UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
Al contestar cite este radicado No: DSC3-202302417
Fecha: 14 de abril de 2023 12:07:55 PM
Origen: Sede Central - Grupo de gestión contractual
Destino: Sede Central - Grupo de gestión administrativa

DSC3-202302417

Bogotá

MEMORANDO INTERNO GGCIM-00150 de 2023

PARA: Señor
JORGE ENRIQUE CASTILLO CENDALES
Coordinador Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa

DE: **HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ**

ASUNTO: Entrega Estudio de Mercado – Mantenimiento Locativo

Cordial Saludo,

En atención a la solicitud radicada bajo el número DSC3-202300890 de fecha 14 de Febrero de 2023, donde se solicitó un estudio del mercado para el proceso que tiene por objeto "*Contratar los servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres, de las oficinas a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.*" el Grupo de Gestión de Contratación e Inteligencia de Mercado se permite hacer entrega del resultado obtenido, el cual le servirá como soporte para la estructuración de los Estudios Previos para adquirir el bien y/o servicio requerido por la URT.

Atentamente,

HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ
Coordinador Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado

Anexos: 9 folios
Copia: N/A
Proyectó: Angélica Escobar – Contratista Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia De Mercado.
VoBo: N/A

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA: 1 DE 15
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-49
	ESTUDIO DE MERCADO O ANÁLISIS DEL SECTOR	VERSIÓN: 2

Clasificación de la Información: Publica ☒ Reservada ☐ Clasificada ☐ Fecha de aprobación: 06/06/2022

ESTUDIO DE MERCADO

UNIDAD
DE RESTITUCIÓN
DE TIERRAS

Bogotá D.C., abril de 2023

2

TABLA DE CONTENIDO

OBJETO 3

1 ASPECTOS GENERALES 3

1.1. Aspectos Económicos 3

1.1.1 Contexto Macroeconómico 3

1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios 5

1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector - Actividades Profesionales, Cientificas y Técnicas 6

1.1.3 Aspectos Legales 6

1.1.4 Análisis de la Oferta 7

1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Dinámica de Producción 7

1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades 10

1.1.5.1 Análisis de la Demanda histórica de la UAEGRTD 12

1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio 13

CONCLUSIONES 14

ANEXOS 15

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

OBJETO

Contratar los servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres, de las oficinas a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Ficha Técnica del: 14 de febrero del 2023

1 ASPECTOS GENERALES

1.1. Aspectos Económicos

1.1.1 Contexto Macroeconómico[1]

En la reunión de marzo, se decidió por unanimidad incrementar en 25 puntos básicos (pb) la tasa de interés de política monetaria llevándola a 13%:

En su discusión de política, la Junta Directiva tuvo en cuenta los siguientes elementos:

- La inflación anual de 13,3% en febrero tuvo un incremento de sólo 3 pb frente a su registro de enero. Esta desaceleración en la variación de precios se explica en parte por la moderación de la inflación anual de alimentos la cual se ubicó en febrero en 24,1%, sensiblemente por debajo del dato de diciembre (27,8%). Al mismo tiempo, las presiones de costos estarían cediendo: los precios internacionales de alimentos y otros bienes importados vienen cayendo, lo que se ha reflejado en descensos progresivos de la inflación de precios al productor, cuyo aumento anual bajó de 19,2% en diciembre a 15,1% en febrero. Estas señales favorables sugieren que la tasa de inflación se aproxima a su techo, a partir del cual iniciaría el descenso previsto para 2023.

- Las expectativas de inflación comienzan a incorporar estas noticias positivas. Así lo mostraron los resultados de la encuesta mensual a los analistas económicos que realiza el Banco de la República, en la cual la expectativa de inflación a 12 meses se redujo de 7,7% en la encuesta de enero a 7,2% en la de marzo, en la mediana de la muestra. Algo similar ocurrió con la correspondiente expectativa a 24 meses, que descendió de 4,5% a 4,0%. A medida que esta reducción de expectativas de inflación se consolide y generalice entre los agentes formadores de precios de la economía, el fenómeno de indexación de precios comenzaría a ceder, facilitando el retorno de la inflación hacia su meta.

- El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE), el cual venía mostrando una desaceleración desde octubre, aumentó 5,8% en enero, con mejoras en actividades secundarias y terciarias. En virtud de la mejor dinámica que exhibió la economía en enero respecto a lo pronosticado, así como al efecto de una menor base estadística por la revisión de las cifras de 2022 realizada por el DANE, el equipo técnico aumentó su pronóstico de crecimiento del PIB para 2023 del 0,2% al 0,8%. A pesar de esta mejora en el pronóstico, la actividad económica sigue mostrando una desaceleración importante frente a su dinamismo de 2022, como se deduce de la caída de importaciones, las menores

[1] BANCO DE LA REPUBLICA | Colombia Minutas de la reunión de la Junta Directiva del Banco de la República/En la reunión de marzo, se decidió por unanimidad incrementar en 25 puntos básicos (pb) la tasa de interés de política monetaria llevándola a 13%. [Publicada (3 abril 2023) Consultada (10 abril 2023) en (https://www.banrep.gov.co/es/noticias/minutas-banrep-30-03-2023)

iniciaciones de vivienda, la reducción de las ventas de vehículos, el debilitamiento de la producción real manufacturera, y la reducción del crecimiento de la cartera crediticia, entre otros.

- Si bien los recientes problemas de estabilidad financiera en Estados Unidos y en algunos países europeos han generado nerviosismo y volatilidad en los mercados internacionales, lo cual ha aumentado la incertidumbre sobre la evolución de la economía mundial, sus efectos sobre la economía colombiana han sido limitados, gracias a un sistema bancario bien regulado y supervisado que cumple holgadamente con los estándares del Comité de Basilea.

En el contexto descrito, los miembros de la Junta Directiva acordaron por unanimidad incrementar en 25 pb la tasa de interés de política. Destacaron que la inflación y el comportamiento de sus expectativas se han movido en la dirección deseada. Coincidieron en la necesidad de continuar con el ciclo alcista de la tasa de interés, aunque en esta oportunidad con un aumento de menor magnitud, para asegurar el retorno de la inflación hacia la meta de 3%, que la Junta se ha propuesto alcanzar hacia finales de 2024. En la discusión que sostuvieron se expresaron opiniones diversas que se fueron acercando hasta lograr el acuerdo que permitió la decisión unánime.

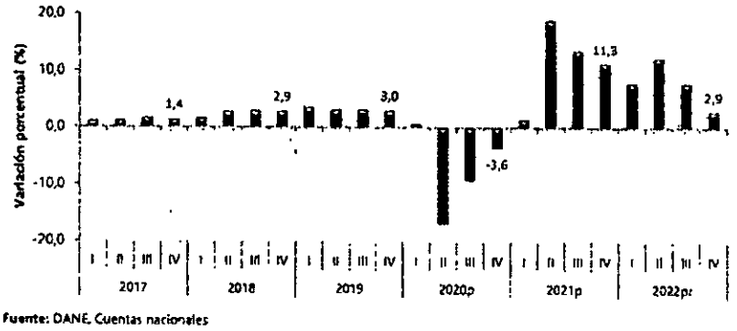
Producto Interno Bruto -PIB- nacional trimestral[2]

El Producto Interno Bruto crece 7,5% en el año 2022pr respecto al año 2021p.

Producto Interno Bruto (PIB)

IV trimestre 2022 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2017-I / 2022pr-IV



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

[2] DANE | Producto Interno Bruto PIB - Nacional Trimestral | Publicado [15 febrero 2023] Consultado [25 marzo 2023] < https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim22_produccion_y_gasto.pdf>

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 10,7% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 9,8% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,9%.

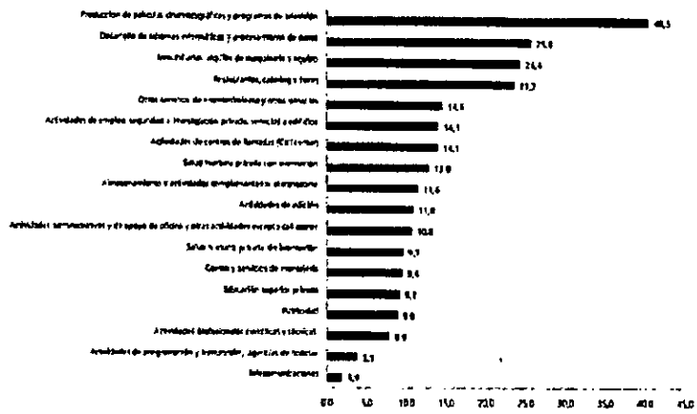
En el cuarto trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,9% respecto al mismo periodo de 2021pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 40,5% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades financieras y de seguros crece 8,4% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,7% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios[3]

Enero de 2023

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Enero 2023p



Fuente: DANE - EMS

En enero de 2023, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con enero de 2022.

[3] DANE/ Boletín técnico-Encuesta Mensual de Servicios (EMS). Publicado (15 marzo 2023) Consultado (10 abril 2023) < https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_enero_2023.pdf >

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

4

En enero de 2023, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con enero de 2022.

1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector – Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]

En enero de 2023, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, once presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con enero de 2019.

