ESTUDIO DEL SECTOR
CONTRATACIÓN DEL MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LAS INSTALACIONES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA – GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA CHOCÓ

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Dependencia solicitante

Gerencia Departamental Colegiada Chocó de la Contraloría General de la República.

1.2. Objeto

Contratar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones físicas y equipos de apoyo de la sede de la Gerencia Departamental Colegiada Chocó de la Contraloría General de la República, ubicada en el municipio de Quibdó.

1.3. Modalidad de selección

Mínima Cuantía, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

2. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD

La sede de la Gerencia Departamental Colegiada Chocó presenta necesidades de mantenimiento derivadas del desgaste normal de la infraestructura, la exposición permanente a las condiciones climáticas características de la región y el uso continuo de las instalaciones por parte de servidores públicos y usuarios.

Las actividades requeridas comprenden adecuaciones locativas, impermeabilización de cubiertas, mantenimiento de puertas y elementos arquitectónicos, intervenciones hidráulicas y sanitarias, mantenimiento de sistemas eléctricos, mantenimiento preventivo y correctivo de planta eléctrica, UPS y equipos del sistema contra incendio, actividades necesarias para garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, conservación de bienes y continuidad de la operación institucional.

En consecuencia, la Entidad requiere adelantar un proceso de contratación para ejecutar las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la sede institucional.

3. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

3.1. Sector económico

El objeto contractual se encuentra relacionado con el sector de la construcción, mantenimiento locativo e infraestructura institucional, el cual comprende actividades de:

- Obras civiles menores.
- Mantenimiento de edificaciones.
- Adecuaciones locativas.
- Impermeabilización de cubiertas.
- Mantenimiento electromecánico.
- Mantenimiento de sistemas eléctricos.
- Mantenimiento de plantas eléctricas.
- Mantenimiento de UPS.
- Mantenimiento de sistemas de protección contra incendios.
-

Se trata de un sector con amplia oferta en el mercado nacional y regional, conformado por personas naturales y jurídicas dedicadas a la ejecución de obras civiles y mantenimiento especializado de infraestructura pública y privada.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Con el propósito de determinar las condiciones técnicas y económicas del mercado, la Entidad solicitó cotizaciones a empresas con experiencia en mantenimiento institucional y obras civiles en el departamento del Chocó.

Como resultado se recibieron las siguientes propuestas:

Proponente	Valor Cotizado
CONSTRUCCIONES CIVILES M&M S.A.S.	$100.618.247,52
CAIB INGENIERÍAS S.A.S.	$109.003.101,48

Los valores fueron obtenidos a partir de cotizaciones elaboradas sobre las mismas especificaciones técnicas y cantidades de obra requeridas por la Entidad.

5. ANÁLISIS DE PRECIOS DEL MERCADO

Del análisis de las cotizaciones recibidas se obtienen los siguientes resultados:

Concepto	Valor
Menor oferta	$100.618.247,52

Mayor oferta	$109.003.101,48
Diferencia entre ofertas	$8.384.853,96
Promedio de mercado	$104.810.674,50

El promedio obtenido asciende a la suma de **CIENTO CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS ($104.810.674,50)**.
La diferencia porcentual entre las ofertas representa aproximadamente un 8%, lo que permite concluir que existe coherencia en los valores del mercado para la ejecución de las actividades requeridas.

6. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Las entidades públicas requieren de manera permanente contratar servicios de mantenimiento preventivo y correctivo para garantizar la adecuada conservación de las edificaciones públicas y el funcionamiento de sus sistemas de apoyo.

La demanda de este tipo de servicios es constante debido a:

- Deterioro normal de las edificaciones.
- Necesidad de conservación del patrimonio público.
- Cumplimiento de estándares de seguridad y salud en el trabajo.
- Mantenimiento de sistemas eléctricos y de emergencia.
- Conservación de las condiciones de habitabilidad y funcionamiento institucional.

En consecuencia, se trata de un mercado activo y competitivo con disponibilidad permanente de oferentes.

7. ANÁLISIS FINANCIERO Y PRESUPUESTAL

La Entidad cuenta con recursos para respaldar la contratación mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 112526 por valor de **$105.000.000**. El CDP fue expedido para contratar el mantenimiento del edificio sede de la Contraloría General de la República – Gerencia Departamental Colegiada Chocó.

La apropiación presupuestal se encuentra registrada en el rubro:

A-02-02-02-008-007 Servicios de mantenimiento, reparación e instalación (excepto servicios de construcción).

8. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL MERCADO

Durante el análisis del sector se identificaron los siguientes riesgos previsibles:

Riesgo	Asignación
Incremento de precios de materiales e insumos	Contratista
Accidentes laborales durante la ejecución del contrato	Contratista
Afectación de terceros por la ejecución de actividades contratadas	Contratista
Retrasos por condiciones climáticas propias de la región	Compartido
Daños ocasionados a infraestructura preexistente durante la ejecución	Contratista
Demoras administrativas en el trámite de pagos	Entidad

Los riesgos identificados son habituales en contratos de mantenimiento institucional y pueden ser gestionados mediante una adecuada planeación, supervisión técnica y constitución de las garantías exigidas en el proceso contractual.

9. ANÁLISIS DE GARANTÍAS

Considerando la naturaleza del objeto contractual, el valor estimado del proceso, el nivel de complejidad técnica de las actividades y los riesgos identificados, se considera necesario exigir Garantía Única que ampare:

Amparo	Porcentaje
Cumplimiento	10% del valor del contrato
Calidad del servicio	10% del valor del contrato
Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato

La exigencia de estos amparos resulta proporcional al riesgo contractual y se encuentra acorde con lo previsto en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

10. CONCLUSIÓN

Con fundamento en el análisis técnico, jurídico, financiero y económico realizado, se concluye que:

1. Existe una necesidad real y debidamente justificada para adelantar la contratación del mantenimiento preventivo y correctivo de la sede de la Gerencia Departamental Colegiada Chocó.

2. En el mercado existe pluralidad de oferentes con capacidad para ejecutar el objeto contractual, como lo demuestran las cotizaciones obtenidas de **CONSTRUCCIONES CIVILES M&M S.A.S.** y **CAIB INGENIERÍAS S.A.S.**.

3. El valor promedio del mercado corresponde a **$104.810.674,50**, razón por la cual el presupuesto oficial fijado en **$105.000.000** resulta razonable, proporcional y acorde con las condiciones económicas del sector.

4. La modalidad de selección de mínima cuantía es jurídicamente procedente para satisfacer la necesidad identificada.

5. La contratación resulta conveniente para garantizar la adecuada conservación de la infraestructura física y la continuidad de la operación institucional de la Contraloría General de la República – Gerencia Departamental Colegiada Chocó.