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:

Es notoria la organización y la especialización de las compañías nacionales e internacionales, encaminadas a ofrecer servicios de **Interventoría técnica, administrativa, legal, ambiental y financiera** para proyectos arquitectónicos y de infraestructura. Estas firmas cuentan con la capacidad de atender las necesidades de supervisión, control y seguimiento de los procesos de obra, y de solucionar de manera inmediata los imprevistos que se puedan generar durante la ejecución, garantizando la correcta aplicación de los pliegos y la normatividad. Para efectuar este análisis, se tuvieron en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad.

Se identifica un mercado con oferentes que poseen la experticia para vigilar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y los cronogramas de obra, así como la gestión de recursos por parte del contratista.

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 **Delegación Departamental de Boyacá - Tunja, Boyacá,** implica la vigilancia de las siguientes actividades de obra:

- Adecuación del Auditorio
- Reubicación y Habilitación de la Zona de Cafetería
- Mejora de Superficies de Pisos
- Mantenimiento y Adecuación de Áreas Específicas
- Cerramiento de UPS en Tercer Nivel

- Acondicionamiento del Área de Parqueos (Semisótano)
- Cubierta Protectora en Policarbonato Alveolar: Instalaremos una cubierta sobre el área de parqueos utilizando policarbonato alveolar.
- Reparación de Superficie de Piso: Restauraremos integralmente el piso, reparando fisuras y desniveles. Aplicaremos acabados resistentes (como pintura epóxica) para asegurar una superficie lisa y duradera.
- Señalización de Parqueo: Implementaremos señalización horizontal y vertical clara y visible, incluyendo la delimitación de espacios y flujos de tránsito.
- Mantenimiento Integral de Unidades Sanitarias: Renovaremos todas las unidades sanitarias mediante el reemplazo de accesorios (sanitarios y lavamanos).
- Mantenimiento de Ventanas: Realizaremos un mantenimiento preventivo y correctivo de todas las ventanas, incluyendo el cambio de bisagras en mal estado. Aseguraremos la correcta alineación, lubricación y un cierre hermético para optimizar su funcionamiento y aislamiento.
- Mantenimiento General de Cubierta: Intervendremos en la cubierta principal de la edificación, con el reemplazo de flaches deteriorados. Se realizará y garantizaremos un sellado efectivo en todos los puntos críticos para prevenir filtraciones.
- Demolición de Baños para Ampliación de Archivo General (Semisótano): Desmontaremos y demoleremos los baños ubicados en el semisótano. Este proceso permitirá la ampliación del espacio destinado al Archivo General.
- Pintura General de la Edificación
- Instalación escalera para acceso a cubierta
- Cambio cubierta en policarbonato patio central.
- Se realizarán mantenimiento a tomas e interruptores
- Se realizará inspección y mantenimiento a la red hidrosanitaria

El proponente cuya oferta sea seleccionada, deberá contar con el personal profesional (arquitectos, ingenieros civiles, (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 proceso de contratación de la interventoría se regirá por la normativa aplicable a la contratación pública en Colombia.

De conformidad con la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 2, literal b, el cual dispone que, en función de los presupuestos anuales de las entidades públicas expresados en salarios mínimos legales mensuales, se determinen las cuantías para llevar a cabo sus procesos de selección para la adquisición de bienes y servicios, el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil, adelantará un proceso de contratación de **Mínima Cuantía**.

Teniendo en cuenta que la presente contratación tiene un presupuesto de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($40.000.000) IVA INCLUIDO**, equivalente a **28,10 SMLMV**, y que según la **Circular No. 002 del 14 de enero de 2025 de la RNEC**, para la vigencia 2025, el proceso de **Mínima Cuantía es hasta la suma de $64.057.500 y tiene como límite 45 SMMLV**, según el presupuesto aprobado por el Gobierno Nacional al Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil, la modalidad de Selección corresponderá a **Mínima Cuantía**.

El proceso de selección de Mínima Cuantía se efectuará de conformidad con las reglas previstas en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 “Transparencia en contratación de mínima cuantía” reglamentado en el capítulo 2, sección 1; Subsección 5 (de la mínima cuantía) artículo 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021 y el Manual de Contratación de la Entidad, así como la normativa que la modifique, adicione o complemente.

3. ESTUDIO DE MERCADO.

El presupuesto oficial estimado para la interventoría se determinará siguiendo lo indicado en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, **en virtud del cual la entidad debe incluir la forma en que calculó y soportó sus cálculos de presupuesto para el objeto contractual.**

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.1** (de los estudios previos del proceso de contratación de la interventoría).

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, equivalente al **10%**, 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.

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

OBJETO: INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, LEGAL, AMBIENTAL Y FINANCIERA A LAS OBRAS DE "ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SEDE DE LA DELEGACIÓN DEPARTAMENTAL DE BOYACÁ DE TUNJA – BOYACÁ

A- COSTOS BÁSICOS DEL CONTRATO

PERSONAL	JORNAL TOTAL (Cuadro No 08)	CANTIDAD	TIEMPO	VALOR
Director de obra	$ 266.574	0	0	$ -
Supervisor	$ 110.450	0	0	$ -
Ingeniero Residente	$ 190.000	1	75	$ 14.250.000
Secretaria	$ 46.342	0	0	$ -
Conductor	$ 46.342	0	0	$ -
Maestro	$ 64.600	0	0	$ -
Celador	$ 46.342	0	0	$ -
Contador	$ 37.842	0	0	$ -
TOTAL 1				$ 14.250.000

GASTOS GENERALES		**VALOR MENSUAL**	**No MESES**	**VALOR**
Alquiler oficina		$ -	0	$ -
Celular		$ -	0	$ -
Viáticos		$ -	0	$ -
Papelería		$ -	0	$ -
Equipos de computación		$ -	0	$ -
Servicios		$ -	0	$ -
Gastos varios		$ 921.505	2,5	$ 2.303.762
Seguridad social integral contratista		$ 1.418.400	2,5	$ 3.546.000
TOTAL 2				$ 5.849.762

ALQUILER VEHÍCULOS		**VALOR MENSUAL**	**No MESES**	**VALOR**
Camioneta		$ -	0	$ -
TOTAL 3				$ -

VALORES ESTIMADOS DE LEGALIZACIÓN Y DESCUENTOS DEL CONTRATO			**VALOR**
PÓLIZA			$ 180.000
RETEFUENTE			$ 2.773.109
RETEICA			$ 289.800
TOTAL 4			$ 3.242.909

TOTAL COSTOS BÁSICOS DE LA INTERVENTORÍA (1 + 2 + 3 + 4)	**23.342.671**

B- COSTOS INDIRECTOS DEL CONTRATO

COSTOS BÁSICOS			
1	Valor del personal	$	14.250.000
2	Gastos generales	$	5.849.762
3	Alquiler vehículos	$	-
4	Valores estimados de legaliz. y descuentos del contrato	$	3.242.909
5	**TOTAL COSTO BÁSICOS (1+2+3+4)**	$	23.342.671

COSTOS INDIRECTOS			
6	Utilidad 8.00% sobre el total de los costos básicos (5)	$	1.867.413
7	**SUBTOTAL DEL CONTRATO (5+6)**	$	25.210.084

8	IVA (19%) sobre el subtotal del contrato (7)	$	4.789.916
9	**VALOR TOTAL ESTIMADO DE LA INTERVENTORÍA (7+8)**	**$**	**30.000.000**

Las actividades detalladas en el análisis se incluyeron teniendo en cuenta las necesidades de la interventoría para la adecuación y mantenimiento de la sede de la **Delegación Departamental de Boyacá** de **Tunja - Boyacá.**

CESAR AUGUSTO TABARES RAMIREZ
Coordinador Mantenimiento Y Construcciones

Proyectó: Jose Luis Montaña Alvarado – Profesional grupo Mantenimiento y Construcciones