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 los Mártires , 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 los Mártires para continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes de la citada localidad y lograr así dar cumplimiento a la normatividad y necesidad antes expuesta; para ello se llevará a cabo un proceso de contratación directa para el *"ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA LOCAL DE LOS MÁRTIRES."*

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."

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.

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 lasactividades del agro.
b. Sector secundario: se refiere a la producción de bienes y todo lo que produce laindustria, 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 deactividades económicas.

Analizando las fuentes, y en especial la Resolución 000114 del 21 de diciembre de 2020, suscrita por elDirector 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."*

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 título 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

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.

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: Arrendar un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Local de Los Mártires.

Para satisfacer la necesidad de espacios físicos para la prestación del servicio en la localidad de los Mártires, 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 ubicado en la carrera 29Abis No. 22C-45 barrio Usatama (Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA), de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2, el inmueble será entregado con las siguientes especificaciones: paredes estucadas y pintadas en color blanco, piso laminado en PVC, divisiones en drywall, cielo raso en drywall con iluminaciones, piso de los baños en chapados cerámica de 20X20 color blanco, sanitarios y lavamanos en color blanco, puertas del baño oficina del personero y sala de reuniones en triple entamborado, instalaciones eléctricas en las paredes del local y mueble de cafetería con mesón en acero inoxidable y una peseta, para un área total 103.53 mt2, inmueble que cumple con lo antes citado y necesidades de la entidad. y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local de los Mártires, 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 con el 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 siguientesobligaciones

a) Específicas:

1. Entregar el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y mantenerlo en estado óptimode 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

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.

de uso delinmueble 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 cabalcumplimiento del objeto contractual.

2.3.4. ASPECTO AMBIENTAL

El contratista debe cumplir con obligaciones adicionales, con el fin de alinear la actividad contractual alas 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 los Mártires, 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 locales comerciales, encontrando que el valor metro cuadrado promedio para el caso es de SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MCTE ($ 75.939), tal como se describe a continuaciónen el cuadro de sondeo de mercado:

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

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR P.L MÁRTIRES 2023

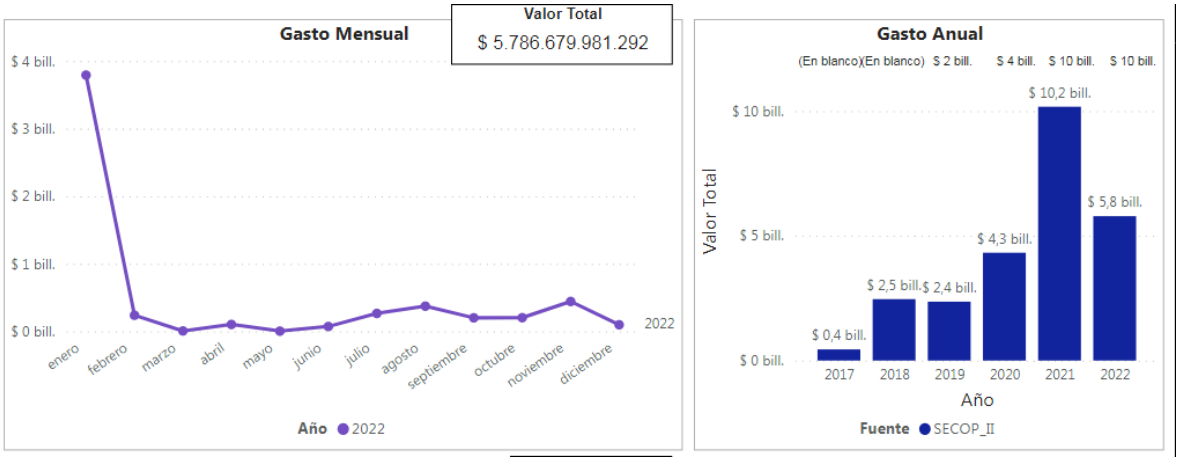
SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Los Mártires - Bogotá Santa Fe Mártires	Comercial	110,34	$ 12.000.000	$ 108.755
Los Mártires - Bogotá barrio Paloquemao	Comercial	65	$ 3.500.000	$ 53.846
Los Mártires - Bogotá Barrio Paloquemao	Comercial	46	$ 3.000.000	$ 65.217
Los Mártires - Bogotá				
				$ 75.939

