ASPECTOS GENERALES	
DEPENDENCIA:	Secretaría General
FECHA DE ELABORACIÓN	OCTUBRE DE 2024
MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA.** De conformidad con lo contemplado en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y los artículos 1.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015, en atención a que la contratación proyectada no excede del 10% de la menor cuantía de la entidad.

ANÁLISIS DE SECTOR PARA SELECCIONAR ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA.

1. ASPECTOS GENERALES

Corresponde a los Alcaldes, de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política, cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley, norma que igualmente es consagrada en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; así como dirigir la acción administrativa del distrito. La Constitución Política prevé en el artículo 2° como fines del Estado*: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".* Adicionalmente estipula el artículo 209, que *"la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad y publicidad".*

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para describir la necesidad de contratar el bien o servicio, verificando la conveniencia o no del objeto a contratar, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan Anual de Adquisiciones.

En ese orden, El Artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015, prescribe: "*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, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".*

Es por esto, que la Alcaldía Distrital de Santa Marta, estableció como deber ser; efectuar durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector. Este análisis debe permitir conocer la sección relativa al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Dejando constancia de este proceso a continuación presentamos el respectivo análisis del sector en los documentos del proceso a realizar, regidos bajo los principios de economía, eficacia, celeridad e imparcialidad, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, siendo estos guías fundamentales de la función pública.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

De acuerdo con lo establecido en el artículo 311 de la Constitución Nacional, los municipios son la entidad fundamental de la división política administrativa del Estado, siendo así les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes, dando especial énfasis al desarrollo del ser humano como eje principal de la sociedad, con sentido de responsabilidad frente a las generaciones futuras, administrando los recursos públicos con justicia y equidad y con un alto sentido de responsabilidad y transparencia en su manejo.

La función primordial del servidor público es atender eficaz, eficiente y oportunamente a la comunidad. La fidelidad a la institución, jefes, compañeros y comunidad es imperativa del servicio público.

Las decisiones y actividades del servidor público garantizan que prevalezca el interés general sobre el interés particular. La imagen pública está reflejada en la consideración y el aprecio que cada uno de los servidores públicos muestra por la institución.

Es imperativo del servidor público, obrar con equidad en todas sus formas y circunstancias. El servicio público comporta un alto nivel de paciencia, comprensión y transigencia con los seres humanos. El capital más valioso de la entidad es su talento humano.

Por ende es primordial que se cuente con una infraestructura adecuada para prestar el servicio público, y en tal sentido la Alcaldía Distrital de Santa Marta debe mantener en condiciones óptimas sus instalaciones, para el normal funcionamiento de las mismas para lo cual requiere contratar la **ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO PARA LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS, SEDES Y BIENES INMUEBLES DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA.**, actividades necesarias para cumplir a cabalidad con sus procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación y control.

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO

De acuerdo con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, el presente proceso de selección se clasifica de la siguiente manera:

El objeto para contratar se clasifica en los siguientes códigos del UNSPSC:

CÓDIGO - PRODUCTO	NOMBRE - PRODUCTO
72101507	SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS
72102900	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INSTALACIONES

3. ANÁLISIS GENERAL DEL MERCADO

De acuerdo con el informe Situación Colombia, de marzo de 2023 y según las proyecciones de BBVA Research, se espera que la economía colombiana modere su crecimiento, desde niveles elevados de actividad, principalmente por un menor consumo privado. El PIB crecerá 0,7% durante el año 2023 y, después de una recuperación gradual desde finales del año, un 1,8% en 2024. Según los analistas, estos niveles ubican a la economía en una senda más sostenible de crecimiento en el mediano plazo, que reduce los desbalances macroeconómicos actuales y ayudan a reducir la inflación que se espera tenga una reducción gradual logrando que este año termine en un valor cercano al 9% y 2024 en 5%.

Ahora, entrando en materia a lo relacionado en reparaciones y adecuaciones de bienes inmuebles tenemos que el mantenimiento se define como todas las acciones que tienen como objetivo preservar un artículo o restaurarlo a un estado en el cual pueda llevar a cabo alguna función requerida. Estas acciones incluyen la combinación de las acciones técnicas y administrativas correspondientes. En las ramas de la Ingeniería algunas especializaciones son: Ingeniería en mantenimiento industrial e Ingeniería en mantenimiento mecánico.

El mantenimiento es un procedimiento para minimizar la ocurrencia de fallo de un equipo o corregirlo en caso de presentarse, contribuyendo además al aumento de su vida útil maximizando la continuidad en la prestación de los servicios. Es claro que todo bien inmueble necesita de mantenimiento, reparación, adecuación y demás que conlleven a garantizar su conservación y evitar su deterioro natural. De esta manera las actividades de mantenimiento representan la protección de la inversión, la garantía de producción, la seguridad de un servicio y obedece a una planificación adecuada donde involucra el personal de la empresa, los proveedores y los contratistas. Las actividades de mantenimiento y reparación (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.

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.

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

MANTENIMIENTO PREVENTIVO: Son los procesos de conservación de las condiciones físicas de la infraestructura; comprenden aquellas acciones que se deben realizar en forma planificada, periódica, permanente y programada, para prevenir, retrasar o evitar su deterioro y descompostura prematuros, producto del uso normal, para alargar así su vida útil.

MANTENIMIENTO CORRECTIVO: Corresponde a las acciones y labores que se deben realizar con el objeto de renovar, recuperar, reparar o restaurar daños o deterioros ocasionados por el uso normal, por falta de mantenimiento predictivo, recurrente y preventivo, por el desgaste natural, por accidentes, por usos inadecuados de la infraestructura u otros factores externos. Requiere inversiones cuantiosas y de mano de obra especializada; dentro de este tipo de
mantenimiento podemos incluir las llamadas obras de mejoramiento, por ejemplo: reposición de cubierta, pisos, aparatos sanitarios, cambios de dotaciones por tecnología obsoleta, renovación de mobiliario, etc.

Es fundamental contar con un servicio técnico calificado para que los trabajos de mantenimiento sean realizados por el personal idóneo, garantizar que los productos utilizados sean los adecuados, de igual manera es fundamental realizar los mantenimientos preventivos y correctivos con el fin de minimizar daños que puedan presentarse posteriormente al no cumplir con las rutinas de mantenimiento, que a su vez representarían costos adicionales debido a los daños no atendidos en los términos requeridos por la infraestructura.

3.1. ANÁLISIS ECONÓMICO

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. 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.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

-Sector primario: se refiere a la producción básica y todo lo que tiene que ver con las actividades del agro.

-Sector secundario: se refiere a la producción de bienes y todo lo que produce la industria, construcción y manufactura.

-Sector terciario: se refiere al ofrecimiento de servicios que brinda el comercio, bancos, educación, etc.

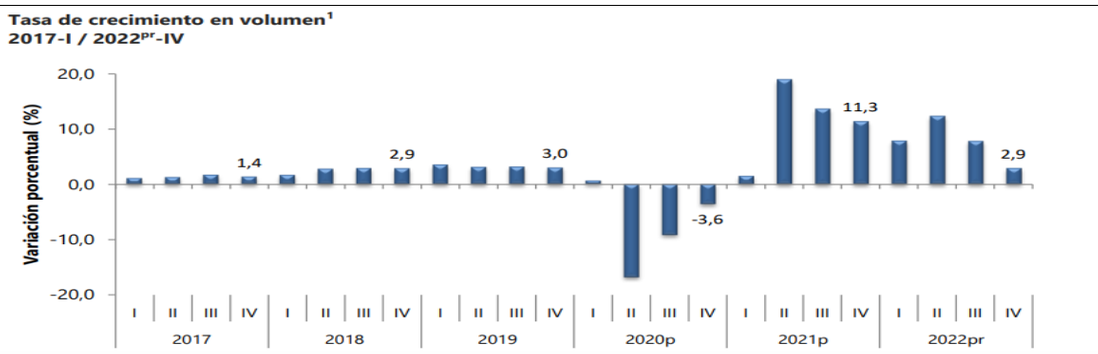
Para efectos del presente objeto se tendrá en cuenta la división sectorial según la actividad económica, considerando que el objeto del contrato se ubica dentro del sector terciario o servicios. Para adelantar el análisis económico se tomará como fuente de información los boletines emitidos por el Departamento Nacional de Estadísticas-DANE, sobre la Encuesta Mensual de Comercio – (EMC), el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto (PIB), entre otros y tomando como principales variables económicas las siguientes: Producto Interno Bruto (PIB), Índice de precios al Consumidor (IPC), Tasa Representativa del Mercado (TRM).

Producto Interno Bruto: De acuerdo con el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto (PIB)más reciente publicado por el DANE, en el cuarto trimestre de 2022, desde el enfoque de la producción el Producto Interno Bruto en su serie original, logró un crecimiento de 2,9% respecto al mismo periodo de 2021. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

• 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).



Gráfica 1: Producto Interno Bruto (PIB). Tasas de crecimiento en volumen. 2017-I-2022-IV
Fuente: DANE

El Producto Interno Bruto tuvo un crecimiento de 7,5% en el año 2022 respecto al año 2021. Las actividades económicas que más contribuyeron a la dinámica del valor agregado fueron:

• 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% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Año total 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022pr / 2021p	2022pr-IV / 2021p-IV	2022pr-IV / 2022pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,9	-4,2	-1,3
Explotación de minas y canteras	0,6	-1,7	-1,4
Industrias manufactureras	9,8	2,7	-1,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,1	1,5	0,2
Construcción	6,4	-1,9	-2,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	10,7	1,0	-1,5
Información y comunicaciones	14,2	5,7	-0,7
Actividades financieras y de seguros	6,5	8,4	1,6
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	8,3	3,9	-0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,9	1,4	0,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	37,9	40,5	7,5
Valor agregado bruto	**7,2**	**2,5**	**0,5**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,1	6,5	-0,3
Producto Interno Bruto	**7,5**	**2,9**	**0,7**

Gráfica 2: Producto Interno Bruto (PIB) Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen Año total 2022
Fuente: DANE

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario presentó un crecimiento de 0,7%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

• 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 7,5%.

• Actividades financieras y de seguros crece 1,6%.

• Actividades inmobiliarias crece 0,4%.

IPC (Índice de Precios al Consumidor): En el mes de marzo de 2023, el IPC registró una variación de 1,05% en comparación con febrero de 2023, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,05%): Bienes y servicios diversos (1,62%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,47%), Salud (1,41%), Transporte (1,37%), Restaurantes y hoteles (1,34%) y por último, Bebidas alcohólicas

y tabaco (1,31%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,01%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,91%), Prendas de vestir y calzado (0,73%), Recreación y cultura (0,66%), Educación (0,23%) y por último, Información y comunicación (0,04%).

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Bienes y servicios diversos	5,36	1,00	0,05	1,62	0,09
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,83	0,07	1,47	0,06
Salud	1,71	0,97	0,02	1,41	0,02
Transporte	12,93	0,37	0,05	1,37	0,18
Restaurantes y hoteles	9,43	1,42	0,14	1,34	0,14
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,86	0,01	1,31	0,02
TOTAL	100,00	1,00	1,00	1,05	1,05
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,58	0,19	1,01	0,30
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	2,84	0,52	0,91	0,18
Prendas de vestir y calzado	3,98	-1,78	-0,06	0,73	0,02
Recreación y cultura	3,79	0,01	0,00	0,66	0,02
Educación	4,41	0,30	0,01	0,23	0,01
Información y comunicación	4,33	-0,19	-0,01	0,04	0,00

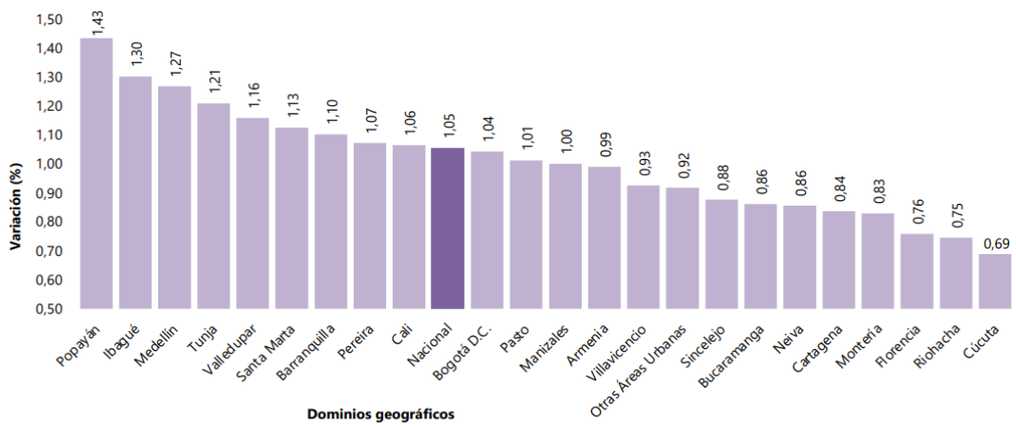
Gráfica 3: Índice de precios al consumidor (IPC)
Fuente: DANE

IPC	Marzo					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
IPC total	1,05	1,00	4,56	4,36	13,34	8,53

Gráfica 4: Índice de precios al consumidor mes de marzo de 2023 (IPC)
Fuente: DANE

Para el mes de marzo de 2023 el Departamento Nacional De Estadística (DANE) revelo que en Santa Marta la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en la ciudad fue de 1,13 por ciento.

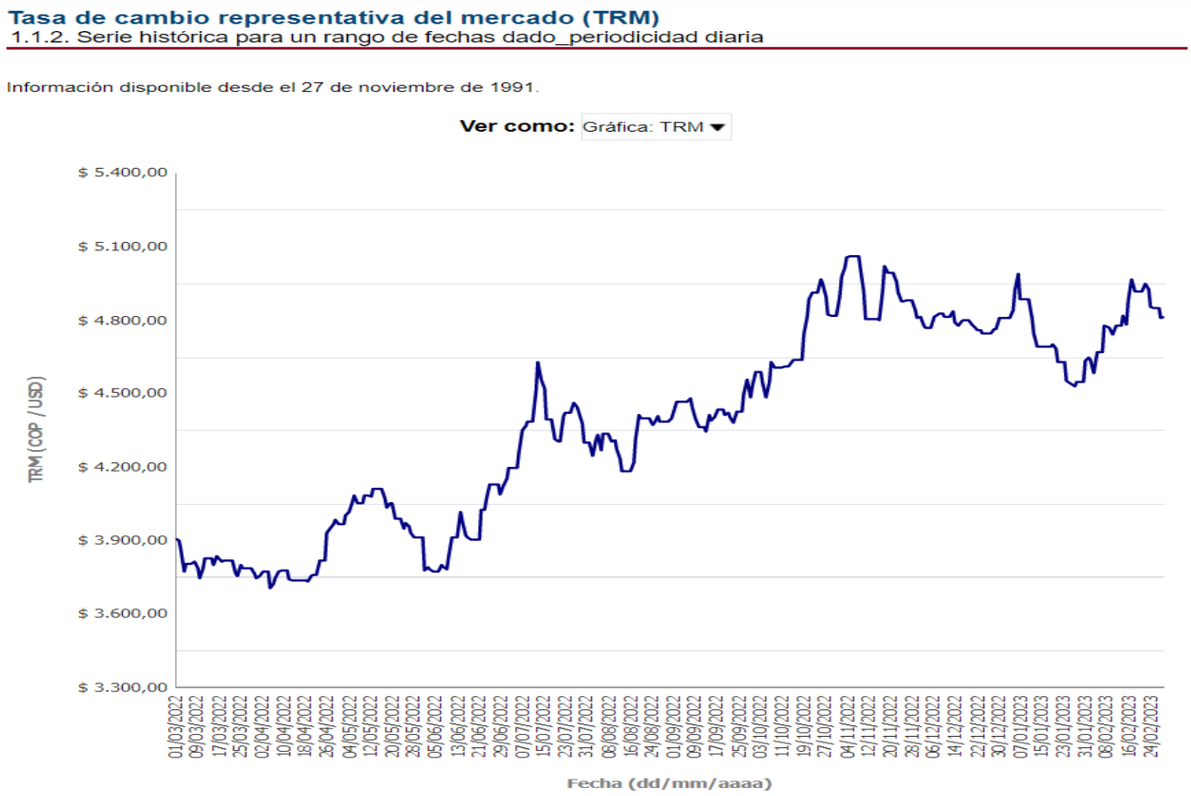
Variación mensual del IPC por dominios geográficos
Marzo 2023



Gráfica 5: Variación mensual del IPC por dominios geográficos
Fuente: DANE
El Índice de precios al consumidor IPC, es un indicador macroeconómico externo que afecta al objeto del presente estudio, por cuanto aumenta los costos de los bienes a adquirir o servicios a contratar.

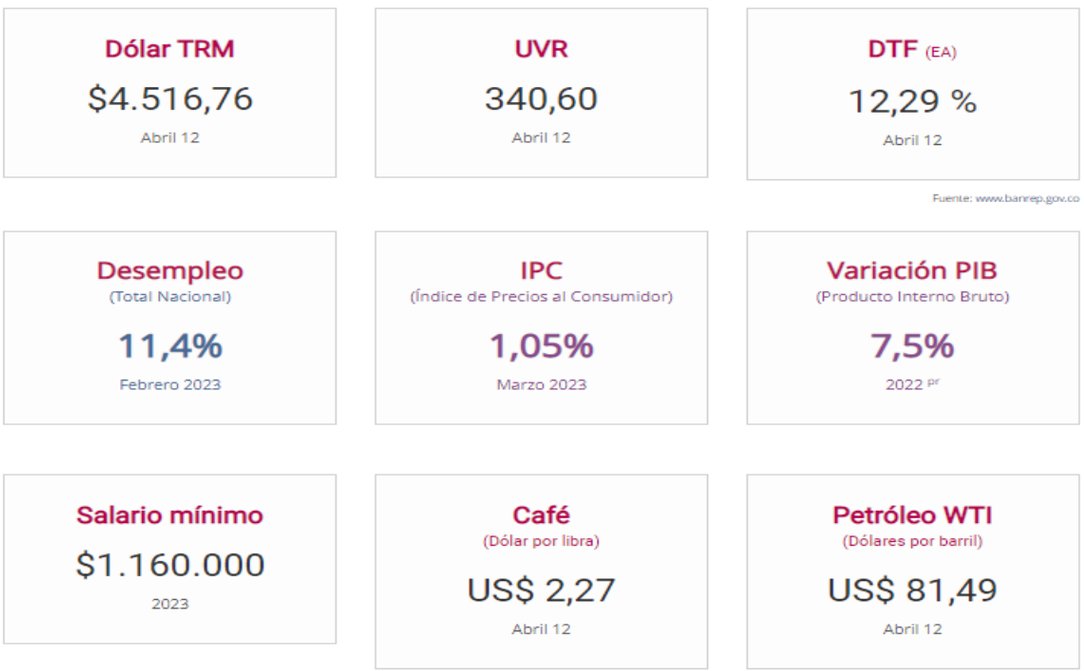
Tasa Representativa del Mercado: La Tasa de Cambio Representativa del Mercado–TRM– es el promedio ponderado por monto de las operaciones de compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación, efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario dentro del horario que establezca el

Banco de la República mediante reglamentación general. A continuación, se muestra el comportamiento de la Tasa representativa del Mercado en el periodo comprendido entre marzo de 2022- marzo de 2023.



Gráfica 6: Tasa Representativa del Mercado (TRM)
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

Indicadores económicos: A continuación, se detallan los principales indicadores económicos en Colombia al mes de abril de la vigencia 2023.



Gráfica 7: Indicadores económicos abril 2023
Fuente: DANE

3.2. ANÁLISIS NORMATIVO Y LEGAL

El presente proceso de selección, asi como el contrato que de él se derive están sujetos a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1174 de 2011 y al presente pliego de condiciones. La modalidad de selección – Mínima Cuantía- fue adoptada teniendo en cuenta lo previsto en el numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, toda vez que el objeto del contrato es de tipo complejo; y que el presupuesto oficial estimado no supera a la menor cuantía de la entidad, de acuerdo con las cuantías indicadas en el literal b del numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

La Alcaldía Distrital de Santa Marta requiere contratar la **ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO PARA LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS, SEDES Y BIENES INMUEBLES DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA**, entendiendo la necesidad de la entidad de contar con una infraestructura adecuada para la prestación del servicio público, buscando asi mantener en condiciones óptimas las instalaciones de la Administración Distrital permitiendo el normal funcionamiento de sus distintas oficinas,

De acuerdo a información consultada en el directorio de empresas de Colombia (https://www.informacolombia.com/directorio-empresas/) los proveedores que pueden garantizar el servicio de adecuación y mantenimiento integral preventivo y correctivo, se encuentran dentro de la actividad económica de “Construcción”, en la subcategoría “Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil”, específicamente en la actividad de “Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil” y cuenta con un registro nacional de 7658 empresas.



Gráfica 9: Empresas registradas en Colombia dentro de la actividad de “Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil”
Fuente: Directorio de Empresas de Colombia (https://www.informacolombia.com/directorio-empresas)

Al realizar el análisis de los datos por departamento encontramos que en el departamento del Magdalena existen 64 empresas dedicadas a la actividad de “Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil”, la mayoría de ellas con domicilio en la ciudad de Santa Marta, como se evidencia en las siguientes imágenes:



Gráfica 10: Empresas registradas en el Departamento del Magdalena dentro de la actividad de "Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil"
Fuente: Directorio de Empresas de Colombia (https://www.informacolombia.com/directorio-empresas)



Gráfica 11: Empresas registradas en el Departamento del Magdalena dentro de la actividad de "Otras actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil"
Fuente: Directorio de Empresas de Colombia (https://www.informacolombia.com/directorio-empresas)

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para el análisis de la demanda, teniendo en cuenta la necesidad de la entidad, se tendrán en cuenta los contratos celebrados en vigencias anteriores descritos detalladamente en el numeral 5.1., debido a la necesidad de la adquisición del servicio mencionado, los cuales fueron seleccionados, mediante un proceso de contratación de Mínima cuantía.

Así mismo, se consultaron procesos con similar objeto en el portal de Colombia Compra Eficiente, a fin de establecer valores referentes, tipo de proceso y plazo de ejecución para la comparación de los procesos.

5.1. CONTRATOS VIGENCIAS ANTERIORES ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA.

La Alcaldía Distrital de Santa Marta ha suscrito los siguientes contratos de prestación de servicios con el objeto de la necesidad planteada en este documento o similares, mediante la modalidad de contratación de mínima durante los últimos años:

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR
MÍNIMA CUANTÍA	INV-016-2022 VIGENCIA 2022	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO PARA LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS Y SEDES DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA.	INGECOL S.A.S	$80.000.000
MÍNIMA CUANTÍA	INV-029-2022 VIGENCIA 2022	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO, ASÍ COMO LOS REPUESTOS, DE LOS EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA Y SUS DEPENDENCIAS	AIRES DEL CARIBE	$70.000.000
MÍNIMA CUANTÍA	INV-010-2022 VIGENCIA 2022	MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO PARA LOS VEHICULOS DE PROPIEDAD DEL D.T.C.H DE SANTA MARTA	SOLTEV S.A.S	$78.000.000

5.2. HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y OTROS CONSUMIDORES DEL BIEN O SERVICIO

AÑO	2023	2022	2022
ENTIDAD	RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CARTAGENA	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.	MUNICIPIO DE GRANADA
PROCESO	MC 02-2023	PAC-2022-0081	SA_OB004-2022

OBJETO DEL CONTRATO	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LOS MUEBLES, EQUIPOS E INMUEBLES DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS Y DESPACHOS JUDICIALES DE LA SECCIONAL	EJECUCIÓN DE LOS MANTENIMIENTOS A LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA, EQUIPOS Y LAS ADECUACIONES MENORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DEL BANCO EN DIRECCIÓN GENERAL	MANO DE OBRA PARA MANTENIMIENTO Y ADECUACIONES DE LOS ESCENARIOS DEPORTIVOS UBICADOS EN EL SECTOR DE EL CARMELO, DEL MUNICIPIO DE GRANADA - ANTIOQUIA
Valor del contrato	$ 116.000.000	$ 80.000.000	$ 72.431.412

6. ESTUDIO DEL MERCADO

Con el propósito de determinar el valor estimado de los servicios y productos por adquirir, se han solicitado y recibido cotizaciones de varias empresas, siendo estas las siguientes:

EMPRESAS

EMPRESAS				
ÍTEM	**COTIZACIÓN 01 ANDES SERVICIOS E INGENIERIA S.A.S.**	**COTIZACIÓN 02 CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS AF S.A.S**	**COTIZACIÓN 03 ERASMO LUIS MEJÍA CHARRIS**	**VALOR PROMEDIO**
1.	**$ 81.663.585**	**$ 80.461.184**	**$ 79.396.763**	**$80,507,177**

De conformidad a lo anterior, se establece el presupuesto para el contrato en la suma de **OCHENTA MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS M/L ($80,507,177).** Valor que se integra de los valores unitarios de cada ítem o artículo y que se tendrá en cuenta para el valor promedio de cada ítem o artículo.

7. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

ANÁLISIS DEL RIESGO. Teniendo en cuenta las modificaciones en la ley 80 de 1993, se dictaron otras disposiciones generales aplicables a toda contratación con recursos públicos. Con la Ley 1150 de 16 de Julio de 2007 se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia: en el artículo 4 de la ley 1150/07 se contempla la distribución del riesgo en los Contratos Estatales: Los pliegos de condiciones o sus equivalentes deberán incluir la estimación, la tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación. Lo anterior es corroborado por el artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto 1082 de 2015. El concepto de riesgo a la ejecución de proyectos se puede definir como la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo de este, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos, como en los ingresos.

Nº	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría

1	General	Interno	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	Retrasos en la revisión y ajuste del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación de este por parte de la Dirección de Contratación.	Probable 4	Menor 2	6	Riesgo Alto
2	General	Externo	Selección	Operacional	Se presenta cuando en el mercado no existe suficiente oferta de suministros requerido para la ejecución del contrato.	Retraso en el proceso de selección del contratista, que afecta la satisfacción de la necesidad.	Raro 1	Menor 2	3	Riesgo Bajo
3	General	Externo	Contratación	Operacional	Se presenta cuando el contratista no entrega las pólizas a tiempo para su aprobación, no pudiendo ejecutar el contrato en el plazo establecido.	Retraso en el inicio de la ejecución del contrato y afectación en el logro de los objetivos y satisfacción de la necesidad propuesta.	Improbable 2	Menor 2	4	Riesgo Bajo
4	General	Externo	Contratación	Tecnológico	Ocurre cuando se presentan fallas en la disponibilidad del Sistema de Contratación Pública – SECOP II (www.colombiacompra.gov.co)	Retraso o incumplimiento de los plazos legales para la publicación de los actos y/o documentos derivados de los procesos contractuales	Posible 3	Insignificante 1	4	Riesgo Bajo
5	General	Externo	Ejecución	Operacional	Ocurre cuando se presentan retrasos o incumplimientos en la entrega de los informes y/o productos a cargo del contratista, con ocasión de la ejecución del contrato.	Afectación de la ejecución del contrato, satisfacción de la necesidad y posible incumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato.	Posible 3	Mayor 4	7	Riesgo Alto
6	General	Interno	Ejecución	Operacional	Ocurre cuando se presentan demoras por parte de la Entidad en las aprobaciones previas de los servicios, productos y/o informes desarrollados por el contratista.	Afecta el cumplimiento de las obligaciones del contratante a cargo del Supervisor del contrato, relacionadas con la aprobación de servicios, productos y/o informes, y genera retraso en el trámite de pago a favor del contratista.	Improbable 2	Moderado 3	5	Riesgo Medio
7	General	Interno	Contratación	Financiero	Se presenta cuando la Entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos.	Genera mora de la Entidad en el pago que puede afectar al contratista, hasta el punto de romper la ecuación económica del contrato.	Raro 1	Menor 2	3	Riesgo Bajo
8	General	Externa	Ejecución	Regulatorio	Se presenta por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato.	Genera una carga adicional a las previstas, que puede afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato.	Improbable 2	Menor 2	4	Riesgo Bajo

FORMA DE MITIGARLO.

Nº	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta al equilibrio económico del contrato?	Persona Responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	ALCALDÍA DISTRITAL	Revisión y apoyo jurídico a las dependencias que solicitan la contratación, aclarando los requisitos y la aplicabilidad de cada una de las modalidades de selección.	Improbable 2	Insignificante 1	3	Riesgo Bajo	No	Dirección de contratación	Asesoría a las dependencias, revisión y ajuste del Estudio Previo. Constante actualización normativa.	Cada vez que se presenta una solicitud de contratación.
3	CONTRATISTA	Se establecen plazos perentorios para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.	Raro 1	Insignificante 1	2	Riesgo Bajo	No	Dirección de contratación y contratista	Verificando el cumplimiento de los plazos establecidos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.	Cada vez que se elabora u contrato

	4	CONTRATISTA	Reporte al administrador del SECOP y dejar evidencia de la interrupción del servicio.	Raro 1	Insignificante 1	2	Riesgo Bajo	Bajo	Dirección de contratación	Revisando la página del SECOP para el cargue de la información.	Cada vez que hay que publicar actos administrativos y de contratación.	
	5	CONTRATISTA	Seguimiento y verificación del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.	Raro 1	Insignificante 1	2	Riesgo Bajo	No	Supervisor del contrato	A través de la verificación de cumplimiento de las obligaciones del contratista, en los plazos establecidos en el contrato.	Permanentemente y previo a la expedición del recibo a satisfacción.	
	6	ALCALDÍA DISTRITAL	Revisión y aprobación oportuna de la documentación inherente a los productos e informes del contrato.	Raro 1	Insignificante 1	2	Riesgo Bajo	No	Supervisor del contrato	Se establecen comités de seguimiento y supervisión, para la revisión previa de los productos e informes.	Conforme a los plazos contractuales.	
	7	ALCALDÍA DISTRITAL	Verificación del valor total del contrato y/o sus adiciones en valor, de manera previa a la expedición del registro presupuestal.	Raro 1	Menor	2	Riesgo Bajo	No	Secretaria de Hacienda	En el momento de expedir el registro presupuestal al contrato y/o sus adiciones en valor, verificar que los valores correspondan a los del registro presupuestal.	Cada vez que se expide registro presupuestal a un contrato y/o adición.	
	8	ALCALDÍA DISTRITAL CONTRATISTA	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajustes de los procesos internos de la entidad.	Raro 1	Insignificante 1	2	Riesgo Bajo	No	CONTRATISTA ALCALDÍA DISTRITAL	Permanente consulta y actualización normativa.	Permanente	

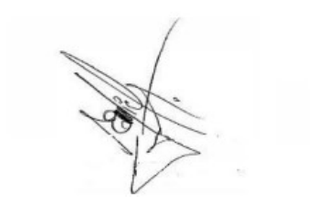
CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS AF S.A.S.
NIT. 901126803-8

ACTIVIDAD	UN	CANTIDAD	VALOR UNT	VLR TOTAL
1. Pintura y resane de placa interna del techo. Se resana el techo para curar los daños causados por la humedad y se pinta con pintura tipo 3, aplicando tres manos y además se aplica pintura de aceite en sitios específicos para resanar las manchas de oxido dejadas por el agua.	M2	240	$ 35.500	$ 8.520.000
2. Mantenimiento e impermeabilización de cubierta del centro transitorio (se aplica 100m2 de manto nuevo para curar filtraciones y se realiza mantenimiento al resto del área. Se aplica 3 manos de pintura repelente al agua especial para cubiertas. Se intervienen 240 m2 en los cuales se aplica impermeabilizante en la parte superior de las paredes.	M2	240	$ 35.500	$ 8.520.000
3. MANO DE OBRA: Resane, estuco y pintura de fachada principal y exteriores. Fachada del lado del lote y la parte trasera. Se pica el muro de fachada para curar salitre, se aplica sellador hidrofugo y luego se resana con estuco. Por último, se pinta con PINTURA PREMIUM DE MÁXIMA RESISTENCIA para exteriores aplicando 3 manos para garantizar que el producto se adhiera bien y que la capa alcance a proteger las paredes.	M2	270	$ 35.500	$ 9.585.000
4. MANO DE OBRA: Mano de obra para picar el pañete del muro hasta	M2	1.070	$ 35.500	$ 37.985.000
5. MANO DE OBRA: Para instalación de griferías de lava manos y	UND	4,00	$ 91.000	$ 364.000
6. Cambio de llaves de duchas y regaderas. Se realiza apique para	UND	4,00	$ 91.000	$ 364.000
7. MANO DE OBRA: Arreglo de sanitarios tapados se desmonta	UND	4,00	$ 150.000	$ 600.000
8. Mano de obra para cambio de griferías de sanitario debido a que el	UND	4,00	$ 150.000	$ 600.000
9. Cambio de rejillas y sifón de lavaplatos.	UND	2,00	$ 45.000	$ 90.000
10. MANO DE OBRA: Cambio del control o llave de paso por fuga.	UND	3,00	$ 120.000	$ 360.000
11. MANO DE OBRA: Para cambio y mantenimiento de tuberías de agua.	ML	36,00	$ 35.000	$ 1.260.000
12. INSTALACIÓN de puntos de agua de lluvia (4).	UND	4,00	$ 45.000	$ 180.000
13. Arreglo de fuga de bomba de agua.	UND	1,00	$ 250.000	$ 250.000
14. Instalación de REJILLAS DE 3X2.	UND	2,00	$ 20.000	$ 40.000
15. Reparación de anden. Se realiza apique de anden para sacar tubería de agua de lluvia, la cual se encuentra obstruida y partida. Se cambia tubería y se repara registro de aguas negras aumentando el tamaño de la tubería y reparando tapa dañada. Luego se vuelve a fundir el andén.	GBL	1,00	$ 450.000	$ 450.000
16. Cambio de luminarias y lámparas averiadas por la filtración de agua que provenía del techo.	UND	9,00	$ 25.000	$ 225.000
		SU B TOTAL		**$ 69.393.000**
		ADMINISTRACIÓN	**5%**	**$ 3.469.650**
		IMPREVISTOS	**5%**	**$ 3.469.650**
		UTILIDADES	**5%**	**$ 3.469.650**
		IVA / UTILIDAD	**19%**	**$ 659.234**
		VALOR TOTAL		**$ 80.461.184**

Atentamente
ESTEBAN. R. ACUÑA FREYLE
Representante Legal
C.C. 85.460.209 Santa Marta

ERASMO LUIS MEJIA CHARRIS
Identificación : CC. - 12546506
Nit : 12546506-2

ACTIVIDAD	UN	CANTIDAD PPTO	VALOR UNT	VLR TOTAL
1. Pintura y resane de placa interna del techo. Se resana el techo para curar los daños causados por la humedad y se pinta con pintura tipo 3, aplicando tres manos y además se aplica pintura de aceite en sitios específicos para resanar las manchas de oxido dejadas por el agua.	M2	240	$ 35.000	$ 8.400.000
2. Mantenimiento e impermeabilización de cubierta del centro transitorio (se aplica 100m2 de manto nuevo para curar filtraciones y se realiza mantenimiento al resto del área. Se aplica 3 manos de pintura repelente al agua especial para cubiertas. Se intervienen 240 m2 en los cuales se aplica impermeabilizante en la parte superior de las paredes y zonas húmedas ya que se estaba presentando una filtración por las partes altas de los muros.	M2	240	$ 35.000	$ 8.400.000
3. MANO DE OBRA: Resane, estuco y pintura de fachada principal y exteriores. Fachada del lado del lote y la parte trasera. Se pica el muro de fachada para curar salitre, se aplica sellador hidrofugo y luego se resana con estuco. Por último, se pinta con PINTURA PREMIUM DE MÁXIMA	M2	270	$ 35.000	$ 9.450.000
4. MANO DE OBRA: Mano de obra para picar el panete del muro hasta descubrir muros y así poder curar el salitre que se está presentando en las oficinas y habitaciones. Luego hacer el proceso de resane, pintura y estuco. Se aplica sellador hidrofugo para sellar poros en los muros y de esta manera poder curar el salitre. Se resana nuevamente los muros y se	M2	1.070	$ 35.000	$ 37.450.000
5. MANO DE OBRA: Para instalación de griferías de lava manos y llaves. Se realiza apique para encontrar tuberías obstruidas y cambiar las llaves que no están funcionando. Se instalan VALVULAS ANTIVANDÁLICA PARA LAVAMANOS.	UND	4,00	$ 90.000	$ 360.000
6. Cambio de llaves de duchas y regaderas. Se realiza apique para cambio de regaderas, llaves y grifería que están en mal estado.	UND	4,00	$ 90.000	$ 360.000
7. MANO DE OBRA: Arreglo de sanitarios tapados se desmonta sanitario por obstrucción presentada.	UND	4,00	$ 150.000	$ 600.000
8. Mano de obra para cambio de griferías de sanitario debido a que el agua no baja por falta de presión. Se colocan VALVULAS ANTIVANDÁLICA PARA SANITARIO.	UND	4,00	$ 150.000	$ 600.000
9. Cambio de rejillas y sifón de lavaplatos.	UND	2,00	$ 45.000	$ 90.000
10. MANO DE OBRA: Cambio del control o llave de paso por fuga.	UND	3,00	$ 120.000	$ 360.000
11. MANO DE OBRA: Para cambio y mantenimiento de tuberías de agua.	ML	36,00	$ 35.000	$ 1.260.000
12. INSTALACIÓN de puntos de agua de lluvia (4).	UND	4,00	$ 45.000	$ 180.000
13. Arreglo de fuga de bomba de agua.	UND	1,00	$ 250.000	$ 250.000
14. Instalación de REJILLAS DE 3X2.	UND	2,00	$ 20.000	$ 40.000
15. Reparación de anden. Se realiza apique de anden para sacar tubería de agua de lluvia, la cual se encuentra obstruida y partida. Se cambia tubería y se repara registro de aguas negras aumentando el tamaño de la tubería y reparando tapa dañada. Luego se vuelve a fundir el andén.	GBL	1,00	$ 450.000	$ 450.000
16. Cambio de luminarias y lámparas averiadas por la filtración de agua que provenía del techo.	UND	9,00	$ 25.000	$ 225.000
		SUB TOTAL		**$ 68.475.000**
		ADMINISTRACIÓN	**5%**	**$ 3.423.750**
		IMPREVISTOS	**5%**	**$ 3.423.750**
		UTILIDADES	**5%**	**$ 3.423.750**
		IVA / UTILIDAD	**19%**	**$ 650.513**
		VALOR TOTAL		**$ 79.396.763**



Atentamente,

REPRESENTANTE LEGAL
ERASMO LUIS MEJIA CHARRIS
Identificación : CC. - 12546506
Nit : 12546506-2

ANDES SERVICIOS E INGENIERIA S.A.S
NIT 900.322.518-1

ACTIVIDAD	UN	CANTIDAD PPTO	VALOR UNT	VLR TOTAL
1. Pintura y resane de placa interna del techo. Se resana el techo para curar los daños causados por la humedad y se pinta con pintura tipo 3, aplicando tres manos y además se aplica pintura de aceite en sitios específicos para resanar las manchas de oxido dejadas por el agua.	M2	240	$ 35.700	$ 8.568.000
2. Mantenimiento e impermeabilización de cubierta del centro transitorio (se aplica 100m2 de manto nuevo para curar filtraciones y se realiza mantenimiento al resto del área. Se aplica 3 manos de pintura repelente al agua especial para cubiertas. Se intervienen 240 m2 en los cuales se aplica impermeabilizante en la parte superior de las paredes y zonas húmedas ya que se estaba presentando una filtración por las partes altas de los muros.	M2	240	$ 35.600	$ 8.544.000
3. MANO DE OBRA: Resane, estuco y pintura de fachada principal y exteriores. Fachada del lado del lote y la parte trasera. Se pica el muro de fachada para curar salitre, se aplica sellador hidrofugo y luego se resana con estuco. Por último, se pinta con PINTURA PREMIUM DE MÁXIMA RESISTENCIA para exteriores aplicando 3 manos para garantizar que el producto se adhiera bien y que la capa alcance a proteger las paredes.	M2	270	$ 35.700	$ 9.639.000
4. MANO DE OBRA: Mano de obra para picar el pañete del muro hasta descubrir muros y así poder curar el salitre que se está presentando en las oficinas y habitaciones. Luego hacer el proceso de resane, pintura y estuco. Se aplica sellador hidrofugo para sellar poros en los muros y de esta manera poder curar el salitre. Se resana nuevamente los muros y se pinta con pintura tipo 1 aplicando 3 manos de pintura.	M2	1.070	$ 35.700	$ 38.199.000
5. MANO DE OBRA: Para instalación de griferías de lava manos y llaves. Se realiza apique para encontrar tuberías obstruidas y cambiar las llaves que no están funcionando. Se instalan VALVULAS ANTIVANDÁLICA PARA LAVAMANOS.	UND	4,00	$ 95.000	$ 380.000
6. Cambio de llaves de duchas y regaderas. Se realiza apique para cambio de regaderas, llaves y griferia que están en mal estado	UND	4,00	$ 95.000	$ 380.000
7. MANO DE OBRA: Arreglo de sanitarios tapados se desmonta sanitario por	UND	4,00	$ 160.000	$ 640.000
8. Mano de obra para cambio de griferías de sanitario debido a que el agua no	UND	4,00	$ 160.000	$ 640.000
9. Cambio de rejillas y sifón de lavaplatos.	UND	2,00	$ 50.000	$ 100.000
10. MANO DE OBRA: Cambio del control o llave de paso por fuga.	UND	3,00	$ 130.000	$ 390.000
11. MANO DE OBRA: Para cambio y mantenimiento de tuberías de agua.	ML	36,00	$ 45.000	$ 1.620.000
12. INSTALACIÓN de puntos de agua de lluvia (4).	UND	4,00	$ 50.000	$ 200.000
13. Arreglo de fuga de bomba de agua.	UND	1,00	$ 300.000	$ 300.000
14. Instalación de REJILLAS DE 3X2.	UND	2,00	$ 30.000	$ 60.000
15. Reparación de anden. Se realiza apique de anden para sacar tubería de agua de lluvia, la cual se encuentra obstruida y partida. Se cambia tubería y se repara registro de aguas negras aumentando el tamaño de la tubería y reparando tapa dañada. Luego se vuelve a fundir el andén.	GBL	1,00	$ 500.000	$ 500.000
16. Cambio de luminarias y lámparas averiadas por la filtración de agua que provenía del techo.	UND	9,00	$ 30.000	$ 270.000
		SU B TOTAL		**$ 70.430.000**
		ADMINISTRACIÓN	**5%**	**$ 3.521.500**
		IMPREVISTOS	**5%**	**$ 3.521.500**
		UTILIDADES	**5%**	**$ 3.521.500**
		IVA / UTILIDAD	**19%**	**$ 669.085**
		VALOR TOTAL		**$ 81.663.585**

Atentamente,
Carlos Alfonso Gomez
Represenante Legal
Andes Servicios e Ingenieria