CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

OBJETO

CONTRATAR EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA CON MANTO DE 3 MM A CALOR, APLICACIÓN DE PINTURA EN MUROS INTERIORES Y ESCALERA PRINCIPAL, MANTENIMIENTO GENERAL DE VENTANERÍA, INSTALACIÓN DE MESÓN EN SUPER BOARD CON ENCHAPE, DEMOLICIÓN Y RETIRO DE PISO EXISTENTE, COLOCACIÓN DE ENCHAPE PORCELANATO, INSTALACIÓN DE AVISOS EN POLIESTIRENO Y ACRÍLICO, LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO DEL PRIMER Y SEGUNDO PISO, ASÍ COMO ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE ASEO, RETIRO Y PROVISIÓN DE ANDAMIOS Y EQUIPOS, GARANTIZANDO CONDICIONES ÓPTIMAS DE FUNCIONALIDAD Y ESTÉTICA EN LA SEDE.

[San Andrés, noviembre de 2025]

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIOS PREVIOS
Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015

PROCESO DE MÍNIMA CUANTÍA No. CGR-010-MC-2025-GDCSAI - MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ADECUACIONES EN LA GDC SAN ANDRES ISLA DE LA CONTRALORÍA GENERAL.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Contraloría General de la República requiere garantizar condiciones óptimas de funcionalidad, seguridad y estética en la sede de la Gerencia Departamental Colegiada (GDC) San Andrés Isla, mediante la ejecución de actividades de mantenimiento integral y adecuaciones arquitectónicas.

Las intervenciones contemplan el suministro e instalación de impermeabilización en cubierta con manto de 3 mm aplicado a calor, la aplicación de pintura en muros interiores y escalera principal, el mantenimiento general de ventanería, la instalación de mesón en Superboard con enchape, la demolición y retiro de piso existente, la colocación de enchape porcelanato, la instalación de avisos en poliestireno y acrílico, y el levantamiento arquitectónico del primer y segundo piso.

Adicionalmente, se incluyen actividades complementarias de aseo, retiro de escombros y provisión de andamios y equipos, con el fin de preservar la infraestructura física, mejorar la imagen institucional y asegurar la continuidad operativa de los servicios en la sede.

Por lo anterior, se requiere la contratación de una persona natural o jurídica que cuente con la capacidad técnica y operativa para ejecutar las actividades descritas, como parte de la gestión eficiente de los recursos físicos asignados a la Gerencia Departamental Colegiada de San Andrés Isla.

Cabe resaltar que esta contratación se adelanta en virtud de la adición presupuestal autorizada por la Dirección de Infraestructura, destinada a cubrir las necesidades identificadas en la sede, la cual se encuentra amparada mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal **CDP No. 137825 del 08 de noviembre de 2025, por valor de $66.000.000,** supeditado al Rubro: A-02-02-02-008-007 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSTALACIÓN (EXCEPTO SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN); expedido por el jefe de Presupuesto de la Contraloría General de la República.

Nota: De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, no se podrá direccionar la contratación hacia bienes o servicios por su marca, salvo en casos excepcionales debidamente justificados por razones jurídicas, técnicas o económicas que impidan satisfacer la necesidad con productos de otra marca.

II. Análisis de la Opción Más Favorable para Resolver la Necesidad

Para atender la necesidad identificada, se evaluaron las propuestas recibidas de proveedores con capacidad técnica para ejecutar las actividades de mantenimiento integral y adecuaciones arquitectónicas en la sede de la Gerencia Departamental Colegiada (GDC) San Andrés Isla. El análisis consideró criterios económicos, técnicos y operativos, tales como:

- El cumplimiento de especificaciones técnicas para garantizar de impermeabilización con manto de 3 mm aplicado a calor, pintura tipo 1 conforme a NTC 1335, instalación de porcelanato, avisos y levantamiento arquitectónico.

- Las condiciones económicas mediante la comparación de precios unitarios y totales frente al promedio del mercado.
- Experiencia y soporte local en el que se tenga capacidad para atender la ejecución en la isla, disponibilidad de personal y equipos.
- Plazos y garantías para el cumplimiento del cronograma y garantías mínimas exigidas por la entidad.

2. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

2.1 Objeto a contratar

Contratar el suministro e instalación de impermeabilización de cubierta con manto de 3 mm a calor, aplicación de pintura en muros interiores y escalera principal, mantenimiento general de ventanería, instalación de mesón en superboard con enchape, demolición y retiro de piso existente, colocación de enchape porcelanato, instalación de avisos en poliestireno y acrílico, levantamiento arquitectónico del primer y segundo piso, así como actividades complementarias de aseo, retiro y provisión de andamios y equipos, garantizando condiciones óptimas de funcionalidad y estética en la sede.

La contratación se realizará bajo la modalidad de Prestación de Servicios, siguiendo los lineamientos establecidos en el Manual de Contratación para entidades de la Función Pública, aplicables específicamente a la Contraloría General de la República.

2.1.1 Plan Anual de Adquisiciones

La presente contratación no se encontraba inicialmente en el Plan Anual de Adquisiciones 2025. Sin embargo, se realizará gracias a la adición presupuestal autorizada por la Dirección de Infraestructura, destinada a cubrir necesidades específicas de la Gerencia Departamental Colegiada de San Andrés Isla.

Esta medida responde a la identificación de requerimientos prioritarios para preservar la funcionalidad, seguridad y estética de la sede, asegurando la continuidad operativa y el adecuado mantenimiento de la infraestructura física.

Para tal fin, se efectuó la modificación del Plan Anual de Adquisiciones, garantizando que el proceso se encuentre alineado con la planeación institucional y cumpla con los principios de eficiencia, transparencia y responsabilidad en el uso de los recursos públicos.

2.2 Clasificación UNSPSC

Elemento	Código – Segmento	Familia	Clase
SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS	72000000	72100000	721015
SERVICIO DE IMPERMEABILIZACIÓN	72000000	72150000	721532
SERVICIO DE PINTURA RESIDENCIAL	72000000	72150000	721513
SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN DE VENTANAS, PUERTAS Y ALAMBRADO	72000000	72150000	721540
SERVICIO DE REMODELACIÓN DE COCINAS Y BAÑOS	72000000	72150000	721536
SERVICIO DE PINTURA COMERCIAL	72000000	72150000	721513
SERVICIOS DE ANDAMIAJE	72000000	72150000	721534
SERVICIO PARA RETIRO DE MATERIALES EN EL EMPLAZAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN	72000000	72150000	721535
SERVICIO DE DEMOLICION	72000000	72150000	721415
SERVICIO DE INSTALACIÓN DE BALDOSAS DE CERÁMICA PARA PISOS	72000000	72150000	721525
SERVICIO DE INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE AVISOS	72000000	72150000	721540

EXTINTORES	46000000	46190000	461916
SERVICIOS TEMPORALES DE ARQUITECTURA	80000000	80110000	801116

2.3 Especificaciones técnicas aplicables

En las especificaciones técnicas se describe el Mantenimiento Integral y adecuaciones en la GDC San Andrés Isla de la Contraloría General:

Elemento	CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS	Código – Producto	Segmento	Familia
SERVICIO DE IMPERMEABILIZACIÓN - SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA DE SHINGLE CON MANTO DE 3MM A CALOR INCLUYE CORONA DE MURO EN TERRAZA.	➢ MANTO IMPERMEABILIZANTE DE 3 MM APLICADO A CALOR. ➢ MATERIAL TIPO SHINGLE CERTIFICADO. ➢ SELLADO COMPLETO EN CORONAS DE MURO. ➢ GARANTÍA MÍNIMA DE 5 AÑOS CONTRA FILTRACIONES.	72153209	72000000	72150000
SERVICIO DE PINTURA RESIDENCIAL - SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA TIPO 1 SOBRE MUROS INTERIORES INCLUYE RESANES CON ESTUCO DONDE LO REQUIERA.	➢ PINTURA TIPO 1 (BASE AGUA, LAVABLE, BAJO VOC). ➢ APLICACIÓN EN DOS MANOS MÍNIMO. ➢ RESANES CON ESTUCO EN ÁREAS DETERIORADAS. ➢ CUMPLIMIENTO DE NORMA NTC 1335.	72151301	72000000	72150000
SERVICIO DE INSTALACIÓN Y REPARACIÓN DE VENTANAS, PUERTAS Y ALAMBRADO - MANTENIMIENTO GENERAL DE VENTANERIA EXISTENTE, INCLUYE MATERIALES.	➢ LIMPIEZA Y LUBRICACIÓN DE HERRAJES. ➢ AJUSTE DE PERFILES Y SELLOS. ➢ REPOSICIÓN DE PIEZAS DEFECTUOSAS.	72154032	72000000	72150000
SERVICIO DE REMODELACIÓN DE COCINAS Y BAÑOS - SUMINISTRO E INSTALACION DE MESÓN EN SUPER BOAR DE 10 MM CON ENCHAPE. INCLUYE DEMOLICIÓN Y RETIRO DEL MESÓN EXISTENTE.	➢ PLACA SUPER BOARD DE 10 MM. ➢ ENCHAPE CERÁMICO ADHERIDO CON PEGANTE ESPECIALIZADO. ➢ RETIRO Y DISPOSICIÓN FINAL DEL MESÓN ANTERIOR. ➢ CUMPLIMIENTO DE NORMAS AMBIENTALES PARA RESIDUOS.	72153605	72000000	72150000
SERVICIO DE PINTURA COMERCIAL - SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA EN ESCALERA PRINCIPAL EXISTENTE.	➢ PINTURA ANTICORROSIVA PARA METAL Y ESMALTE PARA MADERA. ➢ PREPARACIÓN DE SUPERFICIE (LIJADO, LIMPIEZA). ➢ APLICACIÓN EN DOS MANOS MÍNIMO. ➢ INSTALACION DE CINTA ANTIDESLIZANTE.	72151302	72000000	72150000
SERVICIOS DE ANDAMIAJE - ANDAMIOS Y EQUIPOS EN GENERAL.	➢ HERRAMIENTAS ADECUADAS PARA DEMOLICIÓN. ➢ DISPOSICIÓN FINAL EN GESTOR AUTORIZADO. ➢ CUMPLIMIENTO DE NORMAS AMBIENTALES.	72153402	72000000	72150000
SERVICIO PARA RETIRO DE MATERIALES EN EL EMPLAZAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN - ASEO Y RETIRO EN GENERAL.	➢ USO DE HERRAMIENTAS ADECUADAS PARA DEMOLICIÓN. ➢ RETIRO COMPLETO DEL MATERIAL. ➢ DISPOSICIÓN FINAL EN GESTOR AUTORIZADO. ➢ CUMPLIMIENTO DE NORMAS AMBIENTALES.	72153507	72000000	72150000
SERVICIO DE DEMOLICION - DEMOLICION Y RETIRO DE PISO EXISTENTE.	➢ LIMPIEZA PROFUNDA DE ÁREAS INTERVENIDAS. ➢ RETIRO DE ESCOMBROS Y RESIDUOS. ➢ TRANSPORTE A SITIO AUTORIZADO. ➢ CUMPLIMIENTO DE NORMAS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL.	72141510	72000000	72140000
SERVICIO DE INSTALACIÓN DE BALDOSAS DE CERÁMICA PARA PISOS - SUMINISTRO E INSTALACION DE ENCHAPE PORCELANATO DE 60X60 SIMILAR AL INSTALADO	➢ PORCELANATO DE PRIMERA CALIDAD, MEDIDAS 60X60 CM. ➢ PEGANTE Y BOQUILLA CERTIFICADOS.	72152504	72000000	72150000

EN EL SITIO.	➢ NIVELACIÓN Y ALINEACIÓN SEGÚN NORMA.			
SERVICIO DE INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE AVISOS - AVISO EN POLIESTIRENO (AVISO EN POLIESTILENO CON FOTOLUMICENTE).	➢ MATERIAL POLIESTIRENO DE ALTA RESISTENCIA. ➢ CUMPLIMIENTO DE NORMA RETIE PARA SEÑALIZACIÓN. ➢ FOTOLUMINISCENCIA CERTIFICADA.	72154028	72000000	72150000
EXTINTORES TIPO C2 MEDIDAS: 20X25.	➢ EXTINTORES CERTIFICADOS BAJO NORMA NTC 2885. ➢ CARGA COMPLETA Y VIGENTE. ➢ SEÑALIZACIÓN Y SOPORTE METÁLICO INCLUIDO.	46191601	46000000	46190000
SERVICIO DE INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE AVISOS - AVISO EN ACRILICO CON VINILO COLAMINADO PLANOS DE LA ENTIDAD.	➢ ACRÍLICO TRANSPARENTE DE 3 MM MÍNIMO. ➢ VINILO COLAMINADO RESISTENTE A HUMEDAD. ➢ IMPRESIÓN DE ALTA RESOLUCIÓN.	72154028	72000000	72150000
SERVICIOS TEMPORALES DE ARQUITECTURA - LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO PRIMER Y SEGUNDO PISO.	➢ PLANO ARQUITECTÓNICO EN FORMATO CAD. ➢ MEDICIÓN CON EQUIPOS CALIBRADOS. ➢ ENTREGA EN PDF Y DWG. ➢ CUMPLIMIENTO DE NORMA NSR-10.	80111617	80000000	80110000

***IMPORTANTE - Requisito Especial de Residencia y Soporte Local**

Teniendo en cuenta que en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina rige una normatividad especial que limita el ejercicio de los derechos de circulación y residencia, se establece como requisito obligatorio dentro de las especificaciones técnicas del presente contrato:

1. El oferente deberá garantizar que el personal y/o equipo de trabajo que ejecutará las actividades objeto del contrato cuente con la Tarjeta OCCRE, en calidad de residente o raizal, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2762 de 1991 y la Ley 915 de 2004.
2. La copia de la Tarjeta OCCRE deberá ser presentada al momento de la formalización del contrato, es decir, con la firma del Acta de Inicio.
3. El oferente deberá contar con un área de soporte en la Isla de San Andrés, desde la cual se atenderán todas las solicitudes, consultas y requerimientos relacionados con la ejecución del contrato.
4. Adjuntar una comunicación dirigida al Gerente Departamental, informando:
   - Dirección de la oficina local.
   - Teléfono de contacto.
   - Correo electrónico.
   - Nombre completo y número de cédula del encargado o supervisor designado para atender los requerimientos del contrato.

2.4 Obligaciones de las partes

2.4.1 Del Contratista

2.4.1.1 Obligaciones Generales

a) Realizar oportunamente los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 del 2007.
b) Mantener fijos los precios ofertados, los cuales no estarán sujetos a reajuste.
c) Atender de forma oportuna todas las consultas e inquietudes que sean requeridas por el supervisor del contrato, a través de diferentes medios de comunicación.
d) Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y seis (6) meses más.
e) Guardar absoluta reserva sobre toda la información que le sea suministrada o conocida con ocasión de la ejecución del contrato.

f) Responder ante terceros por los daños que se ocasionen y que le sean imputables, con ocasión del contrato.
g) Informar de manera inmediata cualquier hecho o circunstancia que pueda indicar en la no oportuna o debida ejecución del contrato o que pueda poner el peligro los legítimos intereses de la Contraloría, y proponer alternativas de solución a la misma.
h) Subir a la plataforma del SECOP II a través de la sección 7 "Ejecución del contrato documentos ejecución del contrato" del SECOP II, el informe UNICO de actividades y los documentos que lo soporten. De igual manera al finalizar el contrato deberá constar en la plataforma el informe final de ejecución, con el visto bueno del supervisor del contrato.
i) Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato, las previstas en la propuesta, así como las señaladas en la ley para el tipo de contrato a celebrar.

2.4.1.2 Obligaciones Específicas

Las obligaciones específicas para desarrollar el contrato a celebrar son las siguientes:

a) En caso de que alguno de los elementos suministrados presente fallas o imperfectos, durante el periodo de garantía, deberá ser remplazado por otro de iguales o mejores características técnicas en un periodo no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la falla.
b) Garantizar y responder por la calidad de los servicios prestados en la Gerencia Departamental Colegiada de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, ubicada en la Carrera 10 No 3-128 Frente al Grupo Aéreo del Caribe.
c) Garantizar la oportuna prestación de los servicios conforme al numeral 2.7 de la invitación pública, previa coordinación con el Supervisor del contrato.

2.4.2 De la Contraloría

1. Efectuar el registro presupuestal del contrato.
2. Aprobar las garantías que se constituyan con ocasión a la suscripción del contrato.
3. Cancelar el valor del contrato, de conformidad con lo establecido en el presente documento.
4. Supervisar el contrato por parte del funcionario que para tal efecto designe la Contraloría.
5. Brindar el soporte y acompañamiento que requiera el contratista, para la correcta ejecución del contrato.
6. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven del contrato y las previstas en la ley para el tipo de contrato a celebrar.

2.5 Plazo de Ejecución

La entrega de la totalidad de los servicios de mantenimiento deberá efectuarse dentro del plazo de ejecución contractual, el cual no podrá exceder el 31 de diciembre de 2025, salvo que se cuente con la debida autorización de vigencias futuras. Esta entrega deberá realizarse en la Gerencia Departamental Colegiada de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, ubicada en la Carrera 10 No 3-128 Frente al Grupo Aéreo del Caribe, previa suscripción del acta de inicio y cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.6 Lugar de Ejecución

Las obras deben realizarse en las instalaciones de la Gerencia Departamental Colegiada de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, ubicada en la Carrera 10 No 3-128 Frente al Grupo Aéreo del Caribe.

2.7 SUPERVISOR DEL CONTRATO

La CGR ejercerá el control y vigilancia de la ejecución del contrato a través del Gerente Departamental o a un supervisor a quien éste delegue, quien tendrá como función verificar el cumplimiento de las obligaciones del contratista.

El supervisor ejercerá, en nombre de la CGR, el seguimiento técnico y operativo de las actividades contratadas. Para ello, podrá exigir al contratista, en cualquier momento, la información que considere necesaria, así como la adopción de medidas que permitan mantener, durante el desarrollo y ejecución del contrato, todas las condiciones existentes al momento de su celebración.

Además de las actividades generales mencionadas, la supervisión apoyará, asistirá y asesorará a la CGR en todos los asuntos que se susciten durante la ejecución del contrato.

Para efectos de apoyo a la supervisión técnica, se contará con la colaboración de ingeniera SANDRY MILENA SMITH MARTINEZ, funcionaria de la Contraloría General de la República, quien por su perfil como Ingeniera Civil brindará acompañamiento en el seguimiento de las actividades contratadas.

2.8 Identificación del contrato a celebrar.

El contrato por celebrar será de PRESTACION DE SERVICIOS en la modalidad de mínima cuantía.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 96 de la Ley 1474 de 2011, la Contraloría General de la República seleccionará al contratista a través de la modalidad:

Mínima Cuantía

Corresponde a la modalidad de contratación por intermedio de la cual la CGR adelantará la adquisición de bienes, servicios y obras que no excedan el diez por ciento (10%) de la menor cuantía, independientemente del objeto a contratar.

Es un procedimiento especial, que se adelanta de manera exclusiva conforme las reglas señaladas en los artículos 2.2.1.2.1.5.1. a 2.2.1.2.1.5.5. del Decreto 1082 de 2015.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

4.1 Análisis del Sector

4.1.1 Marco Normativo y Cumplimiento de Requisitos de Planeación

Este documento incluye los requisitos de los estudios y documentos previos previstos en el Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, así como en el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, que establecen la obligación de realizar una adecuada planeación contractual antes de iniciar cualquier proceso de selección.

Asimismo, en cumplimiento del Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se incorpora el análisis del sector al que pertenece el contratista y en el que se ofrece el servicio requerido por la entidad contratante. Este análisis es fundamental para la incorporación de condiciones técnicas y jurídicas en los pliegos de condiciones y en el

contrato, y debe realizarse en todas las modalidades de selección, incluida la mínima cuantía.

La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente ha reiterado que este deber de análisis es obligatorio y debe reflejarse en los estudios previos, pudiendo complementarse con anexos que profundicen la información técnica, económica y operativa del sector.

4.2 Disponibilidad del servicio

La entidad verificó las condiciones del mercado para los siguientes servicios:

- Suministro e instalación de impermeabilización de cubierta de Shingle con manto de 3mm a calor incluye corona de muro en terraza.
- Suministro y aplicación de pintura tipo 1 sobre muros interiores incluye resanes con estuco donde lo requiera.
- Mantenimiento general de ventanería existente, incluye materiales.
- Suministro e instalación de mesón en Superboard de 10 mm con enchape, incluye demolición y retiro del mesón existente.
- Suministro y aplicación de pintura en escalera principal existente.
- Demolición y retiro de piso existente.
- Suministro e instalación de enchape.
- Porcelanato de 60x60 similar al instalado en el sitio.
- Aviso en poliestireno (aviso en poliestireno con fotolumicente).
- Extintores tipo C2 medidas: 20x25
- Avisos en acrílico con vinilo cola minado - planos de la entidad.
- Levantamiento arquitectónico primer y segundo piso.

Aunque existen empresas locales y personas naturales que prestan estos servicios, se ha evidenciado abstencionismo en la cotización de las actividades requeridas, lo cual puede estar relacionado con las exigencias técnicas, normativas y logísticas del contrato.

4.3 Análisis del Mercado

El presente análisis tiene como propósito identificar las condiciones actuales del mercado relacionadas con la contratación de servicios de impermeabilización, pintura, mantenimiento de ventanería, instalación de pisos y elementos arquitectónicos, así como actividades complementarias de aseo y provisión de equipos. Se evaluará la disponibilidad de proveedores especializados, la competencia existente, los rangos de precios de referencia y las tendencias del sector, con el fin de garantizar que la contratación se realice bajo criterios de eficiencia, calidad y economía, asegurando la funcionalidad y estética de la sede institucional.

4.3.1 Aspectos Generales del Mercado

El mercado local en San Andrés Isla presenta características particulares debido a su ubicación geográfica y la limitada disponibilidad de proveedores especializados en mantenimiento integral y adecuaciones arquitectónicas. Las actividades requeridas — impermeabilización, pintura, instalación de enchapes, avisos, levantamiento arquitectónico y trabajos complementarios— son servicios que generalmente ofrecen empresas de construcción y remodelación con presencia en la isla.

Durante el análisis se identificó que la oferta es reducida, lo que genera baja competencia y posibles variaciones en los precios frente al promedio nacional. Sin embargo, existen proveedores locales con capacidad técnica para ejecutar las actividades, aunque se evidenció abstencionismo en la presentación de cotizaciones, lo que limita las opciones de selección.

Este comportamiento del mercado responde a factores como:

- Costos logísticos elevados por transporte de materiales hacia la isla.
- Disponibilidad limitada de insumos especializados, lo que puede impactar los tiempos de ejecución.
- Concentración de proveedores en servicios generales, con menor especialización en actividades técnicas como impermeabilización y levantamiento arquitectónico.

En conclusión, el mercado ofrece alternativas viables, pero con restricciones que deben considerarse en la planeación contractual, priorizando la selección de proveedores que garanticen cumplimiento técnico, soporte local y precios competitivos.

4.3.1 Análisis Económico del Mercado

El análisis económico del mercado permite establecer los rangos de precios y condiciones financieras que rigen la contratación de servicios como impermeabilización, pintura, instalación de pisos, ventanería y actividades complementarias. Para ello, se consideran cotizaciones obtenidas de proveedores locales y regionales, así como referencias históricas de procesos similares, con el fin de determinar la razonabilidad de los valores y garantizar la eficiencia en el uso de los recursos públicos. Este análisis incluye la identificación de factores que inciden en los costos, tales como disponibilidad de materiales, transporte, mano de obra especializada y condiciones climáticas, asegurando que el presupuesto estimado se ajuste a la realidad del mercado.

4.4 Proveedores

Para el presente proceso se identificaron proveedores locales y regionales con capacidad técnica para ejecutar las actividades requeridas en la sede de la Gerencia Departamental Colegiada (GDC) San Andrés Isla. La búsqueda incluyó empresas dedicadas a construcción, mantenimiento locativo, instalación de acabados y señalización, así como servicios complementarios:

Proveedores Locales Identificados

ITEM	EMPRESA	DIRECCION	TELEFONO
1	RAM INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S	Calle 6 #14-60, Barrio Sarie Bay, San Andrés Isla	3176428743
2	DISEÑO Y CONSTRUCCIONES CERVAL S.A.S	Calle 5B #19A-16, Barrio Natania, San Andrés Isla	3166427895
3	MODIREFORMAS S.A.S	Barrio Canteras, Sector Los Bight, San Andrés Isla	3183593416
4	COMERCIALIZADORA Y CONSTRUCTORA CONSTRUCCIONES PLÁSTICAS S.A.S	Avenida 20 de Julio, San Andrés Isla	3147017272
5	RC ARQUITECTURA	Avenida Juan XXIII, San Andrés Isla	316-3892479
6	MAS ARQUITECTURA	Edificio Bay Point, San Andrés Isla	318 514 4223

Adicionalmente, para actividades específicas como extintores y señalización, se identificaron empresas locales como PREVENSAI y Prevenseg, que cumplen con normas técnicas y ofrecen soporte en la isla.

4.5 Análisis de la Demanda

La demanda para este tipo de servicios en la isla de San Andrés se caracteriza por ser específica y limitada, debido a que las necesidades de mantenimiento integral y adecuaciones arquitectónicas en sedes institucionales no son recurrentes, sino que se presentan de manera puntual y programada.

En el caso particular de la Gerencia Departamental Colegiada (GDC) San Andrés Isla, la demanda surge por la necesidad de garantizar condiciones óptimas de funcionalidad, seguridad y estética en la infraestructura física, lo que incluye actividades como impermeabilización, pintura, instalación de enchapes, señalización y levantamiento arquitectónico.

Factores que influyen en la demanda:

- Las condiciones climáticas generan la alta humedad y exposición a salinidad aceleran el deterioro de cubiertas, ventanería y acabados, generando requerimientos periódicos de mantenimiento.
- La ejecución de este contrato se generó por asignación y adición presupuestal autorizada por la Dirección de Infraestructura.

La demanda se concentra en pocos proveedores locales con capacidad técnica, lo que puede afectar la competencia y los precios.

En conclusión, la demanda es ocasional pero prioritaria, orientada a garantizar la operatividad de la sede y el cumplimiento de estándares institucionales, lo que justifica la contratación bajo el esquema de mínima cuantía.

4.5.1 Variables utilizadas para calcular el presupuesto

4.5.1.1 Cotizaciones realizadas

Se decidió adelantar cotizaciones previas al proceso de contratación, con el fin de identificar proveedores potenciales que puedan suministrar la totalidad de los requerimientos y establecer una línea base de precios por servicio. Sin embargo, al solicitar las cotizaciones en el mercado local, se evidenció un bajo nivel de interés por parte de los posibles oferentes, obteniéndose únicamente dos (2) respuestas de un total de cuatro (4) proveedores contactados.

ITEM	EMPRESA	NIT	DIRECCION	TELEFONO
1	RAM INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S		Calle 6 #14-60, Barrio Sarie Bay, San Andrés Isla	3176428743
2	DISEÑO Y CONSTRUCCIONES CERVAL S.A.S		Calle 5B #19A-16, Barrio Natania, San Andrés Isla	3166427895
3	RC ARQUITECTURA		Avenida Juan XXIII, San Andrés Isla	316-3892479
4	MAS ARQUITECTURA		Edificio Bay Point, San Andrés Isla	318 514 4223

4.5.1.2 Cotizaciones recibidas para la realización del Estudio de Mercado

ITEM	EMPRESA	NIT	DIRECCION	TELEFONO
1	RC ARQUITECTURA		Avenida Juan XXIII, San Andrés Isla	316-3892479
2	MAS ARQUITECTURA		Edificio Bay Point, San Andrés Isla	318 514 4223

Adicionalmente, en el Análisis de Sector se identificarán las Mipymes que podrían ser potenciales proveedoras directas o indirectas, con el fin de definir reglas que promuevan y faciliten su participación en el Proceso de Contratación. (Artículo 12 de la Ley 590 de 2000, modificado por la Ley 2069 de 2020, artículo 33).

4.5.1.3 Calculo del Presupuesto Oficial

Con base en el estudio de mercado realizado en la Isla de San Andrés, se gestionaron cuatro (4) solicitudes de cotización dirigidas a proveedores potenciales. El objetivo fue establecer un precio promedio por servicio requerido. Como resultado, se recibieron únicamente dos (2) cotizaciones que cumplen con las especificaciones técnicas solicitadas, por lo que únicamente estas serán consideradas para el cálculo del presupuesto estimado, garantizando condiciones de igualdad entre los oferentes.

Cabe resaltar que, conforme al artículo 22, literal d) de la Ley 47 de 1993, el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina está exento del Impuesto al Valor Agregado (IVA), por lo tanto, los valores cotizados deben reflejar dicha exención.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presupuesto estimado se determina con base en las cotizaciones recibidas por la Contraloría General de la República, las cuales fueron consolidadas en el estudio de mercado conforme al siguiente cuadro:

No.	ACTIVIDADES	UND	CANT	MAS ARQUITECTURA		RC ARQUITECTURA		PROMEDIO	
				VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA DE SHINGLE CON MANTO DE 3MM A CALOR INCLUYE CORONA DE MURO EN TERRAZA.	M2	102	$149.624,50	**$15.261.699**	$142.167,06	**$14.501.040,20**	$ 145.895,78	$ 14.881.369,56
2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA TIPO 1 SOBRE MUROS INTERIORES INCLUYE RESANES CON ESTUCO DONDE LO REQUIERA.	M2	490	$53.144,50	**$ 26.040.805**	$71.167,06	**$34.871.859,80**	$ 62.155,78	$ 30.456.332,20
3	MANTENIMIENTO GENERAL DE VENTANERIA EXISTENTE, INCLUYE MATERIALES.	M2	24	$56.600,00	**$1.358.400**	$75.000,00	**$1.800.000,00**	$ 65.800,00	$ 1.579.200,00
4	SUMINISTRO E INSTALACION DE MESÓN EN SUPER BOAR DE 10 MM CON ENCHAPE. INCLUYE DEMOLICIÓN Y RETIRO DEL MESÓN EXISTENTE.	UN	1	$2.500.000,00	**$2.500.000**	$2.200.000,00	**$2.200.000,00**	$ 2.350.000,00	$ 2.350.000,00
5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA EN ESCALERA PRINCIPAL EXISTENTE.	UN	1	$1.800.000,00	**$1.800.000**	$1.650.000,00	**$1.650.000,00**	$ 1.725.000,00	$ 1.725.000,00
6	ANDAMIOS Y EQUIPOS EN GENERAL	UN	1	$550.000,00	**$550.000**		-	$ 275.000,00	$ 275.000,00
7	ASEO Y RETIRO EN GENERAL	UN	1	$600.000,00	**$600.000**	$750.000,00	**$750.000,00**	$ 675.000,00	$ 675.000,00
8	DEMOLICION Y RETIRO DE PISO EXISTENTE	M2	5,88	$72.397,00	**$425.694**	$74.863,18	**$440.195,52**	$ 73.630,09	$ 432.944,93
9	SUMINISTRO E INSTALACION DE ENCHAPE PORCELANATO DE 60X60 SIMILAR AL INSTALADO EN EL SITIO	M2	5,88	$205.489,00	**$1.208.275**	$224.663,18	**$1.321.019,52**	$ 215.076,09	$ 1.264.647,41
10	AVISO EN POLIESTILENO (AVISO EN POLIESTILENO CON FOTOLUMICENTE	UN	74	$92.037,00	**$6.810.738**	$101.663,18	**$7.523.075,61**	$ 96.850,09	$ 7.166.906,66
	EXTINTORES TIPO C2 MEDIDAS: 20X25	UN	4	$84.037,00	**$336.148**	$84.663,18	**$338.652,74**	$ 84.350,09	$ 337.400,36
11	AVISO EN ACRILICO CON VINILO COLAMINADO PLANOS DE LA ENTIDAD	UN	2	$179.037,00	**$358.074**	$179.663,18	**$359.326,37**	$ 179.350,09	$ 358.700,18

12	LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO PRIMER Y SEGUNDO PISO	UN	1	$3.029.037,00	**$3.029.037**	$3.529.663,18	**$7.059.326,37**	$ 3.279.350,09	$ 3.279.350,09
				VALOR TOTAL	**$60.278.871**		**$ 72.814.496**		$ 64.781.851,39

En virtud de lo anterior, las dos (2) cotizaciones recibidas incluyeron referencias del producto requerido, lo que permitió realizar el cálculo del promedio entre ellas. Como resultado, se determinó que el valor promedio de los precios para el presente proceso asciende a SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS ($ 64.781.851,39).

4.6 Imputación Presupuestal

CDP No. 137825 del 08 de noviembre de 2025, por valor de $66.000.000, supeditado al Rubro: A-02-02-02-008-007 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN E INSTALACIÓN (EXCEPTO SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN); expedido por el jefe de Presupuesto de la Contraloría General de la República.

*IMPORTANTE:

NOTA 1: El proponente debe tener en cuenta al momento de determinar el precio de su oferta, que por disposición de la Ley y para cualquier efecto jurídico, el Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina está exento de pagar Impuesto al Valor Agregado IVA. Por lo tanto**, se abstendrá de detallar valor alguno por concepto de IVA en la propuesta**.

NOTA 2: Con base en lo anterior, los oferentes interesados en el presente proceso deberán ajustarse al mismo, es decir, el valor de la propuesta no debe superar el presupuesto oficial, para que la misma sea tenida en cuenta por parte de la Entidad, de lo contrario será rechazada.

4.7 Forma de Pago

La Contraloría General de la República – Gerencia Departamental Colegiada de San Andrés, Providencia y Santa Catalina realizará un **UNICO** pago previo a verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación de Cumplimiento a Satisfacción del objeto contratado, expedida por el Gerente Departamental San Andrés Isla de la Contraloría General de la Republica.
b) Presentación de la Factura de Venta o cuenta de cobro respectiva.
c) Certificación de pago de aportes parafiscales *(ICBF, SENA, Caja de Compensación Familiar)* y de Aportes Patronales *(Pago de aportes en Pensión, Salud al Sistema de Seguridad Social y Riesgos Profesionales)*, expedida por el Revisor Fiscal de la empresa o el Representante Legal de la misma, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y 828 de 2003 del mes correspondiente.
d) Planillas de pago seguridad social del mes en el cual radican la factura de venta.

Las demoras que se generen por no presentar oportunamente la factura y/o cuenta de cobro, o por falta del lleno de los requisitos para la realización del pago, serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

El pago de dicha factura se realizará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la presentación de la factura, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el

pago. Los pagos están sujetos a situación y giro de fondos por parte de la Dirección General del Tesoro Nacional.

Los pagos a que se obligue la Contraloría mediante el presente contrato a celebrar quedan subordinado a la aprobación del Programa Anual Mensualizado de Caja - PAC por parte de la Dirección General del Tesoro del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Para la ejecución del contrato, la Contraloría General de la República NO entregará al contratista adjudicatario de la contratación, valor alguno por concepto de "anticipo" o "pago anticipado.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

La CGR seleccionará la oferta más favorable bajo el criterio de menor valor, siempre que esta cumpla con las condiciones establecidas en la invitación a participar en el proceso de mínima cuantía. En la aceptación de la oferta, se informará al contratista el nombre del supervisor o interventor designado.

En caso de empate, se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, conforme a los medios de acreditación definidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.17 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, o las normas que lo sustituyan o complementen. La oferta presentada y su aceptación por parte de la entidad constituyen el contrato estatal, en los términos del artículo 40 de la Ley 80 de 1993.

Parágrafo: De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 30 y el artículo 34 de la Ley 2069 de 2020, en los procedimientos de selección limitados a MiPymes se aplicará lo dispuesto en los artículos 2.2.1.2.4.2.2 al 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021. Las solicitudes para limitar el proceso a MiPymes deberán presentarse dentro del término previsto en el cronograma del proceso, y en el aviso correspondiente se indicará expresamente si aplican limitaciones territoriales o si podrán participar todas las MiPymes a nivel nacional.

6. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

En el marco del proceso de contratación de servicios de mantenimiento preventivo básico en las instalaciones de la Unidad Administrativa Especial de Migración Colombia – San Andrés Isla, se ha realizado un análisis de los riesgos inherentes a la contratación bajo la modalidad de mínima cuantía. Este análisis permite identificar posibles eventos que puedan afectar el cumplimiento del objeto contractual, tales como el incumplimiento por parte del contratista, demoras en los tiempos de ejecución, ausencia de soporte local o la presentación incompleta de la documentación requerida. Con el fin de mitigar estos riesgos, durante la etapa de planeación se han establecido mecanismos de control preventivos y correctivos, tales como la verificación de requisitos habilitantes, la exigencia de certificaciones, el seguimiento al cumplimiento de plazos y la revisión documental. A continuación, se presenta una matriz que relaciona los principales riesgos identificados y las medidas adoptadas para su mitigación.

PROCESO: MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ADECUACIONES EN LA GDC SAN ANDRES ISLA DE LA CONTRALORÍA GENERAL
OBJETIVO DEL PROCESO
CONTRATAR EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA CON MANTO DE 3 MM A CALOR, APLICACIÓN DE PINTURA EN MUROS INTERIORES Y ESCALERA PRINCIPAL, MANTENIMIENTO GENERAL DE VENTANERÍA, INSTALACIÓN DE MESÓN EN SUPER BOARD CON ENCHAPE, DEMOLICIÓN Y RETIRO DE PISO EXISTENTE, COLOCACIÓN DE ENCHAPE PORCELANATO, INSTALACIÓN DE AVISOS EN POLIESTIRENO Y ACRÍLICO, LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO DEL PRIMER Y SEGUNDO PISO, ASÍ COMO ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE ASEO, RETIRO Y PROVISIÓN DE ANDAMIOS Y EQUIPOS, GARANTIZANDO CONDICIONES ÓPTIMAS DE FUNCIONALIDAD Y ESTÉTICA EN LA SEDE.
FACTORES GENERADORES DE RIESGO

No.	INTERNOS Y EXTERNOS	CAUSAS (Asociadas al Factor Generador)	RIESGOS	DESCRIPCIÓN	EFECTOS (Consecuencias del Riesgo)
1	Externo	Personal sin Tarjeta OCCRE o sin residencia legal en San Andrés.	Riesgo legal y de incumplimiento normativo.	El contratista asigna personal sin cumplir con la normatividad especial del Archipiélago.	Sanciones, suspensión del contrato, afectación reputacional.
2	Interno / Externo	Selección de proveedor sin experiencia certificada.	Riesgo de calidad del servicio.	El proveedor no cuenta con idoneidad técnica ni experiencia en mantenimiento hidrosanitario.	Fallas en la ejecución, afectación a la infraestructura, imagen institucional.
3	Externo	Retrasos en suministro de materiales	Riesgo operativo	Proveedor no entrega insumos a tiempo	Paralización de actividades, ampliación de plazos
4	Externo	Retrasos en la ejecución de actividades por parte del contratista.	Riesgo de incumplimiento contractual.	El contratista no realiza las actividades en los tiempos establecidos.	Afectación a la operatividad de la sede, incumplimiento de obligaciones del comodato.
5	Interno	Ausencia de soporte local del contratista.	Riesgo de atención deficiente.	El contratista no cuenta con oficina ni personal de soporte en San Andrés.	Dificultad en la atención de requerimientos, incumplimiento de condiciones contractuales.
6	Externo	Personal sin experiencia certificada	Riesgo de calidad	Mano de obra no calificada para acabados y montaje	Deficiencias en la obra, afectación funcional
7	Interno	Falta de supervisión técnica adecuada	Riesgo de ejecución deficiente.	No se verifica calidad en impermeabilización y acabados	Reprocesos, pérdida de recursos, afectación estética
8	Interno	Falta de coordinación logística	Riesgo de seguridad	Mal manejo de andamios y equipos	Accidentes laborales, sanciones ARL
9	Externo	Condiciones climáticas adversas (lluvias intensas)	Retrasos en ejecución	Las lluvias impiden impermeabilización y pintura	Incumplimiento de cronograma, posibles sanciones
10	Interno	Ausencia de control documental	Riesgo contractual	No se registran avances ni soportes en SECOP II	Observaciones en auditoría, incumplimiento normativo

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos que suscribe la CGR deberá estar cubierto por garantías consistentes en:

a) Contrato de seguro contenido en una póliza.
b) Patrimonio autónomo.
c) Garantía bancaria.

El tipo de garantía, así como su monto, vigencia y coberturas, se determinarán de acuerdo con el objeto, naturaleza y características del contrato, atendiendo las reglas señaladas en la normativa vigente.

Previo análisis de los riesgos a que puede estar expuesta la Entidad, en razón del objeto, la naturaleza y las características del contrato a ejecutar, se considera que, con el fin de mantener indemne a la Entidad frente a eventuales daños, el contratista debe otorgar como mecanismo de cobertura del riesgo la constitución de una póliza de seguros a favor de entidades estatales que garantice el cumplimiento de sus obligaciones y que cubra

los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales cuyo monto, vigencia y amparos cumplan con lo siguiente:

- ✓ **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Que garantice el cumplimiento general del contrato, el pago de multas y demás sanciones. Una garantía por el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia del término del contrato y cuatro (4) meses más.

- ✓ **CALIDAD DEL SERVICIO:** Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado. Una garantía por el equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia del término del contrato y cuatro (4) meses más.

PARAGRAFO 1: En todo caso, la anterior garantía se entenderá vigente hasta la liquidación del contrato y la prolongación de sus efectos, y no expirará por falta de pago de la prima o por revocatoria unilateral.

PARAGRAFO 2: El contratista deberá ajustar la garantía antes mencionada, cuando debido a las sanciones impuestas o de otros hechos se disminuyere o agotare su valor y cuando el valor de estas se vea afectado por causa de siniestro durante el término de ejecución del contrato, según el caso.

Cordial saludo,

Roxana Contreras Castro

ROXANA CONTRERAS CASTRO
Gerente Contraloría General de la Republica
Gerencia Colegiada San Andrés.

Proyectó: YENYS CECILIA NUNEZ MENDOZA (CGR)
Aprobó: ANGGY GUERRERO BELTRAN
Anexos: Estudio del Sector
Matriz de Riesgos
Certificado de Disponibilidad Presupuestal