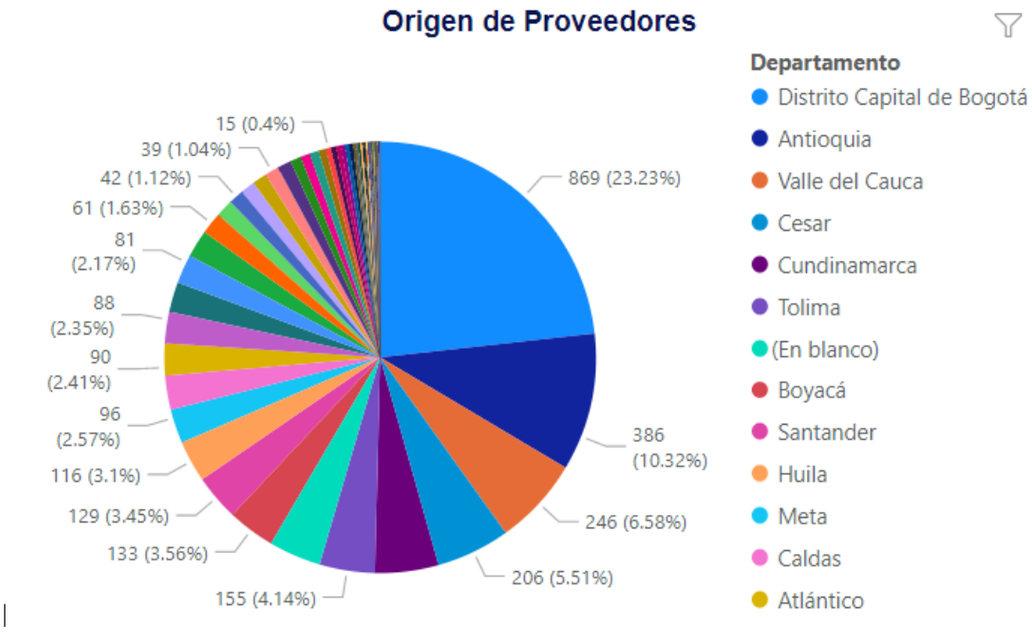
2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

En el mercado se encuentran diferentes oferentes representados en grandes, medianas y pequeñas empresas que pueden suministrar el servicio requerido, con el fin de identificar la cantidad de contratos realizados mediante códigos, 72102900, se procedió a hacer uso de la herramienta de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, la cual muestra la siguiente información:

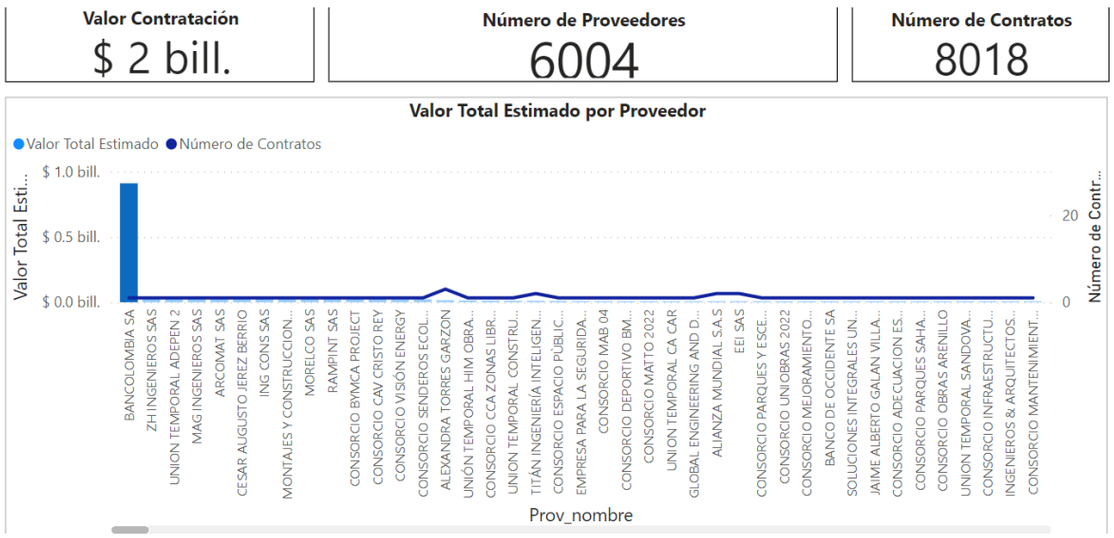
En el año 2022, bajo el código mencionado, se realizaron contrataciones por el portal Secop II, por valor de $11.857.715.706 - Millones de Pesos.

Año	2022			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	8018	$ 2,060,952,689,628	100.00%	8018	$ 2,060,952,689,628	100.00%
721029 - Servicios de mantenimiento y reparacion de instalaciones	8018	$ 2,060,952,689,628	100.00%	8018	$ 2,060,952,689,628	100.00%
Total	8018	$ 2,060,952,689,628	100.00%	8018	$ 2,060,952,689,628	100.00%

La mayoría de los Contratos, fueron adjudicados a proveedores de la región del Distrito Capital de Bogotá, toda vez que estos representaron un 23.23% de adjudicación a proveedores de esta región como se evidencia en la siguiente gráfica.



Con los proveedores existentes registrados en el portal de Colombia Compra Eficiente, se lograron adjudicar 8018 contratos, de los cuales en su mayor parte fueron adelantados mediante la modalidad de Contratación Directa:



Así las cosas, al analizar el comportamiento del gasto histórico, se puede concluir que el mercado cuenta con pluralidad de oferentes de reconocida trayectoria, con capacidad de ofrecer los servicios requeridos por la Entidad y que cumplen con la capacidad técnica, experiencia e idoneidad para cumplir con las especificaciones técnicas solicitadas en el presente proceso de selección.

2.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

Se realizó el análisis de los contratos anteriores suscritos por la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, para lo cual se observó que durante las vigencias 2020, 2021 y 2022 se ejecutaron los contratos que se enlistan a continuación:

AÑO	OBJETO	NUMERO DE CONTRATO	NÚMERO DEL PROCESO	EMPRESA – PERSONA NATURAL	VALOR INICIAL CONTRATO
2020	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, las reparaciones y adecuaciones locativas requeridas en los inmuebles donde funcionan las Corporaciones y Despachos Judiciales del Valle del Cauca, incluyendo materiales.	CONTRATO 093 DE 2020	MC-2020-17	CONTROL SERVICES ENGINEERING S.A.S.	$29.564.368
2021	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, las adecuaciones de espacios (instalaciones eléctricas, cableado estructurado, obra civil) para la reubicación de despachos judiciales del circuito de Tuluá, a todo costo, incluyendo materiales.	CONTRATO 040-2021	CD-2020-16	KCV CONSTRUCTORES SAS	$244.534.480
2021	Contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, las reparaciones y adecuaciones locativas requeridas en los inmuebles donde funcionan las Corporaciones y Despachos Judiciales del Valle del Cauca, incluyendo materiales a todo costo	CONTRATO 041-2021	MC-2021-21	JUAN CARLOS PAEZ MARTINEZ	$60.000.000
2021	contratar en nombre de la Nación – Consejo Superior de la Judicatura – Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali – Valle del Cauca, las reparaciones y adecuaciones locativas del palacio de Justicia Pedro Elías Serrano de Cali, a todo costo, incluyendo materiales	CONTRATO 046 DE 2021	MC-2021-25	CONSTRUINTEL SAS	$60.386.380
2022	Contratar en nombre de la Nación - Consejo Superior de la Judicatura - Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Cali - Valle del Cauca, las obras de reparaciones locativas y mantenimiento, a todo costo, en los inmuebles Palacio de Justicia "Pedro Elías Serrano Abadía" de Cali, Palacio Nacional de Cali, Edificio Otero de Cali y el Juzgado Promiscuo Municipal de Obando, donde funcionan las Corporaciones y Despachos Judiciales del Valle del Cauca.	CONTRATO 058- DE 2022	SAMC-2022-06	CONSTRUINTEL SAS	$385.625.344

Es preciso aclarar que, en los contratos anteriormente mencionados, se estructuraron con condiciones diferentes a las condiciones requeridas en el proceso que se adelanta, en cuanto a las actividades a realizar, su modalidad de selección empleada, la forma de pago, garantías a exigir, tiempo y lugar de ejecución.

2.2. ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES

Al consultar el SECOP II se recolectó la siguiente información, respecto de los servicios de contratos de obra realizados por otras entidades, se evidencia que las características de los procesos no se asemejan a las mínimas requeridas por la entidad, de la siguiente forma:

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cali – Valle del Cauca

ITEM	N° DE PROCESO	CONTRATANTE	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO	N° DE ORDEN DE COMPRA O CONTRATO	CONTRATISTA	VALOR ADJUDICADO
1	MC-978-2021-TNAR	**IGAC Sede Central ***	MINIMA CUANTIA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE LAS INSTALACIONES DEL IGAC EN LA SEDE DE LA CIUDAD DE PASTO, INCLUIDOS MATERIALES Y ELEMENTOS NECESARIOS	31.615.155 COP	CO1.PCCNTR.3056301	**Aladino Ltda**	25.400.633 COP
2	MET-AD-07-2020	**CGR GERENCIA DEPARTAMENTAL META**	MINIMA CUANTIA	REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS DE INMUEBLE QUE SE HABÍA TOMADO EN ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNAS DEPENDENCIAS, Y LAS ACTUALES SEDES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA GERENCIA DEPARTAMENTAL META.	18.155.681 COP	CO1.PCCNTR.1647158	Suministra y Soluciones	14.442.948 COP
3	CMC 025-2022	**ALCALDIA MUNICIPIO DE APARTADO**	MINIMA CUANTIA	SUMINISTRO DE MATERIALES PARA MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y ADECUACIONES DE LA INFRAESTRUCTURA FISICA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN JOSE OBRERO DEL MUNICIPIO DE APARTADÓ - ANTIOQUIA	45.000.000 COP	CO1.PCCNTR.3999780	Ferreteria Obras y Acabados zomac S.A.S.	45.000.000 COP
4	MC-DAL-013-2022	**GOBERNACIÓN DE BOLÍVAR**	MINIMA CUANTIA	CONTRATAR REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS REQUERIDAS POR LA CASA DE LA MONEDA, SEDE DE GOBIERNO DEL DEPARTAMENTO DE BOLIVAR, A TODO COSTO	97.000.000 COP	CO1.PCCNTR.3728582	INGECON S.A.S	97.000.000 COP
5	MC 066-2021	**ALCALDIA MUNICIPAL DE MELGAR**	MINIMA CUANTIA	SUMINISTRO DE MATERIALES Y ELEMENTOS ELÉCTRICOS PARA REPARACIONES Y ADECUACIONES LOCATIVAS, PARA ACTIVOS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE MELGAR TOLIMA	15.000.000 COP	CO1.PCCNTR.3004688	HERNAN DARIO BARRIOS MARTINEZ	15.000.000 COP

Conforme a la muestra tomada de los contratos de obra de otras Entidades, se deja constancia que, al consultar los precios de los contratos realizados por dichas Entidades, se observó que en la mayoría de los procesos no contemplan las mismas especificaciones o ítem relacionados a los requeridos por esta Dirección Ejecutiva Seccional, lo que impide elaborar un cuadro comparativo del valor por cada uno de los servicios contratados.

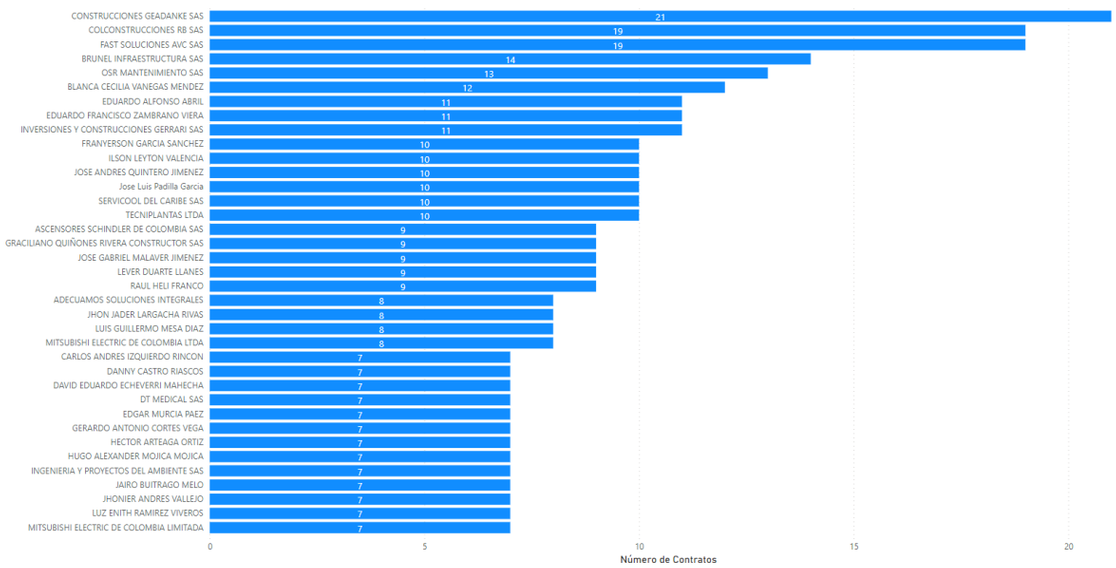
NOTA: Se deja claridad que se transcribe los datos de los procesos consultados, toda vez que nos encontramos en austeridad del gasto, según la directriz del Nivel Central, mediante Circulares DEAJC16-19 de 2016 y DEAJC19-4 de 2019, por tanto estos pueden ser consultados en las páginas web www.contratos.gov.co y www.datos.gov.co con el número de proceso contenido en el cuadro.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

3.1. PROVEEDORES DEL MERCADO

Para el caso concreto, los proveedores que se encuentran en el mercado respecto a la prestación del servicio que la Entidad pretende contratar, son personas naturales y empresas que tienen dentro de su actividad económica u objeto social, la actividad de construcción, mantenimiento y reparación de obras; en su gran mayoría son personas y compañías nacionales de carácter privado.

A su vez, para precisar la oferta existente en el mercado se procedió a consultar en la página web de Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico y se evidenció que actualmente existen seis mil veintiún (6.021) proveedores acreditados para prestar el servicio de construcción, mantenimiento y reparación de obras, a continuación, en el año 2022 en las diferentes zonas del país, a continuación, se relacionan algunos proveedores:



Así mismo de la información registrada en la Entidad, se pudo verificar como MIPYMES las siguientes Empresas; se deja constancia que a Nivel Regional y Nacional existen pluralidad de empresas que cumplen con dicho tamaño empresarial.

RAZÓN SOCIAL	TAMAÑO EMPRESARIAL	UBICACIÓN	CIUDAD
L & Y INGENIERIA Y PROYECTOS S.A.S.	MICRO EMPRESA	CR 46 NO 61 - 51 OF 101	ATLÁNTICO
DIARQCO CONSTRUCTORES SAS	MEDIANA EMPRESA	CARRERA 14 NO. 95 -47 OFICINA: 406	BOGOTÁ
GUSTAVO ADOLFO TORRES DUARTE	MEDIANA EMPRESA	CALLE 87 NO. 20-42 OF. 303	BOGOTÁ

HACER DE COLOMBIA LTDA.	MEDIANA EMPRESA	TV 60 124 20 OF 207	BOGOTÁ
KCV CONSTRUCTORES S.A.S.	PEQUEÑA EMPRESA	CARRERA 100 # 11-60 OFC 321 TORRE FARALLONES CC HOLGUINES	CALI
GRUPO TITANIUM S.A.S.	PEQUEÑA EMPRESA	CARRERA 55 NO. 152B-68 OF. 1303	BOGOTÁ
TEC-CONS INGENIERIA SAS	MEDIANA EMPRESA	CARRERA 29 B NO. 71-43	BOGOTÁ
C.B.C. INGENIERIA CIVIL Y MANTENIMIENTO SAS	PEQUEÑA EMPRESA	CRA. 19 A 23 A 40	BOGOTÁ
NESTOR ROJAS TORRES	MICRO EMPRESA	CRA. 45 NO. 22-44 OF. 404 T-A	BOGOTÁ
CAPITAL NETWORKS S.A. S	PEQUEÑA EMPRESA	CALLE 5 A 69 C 20	BOGOTÁ
OBRAS Y SISTEMAS SAS	MEDIANA	AK 15 118 45 OF 301	BOGOTÁ
SERPING LTDA	MICROEMPRESA	CARRERA 49A N° 85A30 OFICINA 201	BOGOTÁ
H.A.H CONSTRUCCIONES S.A.S	PEQUEÑA	CARRERA 6 #53-29, TORRE EMPRESARIAL SANTA MONICA, OF. 604	IBAGUÉ
WR INGENIERIA Y CONSTRUCCION SAS	PEQUEÑA	CALLE 8A BIS A NO 80-63	BOGOTÁ
WILVER FRANCINY RUSSY LADINO	MICROEMPRESA	CALLE 8F 79-94	BOGOTÁ
IMATIC INGENIERIA LTDA	PEQUEÑA	CARRERA 23 # 57 - 49	CALI
H & S INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S.	MICROEMPRESA	CARRERA 11 NO. 16-25 BARRIO AMÉRICAS	ARAUCA
SET INTEGRAL S.A.S.	PEQUEÑA	CALLE 46 85 24 INT 201	ANTIOQUIA
GRUPOSIT SAS	MEDIANA	CALLE 13F # 65-44	CALI
PURITEC DE COLOMBIA SAS	MICRO	-KR 100 # 15 - 120	CALI
SAINC INGENIEROS CONSTRUCTORES S.A.	MEDIANA	-CL 11 # 100 - 121	CALI
GEMESCA S.A.S.	MICRO	-AV 3 # 8 NORTE - 24 OF 426 ED PROFESIONALY COMERCIALCENTENARIO 1	CALI
CESCONSTRUCCIONES S.A.	MEDIANA	-AV 4 # 6 NORTE - 67 OF 303	CALI
OCAMPO CASTRILLON REINALDO	MICRO	-KR 86 # 5 - 50	CALI
CONASE S.A.S.	PEQUEÑA	-KR 36 # 13 - 101	CALI

Es preciso aclarar que, a pesar de la variedad en la oferta que existe de estas empresas, no todas ellas pueden acreditar los requisitos mínimos establecidos por la Entidad para la realización de la obra requerida.

3.2. DINAMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

La dinámica de ejecución y entrega de un contrato de obra inicia con la firma del contrato por parte del contratista y la Entidad. Perfeccionado el mismo, se procede a firmar el Acta de Inicio para proceder a dar alcance a las especificaciones técnicas y obligaciones especificas y generales planteadas conforme a los documentos que integran el proceso.

Cualquier actividad desarrollada por el contratista deberá cumplir a cabalidad con todas las normas tributarias, laborales, ambientales, fiscales y demás aplicables.

La dinámica de los servicios de construcción son particulares para cada proyecto, pero en general se llevan a cabo las etapas que se relacionan a continuación:

Actividades preliminares

- Elaboración y presentación del cronograma de trabajo
- Tener personal mínimo requerido aprobado.

- Ejecución de trabajo de campo para actualización del diagnóstico de la infraestructura

Etapa de Construcción

- Traslado de personal y equipo al lugar de las obras
- Ejecución física de las actividades (construcción)
- Control de avance de las obras
- Entrega de las obras (reparaciones locativas)

La finalización del contrato de obra, se explica y reglamenta por medio del contrato que se firma entre las partes.

4. ESTUDIO DEL MERCADO

Para comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación, la Entidad a efectos de realizar el estudio de precios de mercado, adoptó el mecanismo de "REVISIÓN DE PRECIOS UNITARIOS POR SOLICITUD DE COTIZACIONES", para lo cual se solicitó cotización, mediante Oficio DESAJCLO23-503 de fecha 16 de febrero de 2023, a las siguientes personas:

ING MEGA SERVICIOS, CONELTEL INGENIERIA, BERMORI GRANADA, KCV CONSTRUCTORES SAS, CONOBRAS, GRUP GESTION RURAL& URBANA, NESTOR ROJAS TORRES, TEC-CONS INGENIERIA SAS, DIARQCO CONSTRUCTORES, GRUPO CONSTRUCTORES INTELIGENTES SAS (CONSTRUINTEL), LIMACOR.

En virtud de dicha solicitud, se recibieron tres (3) cotizaciones para el estudio del mercado, en las cuales se encontraron precios muy altos entre sí, así mismo fueron tenidos en cuenta precios contratados por la Entidad en la vigencia 2022, a los cuales se les realizó el ajuste de IPC proyectado por el DANE para la presente vigencia 2023, esto es el 13,12%. Dichos valores fueron promediados, a efectos de determinar el valor unitario de cada ítem y conforme las cantidades requeridas, se determinó el valor del presupuesto oficial estimado.

A continuación se relaciona el ejercio realizado:

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Cali – Valle del Cauca

ITEM	ESTUDIO DE MERCADO PROCESO DE MINIMA CUANTIA MC-2023-07											
	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	COTIZACION #1		COTIZACION # 2		COTIZACION #3		INDICE DE COSTO	PROMEDIO	
				VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL		VALOR PROMEDIO UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Suministro y fabricación guarda escoba en granito en media caña 10 cm	ML	52	$ 75.000,00	$ 3.900.000,00	$ 41.375,00	$ 2.151.500,00	$ 35.492,00	$ 1.845.584,00	$ 39.361,00	$ 38.743,00	$ 2.014.636,00
2	Fabricación e instalación de alfajía con gotero, ancho 35 cm en fibrocemento de 8mm con perfilería para fijación en muros, acabado con pintura epóxica, incluye elementos de fijación y de sello.	ML	52	$ 65.000,00	$ 3.380.000,00	$ 95.800,00	$ 4.981.600,00	$ 157.766,00	$ 8.203.832,00	$ -	$ 80.400,00	$ 4.180.800,00
3	Suministro e instalación de reja en tubo cuadrado de 2" x 2" pintada en color blanco, fabricada en fundición, incluye laterales, perforación, pernos y demás elementos para su correcta instalación la cual deberá ir embebida en muro y se deberá entregar con resanes, y pintura. Dicha reja tendrá una pendiente del 5% a un agua.	M2	25	$ 650.000,00	$ 16.250.000,00	$ 390.000,00	$ 9.750.000,00	$ 130.000,00	$ 3.250.000,00	$ -	$ 260.000,00	$ 6.500.000,00
4	Suministro e instalación de cubierta en policarbonato incluye accesorios de conexión	ML	25	$ 70.000,00	$ 1.750.000,00	$ 115.000,00	$ 2.875.000,00	$ 93.850,00	$ 2.346.250,00	$ 86.312,00	$ 83.387,00	$ 2.084.675,00
5	Suministro e instalación de reja de seguridad para puerta en tubo cuadrado de 2" x 2" pintada en color blanco, de 4 naves, (2 fijas y 2 naves corredizas), incluye marco, perforación de muro, resanes, base o platina para pared, argolla inferior para candado y cerradura chapa candado	M2	9,55	$ 700.000,00	$ 6.685.000,00	$ 375.000,00	$ 3.581.250,00	$ 200.000,00	$ 1.910.000,00	$ -	$ 287.500,00	$ 2.745.625,00
6	Aseo general.	M2	52	$ 4.500,00	$ 234.000,00	$ 4.500,00	$ 234.000,00	$ 4.236,00	$ 220.272,00	$ 3.896,00	$ 4.283,00	$ 222.716,00
							TOTAL, COSTO DIRECTO					$ 17.748.452,00
							ADMINISTRACION		17%			$ 3.017.237,00
							IMPREVISTO		3%			$ 532.454,00
							UTILIDAD		5%			$ 887.423,00
							IVA SOBRE UTILIDAD		19%			$ 168.610,00
							TOTAL					**$ 22.354.176,00**

NOTAS:

1. Los valores resaltados en color naranja no fueron tenidos en cuenta dentro del valor promedio, toda vez que se encuentran muy altos, frente a los demás valores cotizados.
2. La columna “Índice de Costo” se refiere a precios contratados por la Entidad en la vigencia 2022, ajustado al IPC proyectado por el DANE para la presente vigencia, esto es 13,12%

Teniendo en cuenta el Estudio de Mercado realizado, contenido en la relación anterior, el presupuesto oficial estimado que se establece para la presente contratación, corresponde a la suma de **VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS ($22.354.176.00) M/CTE, incluido AIU e IVA** el cual será financiado con los recursos asignados en la presente vigencia fiscal 2023.

Así mismo se indica, que los porcentajes que establece la Entidad para costos de AIU, podrán ser modificados por el proponente, siempre y cuando no sean excedidos, conforme lo establecido por la Entidad, esto es:

ADMINISTRACIÓN	17%
IMPREVISTOS	3%
UTILIDAD	5%

En el evento que se requiera adelantar una reparación no contemplada en los ítems antes descritos, se hará el respectivo análisis de precios y deberá contar con la respectiva autorización por parte del Supervisor del contrato, con la finalidad de hacer la modificación a que haya lugar.

El proponente no podrá superar el valor del presupuesto oficial estimado, ni exceder el valor promedio unitario de ninguno de los ítems, ni exceder los porcentajes del AIU establecidos por la Entidad en el ESTUDIO DEL SECTOR, so pena de incurrir en una de las causales para no considerar las propuestas.

A efecto de evaluar y escoger la propuesta más económica, se tendrá en cuenta el valor total de la oferta económica (sumatoria de todos los ítems), incluido AIU e IVA.

El valor de la oferta económica en todos sus componentes se presentará en pesos colombianos sin incluir centavos en cada uno de sus cálculos y deberá incluir todos los gravámenes que se deriven por el contrato a celebrar.

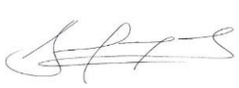
Para todos los efectos, en caso de presentarse con centavos, se ajustará los valores a la unidad siguiente, cuando el valor sea igual o superior a 50 centavos y a la unidad inferior cuando sea igual o inferior a los 49 centavos en el momento de la evaluación.

El presente estudio del Sector se expide el día veintisiete (27) del mes de febrero de dos mil veintitrés (2023)

5. JUSTIFICACIÓN DE EXIGENCIA DE INDICADORES PARA LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL DEL SECTOR

Conforme lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2. del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1860 de 2021, atendiendo la forma de pago del contrato a celebrar, la Entidad no encuentra necesario la exigencia de información financiera, así mimo y conforme lo señala el Artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, para el presente proceso de contratación, no se requerirá de la inscripción en el Registro Único de Proponentes, por tratarse de un contrato cuyo valor no supera el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la Entidad.

Firmado en Santiago de Cali, el primero (01) de marzo de 2023.

ESTUDIO DEL SECTOR - ANALISIS ECONOMICO (ARTICULO 2.2.1.1.1.6.1 DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO No. 1082 DE 2015)	
El Área Administrativa dando cumplimiento a lo establecido en el Articulo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, deja constancia que realizó el análisis conforme la normatividad, con el fin de conocer el sector relativo al presente proceso de contratación, el cual se encuentra en el presente documento.	
Elaboró: Diana Magaly Rada Guzmán Asistente Administrativo	Revisó: Jhon Jairo Calambas Herrera Coordinador Área Administrativa
Firma 	Firma 