Análisis del sector

Objeto a contratar	Prestación del servicio para el mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD.

1. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE MERCADO

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Teniendo en cuenta las funciones 1 y 6 de la Subgerencia Administrativa y Financiera, ésta ha identificado la necesidad de contratar el mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones en las que desarrolla sus funciones la UAECD, incluido el suministro de mano de obra y materiales que se requieran, en consideración a que la Unidad no cuenta con personal en planta para realizar estos mantenimientos, como tampoco con los insumos para los mismos y corresponde a esta, a través de la Subgerencia Administrativa y Financiera, velar por la conservación de las condiciones físicas de la infraestructura, tomando las medidas necesarias para que de forma planificada, periódica y permanente se realicen los trabajos a los que haya lugar para prevenir, retrasar o evitar el deterioro de las instalaciones, producto del uso normal y las adecuaciones o cambios que se puedan requerir con el mismo objetivo.

Ahora bien, lo que se pretende contratar corresponde a las actividades previstas que en años anteriores se han ejecutado y que ha permitido que sus instalaciones se mantengan en óptimas condiciones de servicio, y el servicio para mejorar o adecuar dichas instalaciones.

1.2. OBJETIVO DEL ANÁLISIS

Analizar el sector y el mercado, concerniente al proceso de selección cuyo objeto es **“Prestación del servicio para el mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD.”**, desde la perspectiva económica, financiera, permitiendo:

- Conocer las características fundamentales de las empresas que conforman el segmento de mercado que cuenta con la capacidad de suplir la presente necesidad de contratación.

- Determinar las variables financieras y técnicas que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva.

1.3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Las actividades económicas se encuentran divididas en sectores económicos, cada uno de ellos hace parte de una actividad económica cuyos bienes y servicios tienen característica en común y se diferencian de otras agrupaciones.

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción, es decir de acuerdo con el servicio que realicen o al producto que comercialicen.

Se establecen tres sectores, según la economía:
a. Sector primario: Se refiere a todas las actividades del agro o producción básica.
b. Sector secundario: Se refiere a la producción de la industria, construcción o manufactura.
c. Sector terciario: Se refiere a los servicios que se brindan ya sea en el comercio, bancos, educación, etc.

El objeto del presente estudio se encuentra ubicado dentro del sector terciario o de servicios el cual contempla actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales.

El Sector **TERCIARIO o de SERVICIOS** Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros. También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-consumer) sino también a otras compañías (business.to.business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-to-business.

1.3.1. Aspectos Generales del Mercado

La importancia de realizar este análisis ha sido mencionada en las recomendaciones de la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE), le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

El presente análisis se adelanta en cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, que en su artículo 2.2.1.1.1.6.1 establece: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, financiera y técnica. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso". El análisis del sector hace parte de la planeación del proceso de contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) el país presentara un crecimiento económico de 6,3% al finalizar este año. Sin embargo, para 2023, la entidad multilateral disminuyó su pronóstico de crecimiento hasta el 2%.

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

1.3.2. ANÁLISIS DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO- PIB[1]

Producto Interno Bruto (PIB) III trimestre 2023 preliminar

Producto Interno Bruto

Tasa de crecimiento en volumen[1]
2018-I / 2023[pr]-III



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

En el tercer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, decrece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Industrias manufactureras decrece 6,2% (contribuye -0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 3,5% (contribuye -0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decrece 8,0% (contribuye -0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2023pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,0%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,6 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 11,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades financieras y de seguros crece 8,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

VALOR AGREGADO POR ACTIVIDAD ECONÓMICA

[1] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2023.pdf

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Comercio al por mayor y al por menor

En el tercer trimestre de 2023pr, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida decrece 3,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas decrece 2,9%.
- Transporte y almacenamiento decrece 3,9%.
- Alojamiento y servicios de comida decrece 4,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida decrece en 0,1%, explicado por:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 0,8%.
- Transporte y almacenamiento decrece 1,0%.
- Alojamiento y servicios de comida decrece 0,2%.

Comercio al por mayor y al por mayor
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023[pr]-III / 2022[pr]-III	2023[pr] / 2022[pr]	2023[pr]-III / 2023[pr]-II
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-2,9	-2,9	0,8
Transporte y almacenamiento	-3,9	-0,3	-1,0
Alojamiento y servicios de comida	-4,5	-2,2	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[1]	**-3,5**	**-2,1**	**-0,1**

Fuente: DANE,Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[3]Comercio al por mayor y en comisión o por contrata; comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles); comercio de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios.

Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el tercer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 0,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,3%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 1,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,3%, explicado por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,3%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 1,0%.

Actividades profesionales, científicas y técnicas
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023[pr]-III / 2022[pr]-III	2023[pr] / 2022[pr]	2023[pr]-III / 2023[pr]-II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,3	0,1	0,3
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	-1,8	0,4	-1,0
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**-0,8**	**0,3**	**-0,3**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr] preliminar
[1] Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)[2]

El comportamiento mensual del IPC total en diciembre de 2023 (0,25%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones las divisiones Transporte (15,42%), Restaurantes y hoteles (13,22%), Bebidas alcohólicas y tabaco (11,95%), Educación (11,41%), Bienes y servicios diversos (10,08%) y por último, Salud (9,49%) se ubicaron por encima del promedio nacional (9,28%).

[2] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-dic2023.pdf

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Variación IPC

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación anual y mensual - total nacional - 2022 - 2023 (Diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación Anual		Variación Mensual	
	2022	2023	2022	2023
IPC total	13,12	9,28	1,26	0,45

Fuente: DANE, IPC

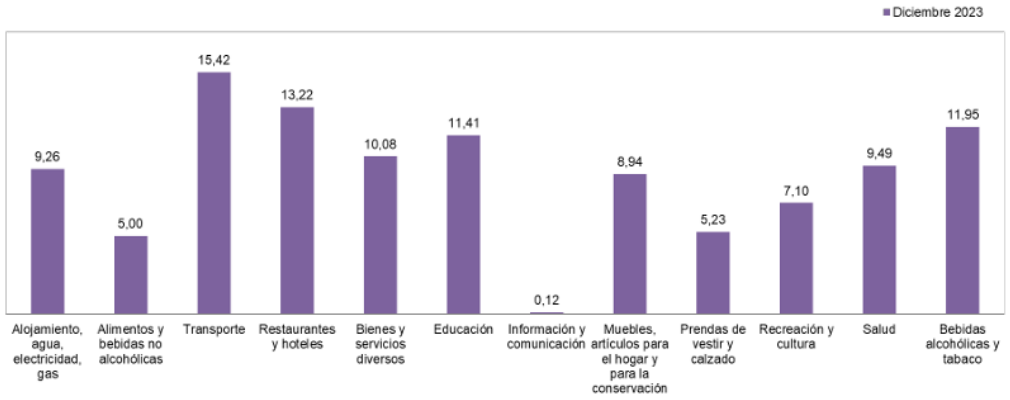
En diciembre de 2023 la variación mensual del IPC fue 0,45%, frente a diciembre de 2022. La división Transporte registró una variación anual de 15,42%, siendo esta la mayor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: combustibles para vehículos (44,80%), gastos reglamentarios relacionados con la propiedad, manejo y alquiler de vehículos (20,19%) y compra y cambio de aceite (15,85%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (-9,03%) y llantas y neumáticos, rines para vehículo (-1,30%).

La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 13,22%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (14,98%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (14,84%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (comida, bebidas, cover) (8,29%), servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (12,11%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (12,93%).

La división Información y comunicación registró una variación anual de 0,12%, siendo esta la menor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (1,10%) y servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,05%).

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Variación mensual IPC



En diciembre de 2023 la variación mensual del IPC fue 0,50%, frente a junio de 2023.

La división Transporte registró una variación anual de 15,42%, siendo esta la mayor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: combustibles para vehículos (44,80%), gastos reglamentarios relacionados con la propiedad, manejo y alquiler de vehículos (20,19%) y compra y cambio de aceite (15,85%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (-9,03%) y llantas y neumáticos, rines para vehículo (-1,30%).

La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 13,22%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (14,98%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (14,84%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (comida, bebidas, cover) (8,29%), servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (12,11%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (12,93%).

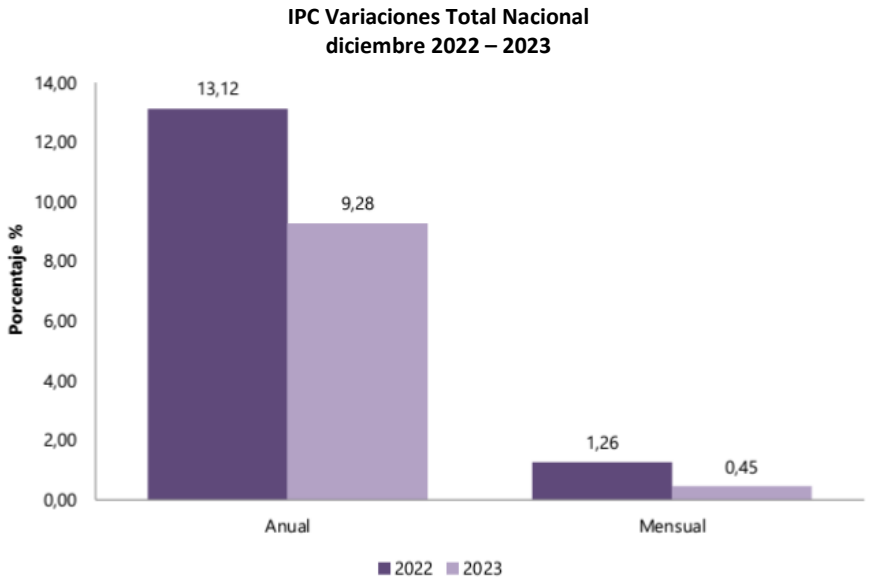
La división Información y comunicación registró una variación anual de 0,12%, siendo esta la menor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (1,10%) y servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,05%).

En diciembre de 2023 las mayores contribuciones a la variación anual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: combustibles para vehículos con 1,14 puntos porcentuales, arriendo imputado con 0,95 puntos porcentuales y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 0,91 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: plátanos con -0,08 puntos porcentuales, cebolla con -0,06 puntos porcentuales y aceites comestibles con -0,06 puntos porcentuales.

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

Las subclases con las menores contribuciones fueron: cebolla con -0,04 puntos porcentuales, vehículo particular nuevo o usado con -0,03 puntos porcentuales y suministro de agua con -0,01 puntos porcentuales.

Índice de Precios al Consumidor – diciembre 2023 [3]



1.3.2. Sector mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones

¿Qué son los mantenimientos locativos?

Son todos esos arreglos o reparaciones menores que no implican específicamente una reforma en la infraestructura de tu inmueble, pero que de igual forma son muy importantes para la funcionalidad de este y el bienestar de quienes lo habitan, aunque las reparaciones locativas son menores, esto no quiere decir que sean menos importantes o que debas esperar para darles solución.

El ejemplo más claro de esto es la impermeabilización de techos, si no se hace a tiempo la humedad podría terminar deteriorando la estructura. Siendo más directos si no se realiza a tiempo los mantenimientos locativos hace que lo menor, se convierta en un arreglo de infraestructura costoso y dispendioso.

Los mantenimientos se pueden requerirse por igual en el hogar, oficina, local comercial o establecimientos para diferentes actividades. Estas mejoras o reparaciones se hacen necesarias comúnmente tanto en espacios exteriores e interiores, con el fin general de mejorar las condiciones del inmueble, así como de mantener su buen estado y corregir daños ocasionados por el uso o el paso del tiempo.

[3] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-dic2023.pdf

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

En resumen, todas las reparaciones y mejoras que se hagan en tu inmueble que no afecten la estructura, distribución interna o dimensiones, funcionales y de forma, hacen referencia a un mantenimiento locativo.

¿Qué se pretende fundamentalmente con los mantenimientos locativos?

a) Mantener el confort: Es decir, 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.

b) Dar seguridad: Evitando que se produzcan accidentes por desperfectos en los equipos, trampas que perjudiquen o no brindan seguridad en la circulación (cuidar los pasillos de circulación, eliminación de obstáculos como baldosas sueltas, barandas o escalones sueltos), desprendimientos o caída de elementos.

c) Cuidar la rentabilidad: Puesto que un inmueble bien mantenido, es más 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.

d) Conseguir que tanto el inmueble como la planta, siempre estén operativos: Una buena gestión implica que la empresa tenga que invertir muy poco en mantenimiento correctivo, porque el locativo y preventivo es adecuado.

¿Por qué los mantenimientos locativos son importantes?

Cada tipo de reparación te resuelve alguna necesidad o problema que, a la final, se ve reflejada en seguridad, comodidad y funcionalidad. A continuación, conoce las 7 razones por las que deberías realizar mantenimientos locativos:

Valorización del inmueble

La valorización de un inmueble es quizás la principal ventaja que obtienen quienes invierten en finca raíz. Pero esta se puede ver afectada altamente si no realizas un mantenimiento periódico o te demoras en realizar las reparaciones que se hacen necesarias al pasar el tiempo.

Ahora, aun cuando todo esté funcionando correctamente y el estado de lo ya existente en tu inmueble sea aceptable, puedes optar por las mejoras locativas para subir el valor comercial de este. Esto aplica tanto para quienes buscan vender una casa, apartamento, oficina o local, como para los que quieren dejarlo en arriendo.

Prevenir y evitar daños estructurales

Volvamos al ejemplo sobre el que te hablamos al inicio, acerca de la humedad en techos por falta de impermeabilización. Supongamos que en este caso has visto una humedad en el techo, pero lo has obviado y has dejado pasar el tiempo. Esta humedad se ha presentado justo al lado de una de las vigas metálicas, que son parte de la estructura que sostiene el techo y ha llegado a oxidarla.

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

En este caso, lo que se podía haber solucionado con un servicio de impermeabilización de techos, ahora requerirá de una obra completa para la reconstrucción de las vigas. Esta vez, el arreglo no te dará tanta espera y tendrás que realizarlo para evitar que el inmueble pierda estabilidad y seguridad, al no contar con una estructura sólida.

Mejorar y cuidar la funcionalidad de los servicios del inmueble

Reparaciones y mejoras como las de las redes eléctricas, de gas o telefónicas, entre muchas otras que se te puedan presentar. Significan una mejora en los servicios que recibes en tu inmueble. Bien sea por simple gusto, o por la necesidad de arreglo, estas obras menores ayudan a encontrar u ofrecer los servicios y funcionalidades que se demandan, y en la forma en que se requieren.

Mejorar las condiciones de vida de los habitantes

Ahora, dejando un poco de lado el factor material. Entramos a ver que con los mantenimientos locativos mejoran las condiciones de vida y bienestar de quienes habitan el inmueble, sin importar si es de tipo comercial o residencial. Contar con espacios bien cuidados, con todos sus servicios y elementos funcionales representa comodidad, tranquilidad y seguridad para quienes viven o trabajan en ellos

1.4. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN

Conforme al Decreto 1082 de 2015, los códigos UNSPSC aplicables para el presente proceso de contratación de acuerdo con el objeto son los siguientes:

Códigos UNSPSC

Código UNSPSC	Tipo	Segmento	Familia	Clase
721029	Servicios	72 - Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	10 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	29 servicio de mantenimiento y reparación de instalaciones
721015	Servicios	72 – Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	10 – Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	15 – Servicios de apoyo para la construcción
721211	Servicios	72 – Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	12 – Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	11 – Servicios de construcción de edificios comerciales y de oficina

Fuente: Elaboración propia

1.5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

De conformidad con lo indicado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el estudio de la demanda permite que la Entidad Estatal analice el comportamiento de las adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio que se pretende contratar, de igual forma se puede complementar con las contrataciones

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

efectuadas por otras entidades del sector oficial con el fin de extraer las mejores prácticas información pertinente para el proceso de contratación, por lo que se analizó la estadística presentada por Colombia Compra Eficiente:

Relación de procesos de otras Entidades

Modalidad	Entidad	Objeto	Contratista	Valor	Duración	Vigencia
Selección abreviada menor cuantía	DIRECCIÓN DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE DE LA POLICÍA NACIONAL	ADQUISICIÓN DE LA RENOVACIÓN DEL LICENCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE SEGURIDAD FORTINET (PRESENTACIÓN DE OFERTA)	SYOC DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.	$150.000.000	40 días	2020
Selección abreviada menor cuantía	METRO DE BOGOTA SA	REALIZAR EL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO A LAS INSTALACIONES LOCATIVAS DONDE SE ENCUENTRA INSTALADA LA INFRAESTRUCTURA DEL VAGÓN ESCUELA DE LA PLMB DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.	INGCAP ASOCIADOS SAS	$189.999.300	12 meses	2023
Selección abreviada menor cuantía	SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA	REALIZAR EL MANTENIMIENTO INTEGRAL, LAS ADECUACIONES LOCATIVAS Y LAS OBRAS DE MEJORA QUE SE REQUIERAN, CON EL SUMINISTRO DE PERSONAL, EQUIPO, MATERIALES Y REPUESTOS, EN LAS INSTALACIONES FÍSICAS DEL CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	LOAR SAS	$379.999.734	10 meses	2022
Selección abreviada menor cuantía	ALCALDIA LOCAL RAFAEL URIBE URIBE	CONTRATAR A PRECIOS UNITARIOS FIJOS, LAS OBRAS REFERENTES AL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS DE LOS SALONES COMUNALES EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE EN LA CIUDAD DE BOGOTA	CONSORCIO ARAGON GTD	$324.000.000	5 meses	2023

Fuente: Elaboración Propia

1.6. ADQUISICIONES DE LA UAECD:

En este punto, resulta pertinente informar que la Entidad ha realizado los siguientes procesos de contratación similares de la siguiente manera:

Contratos UAECD

Año	TIPO DE PROCESO	No. CONTRATO	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR
2023	Selección abreviada menor cuantía	860	Prestación del servicio para el mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD	GRUPO AZER SAS EN REORGANIZACIÓN	$84.844.785
2022	Selección abreviada menor cuantía	1433	Obra pública para mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD.	WR INGENIEROS	$61.486.286
2021	Selección abreviada menor cuantía	1010	Obra pública para el mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD, incluido el suministro de mano de obra y materiales	TUNELES, PRESAS E INGENIERIA	$85.287.383
2020	Selección abreviada menor cuantía	229	Prestar el servicio de mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD, incluido el suministro de mano de obra y materiales	SERVICIOS DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN - SERARCO SAS	$159.462.379

Fuente: Secop II -Elaboración propia

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

1.7. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para el desarrollo del presente proceso, la entidad ha podido identificar posibles oferentes en el mercado regional y nacional, en especial en las grandes ciudades con capacidad de proveer los bienes y/o servicios requeridos objeto del presente estudio, los cuales tienen la posibilidad de participar en el proceso contractual y suministrar a la entidad el bien o servicio que permita cubrir la necesidad.

En el mercado existen industrias nacionales personas naturales y jurídicas que ofrecen los bienes requeridos en el proceso de selección y dando alcance al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

Identificación de posibles oferentes:

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital identifica los posibles oferentes a partir del Análisis de la oferta y demanda, apoyándose en los diferentes proveedores por cada región presentada por Colombia Compra Eficiente.

Identificación posibles Oferentes

N°	PROVEEDOR	NIT/C.C.
1	VEICCON S.A.S.	900.811.229
2	FF SOLUCIONES S.A.	860.003.036
3	PEI S.A.S.	830.025.306
4	GRUPO INDUSTRIAL TAPIMUEBLES LTDA	830.140.686
5	COLISEO INTERNACIONAL S.A.S.	900.471.960
6	RUTH DEL PILAR ENRIQUEZ DUQUE	35.520.228
7	C&C BEZALEEL S.A.S.	900.779.049
8	TPEL S.A.S.	800.027.214
9	GALERAS S.A.S.	900.324.090
10	2C CONSTRUCCIONES	901.343.834
11	ALL CREANING S.A.S.	901.078.533
12	CARLOS DAZA RAMIREZ	79.277.369
13	H.A.H. CONSTRUCCIONES S.A.S.	900.431.716
14	GRUPO TITANIUM S.A.	900.749.719
15	FUNDACIÓN RESCATE	834.000.847
16	EMM	793.550.785
17	CONSTRUCASTELL S.A.S.	901.080.800
18	ZION CONSTRUCCIONES S.A.S.	900.335.206

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

N°	PROVEEDOR	NIT/C.C.
19	URIEL EDGARDO HERNANDEZ GAITAN	79.344.167
20	INGECON S.A.S.	900.781.282
21	TEC-CONS INGENIERIA S.A.S.	900.254.035
22	SAFRID INGENIERIA S.A.S.	900.520.848
23	SOLIDOS S.A.S.	830.111.297
24	AGENCIAR CONSULTORES ASOCIADOS S.A.S.	830.013.749
25	CONSTRUVALORES S.A.S.	900.518.211
26	MANOS MAESTRAS SERVICIOS S.A.S.	900.898.864
27	PROYECTAR S.A.S.	900.782.420
28	ORDONEZ S.A.	900.079.438
29	OPUS INGENIERIA S.A.S.	900.250.483

Fuente: Elaboración propia

2. METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL PRESUPUESTO

Para establecer el Presupuesto del proceso: **"Prestación del servicio para el mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD",** se realizaron las siguientes actividades, conforme al anexo técnico presentado:

a. En fecha 8 de febrero del 2024 la UAECD, realizo solicitud de información de proveedores identificada con el numero UECD-SIP-003-2024 por medio de la plataforma SECOP II, con plazo para contestar dicha solicitud, el 23 de febrero del 2024 sin embargo, no se recibieron cotizaciones.

b. Se realiza, un análisis de los contratos vigencia 2022 – 2021 y 2020 que fueron ejecutados por la entidad, con sus respectivos incrementos de IPC en cuanto a los valores unitarios.

c. Se analizan los precios de cada uno de los ítems y se realizan los ajustes correspondientes, para determinar mediante análisis comparativo: por PROMEDIO, MEDIA GEOMÉTRICA, MEDIANA, DESVIACIÓN ESTÁNDAR, VALOR MÁXIMO-VALOR MÍNIMO, y poder determinar un presupuesto mensual del servicio y los costos e impuestos a cargo que por ley la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe descontar, (Anexo 2-V3: Análisis de Precios).

   Realizar un análisis comparativo utilizando diferentes medidas estadísticas, proporciona una visión completa de los datos: Cada medida estadística ofrece una perspectiva diferente sobre los datos. El promedio muestra la tendencia central, la media geométrica se enfoca en los cambios relativos, la mediana muestra el valor

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

central y la desviación estándar indica la dispersión de los datos. Al utilizar múltiples medidas, se obtiene una imagen más completa y precisa del conjunto de datos.

d. Una vez analizado, se toma el valor promedio de cada ITEM, conforme a los requerimientos técnicos y análisis de mercado, para determinar los precios unitarios

CONCLUSIONES

1. La importancia de llevar a cabo mantenimientos locativos y adecuaciones en las instalaciones radica en los siguientes aspectos:

   • Mantenimiento de la infraestructura: El deterioro de las instalaciones es inevitable con el tiempo. Realizar mantenimientos periódicos ayuda a prevenir daños mayores, prolongar la vida útil de los activos físicos y garantizar su buen estado. Esto se traduce en un ahorro de costos a largo plazo, ya que es más económico realizar mantenimientos preventivos que reparaciones o reemplazos completos.

   • Seguridad de los usuarios: Mantener las instalaciones en condiciones óptimas es fundamental para garantizar la seguridad de las personas que las utilizan. Un mantenimiento adecuado ayuda a identificar y corregir posibles riesgos o fallas en la infraestructura, lo que contribuye a evitar accidentes o incidentes que puedan poner en peligro la integridad física de los usuarios.

   • Eficiencia operativa: Las instalaciones en buen estado y debidamente adecuadas favorecen el correcto desarrollo de las actividades que se llevan a cabo en ellas. Un entorno adecuado y funcional contribuye a incrementar la eficiencia operativa, facilitando la realización de tareas y optimizando los procesos de trabajo.

   • Cumplimiento normativo: En muchos casos, las instalaciones deben cumplir con normativas y regulaciones específicas en términos de seguridad, accesibilidad, sostenibilidad, entre otros aspectos. Realizar mantenimientos y adecuaciones periódicas permite asegurar el cumplimiento de dichas normativas, evitando sanciones legales y garantizando el bienestar de las personas que hacen uso de las instalaciones.

2. Conforme al análisis de precios y unidos a los fenómenos económicos registrados y repercusiones en los precios de las materias primas, servicios, que inciden en la prestación de servicios de mantenimiento, el resumen de los cálculos realizados se describe a continuación:

   a- Para el Personal mínimo requerido de control y operación, el presupuesto es de: **cincuenta y siete millones sesenta y dos mil novecientos ochenta y cinco pesos ($57.062.985,oo)**. Dicho presupuesto incluye, tasas, así como contribuciones de carácter nacional y/o Distrital legales, costos directos e indirectos que, por ley, La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe descontar.

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

b- Para la Bolsa de Repuestos, el presupuesto es de: **sesenta y cuatro millones setecientos ochenta mil dos pesos ($64.780.002,oo)**. Dicho presupuesto incluye IVA, tasas, así como contribuciones de carácter nacional y/o Distrital legales, costos directos e indirectos que, por ley, La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe descontar.

c- Teniendo en cuenta que este es un contrato de mantenimiento y adecuaciones locativas, debe incluirse el AIU, que se utiliza principalmente en el ámbito de la construcción y contratación de obras, donde se desglosa el costo total de un proyecto en tres elementos, que cubra los costos administrativos, contingencias y que genere un margen de utilidad para la empresa o contratista responsable del proyecto.

- El porcentaje de AIU puede variar según el tipo de contrato, la complejidad de la obra y los lineamientos establecidos por la entidad contratante. Es común que los porcentajes de AIU en los contratos de mantenimiento locativo en Colombia oscilen entre el 10% y el 20% del valor total del contrato:

  El componente de Administración (A) cubre los gastos administrativos y de gestión relacionados con el mantenimiento locativo, como la supervisión, la coordinación y el seguimiento del proyecto. El porcentaje de administración suele ser más bajo, entre el 2% y el 5%, por lo que, dentro de los parámetros históricos de otras entidades, para UAECD siendo este mantenimiento preventivo, la administración corresponde a **3,28%.**

  El componente de Imprevistos (I) se destina a cubrir situaciones imprevistas o eventos no contemplados inicialmente en el contrato, como reparaciones urgentes, cambios en los materiales o ajustes en el alcance de los trabajos. El porcentaje de imprevistos generalmente oscila entre el 5% y el 10%., por lo que, dentro de los parámetros históricos de otras entidades, para UAECD siendo este mantenimiento preventivo, para la UAECD es del **5,46%.**

  El componente de Utilidad (U) corresponde a la ganancia o margen de beneficio del contratista por la ejecución del contrato. El porcentaje de utilidad puede variar dependiendo de la competencia del mercado y de la negociación entre las partes, y generalmente se sitúa entre el 3% y el 10%, para la UAECD es del **7,65%.**

Nota: Los anteriores porcentajes se determinaron con base en el contrato 860-2023, teniendo en cuenta el incremento del IPC para el 2024.

- Por lo anterior, el presupuesto estimado para el AIU, para este proceso es de **diez millones ciento ochenta y dos mil treinta y tres pesos moneda legal vigente ($10.182.033)**, incluido IVA de la Utilidad.

3. Dado lo anterior, el presupuesto estimado total para la "Prestación del servicio para el mantenimiento locativo y adecuaciones de las instalaciones de la UAECD", es de **ciento treinta y dos millones veinticinco mil veinte pesos moneda legal vigente ($132.025.020,oo).** Dicho presupuesto incluye

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

IVA de repuestos y de utilidad del AIU, tasas, así como contribuciones de carácter nacional y/o Distrital legales costos directos e indirectos que, por ley, La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe descontar.

4. La UAECD descontará al proveedor del valor bruto del pago, los siguientes valores por concepto de:

ITEM	CONCEPTO	%	BASE	NORMA
1	ESTAMPILLA PROCULTURA	0,5	Cada valor pagado sin incluir el impuesto a las ventas	Acuerdo 187 de 2005 Concejo de Bogotá D.C. Decreto 479 de 2005 de la Secretaría de Hacienda Distrital
2	ESTAMPILLA PRO-ADULTO MAYOR	2	Cada valor pagado sin incluir el impuesto a las ventas	Acuerdo 188 de 2005 Concejo de Bogotá D.C. Artículo 67 del Acuerdo 645 de 2016 del Concejo de Bogotá D.C.
3	ESTAMPILLA 50 AÑOS DE LA UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA	0,5	Cada valor pagado sin incluir el impuesto a las ventas	Decreto 584 de la Alcaldía Mayor de Bogotá Decreto 176 de 2015 de la Alcaldía Mayor de Bogotá
4	ESTAMPILLA PRO - UNIVERSIDAD	1,1	Cada valor pagado sin incluir el impuesto a las ventas	Acuerdo 696 de 2017 del Concejo de Bogotá D.C
5	CONTRIBUCIÓN ESPECIAL PARA EL FONDO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD	5	Cada valor pagado sin incluir el impuesto a las ventas	Artículo 11 del Decreto Nacional 399 de 2011. Inciso 2 del artículo 6 de la Ley 1106 de 2006.

5. La presente contratación está respaldada por el Certificado de disponibilidad presupuestal que sean expedidos por la Subgerencia Administrativa y Financiera.

JUAN CAMILO FALLA
Subgerencia de Contratación
Contratista

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co