ANÁLISIS DEL SECTOR

1. INTRODUCCION

La PERSONERIA DE BOGOTÁ D.C, es una entidad de derecho público perteneciente a los órganos de control y vigilancia del Estado, que según lo consagrado en el artículo 117 y 118 de la Constitución Política, tiene a su cargo la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas. Para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales, el Acuerdo 755 de 2019 en su artículo 5, y el artículo 104 del Decreto Ley 1421 de 1993, confirieron a la Personería Distrital autonomía administrativa, facultad que le permite ejecutar su presupuesto, es decir, dictar los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo normal de sus funciones.

De igual modo para el desarrollo de su misión los artículos 99, 100 y 101 del Decreto 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 16 del Acuerdo 755 de 2019, le atribuyen a la Personería de Bogotá D.C., funciones de agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos. Teniendo en cuenta las necesidades que surgen en el marco de la prestación de un servicio eficiente, se realiza el presente análisis de sector que pretende contextualizar y contribuir en la implementación de las buenas prácticas en materia de promoción de la competencia.

Así las cosas, en cumplimiento de la normativa referida y en desarrollo de la competencia de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C., y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería de Bogotá D.C. cuenta con sede en las 20 localidades de la ciudad, para de esta manera atender de forma rápida y oportuna los diferentes requerimientos de los habitantes del Distrito Capital, a través de la atención personalizada e inmediata a los ciudadanos que requieran orientación y asistencia respecto a la vulneración de derechos fundamentales, orientación jurídica en temas relacionados con diferentes áreas del derecho como familia, civil, comercial, penal, policivo, servicios públicos domiciliarios, seguridad social, entre otros; así mismo, sobre las relaciones de los ciudadanos con las entidades públicas, la protección de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes. Por lo descrito, las sedes de las personerías locales son ubicadas en inmuebles lo más cercanos posible a las Alcaldías Locales.

Así las cosas y dado que la Personería de Bogotá no cuenta con instalaciones propias en la localidad de Usme, para la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos es necesario adelantar el proceso de contratación que le permita contar una sede en la localidad de Usme para continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes de la citada localidad y lograr así dar cumplimiento a la normatividad y misionalidad antes expuesta; para ello se llevará a cabo un proceso de contratación directa para el *"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA LOCAL DE USME."*

En cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 donde se establece que es deber de las entidades estatales hacer durante la etapa de planeación de sus contrataciones el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos", se elabora el presente análisis del sector teniendo en cuenta la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector del sitio web de Colombia Compra Eficiente, donde se especifica que para tal fin se debe cubrir las siguientes tres áreas:

- Análisis de los aspectos generales del sector.
- Estudio de la oferta.
- Estudio de la demanda.

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Con el fin de contextualizar los aspectos generales del mercado dentro del cual se encuentran las actividades y servicios inmobiliarios, se verifican los aspectos económicos, técnicos, regulatorios y ambientales, relacionados con el objeto del presente análisis.

En el presente documento se deja constancia de la viabilidad que tiene el proceso desde el punto de vista legal, comercial, financiero, organizacional, técnico, conforme la sustentación que sobre cada aspecto se adelante, en cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y el respectivo manual de análisis del sector expedido por Colombia Compra Eficiente.

De conformidad con lo establecido en el 2.2.1.1.1.6.1 artículo Decreto 1082 de 2015 que dice:

"Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."

ASPECTO ECONÓMICO

Según el Banco de la República, la actividad económica del país se divide por sectores económicos. Cada uno de ellos hace parte de una actividad económica cuyos elementos o productos tienen características en común y se diferencian de otras agrupaciones.

Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción, es decir de acuerdo al servicio que realicen o al producto que comercialicen.

La división economía clásica se estructura así:

a. Sector primario: se refiere a la producción básica y todo lo que tiene que ver con las actividades del agro.
b. Sector secundario: se refiere a la producción de bienes y todo lo que produce la industria, construcción y manufactura.
c. Sector terciario: se refiere al ofrecimiento de servicios que brinda el comercio, bancos, educación, etc.

Para establecer la actividad económica donde se desenvuelve el objeto al que hace referencia el presente análisis, se toma como referencia la Resolución 636 del 23 de julio de 2012, por la cual se aclara la Resolución No. 66 del 31 de enero de 2012, mediante la cual se establece la clasificación de actividades económicas.

Analizando las fuentes, y en especial la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, suscrita por el Director General de la DIAN, se logra identificar que el objeto del presente análisis se ubica en la actividadeconómica *"6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados."*

2.2 ASPECTO REGULATORIO

Teniendo en cuenta lo contemplado en la sección 4 del Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. "*Arrendamiento de bienes inmuebles"*

El presente proceso de selección legalmente es viable ya que el objeto que sustenta el desarrollo del proceso contractual es de carácter licito, se encuentra amparado por los artículos 1518 y 1519 y lo contemplado en los artículos 1973 al 2035 inclusive, del titilo XXVI del Código Civil colombiano, En concordancia con la normatividad contractual del Decreto 1082 de 2021, antes citada, que contribuye a la aplicación al principio de transparencia, establecido en el artículo 24 de la Ley 80 de 1993, el objeto está conforme al desarrollo y logro de los fines que tiene LA PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C., que permite contratar el arrendamiento necesario para satisfacción del interés de la entidad.

2.3 ASPECTO TÉCNICO

2.3.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Objeto: Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Local de Usme.

Para satisfacer la necesidad de espacios físicos para la prestación del servicio en la localidad de Usme, la entidad requiere ubicar un inmueble apto para atención al público, cercano a la Alcaldía Local y de fácil acceso de usuarios y personas con movilidad reducida, que además mejore el ambiente físico laboral en el cual se prestan los servicios en esta localidad.

Para ello encomendó a funcionarios de la Personería local en coordinación con la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, para que realizaran visitas directamente en inmuebles ofertados en el sector, con el fin de verificar las condiciones del mercado, el estado y condiciones de los inmuebles disponibles en el sector.

De lo anterior, se logró evidenciar que el inmueble la Calle 137C No. 13-37 Sur, Usme Bogotá, que consta de 334 metros cuadrados aproximadamente, un local garaje con baño en el primer piso, todo el segundo piso con un baño, cocineta y varias oficinas y tercer piso con baño oficinas y un salón grande para reuniones, la entrada principal del primer piso está dotada de una puerta reja metálica, inmueble que cumple con las necesidades de la Entidad, y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local de Usme, dada su relación área, ubicación y costo por metro cuadrado del canon de arrendamiento.

2.3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

La necesidad que se pretende satisfacer tiene relación directa con la destinación de los recursos asignados, el arrendamiento requerido se encuentra disponible en el mercado y está previsto en el plan de compras de la entidad con su respectivo código de conformidad conel clasificador UNSPSC-

vs 14-0801.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CODIGO
F- Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131500

2.3.3. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

En desarrollo del objeto contractual, el contratista - Arrendador se obliga a cumplir con las siguientes obligaciones

a) Específicas:

1. Entregar el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y mantenerlo en estado óptimo de servicio para el fin que ha sido arrendado.
2. Librar al arrendatario de todo acto de perturbación en el goce y tenencia del inmueble.
3. Suscribir al acta de entrega del inmueble con el supervisor del presente contrato.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo de impuestos y contribuciones de toda índole, lo mismo que a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos hasta la fecha de entrega.
5. Asumir el valor de los impuestos, tasas, contribuciones que afecten el bien objeto del contrato de arrendamiento y el valor de la administración del inmueble.
6. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
7. Lavar y desinfectar los tanques de almacenamiento de agua potable, mínimo 2 veces durante la duración del contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1575 de 2007 “Por el cual se establece el sistema para la protección y control de la calidad del agua para consumo humano”
8. Realizar en un término no superior a diez días calendario las reparaciones necesarias que garanticen el uso y goce del bien entregado en arriendo en caso de presentarse afectaciones estructurales en el inmueble entregado por el arrendador y de las cuales se ha dejado constancia en el inventario que hace parte integral del contrato o que se generen durante la ejecución de este.
9. Cumplir con los programas y objetivos del Plan Integral de Gestión Ambiental del Distrito Capital, con las disposiciones de la normatividad vigente en el desarrollo del contrato, adoptando conductas ambientales responsables.
10. Realizar en coordinación del supervisor del contrato los trámites tendientes al cambio de uso del inmueble para efecto del pago de servicios públicos.
11. Conceder al arrendatario, sin costo adicional un plazo prudencial para la entrega del inmueble, una vez terminado el contrato, momento en el cual el arrendador se compromete a recibir el inmueble, incluidas las reparaciones y/o adecuaciones realizadas por la Entidad, durante este término el arrendatario asumirá los costos correspondientes a los servicios públicos y de vigilancia si es el caso.
12. Las demás contempladas en la legislación civil aplicable en la materia y necesaria para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

b) Generales:

1. Crear las condiciones necesarias para prevenir los posibles riesgos que puedan surgir en el desarrollo del contrato.
2. Dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y Ley 828de 2003, relacionadas con el control a la evasión de los recursos parafiscales y demás normas concordantes, o las que la reemplacen al momento de dar cumplimiento a la obligación, para el efecto el contratista debe acreditar para cada pago que se encuentra al día con el cumplimiento de los aportes elativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando correspondan.
3. Suscribir la correspondiente acta de liquidación en el momento que determine la Personería de Bogotá D.C.
4. Cumplir con los gastos e impuestos que se requieren para la suscripción, perfeccionamiento, legalización y ejecución del contrato.
5. Discriminar el IVA en caso de estar obligado a declararlo.
6. Garantizar el desarrollo del objeto contractual en cumplimiento de los programas y objetivos del Plan Integral de Gestión Ambiental del Distrito Capital, las disposiciones de la normatividad ambiental vigente y la adopción de conductas ambientales responsables.
7. Actuar sobre la base del principio de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia; para ello, deberá aplicar el Código de Integridad que se puede consultar en https://intranet.personeriabogota.gov.co/talento-humano/codigo-de-integridad
8. El contratista manifiesta que no se encuentra en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la ley 80/93.
9. Prohibición de cesión: el contrato que se derive del presente proceso contractual no se podrá ceder sin la previa autorización de la Personería de Bogotá.
10. Protección de datos: los contratistas deberán indicar cuáles de los documentos aportados son de carácter reservado e invocar la norma que ampara dicha reserva, para así dar cumplimiento en lo establecido en el numeral 4º del artículo 24 de la ley 80 de 1993. Si el Contratista no hace pronunciamiento expreso amparado en la ley, se entenderá que toda la oferta es pública.
11. Se recomienda que, para cargar información sensible en SECOP II, utilice la opción "confidencial" y que adicionalmente tenga en cuenta lo establecido en la ley 1581 de 2012 reglamentada parcialmente por el decreto nacional 1377 de 2013 y demás disposiciones legales aplicables vigentes que la complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

2.3.4. ASPECTO AMBIENTAL

El contratista debe cumplir con obligaciones adicionales, con el fin de alinear la actividad contractual a las buenas prácticas en materia ambiental definidas por la Personería de Bogotá D.C., y establecida en las obligaciones generales del contrato en lo aplicable al objeto del mismo.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Para establecer la actividad económica donde se desenvuelve el objeto al que hace referencia el presente análisis, se toma como referencia la Resolución 636 del 23 de julio de 2012, por la cual se aclara la Resolución No. 66 del 31 de enero de 2012, mediante la cual se establece la clasificación de actividades económicas.

Analizando las fuentes, y en especial la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, suscrita por el Director General de la DIAN, se logra identificar que el objeto del presente análisis se ubica en la actividad económica *"6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados."*

La Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, en coordinación con funcionarios de la Personería Local de Usme, una vez identificada la necesidad, procedió a realizar visitas físicas y directas a inmuebles del sector que podrían satisfacer la necesidad de la Entidad.

Como resultado de lo anterior, se tomó la muestra de las ofertas del mercado en la Localidad de para locales comerciales, encontrando que el valor metro cuadrado promedio para el caso es de DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS MCTE ($ 18.204), tal como se describe a continuación en el cuadro de sondeo de mercado:

El resultado de la consulta y el respectivo análisis es el siguiente:

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR P.L DE USME

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Usme - Bogotá San Luis	Comercial	200	$ 3.200.000	$ 16.000
Usme - Bogotá San Luis	Comercial	90	$ 2.800.000	$ 31.111
Usme - Bogotá Santa Librada	Comercial	300	$ 2.250.000	$ 7.500
				$ 18.204
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	334	$ 2.243.495	$ 6.717

Así las cosas, se verifica que el valor promedio del metro cuadrado del inmueble seleccionado para el funcionamiento de la Personería Local de Usme es de SEIS MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS MCTE ($ 6.717), el cual está ubicado en la Calle 137C No. 13-37 Sur, Usme Bogotá y consta de 334 metros cuadrados aproximadamente, un local garaje con baño en el primer piso, todo el segundo piso con un baño, cocineta y varias oficinas y tercer piso con baño oficinas y un salón grande para reuniones, la entrada principal del primer piso está dotada de una puerta reja metálica, y el valor ofertado del canon mensual es de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO M/CT ($ 2.243.495), incluidos los impuestos y retenciones a que haya lugar, convirtiéndolo en el inmueble más favorable para la entidad en relación con el valor del canon, su ubicación y características técnicas ofertadas.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

La Entidad en desarrollo de sus funciones y para suplir la necesidad de ubicación de la Personería Local, durante los últimos años ha venido celebrando contratos de arrendamiento para garantizar la continuidad de la prestación de los servicios misionales de forma oportuna y eficaz en esa localidad, y de conformidad con los presupuestos anuales asignados se han suscrito contratos de arrendamiento, generalmente a doce meses.

Se valida en el Sitio Web de Colombia Compra Eficiente https://www.colombiacompra.gov.co/. encontrando que la Personería de Bogotá D.C. y otras entidades han realizado contratos de arrendamiento de inmuebles similares durante las vigencias anteriores como se describe a continuación:

Detalle del Proceso Número: DESAJBO-CD-182-2020

Tipo de Proceso: Contratación Directa
Cuantía a Contratar: $ 54.000.000
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar: ARRENDAMIENTO CAQUEZA-ADELA SANTIAGO
Tipo de Contrato: Arrendamiento

Detalle del Proceso Número: RESOLUCION 02278 DE 2020

Tipo de Proceso: Contratación Directa
Cuantía a Contratar: $ 37.522.086
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URABA
Tipo de Contrato: Arrendamiento

Detalle del Proceso Número: IMDRI--CD-229-2020

Tipo de Proceso: Contratación Directa
Cuantía a Contratar: $ 6.000.000
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar: ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA DE 130 METROS CUADRADOS UBICADA EN LA CALLE 30 N° 04-05 BARRIO LA FRANCIA – IBAGUÉ, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 350-27296
Tipo de Contrato: Arrendamiento

Detalle del Proceso Número: FGN-REC-CD-0071-2020

Tipo de Proceso: Contratación Directa
Cuantía a Contratar: $ 3.417.755.582
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar: ARRENDAMIENTO INMUEBLE SEDE DOSQUEBRADAS RISARALDA.
Tipo de Contrato: Arrendamiento

Con base en lo anterior, se puede identificar que existen procesos de contratación realizados por entidades públicas que tienen un objeto relacionados con el que se requiere en el presente proceso.

5. ACUERDOS COMERCIALES

En atención a lo dispuesto por Colombia Compra Eficiente, la contracción directa no se encuentra cobijada por acuerdos comerciales.

6. CONCLUSIÓN

En atención a lo anteriormente expuesto se colige que el inmueble ubicado en la Calle 137C No. 13-37 Sur, Usme Bogotá, inmueble que consta de 334 metros cuadrados aproximadamente, un local garaje con baño en el primer piso, todo el segundo piso con un baño, cocineta y varias oficinas y tercer piso con baño oficinas y un salón grande para reuniones, la entrada principal del primer piso está dotada de una puerta reja metálica, por lo que satisface las necesidades de la entidad y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local de Usme, dada su relación área, ubicación y costo por metro cuadrado del canon de arrendamiento, el cual ofertó por un valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO M/CT ($ 2.243.495), incluidos los impuestos y retenciones a que haya lugar, para un total a contratar por once (11) meses y dos (2) días de VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL ONCE PESOS M/CT ($ 24.828.011), incluido impuestos y retenciones aplicables, satisface las necesidades de la entidad y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local.

WILLIAM ALIRIO FUENTES CABALLERO
Subdirector de Gestión Documental y recursos Físicos

Elaboró:
Revisó: