ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN

I. ANÁLISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

El Valor Total Estimado de la Interventoría se ha determinado mediante un cálculo de los componentes esenciales para el desarrollo de una adecuada interventoría de la obra. Este cálculo abarca la valoración del personal profesional y técnico requerido, así como los costos asociados a su contratación, los costos de equipos y herramientas necesarias para la inspección y el control, así como los espacios y elementos de oficina, incluyendo los insumos requeridos. De igual forma, considera los servicios externos indispensables y los gastos administrativos y operativos indirectos asociados a la gestión integral de la interventoría.

El desglose pormenorizado de cada uno de estos componentes, incluyendo los aspectos tributarios, de prestaciones sociales y demás cargas de ley aplicables a los salarios del equipo de interventoría, se encuentra descrito en el Anexo No.3.

Es ampliamente reconocido que, en general, los contratos de interventoría suelen estar relacionados con un porcentaje del costo total de la obra. Estos porcentajes varían según diversos factores, existiendo rangos comunes en Colombia para este tipo de contratos:

- **Para obras de edificación de mediana o a gran escala (proyectos complejos, mayor cuantía):** Los porcentajes usuales de la interventoría suelen oscilar entre el 5% y el 7% del valor total del contrato de obra, donde a razón de economía de escala y la gran inversión, un porcentaje como el definido cubre los costos necesarios para la correcta realización de la interventoría y todos los costos incluidos para la misma.
- **Para obras más pequeñas, de menor complejidad o de adecuación y mantenimiento:** El porcentaje podría ser más alto, llegando del 8% al 15%, dado que los costos fijos de personal y administrativos son indirectamente proporcionales al valor de la obra y aumentan de manera importante entre menor sea el valor del contrato de obra.

De acuerdo con lo anterior, el porcentaje aplicable para el presente proceso, no se tomó a priori. Por el contrario, este monto se obtuvo a partir de un cálculo detallado de los recursos humanos, equipos, gastos y demás componentes que se estiman necesarios para la óptima ejecución de la Interventoría de la obra. Una vez determinado este valor absoluto en pesos, se estableció su relación porcentual con el costo total de la obra, lo que permite validar su razonabilidad y coherencia frente a los rangos de mercado y las particularidades del proyecto.

En conclusión, el valor calculado para la interventoría se encuentra dentro del rango de razonabilidad de los porcentajes habitualmente manejados en el presupuesto de obra para proyectos con características similares.

1.2. TÉCNICO:

La Cartilla de Colombia Compra Eficiente indica que el análisis debe contemplar el estudio del valor, análisis y forma de pago. Resulta conveniente para la Entidad pactar los desembolsos de la interventoría sujetos al Visto Bueno de la supervisión de la Entidad.

La interventoría requerida para la adecuación y mantenimiento de la sede de la la **Registraduría Especial de Cali y Delegación Departamental Del Valle del Cauca – Valle del Cauca**, implica la vigilancia de las siguientes actividades de obra:

- Cambio de cubierta general delegación departamental
- Adecuación espacio para archivo central y de talento humano
- Mantenimiento red eléctrica y balanceo de cargas en aires acondicionados
- Intervención en centro de cableado por afectaciones de humedad en temporada de lluvia
- Remodelación baños en mal estado
- Arreglos generales de iluminación
- Pintura y mantenimiento en fachada e interiores
- Mantenimiento Cubierta
- Adecuación áreas de información, entrega de cédulas
- Ampliación y adecuación archivo de Registro Civil en Registraduría Especial
- Cambio de pisos en mal estado

El proponente cuya oferta sea seleccionada, deberá contar con el personal profesional y técnico (arquitectos, ingenieros civiles, (director, Residente de obra), los equipos, herramienta y la capacidad logística necesarios para vigilar y asegurar el cumplimiento del objeto contractual de la obra dentro del plazo pactado, con las especificaciones y calidades estipuladas en los pliegos de condiciones y la minuta del contrato de obra, así como conforme al diseño entregado por la Entidad.

Para que los interesados conozcan el alcance y las condiciones del proyecto a supervisar y puedan formular una propuesta de interventoría acorde a la complejidad del proyecto, la entidad proveerá toda la información técnica necesaria en los estudios previos del proceso de contratación.

1.3. REGULATORIO:

El numeral 2 del artículo 32 de la ley 80 de 1993, se establece:

> *"3. Contrato de consultoría.*
>
> *Son contratos de consultoría los que celebren las entidades estatales referidos a los estudios necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos, así como a las*

asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión.

*Son también contratos de consultoría los que tienen por objeto **la interventoría,** asesoría, gerencia de obra o de proyectos, dirección, programación y la ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos.*

Ninguna orden del interventor de una obra podrá darse verbalmente. Es obligatorio para el interventor entregar por escrito sus órdenes o sugerencias y ellas deben enmarcarse en los términos del respectivo contrato". (Negrilla y subrayado por fuera de texto)

Seguido a lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015, dicta:

*"ARTÍCULO 2.2.1.2.1.3.1. Procedencia del concurso de méritos. **Las Entidades Estatales deben seleccionar sus contratistas a través del concurso de méritos para la prestación de servicios de consultoría de que trata el numeral 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993** y para los proyectos de arquitectura.*

El procedimiento para la selección de proyectos de arquitectura es el establecido en los artículos 2.2.1.2.1.3.8 al 2.2.1.2.1.3.25 del presente decreto". (Negrilla y subrayado por fuera de texto)

En orden a lo anterior, por tratarse de una consultoría el proceso de selección se adelantará a través de un concurso de méritos de acuerdo con lo regulado en el Decreto 1082 de 2015.

3. ESTUDIO DE MERCADO.

El monto se obtuvo a partir de un cálculo detallado de los recursos humanos, equipos, gastos y demás componentes que se estiman necesarios para la óptima ejecución de la Interventoría de la obra. Una vez determinado este valor absoluto en pesos, se estableció su relación porcentual con el costo total de la obra, lo que permite validar su razonabilidad y coherencia frente a los rangos de mercado y las particularidades del proyecto.

En conclusión, el valor calculado para la interventoría se encuentra dentro del rango de razonabilidad de los porcentajes habitualmente manejados en el presupuesto de obra para proyectos con características similares.

Con base en lo anterior, el presupuesto se calculó, como se relacionan a continuación:

ANEXO No. 3

OBJETO: Interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera a las obras de la adecuación y mantenimiento de la sede de la Registraduría Especial de Cali y Delegación Departamental Del Valle del Cauca – Valle del Cauca.

PLAZO	**3,5**

CANTIDADES ORIGINALES CONTRATO DE INTERVENTORÍA

PERSONAL PROFESIONAL (1)

CONCEPTO	a	A	B	C	D	E	F
Personal Profesional	**CANTIDAD**	**SUELDO BÁSICO**	**% DEDICACIÓN**	**FACTOR MULT.**	**VALOR MES (axAxBxC)**	**No DE MESES**	**TOTAL (DxE)**
Director de Interventoría	1	$ 6.300.000	30%	1,90	$ 3.591.000	3,5000	$ 12.568.500
Ingeniero o Arquitecto Residente 1	1	$ 4.200.000	100%	1,90	$ 7.980.000	3,5000	$ 27.930.000
SUBTOTAL COSTO PERSONAL PROFESIONAL (1)							**$ 40.498.500**

PERSONAL TÉCNICO (2)

Personal técnico	CANTIDAD	SUELDOS BÁSICOS	% DEDICACIÓN	FACTOR MULT.	VALOR MES (axAxBxC)	No DE MESES	TOTAL (DxE)
Inspector 1	1	$ 3.200.000	100%	1,90	$ 6.080.000	3,5000	$ 21.280.000
SUBTOTAL COSTO PERSONAL TECNICO (2)							**$ 21.280.000**

RESUMEN GENERAL

COSTO BASICO (1 + 2)	**$ 61.778.500**
IVA 19%	**$ 11.737.915**
VALOR TOTAL	**$ 73.516.415**

Las actividades detalladas en el análisis se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades de la interventoría la "**ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO SEDE ESPECIAL DE CALI Y DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DEL VALLE DEL CAUCA**".

CESAR AUGUSTO TABARES RAMÍREZ
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Proyectó: Erika Julieth Ramírez Grajales – Contratista grupo Mantenimiento y Construcciones