Tabla 5. Variación cuatrienal de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Enero 2023[p] / enero 2019

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) cuatrienal		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total[1]	Salarios[1]
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	40,7	5,1	36,2
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	48,8	-1,4	33,6
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	58,1	1,7	28,6
J	División 58	Actividades de edición	11,1	-25,0	34,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	64,2	-36,4	37,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión agencias de noticias	37,4	1,4	36,2
J	División 61	Telecomunicaciones	21,9	-2,1	38,4
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	98,8	29,9	54,0
L N	Sección L, División 68 Sección N Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	44,9	2,0	33,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	39,8	2,9	42,0
M	Clase 7310	Publicidad	41,7	-7,3	38,4
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada servicios a edificios	30,2	0,9	38,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	110,7	49,7	44,2
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	48,5	-0,5	27,0
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,2	3,0	18,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	46,8	17,3	31,3
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	38,2	8,6	30,4
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	50,3	1,4	32,2

Fuente: DANE – EMS

1.1.3 Aspectos Legales

De acuerdo con la investigación adelantada por el Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado, a continuación, se citan algunas normas relacionadas con el proceso. No obstante, dicha referencia es solo de carácter enunciativo, ya que existen otras normas adicionales.

- **Norma ISO 9001 de 2015:** En el apartado 6.3, la norma hace referencia al cuidado de las infraestructuras necesarias para alcanzar y mantener los requisitos previstos para el producto o servicio ofrecido por la organización. Citando exactamente lo siguiente: *"6.3 Infraestructura: La organización, debe determinar,*

[4] DANE/ Boletín técnico-Encuesta Mensual de Servicios (EMS). Publicado [15 marzo 2023] Consultado [25 marzo 2023] < https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_enero_2023.pdf >

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

proporcionar y mantener la infraestructura necesaria o para lograr la conformidad con los requisitos del producto. La infraestructura incluye, cuando sea aplicable:
a) Edificios, espacio de trabajo y servicios asociados
b) Equipo para los procesos, (tanto hardware como software)
c) *Servicios de apoyo tales como (Transporte o comunicación)".*

- **Ley 2069 de 2020:** Señala en su *"Artículo 33. Promoción del acceso de las MIPYMES al mercado de Compras Públicas. Con el fin de promover el acceso de las MIPYMES al mercado de Compras Públicas, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares ejecuten recursos públicos: 1. Deberán en el Análisis de Sector identificar las MIPYMES que podrían ser potenciales proveedoras directas o indirectas, con el fin de definir reglas que promuevan y faciliten su participación en el Proceso de Contratación."*

1.1.4 Análisis de la Oferta

1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Mantenimiento[5]

Siendo la necesidad el mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres, de las oficinas a nivel nacional de la Unidad, a continuación, se mencionan algunas definiciones relacionadas.

Gestión del Mantenimiento
El mantenimiento se define como un conjunto de actividades desarrolladas con el fin de asegurar que cualquier activo continúe desempeñando las funciones deseadas o de diseño.

Objetivo del Mantenimiento
El objetivo del mantenimiento es asegurar la disponibilidad y confiabilidad prevista de las operaciones con respecto de la función deseada, dando cumplimiento además a todos los requisitos del sistema de gestión de calidad, así como con las normas de seguridad y medio ambiente, buscado el máximo beneficio global.

Tipos de Mantenimiento
Mantenimiento correctivo: Es aquel encaminado a reparar una falla que se presente en un momento determinado. Es el modelo más primitivo de mantenimiento, o su versión más básica, en él, es el equipo quien determina las paradas. Su principal objetivo es el de poner en marcha el equipo lo más pronto posible y con el mínimo costo que permita la situación.

Características:
- Altos costos de mano de obra, y se precisa de gran disponibilidad de la misma.
- Altos costos de oportunidad (lucro cesante), debido a que los niveles de inventario de repuestos deberán ser altos, de tal manera que puedan permitir efectuar cualquier daño imprevisto.
- Generalmente es desarrollado en pequeñas empresas.

[5]INGENIERIAINDUSTRIALONLINE/ ¿Qué es la Gestión del Mantenimiento? (en línea). Consultado [25 marzo 2023] < https://www.ingenieriaindustrialonline.com/gestion-de-mantenimiento/que-es-la-gestion-del-mantenimiento/>

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

5

- La práctica enseña que, aunque la filosofía de mantenimiento de la compañía no se base en la corrección, este tipo de mantenimiento es inevitable, dado que es imposible evitar alguna falla en un momento determinado.

Desventajas:

- Tiempos muertos por fallas repentinas
- Una falla pequeña que no se prevenga puede con el tiempo hace fallar otras partes del mismo equipo, generando una reparación mayor.
- Es muy usual que el repuesto requerido en un mantenimiento correctivo no se encuentre disponible en el almacén, esto debido a los altos costos en que se incurre al pretender tener una disponibilidad de todas las partes susceptibles de falla.
- Si la falla converge con una situación en la que no se pueda detener la producción, se incurre en un trabajo en condiciones inseguras.
- La afectación de la calidad es evidente debido al desgaste progresivo de los equipos.

