



DIRECCION AMBIENTAL REGIONAL NORTE

CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA MANTENIMIENTO INSTALACIONES LOCATIVAS ESTUDIO DEL SECTOR

La Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca en cumplimiento a lo establecido en el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013, donde se señala el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo, se permite realizar el estudio del sector para el "MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES LOCATIVAS, OFICINA SEDE DE LA DIRECCIÓN AMBIENTAL REGIONAL NORTE, PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA CVC, EN LA CIUDAD DE CARTAGO." de acuerdo a la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector publicada en el portal único de contratación www.contratos.gov.co, el pasado 30 de Diciembre de 2013 y acorde a las recomendaciones y lineamientos de Colombia Compra Eficiente, de la siguiente manera:

1. ASPECTOS GENERALES

La infraestructura es fundamental para el funcionamiento diario de una empresa, es el lugar donde los funcionarios realizan todas las actividades inherentes a los objetivos de la empresa.

Cualquier daño presente en las instalaciones de la empresa afecta el correcto funcionamiento de las actividades.

Mediante el servicio de Reparaciones Locativas, se garantiza la solución a todos los daños que afectan la preservación y funcionamiento de las instalaciones, tales como: Reparación de Humedades, Reparaciones Hidráulicas, Reparaciones Sanitarias, Reparaciones Eléctricas, entre Otros.

Conscientes de la necesidad que supone reforzar la cultura del respeto al medioambiente y del ahorro de agua y energía, es preciso aplicar el mantenimiento de edificios de forma significativa; la eficiencia y rendimiento de edificios e instalaciones, son esencialmente necesarios para minimizar su costo en el conjunto de costos globales de la vida del edificio.

Mantener, es: "conservar algo en su ser, darle vigor y permanencia", definición que aplicada a un edificio, se entiende como la conservación de la estructura, instalaciones, acabados y elementos que lo conforman para darle una mayor durabilidad. El confort y la seguridad de los usuarios es un requisito imprescindible en el día a día de cualquier propietario.

La obligación del propietario de la conservación y el mantenimiento del inmueble, hace que el estado del edificio se adecue a las condiciones de: seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad, confort y funcionalidad.

ESCANEADO



DIRECCION AMBIENTAL REGIONAL NORTE

1.1. ECONÓMICO:

Para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad, confort y funcionalidad y por las siguientes razones, se trata de una labor imprescindible para cualquier edificio llevar a cabo el adecuado mantenimiento:

- Para conservar el propio patrimonio que, en la mayoría de las ocasiones, tanto ha costado crear.
- Para evitar las molestias que generan las averías en las instalaciones, las paradas de los servicios, las obras imprevistas de reparación.
- **Por economía:** si no se acomete el mantenimiento preventivo adecuado, cuando llegue la avería, no habrá forma aceptable de soportar el gasto que originará la reparación.
- Una instalación mal conservada produce mayores consumos.
- Una instalación envejecida u obsoleta, rinde poco y consume mucho.
- Un edificio mal conservado rebaja considerablemente el precio del mercado, en el caso de que quisiera venderse.
- La falta de mantenimiento puede invalidar los seguros contratados y las garantías con que cuenta el edificio.

1.2. Técnico

El mantenimiento de los edificios se justifica por el conocimiento de la necesidad de restablecerlos de un cúmulo de disfunciones que se dan en los mismos, por diversas causas, las cuales se agrupan en cuatro grandes bloques:

Por degradación: La degradación es un fenómeno asociado al envejecimiento natural que, en la mayoría de los casos, se ve agravada por el sumatorio de los distintos agentes externos, provocando así una pérdida de prestaciones en el servicio de los elementos afectados.

Por obsolescencia: la obsolescencia podría entenderse como una pérdida de prestaciones relacionadas con la seguridad del edificio y de sus ocupantes, así como el incumplimiento de la normativa exigible en el momento actual o con las prestaciones de confort que se le pudieren exigir.

Por uso: el uso, aunque sea habitual, genera una pérdida de prestaciones motivada por desgaste con las consecuencias que ello conlleva. Es importante destacar que el uso, por sí solo, provoca el fenómeno de desgaste, pero éste puede acarrear otros tipos de riesgo de forma diferida.

Por siniestro: el siniestro es otro de los fenómenos a los cuales suele estar expuesto un edificio. Éste tipo de suceso puede estar sometido a acciones por descuido de los usuarios o desgraciadamente premeditadas.

Es también habitual que el siniestro pueda ser provocado por una disfunción de algún tipo de instalación. Los grados de afectación en estos casos están relacionados directamente con el tipo de instalación implicada.



DIRECCION AMBIENTAL REGIONAL NORTE

La filosofía de mantenimiento en una empresa, debe ser el mantenimiento proactivo, es una filosofía de mantenimiento, dirigida fundamentalmente a la detección y corrección de las causas que generan el desgaste y que conducen a generar los fallos de la maquinaria o el descuido en el edificio.

1.3. Regulatorio

Artículo 10 Decreto 1469 de 2010.

Artículo 10. Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural

2.- ANALISIS DEL MERCADO.

Para la ejecución de proyectos de construcción y mantenimientos locativos, se cuenta en el mercado local y nacional, con la participación de las personas naturales o jurídicas, en unión temporal o consorcio, nacionales o extranjeras debidamente acreditadas en el país, con amplia experiencia en la ejecución de proyectos de construcción y mantenimiento de edificaciones e infraestructura de servicios debidamente acreditados en el país y que cumplen con los requerimientos del orden jurídico, técnico y económico.

Las empresas que normalmente abastecen el mercado nacional cumplen con los requisitos de calidad exigidos y con las condiciones contractuales que se lleguen a establecer en el momento de la contratación.

F.- ANALISIS TECNICO

Para establecer un mantenimiento planificado se han creado distintos tipos de acciones:



DIRECCION AMBIENTAL REGIONAL NORTE

- Las preventivas, que no son de obligado cumplimiento, pero que intervienen directamente en el buen uso del edificio.
- Las normativas, que si son de obligado cumplimiento y responden a aquellos sucesos que por desgracia han provocado siniestros.

Las acciones más claras son las normativas ya que están sometidas al control por la administración. El resto de acciones suelen quedar a criterio de la propiedad, a la que solo se le exige que mantenga el edificio "en buen estado".

El Servicio de Mantenimiento se ocupa de **garantizar la buena conservación y adecuado funcionamiento de los edificios e instalaciones**. Existen operarios cualificados en distintas especialidades (electricidad, electrónica, calefacción, fontanería, carpintería, albañilería, pintura, entre otros).

A modo de resumen se enumeran a continuación las **principales tareas** que tiene encomendadas el Servicio de Mantenimiento:

- Conservación preventiva ordinaria de edificios e instalaciones.
- Conservación correctiva ordinaria de edificios, instalaciones y equipamientos básicos.
- Elaboración y ejecución del plan anual de conservación extraordinaria.
- Control del cumplimiento y funcionamiento de las medidas exigibles en materia de protección contra incendios.
- Contratación de Servicios Técnicos externos de mantenimiento para equipamientos especiales.
- Control y archivo actualizado de planos, esquemas y documentación técnica.
- Control y supervisión de la red de suministro eléctrico. Relaciones ordinarias con el suministrador contratado.
- Control y supervisión de las redes de suministro de agua potable, saneamiento y recogida de pluviales. Relaciones ordinarias con la compañía suministradora.
- Control y seguimiento de la red de suministro de gas natural. Relaciones ordinarias con la compañía suministradora.
- Supervisión de los trabajos de mantenimiento ordinario contratados con empresas ajenas.
- Control de la climatización y/o calefacción de los edificios.
- Preparación de experiencias constructivas a tener en cuenta en los proyectos de nuevas edificaciones.

3. ANALISIS DE LA OFERTA.

En el sector de construcción existen empresas que pueden ofrecer costos de obra para proyectos de mantenimiento, los cuales dependen de la oferta y demanda del mercado.

En la actualidad los indicadores económicos del país, a pesar de la situación mundial permiten un ambiente comercial relativamente claro, lo cual contribuye a la normalidad en el mercado para el mantenimiento locativo.



DIRECCION AMBIENTAL REGIONAL NORTE

4.- ESTUDIO DE LA OFERTA

4.1.- ¿Quién vende?

A nivel departamental, regional y nacional, hay existencia de personas naturales y jurídicas que nos ofertan los servicios a adquirir para suplir la necesidad, los cuales pertenecen al sector de la construcción en el que tiene lugar la actividad económica de la presente contratación.

Para dar atención a los requerimientos del mantenimiento locativo y conforme a consulta realizada sobre establecimientos registrados en el mercado de la ciudad de Cartago y localidades cercanas, se identificaron los proveedores en el mercado local del servicio que se pretende contratar, así:

1. Mantenimiento S.A.S.
2. Arcor Constructores S.A.S.
3. Jorge Hernán Giraldo Valdez
4. Harold Augusto Soto Ruíz

4.2.-¿Cuál es la dinámica de los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo?

El mantenimiento preventivo se materializa a medio plazo, en el que la intervención consiste en reducir la probabilidad de que surjan fallos, averías o defectos; en lo que respecta al mantenimiento correctivo, ésta forma de mantenimiento es aplicable una vez que haya aparecido el problema, actuando directamente en el fallo para su corrección.

5. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En cuanto a la demanda la Corporación, ha adquirido en el pasado Servicios de mantenimiento locativos, hidráulicos, entre otros, objeto del presente proceso de contratación en estudio, para la sede de la Dirección Ambiental Regional Norte, con los siguientes proveedores que han prestado el servicio a la Entidad con el objeto a contratar, así:

Contrato:	0329 de 2012
Contratista	HAROLD AUGUSTO SOTO RUÍZ
Modalidad de Selección	Contratación de Mínima Cuantía.
Objeto del Contrato	Mantenimiento, resane y pintura de la sede de la Dirección Ambiental Regional Norte de la CVC en la ciudad de Cartago.
Valor	\$ 9.989.966
Plazo de ejecución	Un (1) mes a partir de la suscripción del acta de inicio
Cargo del Presupuesto	Funcionamiento



Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

DIRECCION AMBIENTAL REGIONAL NORTE

Contrato:	0277 de 2013
Contratista	MÁDER ASOCIADOS E.A.T.
Modalidad de Selección	Contratación de Mínima Cuantía.
Objeto del Contrato	Mantenimiento preventivo y correctivo del sistema hidráulico, sanitario y pluvial del edificio principal, instalaciones auxiliares, sede deportiva, recreativa y cultural de la CVC, en la ciudad de Santiago de Cali, y las sedes de Centro Norte (Tuluá) y BRUT (La Unión).
Valor	\$ 26.350.000
Plazo de ejecución	Diez (10) meses a partir de la suscripción del acta de iniciación o hasta agotar el presupuesto asignado.
Cargo del Presupuesto	Funcionamiento

Contrato:	0461 de 2013
Contratista	PT INGENIERIA ELECTRICA S.A.S
Modalidad de Selección	Contratación de Mínima Cuantía.
Objeto del Contrato	Realizar el mantenimiento, reparación y adecuación de las instalaciones deportivas, recreativas y culturales de la CVC, consistente en pintura e impermeabilización del planchón del corredor de la cocina; reposición y arreglo cordones en concreto de las zonas peatonales; arreglo de cordones en cemento de malla perimetral (160 MTS); adecuación bodega de almacenaje, pintura de tubos de cancha de fútbol y baloncesto; reposición de 385 tejas kiosko principal; mantenimiento general cabaña principal.
Valor	\$ 19.245.923
Plazo de ejecución	Cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin exceder al 31 de diciembre de 2013
Cargo del Presupuesto	Funcionamiento

Se logró un cumplimiento eficaz en las reglas contractuales en estos contratos celebrados.

6. ANALISIS DE RIEGOS

El estudio previo contiene como soporte el análisis de los riesgos, por lo tanto, no se realiza en este documento.

Cartago, 22 de agosto de 2014


ALFONSO PELÁEZ PALOMO
Director Territorial DAR Norte

Proyectó/elaboró: Virginia Taborda González, Técnica Administrativa
Revisó: Abogado Adalberto Ignacio Andrade Gallego – Profesional Especializado 