



FORMATO: ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR

PROCESO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión:	03
Fecha:	02/04/2024
Código:	PA-FT-13-01-04

**PROCESO DE GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR**

El presente estudio se elabora a fin de efectuar el análisis del mercado y del sector en relación con el objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, así mismo con el objeto de establecer referentes en virtud de lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto No. 1082 de 2015 el cual se desarrolló en los siguientes términos:

1. DATOS GENERALES

Fecha de emisión del estudio	Julio de 2025
Responsable de elaborar el estudio	Dirección Administrativa y financiera
Objeto de la contratación prevista	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, para el funcionamiento e instalaciones de la Personería Municipal de Chía.

2. ANALISIS DEL MERCADO

Las Entidades Estatales deben realizar un juicioso estudio de planeación, identificando sus necesidades y los medios para satisfacerlas. La planeación requiere de la Entidad Estatal un proceso encaminado al conocimiento del mercado y de sus participantes para utilizar sus recursos de la manera más adecuada, para poder suplir sus necesidades, generando mayor valor por dinero en cada una de sus adquisiciones.

Teniendo en cuenta que la Personería Municipal de Chía no cuenta con instalaciones propias para el desarrollo de actividades y labores para los funcionarios públicos y en particular la atención al público que requiere el servicio por parte de esta entidad que hace parte del Ministerio Público, se hace necesario analizar el sector con la finalidad de determinar las particularidades de un proceso contractual.

Actualmente las dependencias de la Personería Municipal de Chía se encuentran ubicadas en un inmueble de 407,00 m², en Carrera 11 No. 17-50, del Municipio de Chía, Cundinamarca, en una vía de fácil acceso para toda la comunidad en general, bajo contrato de arrendamiento, y dada la particularidad de este, mediante la modalidad de contratación directa.

2.1 DEFINIR SECTOR O MERCADO

El sector inmobiliario abarca la oferta y la demanda de bienes inmuebles, así como el alquiler y arrendamiento de estos, en aras de satisfacer las necesidades y expectativas

	FORMATO: ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR PROCESO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	Versión:	03
		Fecha:	02/04/2024
		Código:	PA-FT-13-01-04

industriales, económicas y empresariales, de servicios administrativos o gubernamentales de un país a nivel privado o público.

2.2 TECNICO:

La Constitución Política, entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido en su artículo 2 como fin esencial del Estado “Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes (...)”.

Que en cumplimiento de lo establecido en la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994 y la demás normatividad vigente, la función de la Personería Municipal es garantizar los fines del estado social de derecho y en especial el interés público, y dentro de esa tarea ejerce las funciones de defensa, promoción y protección de los derechos humanos; la veeduría permanente al cumplimiento del ordenamiento jurídico en la administración municipal; el ejercicio del ministerio público ante autoridades administrativas y judiciales y la vigilancia de la conducta oficial de los servidores públicos en el ejercicio de la función pública en el ámbito municipal.

La ley 136 de 1994 en el Artículo 178, establece que: el Personero ejercerá en el municipio, bajo la dirección suprema del Procurador General de la Nación, las funciones de Ministerio Público, además de las que determinen la Constitución, la Ley y los Acuerdos.

Que mediante resolución No. 07 de fecha 17 de Enero de 2024, el Concejo Municipal de Chía RESUELVE: declarar la elección del Doctor DANIEL ALEXANDER MOYANO PEÑA como Personero Municipal de Chía, para el periodo constitucional 2024-2028, iniciando a partir del primero (1) de marzo de 2024 su periodo de gestión como Personero Municipal, quien en su condición de titular del despacho y Jefe de la Entidad plantea la enorme necesidad de tener unas instalaciones adecuadas que aporten al cumplimiento de los fines misionales de la misma.