Mantenimiento preventivo: Consiste en evitar la ocurrencia de fallas en las máquinas o los equipos del proceso. Este mantenimiento se basa un «plan», el cual contiene un programa de actividades previamente establecido con el fin de anticiparse a las anomalías. En la práctica se considera que el éxito de un mantenimiento preventivo radica en el constante análisis del programa, su reingeniería y el estricto cumplimiento de sus actividades. Existen varios tipos de mantenimiento preventivo:

Mantenimiento periódico: Este mantenimiento se efectúa luego de un intervalo de tiempo que ronda los 6 y 12 meses. Consiste en efectuar grandes paradas en las que se realizan reparaciones totales. Esto implica una coordinación con el departamento de planeación de la producción, el cual deberá abastecerse de forma suficiente para suplir el mercado durante los tiempos de parada. Así mismo, deberá existir un aparte detallado de repuestos que se requerirán, con el objetivo de evitar sobrecostos derivados de las compras urgentes o desabastecimiento de los mismos.

Mantenimiento programado (intervalos fijos): Este mantenimiento consiste en operaciones programadas con determinada frecuencia para efectuar cambios en los equipos o máquinas de acuerdo con las especificaciones de los fabricantes o a los estándares establecidos por ingeniería. Una de sus desventajas radica en que se puedan cambiar partes que se encuentren en buen estado, incurriendo en sobrecostos. Sin embargo, muchas de las compañías con mejores resultados en términos de confiabilidad son fieles al mantenimiento programado, despreciando el estado de las partes.

Mantenimiento de mejora: Es el mantenimiento que se hace con el propósito de implementar mejoras en los procesos. Este mantenimiento no tiene una frecuencia establecida, es producto de un trabajo de rediseño que busca optimizar el proceso.

Mantenimiento Autónomo: Es el mantenimiento que puede ser llevado a cabo por el operador del proceso, este consiste en actividades sencillas que no son especializadas. Este es un pilar de la filosofía TPM.

Mantenimiento Rutinario: Es un mantenimiento basado en rutinas, usualmente sugeridas por los manuales, por la experiencia de los operadores y del personal de mantenimiento. Además es un mantenimiento que tiene en cuenta el contexto operacional del equipo

Reparaciones locativas
El Decreto 1469 de 2010, en su Artículo 10 define: "Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural". [6]

Mantenimiento locativo[7]
Labores a realizar dentro del mantenimiento a edificios de oficinas. En estos casos hablamos fundamentalmente de pisos, paredes, techos, lámparas y equipos de apoyo crítico como son el de presión de agua, los sistemas de aire acondicionado, de protección y detección de incendios y los ascensores. Si se requiere, incluso la pintura tiene una ficha técnica con instrucciones de limpieza, conservación y duración estimada, de acuerdo con las condiciones ambientales. Igual sucede con lámparas, tapetes, etc., pero en un edificio, los equipos críticos son el ascensor y la caldera (cuando los hay), porque en su operación está implícito un riesgo de seguridad y su mantenimiento es legalmente obligatorio. Si ocurre un accidente, por pequeño que sea y se demuestra que al equipo no se le había practicado el mantenimiento sugerido por el fabricante, las consecuencias legales pueden ser muy graves.

Objeto del mantenimiento locativo. Mantener el confort y las condiciones necesarias para que se puedan realizar las actividades laborales. Esto tiene que ver con las condiciones de iluminación, ventilación, aseo, el buen estado de las redes y conexiones, para evitar interrupciones en el trabajo, que son muy costosas para cualquier organización. Adicionalmente, busca la seguridad, evitando que se produzcan accidentes por desperfectos en los equipos, trampas en la circulación, desprendimientos o caída de elementos. Por último, la rentabilidad; un edifico bien mantenido, es un edificio rentable en todo sentido, no solamente por el ahorro de agua y energía, sino porque está comprobado que el personal es más productivo, cuando cuenta con las condiciones adecuadas para realizar su trabajo.

[6] GOV.CO. DAFP. EVA. Gestor normativo. Decreto 1469 de 2010 (en línea). (Consultado 26 marzo 2023). Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>

[7] LA REPUBLICA. Mantenimiento locativo, fuente importante de ahorro. [En línea] (13 de octubre de 2012) [Consultado 26 marzo 2023] Disponible en < https://www.larepublica.co/alta-gerencia/mantenimiento-locativo-fuente-importante-de-ahorro-2023250>

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades

Para el análisis de la demanda, el Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercado consultó la plataforma SECOP II, donde se identificaron procesos iguales o similares al que la entidad desea contratar encontrando a la **Escuela de Suboficiales y Nivel Ejecutivo Gonzalo Jiménez de Quesada, UARIV-Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Victimas, Dirección de Antinarcóticos, Escuela Nacional de Entrenamiento Policial BG. Jaime Ramírez Gómez CENOP.**