INMUEBLE SUGERIDO CENTRO USATAMA	Comercial	103,83	$ 5.000.000	$ 48.156

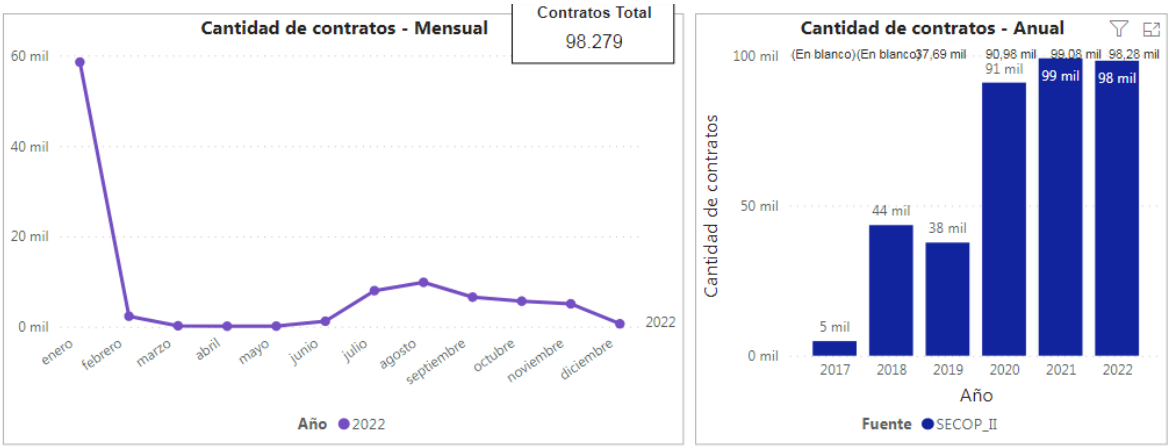
Así las cosas, se verifica que el valor promedio del metro cuadrado del inmueble seleccionado para el funcionamiento de la Personería Local de los martiries es de CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE ($48.156), el cual está ubicado en la carrera 29Abis No. 22C-45 barrio Usatama (Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA), de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2, el inmueble será entregado con las siguientes especificaciones: paredes estucadas y pintadas en color blanco, piso laminado en PVC, divisiones en drywall, cielo raso en drywall con iluminaciones, piso de los baños en chapados cerámica de 20X20 color blanco, sanitarios y lavamanos en color blanco, puertas del baño oficina del personero y sala de reuniones en triple entamborado, instalaciones eléctricas en las paredes del local y mueble de cafetería con mesón en acero inoxidable y una peseta, para un área total 103.53 mt2, inmueble que cumple con lo antes citado y necesidades de la entidad. y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local de los Mártires, dada su relación área, ubicación y costo Por metro cuadrado del canon de arrendamiento. el valor ofertado del canon mensual es de CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CT ($5.200.000.00).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.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.

ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO –COLOMBIA COMPRA EFICIENTE- ANÁLISIS DE LA OFERTA



Consultada la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia compra eficiente, para el análisis de la oferta, se puede evidenciar que se destinaron recursos por la suma de $5,8 billones de pesos en el Distrito capital con destinación a contratos relacionados con arrendamientos de inmuebles.



Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 6 bill.	78,04 mil	98,28 mil

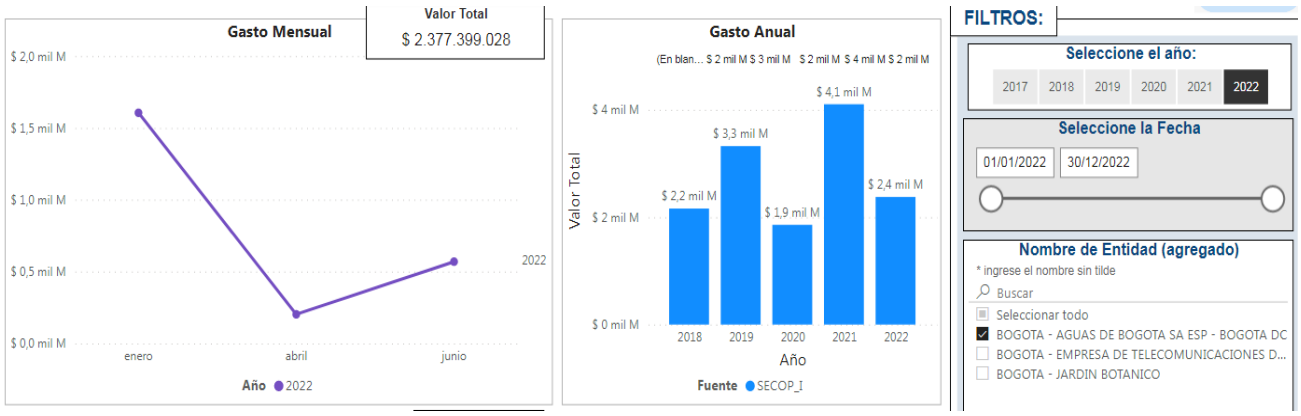
Así mismo el número de contratos asciende a la suma de 98 mil, con un número de proveedores de 78 mil, lo cual demuestra la gran cantidad de oferta que se tiene para la suscripción de este tipo de contratos.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

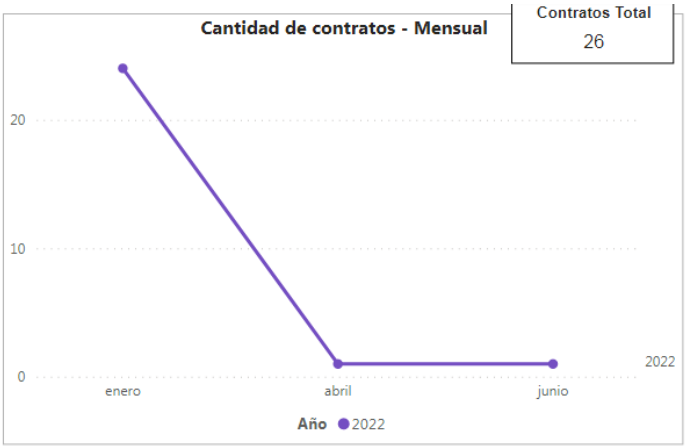
La Entidad en desarrollo de sus funciones y para suplir la necesidad de ubicación de la Personería Local, durante los últimos años ha venido celebrando contratos de arrendamiento para garantizar la continuidad de la prestación de los servicios misionales de forma oportuna y eficaz en esa localidad, y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

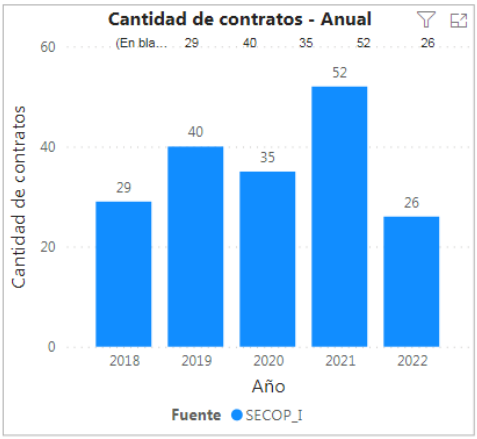
Se valida en el Sitio Web de Colombia Compra Eficiente https://www.colombiacompra.gov.co/. Encontrando que la Personería de Bogotá D.C. y otras entidades han realizado contratos de arrendamiento de inmuebles similares durante las vigencias anteriores como se describe a continuación:

ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO- ANÁLISIS DE LE DEMANDA- COLOMBIA COMPRA EFICIENTE.



Realizada la consulta para conocer la demanda de este tipo de contratos, se encontró que empresas como AGUAS DE BOGOTÁ ESP, destinó en la vigencia 2022 recursos por 2,4 mil millones de pesos, lo cual demuestra que entidades estatales destinan para el ejercicio de su misionalidad recursos suficientes para contratación de arrendamientos y similares.





Así mismo se evidencia que el número de contratos relacionados a esta actividad económica para AGUAS DE BOGOTÁ ESP, para la vigencia 2022 asciende a 26 contratos, cifra relevante, que demuestra la necesidad de suscribir contratos de esta naturaleza.

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 carrera 29Abis No. 22C-45 barrio Usatama (Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA), de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2, el inmueble será entregado con las siguientes especificaciones: paredes estucadas y pintadas en color blanco, piso laminado en PVC, divisiones en drywall, cielo raso en drywall con iluminaciones, piso de los baños en chapados cerámica de 20X20 color blanco, sanitarios y lavamanos en color blanco, puertas del baño oficina del personero y sala de reuniones en triple entamborado, instalaciones eléctricas en las paredes del local y mueble de cafetería con mesón en acero inoxidable y una peseta, para un área total 103.53 mt2., inmueble que cumple con las necesidades de la Entidad y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local de Los Mártires, dada su relación área, ubicación y costo por metro

cuadrado del canon de arrendamiento, el cual ofertó por un valor mensual de CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CT ($5.200.000.00)., incluidos los impuestos y retenciones a que haya lugar, para un total a contratar por el termino de once (11) meses y diecinueve (19) días de SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CT ($60.493.333.00), incluido impuestos y retenciones aplicables, satisface las necesidades de la entidad y representa la mejor opción para la ubicación dela Personería Local.



WILLIAM ALIRIO FUENTES CABALLERO
Subdirector de Gestión Documental y Recursos físicos

PROYECRO: DAVID BOHORQUEZ PINTO.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.