Que la Personería Municipal de Chía, adoptó el Plan Estratégico, mediante Resolución No. 077 (mayo 17 de 2024) “Por medio de la cual se adopta el Plan Estratégico de la Personería Municipal de Chía “Somos vigías de tus Derechos”, vigencia 2024-2028”, así mismo mediante resolución No. 009 de 2025 (27 de enero de 2025) se adoptó el Plan de Acción para la vigencia 2025, el cual se fundamenta en el Plan Estratégico y cuenta con tres (03) líneas estratégicas y se basa en la Protección de los Derechos Humanos y la prestación de un buen servicio de cara a la comunidad de Chía, y se fundamenta en la Protección de los Derechos Humanos y la prestación de un buen servicio de cara a la comunidad de Chía, entendiendo así el buen ejercicio de las funciones constitucionales y legales que le han sido asignadas a los Personeros Municipales y bajo la cual la Personería incrementará su cobertura con soluciones

	FORMATO: ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR PROCESO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	Versión:	03
		Fecha:	02/04/2024
		Código:	PA-FT-13-01-04

digitales, excelente cultura de servicio y una vigilancia estricta a la gestión que realice la Administración Municipal, que permita contribuir con ciudadanos bien informados y empoderados en la Defensa de sus derechos.

Las Personerías Municipales deben atender la enorme responsabilidad de: vigilar la actuación de los funcionarios de la administración pública, promover la vigencia y protección de los derechos humanos, actuar en defensa del patrimonio y el interés público, promover la participación ciudadana y el control social sobre la gestión pública, reclamar de las autoridades la protección de la población civil y la atención de las víctimas de la confrontación armada, requerir la asistencia del Estado para aquellas personas y comunidades en graves situaciones de vulnerabilidad, abandono, discriminación o marginalidad social.

En virtud de la alta afluencia de usuarios que requieren a diario los servicios de la Personería, se evidencia la necesidad de contar con espacios suficientes para brindar un ambiente propicio donde se garantice ambientes saludables y de privacidad tanto para la comunidad, como para los funcionarios y colaboradores de la entidad.

La Personería Municipal de Chía, requiere de una infraestructura física necesaria y adecuada para garantizar los servicios de atención al público, que permita cumplir los fines misionales; es de anotar que no solo es importante contar con una infraestructura física, sino que ésta debe garantizar al usuario una serie de condiciones importantes como una ubicación adecuada y central, que permita una atención institucional integral, fácil acceso a las diferentes dependencias de la entidad, garantizando plena movilidad dentro de las instalaciones tanto para los usuarios como para los funcionarios; se resalta la importancia de espacios que garanticen el acceso a nuestros servicios para grupos poblacionales en situación de discapacidad, población de adulto mayor, madres gestantes, así como la garantía de condiciones óptimas para los funcionarios de la entidad en materia de salud y seguridad en el trabajo, facilitando puestos de trabajo adecuados, con el espacio suficiente entre cada uno propiciando aireación y ventilación, luminosidad, zonas de espera, y una cantidad de baños suficiente para el número de usuarios internos y externos que a diario se encuentran en la Personería.

En tal sentido las condiciones del inmueble y áreas de trabajo deben corresponder a unas características específicas como lo son:

- Áreas para servicio de 35 a 40 puestos de trabajo donde se pueda establecer una distancia entre puesto y puesto mínima de un (1) metro, para garantizar la privacidad de los temas a tratar con los diferentes usuarios que se acercan a la Entidad.
- Un predio que cuente con accesos peatonales y vehiculares.
- Ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Chía.



FORMATO: ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR

PROCESO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Versión:	03
Fecha:	02/04/2024
Código:	PA-FT-13-01-04

- Que tenga vías de acceso y transporte público.
- Cercano a la administración central municipal y al parque principal Santander.
- Que garantice la movilidad y el ingreso a las instalaciones a grupos poblacionales como situación de discapacidad, población de adulto mayor, madres gestantes, entre otros.
- Que garantice condiciones óptimas para los funcionarios de la entidad en materia de seguridad y salud en el trabajo.
- Ventilación e iluminación adecuadas para el trabajo.
- 20 zonas de parqueo. (Para funcionarios, visitantes, contratistas y estudiantes de consultorio jurídico).
- Zonas de espera adecuadas para el bienestar de los usuarios como de los funcionarios de atención al usuario y auxiliares administrativos.
- El predio deberá contar con servicios públicos esenciales alcantarillado, teléfono, luz y agua.
- Espacio adecuado para realizar audiencias de conciliación y audiencias de procesos disciplinarios.
- Que cuente con 5 a 6 baterías de baños
- Espacio para cocina.
- Área para archivo.
- Espacios que garanticen el bienestar de los funcionarios como zonas para almorzar y tener pausas activas.
- Área para funcionamiento del despacho y su secretario ejecutivo.

El contrato de arrendamiento actual tiene vigencia hasta el 30 de enero de 2025, por anterior se requiere la celebración de una nueva contratación de un inmueble para continuar con el funcionamiento de la Personería Municipal y la prestación de sus servicios, en cumplimiento de las funciones que se tienen como Ministerio Público.

2.3. ANALISIS JURIDICO REGULATORIO:

El sector de arrendamiento de bienes inmuebles objeto del presente análisis de mercado se regirá en todas sus partes por los términos del código de comercio y demás normas concordantes vigentes y en especial por la Ley 80 de 1993 y en especial el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 el cual expresa:

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes muebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio en el que la Entidad estatal requiere el inmueble.** Donde se puede tomar como referentes para el caso particular de la Entidad los precios establecidos según la zona de ubicación del inmueble con: www.fincaraiz.com.co o www.metrocuadrado.com.
- 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.**

Por su parte, el literal i). Numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las entidades estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Así mismo, es importante mencionar que en Colombia no existe una Ley (a la fecha de hoy 27-01-2025), que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento de locales comerciales. Esa limitación o regulación aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda urbana contenida en la Ley 820 de 2003, que como ya se mencionó no se extiende a locales comerciales.

Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica que depende de la voluntad de las partes.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES QUE PERMITEN IDENTIFICAR LAS CONDICIONES DEL MERCADO PROVEEDOR

3.1.1. Análisis de la demanda

RESUMEN DE CONDICIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

CLASIFICACIÓN UNSPSC

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.3. de Decreto No. 1082 de 2015, se procede a indicar la descripción técnica del servicio a contratar de acuerdo con el clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas para la estandarización UNSPSC, de la siguiente manera:

	FORMATO: ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR PROCESO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	Versión:	03
		Fecha:	02/04/2024
		Código:	PA-FT-13-01-04

Clasificación y codificación del servicio: UNSPSC			
Segmento	Código – Familia	Código – Clase	Código - Producto
80000000	80130000	80131500	80131502
Nombre de producto: Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales			

3.2 ECONOMICO:

Para el presente proceso se realizó solicitud al Municipio de Chía, el día 07 de enero de 2025 dirigida al Gerente del IDUVI, con la finalidad de conocer si se puede asignar algún inmueble de propiedad del municipio, para la sede de la Personería, donde en la respuesta que se recibió por parte del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda Y Gestión Territorial de Chía manifiestan que *“una vez revisado el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario – RUPI, se pudo constatar que en estos momentos el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía, - IDUVI no cuenta con un bien fiscal que cumpla con las características que permita a la Personería Municipal su reubicación”*.

Así mismo, se realizó consulta en la página web de inmobiliarias, buscando inmuebles con ubicación central del municipio con facilidades de acceso y área a suficiente para la prestación del servicio, de las cuales se cuenta con 3 cotizaciones:

1. Código inmueble 17265-M5200508. Oficinas desde 500 m2 en renta, muy cerca de vías principales como la autopista norte. Valor arriendo \$35.000.000. Características: Edificio con terraza, Edificio con auditorio, Edificio con gimnasio, Baterías de baño independientes, Ascensor, Seguridad 24/7 Parqueaderos 2.
2. Código inmueble 376-4535. Gran oportunidad oficina para estrenar en Chía excelente proyecto con ubicación estratégica sobre vía principal cerca al Centro Comercial Fontanar zona residencial colegios y universidades Diferentes tipos de uso como consultorios u oficinas, cuenta con 1 baño. Valor arriendo \$26.000.000. Valor administración \$4.000.000. Área construida 400 m².
3. Código inmueble 3774-M4712166, Área construida 282 m². Valor arriendo \$38.000.000 Valor administración \$5.436.458. LOCAL EN ARRIENDO CHIA. En cuanto a la oferta de arrendamiento, el centro comercial dispone de un local disponible para arriendo con un área de 282 m². Este espacio puede ser ideal para negocios que busquen un punto de alta afluencia de clientes, en un entorno que combina lo comercial y lo natural.

Así mismo se solicitó cotización a la arrendadora del inmueble donde actualmente funcionan las instalaciones de la Personería Municipal de Chía, quien efectuó la siguiente propuesta:

	FORMATO: ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR PROCESO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	Versión:	03
		Fecha:	02/04/2024
		Código:	PA-FT-13-01-04

Inmueble de 407,00 m2 por valor de \$ 14.300.000 de canon de arrendamiento, ubicado en la carrera 11 No. 17-50, cuenta con 6 baños, 20 zonas de parqueo, espacio para sala de juntas, adecuado lugar para el archivo, espacio adecuado para realizar audiencias de conciliación y audiencias de procesos disciplinarios, cocina y espacios amplios para oficinas.

3.2.1. ADQUISICIONES MEDIANTE PROCESOS DE SELECCIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES:

Con el fin de identificar el tipo de entidades públicas que han demandado igualmente servicios, bajo la modalidad de procesos de contratación directa, se realizó consulta en el Sistema electrónico de contratación Pública — SECOP II:

AÑO	CONTRATO	OBJETO	VALOR	ENTIDAD	PLAZO DE EJECUCIÓN
2025	CMT-CD-013-2025	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 7 A NO 4B 50 DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE TOCANCIPA.	\$ 48.267.846	CONCEJO DE TOCANCIPA	327 Días
2025	110-05-10-001-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE URBANO, UBICADO EN LA CARRERA 5 NO. 104161 DEL MUNICIPIO DE COTA , PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA MUNICIPAL	\$ 283.631.400	PERSONERIA DE COTA	354 Días
2025	PMF-007-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA MUNICIPAL DE FACATATIVA.	\$ 30.600.000	ALCALDÍA DE FACATATIVÁ	180 Días

Así mismo también se toma como referencia contrataciones similares realizadas por la entidad en vigencias anteriores:

CTO	OBJETO	VALOR	AÑO	PLAZO DE EJECUCIÓN
013-2025	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$ 85,800,000	2025	6 Meses

034-2024	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$ 50.594.048	2024	4 Meses
012-2024	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$ 75.891.072	2024	6 Meses
013-2023	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$121.038.400	2023	14 Meses
CA-010-2022	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para el funcionamiento e instalaciones de la Personería Municipal de Chía.	\$128.400.000	2022	12 Meses
CA-08-2021	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía para el funcionamiento e instalaciones de la personería del municipal de Chía	113,300,000	2021	11 Meses
CA-013-2020	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para el funcionamiento e instalaciones de la Personería Municipal de Chía	90,000,000	2020	9 Meses
CPS-025 DE 2019	Arrendamiento de un bien inmueble urbano ubicado en la calle 13 #10-46 locales 101, 103, 104 y 105 centro comercial e institucional Bochica del municipio de Chía, para el funcionamiento de la personería municipal	\$ 41,707,500	2019	6 MESES

3. ESTUDIO DE LA OFERTA Y DETERMINACION DEL PRESUPUESTO OFICIAL:

De acuerdo con el análisis económico de las ofertas consultadas se tendría que el valor del canon de arrendamiento está determinado con base en la oferta y demanda de bienes para distinto uso en el mercado inmobiliario del municipio de Chía.

	FORMATO: ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR PROCESO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS	Versión:	03
		Fecha:	02/04/2024
		Código:	PA-FT-13-01-04

Así las cosas, se encuentra el valor y ubicación del inmueble con sus características más conveniente para la entidad corresponde al inmueble de la Carrera 11 No. 17-50, del Municipio de Chía, Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20100894, ofertado por la señora MARTHA ELENA GIL GONZALEZ, con un canon de arrendamiento mensual de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.300.000,00).

Elaboró: Ximena Aldana Caviedes - Profesional Universitario Contratación
 Reviso: Diana Tibaquichá Martínez – Dir Adm. Y financiero
 Aprobó: Daniel Alexander Moyano Peña – Personero Municipal

TRD - 111-8-1