ENTIDAD	ESCUELA DE SUBOFICIALES Y NIVEL EJECUTIVO GONZALO JIMÉNEZ DE QUESADA	UARIV-UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS	DIRECCION DE ANTINARCOTICOS	Escuela Nacional de Entrenamiento Policial BG. Jaime Ramírez Gómez CENOP
Objeto	Mantenimiento preventivo y correctivo y/o mejoras locativas de las instalaciones de la Escuela De Suboficiales y Nivel Ejecutivo "Gonzalo Jiménez De Quesada" y el comando de operaciones especiales (copes), con ejecución por tracto sucesivo, a precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste	Realizar el mantenimiento locativo, preventivo y correctivo a todo costo incluido, a los bienes muebles que tiene en uso la Unidad y los inmuebles donde funciona, ubicados en las sedes del Territorio Nacional esto es, sedes administrativas, centros Regionales y Puntos de Atención de conformidad con el Anexo No. 1 - Especificaciones Técnicas Mínimas.	Mantenimiento preventivo y correctivo y/o mejoras locativas de las instalaciones adscritas a la Dirección Antinarcóticos - Policía Nacional, a precios unitarios fijos sin formula de reajuste". Lote 1 y lote 2, con ejecución por tracto sucesivo, a precios unitarios fijos sin fórmula de reajuste	Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones policiales adscritas a la escuela nacional de entrenamiento policial Bg Jaime Ramírez Gómez - Cenop - Policía Nacional, con ejecución por tracto sucesivo a precios unitarios fijos sin formula de reajuste
No. Proceso	PN ESJIM SA MC 001 2020	CMC076-2021	PN DIRAN SA MC 023 2021	PN CENOP SA MC 002 2022
Tipo de proceso	Selección abreviada menor cuantía	Selección abreviada menor cuantía	Selección abreviada menor cuantía	Selección abreviada menor cuantía
Tipo de contrato	Obra	Obra	Obra	Obra
Oferentes que participaron	CONSORCIO FONER ARQUITECTURA ANA QUESADA ARREDONDO INGENIERIA ELECTRONICA DEL HUILA SAS ICODIN INGECAR S.A. DICOIN INGENIEROS S.A.S HUBER RICARDO HOYOS DAZA	OMP S.A.S ROLAN GIOVANNY PEREZ MORALES	MIROAL INGENIERIA SAS CONSORCIO FORTALEZA CARLOS DAZA RAMÍREZ CONSORCIO VINCCI CONSORCIO SEAR CONSORCIO LABORAR DIRAN 23 2021 CONSORCIO CINCO CONSORCIO OCCIDENTE CONSORCIO GENERAL SAFRID INGENIERIA SAS ADRIANA ALVAREZ CONSORCIO JEMA 2023	CONSOLTEC GROUP ANDINA HOLDING SAS CENOP 2022
Contratista	DICOIN INGENIEROS S.A.S	OMP S.A.S	SAFRID INGENIERIA SAS CONSORCIO OCCIDENTE	CONSORCIO MANTENIMIENTO CENOP 2022
Valor adjudicado	$1.200.000.000 Pesos Colombianos	$515.499.998 Pesos Colombianos	$2.400.000.000 Pesos Colombianos $2.400.000.000 Pesos Colombianos	$4.183.300.000 Pesos Colombianos
Plazo de ejecución	90 (Días)	41 (Días)	210 (Días)	180 (Días)
Año	2020	2021	2021	2022
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1123423&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/OpportunityDetailView/Index?noticeUID=CO1.NTC.1923246&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1923246&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2982123&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Analizando la información obtenida de los procesos adelantados por otras entidades en la plataforma SECOP II, durante la vigencia 2020, 2021, 2022 y 2023 se evidencia:

- En el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II, se puede identificar que, de los contratos analizados corresponden a Tipo de Proceso, Selección Abreviada Menor Cuantía con modalidad de contratación Obra.
- En los procesos de contratación verificados, se identifica que existe pluralidad de oferentes en el mercado, y se identifican algunos procesos donde se presentan consorcios en busca del cumplimiento del servicio.
- Se pueden establecer que los plazos de ejecución proyectados para este tipo de objetos y de acuerdo con sus obligaciones se encuentra estipulado entre 41 y 210 meses y el valor adjudicado para los contratos varía entre los $515.499.998 y $4.183.300.000 de pesos de acuerdo con la necesidad de cada entidad, así mismo la tipología de proceso más utilizada es el de Obra.

1.1.5.1 Análisis de la demanda histórica de la UAEGRTD

La unidad viene contratando este tipo de servicio desde la vigencia 2019 a continuación los procesos contratados:

ENTIDAD	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS		
Objeto	Contratar los servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres, de las oficinas a nivel nacional de la UNIDAD	Contratar la prestación de servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres, de las oficinas a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas	Contratar los servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres, de las oficinas a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
No. Proceso	SI-URT-27-2019	SI-URT-09-2020	SI-URT-10-2021
Tipo de proceso	Selección abreviada subasta inversa	Selección abreviada subasta inversa	Selección abreviada subasta inversa
Tipo de contrato	Prestación de Servicios	Prestación de Servicios	Prestación de Servicios
Oferentes que participaron	1.FRICON SOLUCIONES SAS 2.BIOAMBIENTE INGENIERIA S.A.S 3.GRUPO JM	1. TEC-CONS INGENIERIA S.A.S. 2. INGECOAS SAS 3. FUNDACION ESPELETIA 4. ANGGY NICOLS ACOSTA VELA 5. FRICON SOLUCIONES SAS	1.CONSTRUCTORA BAYITH S.A.S. 2.EDWIN PARADA CALVO 3.SIPCO SAS 4.TORORIENTE SAS
Contratista	JM GRUPO EMPRESARIAL SAS	JM GRUPO EMPRESARIAL SAS	SIPCO SAS
Valor adjudicado	124.152.208 COP	300.000.000 COP	150.000.000 COP
Plazo de ejecución	3 (Meses)	8 (Meses)	193 (Días)
Año	2019	2020	2021
Link	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&noticeUID=CO1.NTC.956951	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&noticeUID=CO1.NTC.1217512	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&noticeUID=CO1.NTC.1643759

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

De los procesos contratados por la Unidad se evidenció lo siguiente:

- A partir del año 2019 se contratan los servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres de las sedes y oficinas de la Unidad, con el fin de garantizar las condiciones de una adecuada prestación de los servicios administrativos y misionales de la entidad.

- La modalidad de selección escogida para tres de los cuatro los procesos de mantenimiento locativo, ha sido la selección abreviada subasta inversa, esto debido que, para la realización de los respectivos mantenimientos locativos, se incluye el suministro de materiales, repuestos, accesorios y elementos necesarios. Así mismo, el tipo de contrato utilizado es la prestación de servicios, en atención a que la actividad que predomina es el servicio de mantenimiento.

- La empresa JM Grupo Empresarial SAS, es el proponente que más veces ha resultado adjudicatario de los procesos que ha adelantado la Unidad (2 de 3).

- Se tiene pluralidad de oferentes en el mercado, se observa que a los procesos se presentan de 1 a 5 oferentes; así mismo el tiempo de ejecución de los contratos adelantados por la Unidad han sido entre 1 a 8 meses, esto acorde con las necesidades de la unidad.

- Para estos procesos de contratación del servicio de mantenimientos locativos no se tiene definida la cantidad de las actividades que se realizarán en el transcurso del contrato, por lo que la ejecución estará sujeta a los servicios que se demanden y las necesidades evidenciadas en cada una de las sedes o instalaciones de la Unidad en la respectiva vigencia.

1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio.

Durante la investigación de potenciales proveedores para la adquisición requerida por la Unidad, de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en la ficha técnica, se identificaron en la plataforma SECOP II, y en las herramientas de Análisis de Demanda y Oferta del Modelo de abastecimiento Estratégico, por lo menos 33 empresas que posiblemente podrían cumplir con los requerimientos establecidos en la misma, a las cuales se procedió a enviar solicitud de cotización vía correo electrónico.

EMPRESAS		
CONSTRUCTORA MARMORA	ANGGY NICOLS ACOSTA VELA	ARCELEC S.A.S.
AZ SAS	CARLOS RAFAEL RODRIGUEZ GOMEZ	CONSTRUEQUIPOS BOGOTA S.A.S
CIVILMAQ S.A.S.	COLSERVICO & SUMINISTROS S.A.S.	CONSORCIO DIAMANTE
CONSORCIO ESJAR 2019	CONSORCIO GMA	CONSORCIO J4
CONSORCIO LM VARGAS	CONSORCIO PANORAMA	CONSTRUCTORA BAYITH S.A.S.
CONSTRUCTORA GUERRERO Y CIA S EN C	CENTRAL DE HERRAMIENTAS DE COLOMBIA SAS	ALVAHEL GRUPO CONSTRUCTOR Y CONSULTOR LTDA
CSE	CUMBRE ASOCIADOS LTDA	DRG INGENIERIA Y SUMINISTROS
ELECTRICOS Y FERRETERIA DELTA SAS	INGENIERIA, CONSTRUCCION Y VIAS DE COLOMBIA SAS	INGECON S.A.S
FRICON SOLUCIONES SAS	JM GRUPO EMPRESARIAL SAS	SIPCO SAS
TEC-CONS INGENIERIA S.A.S.	TELEACCESS LTDA	TORORIENTE SAS
UNION TEMPORAL CADIZ	CONSTRUCCIONES TURPIAL	SUMINFER INGENIERIA

8

De estas empresas, dos (2) enviaron cotización las cuales fueron analizadas y tenidas en cuenta para el análisis numérico de la media geométrica.

CONCLUSIONES

- De acuerdo con el artículo 33 de la Ley 2069 de 2020, "*Artículo 12. Promoción del acceso de las MIPYMES al mercado de Compras Públicas*", se procedió a verificar en el RUES el Certificado de Existencia y Representación Legal de las dos (2) empresas que cotizaron en donde, una se reporta como tamaño empresarial "Pequeña" y otra con tamaño "Microempresa".

- De acuerdo con el artículo 2 del Decreto 310 de 2021, que modificó el Artículo 2.2.1.2.1.2.12. Planeación de una adquisición en la bolsa de productos, del Decreto 1082 de 2015, se establece que: "Cuando no exista un Acuerdo Marco de Precios para el bien o servicio requerido, las entidades estatales deben estudiar, comparar e identificar las ventajas de utilizar la bolsa de productos para la adquisición respectiva frente a la subasta inversa o a la promoción de un nuevo Acuerdo Marco de Precios con la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente- para tales bienes o servicios, incluyendo el análisis del Proceso de Selección del comisionista, los costos asociados a la selección, el valor de la comisión y de las garantías.

  El estudio mencionado deberá dar cuenta de la forma en que la Entidad Estatal garantiza los principios y objetivos del sistema de compras, contratación pública, los postulados de la función administrativa y de la gestión fiscal. Este estudio deberá consignarse expresamente en los documentos del Proceso de Selección y se deberá garantizar su oportuna publicidad a través del SECOP".

  Por lo que en atención, a que actualmente la única entidad autorizada para realizar las compras a través de bolsa de productos, es la Bolsa Mercantil de Colombia BMC, se procedió a verificar en la página Web de la BMC, en el acceso a Mercado de Compras Públicas, el "Listado de productos, commodities y servicios" , el cual tiene corte a diciembre de 2021, si se encontraba el servicio de mantenimiento locativo preventivo y correctivo, sin encontrarse específicamente, en su mayoría, los elementos requeridos por la Unidad, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en la ficha técnica.

- Los valores del análisis numérico no presentan decimales, los resultados de los cálculos que se realiza por las fórmulas del formato Excel se encuentran formulados con la condición "REDONDEAR", esto con el fin que los valores queden en números enteros y no se tomen decimales para establecer valores en los estudios previos y en los CDPs.

- Algunos valores de las cotizaciones no fueron tenidos en cuenta en el análisis numérico de la media geométrica, por no presentarse valores en el formato entregado por los posibles oferentes.

- Realizando la búsqueda de posibles oferentes para el presente servicio se identificó que a pesar de existir pluralidad de oferentes en el mercado no todos ofrecen cobertura nacional.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

- De acuerdo a lo estipulado en el procedimiento de elaboración de estudios de mercado en donde se especifica que : *Para que un valor histórico pagado en una vigencia anterior pueda ser tenido en cuenta para la elaboración del estudio de mercado, la ficha técnica y las condiciones del bien o servicio a contratar, no tienen que haber presentado mayores variaciones respecto de la necesidad actual de la entidad*, no fue posible tomar los históricos para la medición de la media geométrica dado que las condiciones del bien o servicio solicitado, no se asimilan en su totalidad con los ítems cotizados.

- Para el presente estudio de mercado se entrega media geométrica de los valores unitarios por cada uno de los ítems, No se entrega valor de POE, toda vez que la cantidad total a adquirir puede variar según el presupuesto y la necesidad del servicio.

ANEXOS

Cuadro comparativo.

	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA:	FIRMA:
ELABORADO POR:	ANGELICA MARIA ESCOBAR VIVAS	CONTRATISTA – GGCIM	14/04/2023	
REVISADO POR:	ÓSCAR JUAN PABLO HERNÁNDEZ ARIAS	CONTRATISTA – GGCIM	14/04/2023	
APROBADO POR:	HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ	COORDINADOR - GGCIM	14/04/2023	

	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS	PÁGINA:
	PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO: GC-FO-52
	CUADRO COMPARATIVO ESTUDIO DE MERCADO	VERSIÓN: 3

Clasificación de la Información: Pública ☒ Reservada ☐ Clasificada ☐ — Fecha de aprobación: 28/02/2022

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	GRUPO DE GESTIÓN DE SEGUIMIENTO Y OPERACIÓN ADMINISTRATIVA	NOMBRE DEL ANALISTA:	ANGELICA ESCOBAR VIVAS
OBJETO DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO:	Contratar los servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enseres, de las oficinas a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas	FECHA SOLICITUD:	14 DE FEBRERO DEL 2023
		Nº DE RADICADO:	DSC3-2023000880
SECTOR AL QUE PERTENECE EL PROCESO:	SERVICIOS	SUBSECTOR AL QUE PERTENECE EL PROCESO:	Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas

EMPRESAS	CIUDAD →	CUMPLIMIENTO	ITEM 1			ITEM 2:			ITEM 3:			ITEM 4:			ITEM 5.		
			CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
Oferta																	
Oferta																	
RANGO SUPERIOR																	
RANGO INFERIOR																	
MEDIA GEOMÉTRICA																	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR																	
MEDIANA																	
RANGO SUPERIOR CON OUTLIER (con valores atípicos)																	
RANGO INFERIOR CON OUTLIER (con valores atípicos)																	
MEDIA GEOMÉTRICA CON OUTLIER (con valores atípicos)																	

OBSERVACIONES:

1.Para este estudio de mercado no se podrán tomar en cuenta todos los valores de las diferentes cotizaciones esto debido a que los valores presentados (valores subrayados), una vez realizado el análisis numérico correspondiente, no se encuentran dentro del rango superior e inferior aceptable
2.Los valores del análisis numérico no presentan decimales, los resultados de los cálculos que se realiza por las fórmulas del formato Excel, se encuentran formulados con la función "REDONDEAR", esto con el fin que los valores queden en números enteros y no se tomen decimales para establecer valores en los estudios previos y en los CDPs.
3.De acuerdo a lo estipulado en el procedimiento de elaboración de estudios de mercado en donde se especifica que Para que un valor histórico pagado en una vigencia anterior pueda ser tenido en cuenta para la elaboración del estudio de mercado, la ficha técnica y las condiciones del bien o servicio a contratar, no deben que haber presentado mayores variaciones respecto de la necesidad actual de la entidad, no fue posible tomar los históricos para la medición de la media geométrica dado que las condiciones del bien o servicio solicitado, no se asimilan en su totalidad con los ítems cotizados
4. Realizando la búsqueda de posibles oferentes para el presente servicio se identifica que a pesar de existir pluralidad de oferentes en el mercado no todos ofrecen cobertura nacional

EVALUACIÓN DEL ANALISTA

EMPRESAS COTIZANTES	FECHA DE COTIZACION	VALOR TOTAL DE LA COTIZACION	OBSERVACIONES COTIZACIÓN (Forma de Pago, Garantía, Validez de la oferta)
Oferta			
Oferta			

RESUMEN

Empresas que cumplen con las especificaciones técnicas			Preparado por:	ANGELICA ESCOBAR VIVAS
Valor Unitario Promedio			Vo.Bo. Coordinador GGCIK:	HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ
Valor Total Promedio (PDE)				

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte siempre el Sistema de Información Strategos

UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS

Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
Al contestar cite este radicado No: DSC3-202300890
Fecha: 14 de febrero de 2023 09:07:07 AM
Origen: Sede Central - Grupo de gestión administrativa
Destino: Sede Central - Grupo de gestión contractual
DSC3-202300890

Bogotá D.C.

MEMORANDO INTERNO GGSOA – 00175 de 2023

PARA: Doctor
HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ
Coordinador Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercados

DE: **JORGE ENRIQUE CASTILLO CENDALES**

ASUNTO: Solicitud Estudio de Mercado y/o análisis del sector proceso del contrato de mantenimiento locativo para el funcionamiento de las oficinas de la unidad.

El Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa, requieren adelantar para la vigencia 2023, el proceso de contratación cuyo objeto es: *"Contratar los servicios de mantenimiento locativo preventivo y correctivo para los bienes inmuebles, bienes muebles, equipos y enceres, de las oficinas a nivel nacional de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas."*. Teniendo en cuenta lo anterior, cordialmente solicitamos al Grupo de Gestión en Contratación e Inteligencia de Mercados, dar inicio al estudio de mercado y/o análisis del sector, con el objeto de identificar y analizar la oferta de servicios de mantenimientos locativos, que permita realizar las actividades objeto del contrato.

Se anexa a este memorando los siguientes documentos, los cuales fueron remitidos en digital a los correos luis.negrette@urt.gov.co; angelica.escobar@urt.gov.co; pablo.hernandez@urt.gov.co

1. Formato GC-FO-02 – V5 Ficha Técnica.
2. Imagen mapa de Colombia con 4 regiones demarcadas.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

JORGE ENRIQUE CASTILLO CENDALES
Coordinador Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa

Anexos: Nueve (9) folios.
Copia: N/A
Proyectó: Diego Antonio Prieto Jaime - Contratista - Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa.
VoBo: Juan Manuel Torres Parra. - Contratista apoyo a la supervisión - GGSOA.
Olga Lucia Palacios Parada - Contratista - Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa