ANÁLISIS DEL SECTOR

Arrendar un inmueble ubicado en la ciudad de Quibdó (Chocó) para la ubicación y funcionamiento de la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad del Departamento del Chocó.

Alcance del objeto

El arrendamiento comprende la oficina en el primer piso dentro del inmueble ubicado en la Calle 22 # 4 - 35 Barrio La Yesquita de la ciudad de Quibdó e identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 180-14210 de ORIP de Quibdó, en la ciudad de Quibdó, departamento del Chocó, para la operación y funcionamiento de la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad del Chocó.

MODALIDAD: CONTRATACIÓN DIRECTA- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

FECHA: FEBRERO 2025

INTRODUCCIÓN

El artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 establece el deber a las entidades estatales de realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, y financiera, Adicionalmente para la estructuración del presente documento, se tomará como instrumento de orientación la Guía para elaboración de Estudios de Sector- GEES, versión 02 del 24 de junio de 2022, de la Agencia Nacional de Contratación Publica Colombia Compra Eficiente.

1. **Clasificación sectorial de bienes y servicios**

La presente clasificación permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. Igualmente servirán como referencia al Ministerio para adelantar el proceso de contratación, en la determinación de experiencia general en los requisitos habilitantes. Para el presente proceso los códigos aplicables son:

De acuerdo con la clasificación del Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, V.14.080 (UNSPSC), el servicio requerido por el Ministerio de Igualdad y Equidad está ubicado así:

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

Segmento	Familia	Clase
80000000	**80130000**	**801315000**

Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y servicios administrativos **Servicios inmobiliarios** **Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones**

2. ASPECTOS GENERALES

El presente documento de Estudio del sector parte de la necesidad del Ministerio de Igualdad y Equidad de utilizar un inmueble para la operación y funcionamiento la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad de Chocó. Este inmueble servirá para ubicar la oficina que deberá, entre otras cosas:

- Lograr la atención y priorización de las poblaciones territoriales amparadas por la misionalidad del Ministerio.
- Dar cumplimiento a la Ley 2281 de 2023 por medio de la cual se crea el Ministerio de Igualdad y equidad y se forja como directriz la creación de 32 sedes territoriales.
- Permitir mayor cercanía de los diferentes proyectos y planes en los territorios competencia del Ministerio de Igualdad y Equidad.
- Que los funcionarios contratados en la sede territorial puedan disponer de un espacio adecuado para desarrollar sus funciones conforme a la misionalidad del Ministerio.

Aspectos Técnicos principales.

El Ministerio de Igualdad y Equidad tiene la necesidad de adquirir, EL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SU DIRECCIÓN TERRITORIAL PARA LA IGUALDAD Y EQUIDAD en la ciudad de Quibdó, teniendo en cuenta las siguientes especificaciones técnicas:

- Espacio con capacidad para mínimo 8 puestos de trabajo
- Zona de cafetería o servicio de cafetería (opcional).

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

- Ingreso con acceso para personas en silla de ruedas
- Cableado certificado categoría 6 A
- Barraje puesta a tierra
- Cableado para wifi y conexión a internet para 10 funcionarios
- Área/servicio de baño.
- Un área mínima de 30M2 para 4 de los puestos de trabajo.
- Un área mínima de 20 M2 para 4 puestos restantes que será para atención al público.
- Espacio para sala de espera cercano a puntos de atención
- Conectividad a internet.
- Servicios de aseo y vigilancia.
- Conexiones de energía suficientes para equipos de cómputo, seguridad y control de ingresos.

ESTUDIO DE OFERTA

Teniendo en cuenta que el contrato se desarrollará en la Ciudad de Quibdó, el Ministerio de Igualdad y Equidad adelantará un contrato de arrendamiento de una oficina en el primer piso dentro inmueble ubicado la Calle 22 # 4 - 35 Barrio La Yesquita de la ciudad de Quibdó, conforme a la propuesta inmobiliaria remitida bajo los siguientes términos:

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

INMOBILIARIA SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS SAS

"Tu Agencia de Confianza"

Quibdó 10 de febrero de 2025

Señores:
MINISTERIO DE IGUALDAD Y
EQUIDAD-REPUBLICA DE COLOMBIA
OFICINA TERRITORIAL CHOCÒ
Ciudad

REF: ACTUALIZACION DE PROPUESTA LOCAL COMERCIAL QUIBDÓ

Cordial saludo:

La **INMOBILIARIA SAGRADO CORAZON DE JESUS SAS,** tiene como visión para el 2027 ser uno de los líderes del sector inmobiliario del departamento del Chocó con objeto de que las personas que intervienen en este mercado piensen en nosotros como primera opción en el momento de vender,comprar o alquilar una vivienda, un local comercial, ofreciendo un amplio portafolios de servicios y proyectos para nuestros clientes actuales y potenciales por medio de la calidad en nuestros procesos internos, un personal altamente capacitado e involucrando un mejor manejo de las tecnologías consolidándonos como la mejor opción del mercado.

Por tal motivo le ofrecemos muy respetuosamente un local comercial donde el contrato de arrendamiento de local es por un término mínimo de **SEIS (6) meses**, donde el canon de arrendamiento se puede pagar a través de consignación, transferencia bancaria cuando se le genere la respectiva factura electrónica + IVA incluido) o en su defecto cuenta de cobro, dependiente como sea el régimen tributario de ustedes.

A continuación, y de acuerdo con las exigencias solicitadas, contamos con el siguiente espacio:

LOCAL COMERCIAL

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle 22 entre carreras 4ta y 5ta- Barrio Yesquita, Primer Piso- Quibdó- Chocó.

Ver fotos en anexo 1

AREA TOTAL: 100 m2

ACABADOS Y/0 DESCRIPCIONES: El inmueble cuenta con las siguientes características:

- Rampla de acceso a discapacitados
- Unidad sanitaria para discapacitados
- Unidad sanitaria para niños y niñas
- Pisos en cerámica tráfico pesado
- Divisiones en placa de yeso

Inmobiliaria Sagrado Corazón de Jesús SAS
Inmobiliariacorazondejesus@gmail.com
Carrera 4ta- N° 24-58 C.C Cinema Quibdó
Segundo Piso, Local 205-206

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.



INMOBILIARIA SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS SAS
"Tu Agencia de Confianza"

- Dos unidades sanitarias para adultos
- Agua abundante
- Tres aires acondicionados de 12000 BTU
- Dos módulos de oficina
- Salón amplio para reuniones o para hacer divisiones o módulos para oficina
- Instalaciones de redes eléctricas
- Instalaciones de redes de internet en todo el espacio (Solo se requiere contratar el servicio de internet).

SERVICIOS PUBLICOS: Energía, alumbradopúblico, recolección de basura, acueducto y alcantarillado.

El inmueble queda cerca al centro de Quibdó, a la fiscalía general de la Nacion, Contraloría general de la república, Banco Agrario, Banco BBVA, Estacion de Bomberos y Cooperativas financieras.

CANON DE ARRENDAMIENTO: $3.280.000+ IVA (19%). - El cobro del IVA es de acuerdo con las obligaciones tributarias del arrendatario o entidad pública= **$3.903.200 M/Cte. (incluye retenciones e impuestos).**

El canon de arrendamiento incluye el pago de los servicios públicos (Energía, alumbrado público, recolección de basura, acueducto y alcantarillado.). También incluye el servicio de Internet fibra óptica de 200MB.

El canon de arrendamiento aumenta cada doce meses de acuerdo con el IPC año vigente.

CONDICIONES ADICIONALES:

1. Se hará mantenimiento preventivo a los aires acondicionados (sin costo adicional alguno), durante la vigencia del contrato, siempre y cuando los daños no sean ocasionados por el arrendatario.
2. El mantenimiento del inmueble será a cargo del arrendador durante la vigencia del contrato, conforme a la normatividad vigente.

Quedamos atentos a cualquier inquietud,

Cordialmente,

María Antonio Cubillos Gamboa
NIT. 901.892.540-0
Gerente Inmobiliaria Sagrado Corazón De Jesús SAS

Inmobiliaria Sagrado Corazón de Jesús SAS
Inmobiliariacorazondejesus@gmail.com
Carrera 4ta- N° 24-58 C.C Cinema Quibdó
Segundo Piso, Local 205-206
317 541 1041

Conveniencia de contratación- arrendamiento

El espacio a convenir se trata de una oficina de 100 M2 que cuenta con:

- Rampa de acceso para sillas de ruedas.
- Baño para personas con movilidad reducida.
- Unidad sanitaria para niños y niñas.
- Pisos cerámicos tráfico pesado.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

- Divisiones en placa de yeso

-Dos Unidades sanitarias para adultos.

-Agua abundante

- 3 aires acondicionados 12BTU.

- Dos Módulos de oficina.

- Salón amplio para reuniones o para hacer divisiones o módulos para oficina.

- Instalaciones de redes eléctricas.

- Instalaciones de redes de internet en todo el espacio (Solo se requiere contratar el servicio).

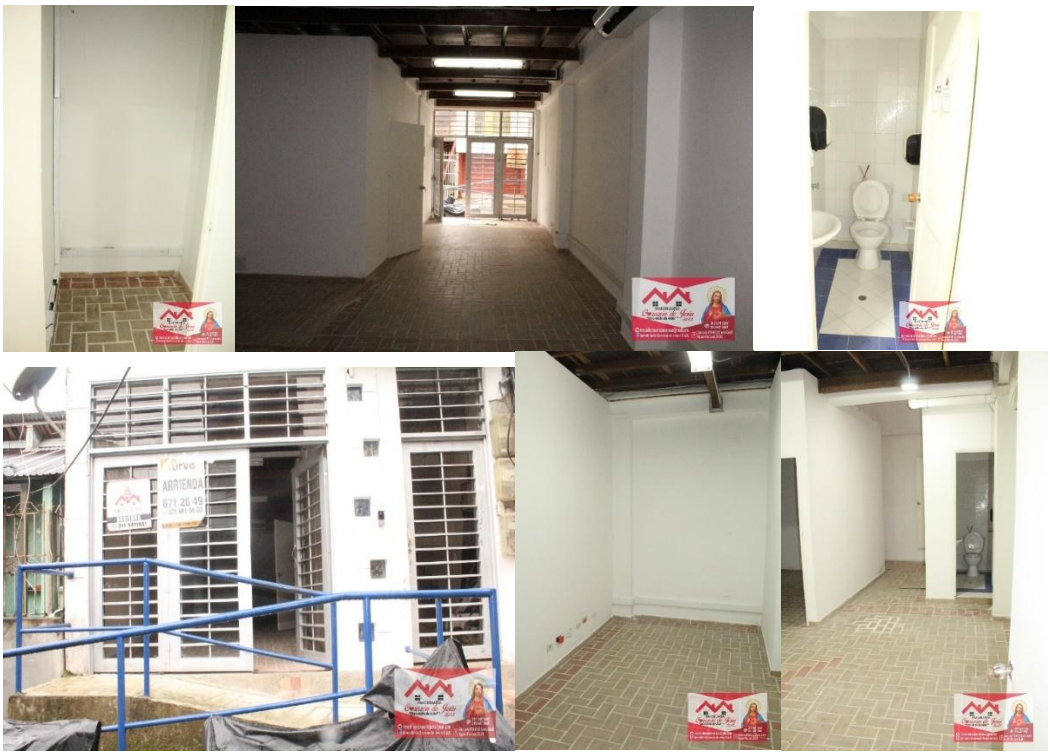
- Servicios públicos de agua, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

- No cuenta con mobiliario para la oficina





Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.



Instalaciones

El sitio para convenir para la instalación de la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad de Chocó cuenta con los principales requerimientos técnicos exigidos por el Ministerio de Igualdad y Equidad: espacio suficiente, acceso para personas con movilidad reducida o en silla de ruedas, cuatro cubículos para puestos de oficina, espacio para sala de espera, baños y servicios de energía y agua.

Adicional a lo anterior, se validaron diferentes propuestas inmobiliarias cuyas especificaciones técnicas por su ubicación o costos económicos no constituyen opciones beneficiosas para el Ministerio pues desbordan el valor de su canon de arrendamiento para el sector.

Ahora bien, teniendo en cuenta la necesidad urgente del Ministerio de Igualdad y Equidad para el uso de un inmueble donde se pueda ubicar la Dirección Departamental de Chocó en el Municipio de Quibdó, se considera que la propuesta presentada por la INMOBILIARIA CORAZON DE JESÚS S.A.S. mediante comunicación remitida al ministerio, para adelantar un contrato de arrendamiento, constituye una opción viable para satisfacer los requerimientos del Ministerio.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

Así mismo, se debe destacar que, al celebrar un contrato de arrendamiento con un canon mensual por la suma de **$3.280.000,00** más IVA del 19% para un total de **TRES MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS PESOS MDA/CTE (($3.903.200,00)**, valor que incluye impuestos, gastos y erogaciones a que haya lugar, el pago de servicios públicos domiciliarios e internet fijo fibra óptica, implica una erogación presupuestal acorde para la necesidad descrita.

ESTUDIO DE MERCADO

PROPUESTA 2: EDIFICIO VICVAL



César García.

Coordinador regional Chocó del Ministerio de la Igualdad.

Cordial saludo.

Referente: Propuesta económica para la sede Regional Chocó.

Para conocimiento de fines pertinentes, le hago llegar la propuesta económica para el funcionamiento de la sede Regional Chocó, Ministerio de la Igualdad. Local que está equipado de la siguiente característica:

- Área de 190 metros²
- Sala de junta - mesa central, silla, archivador, aire acondicionado.
- Oficina del coordinador, escritorio, archivo y aire acondicionado.
- Escritorio modular para la recepcionista
- 6 escritorios modulares para funcionarios
- Sala de espera
- 2 unidades sanitarias separadas. Hombre y mujer
- Cocineta
- Módulo para archivo general.
- 4 aires acondicionados 18 V.T.U.
- Ascensor.
- Silla eléctrica para los limitados físicos.
- Agua permanente.
- Acabados en perfectas condiciones.

Estamos ubicados en el centro de la Cuidad, en la parte institucional, donde funciona también la Agencia Nacional de Tierra, Agencia Minera, y la Agencia De Renovación Del Territorio, Fiscalía, Contraloría, Banco Agrario y despachos Judiciales.

En la calle 23 No 4-40 barrió Yesquita- calle las águilas edificio VICVAL.







Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.





Compromisos entre las partes:

- Ustedes asumen los pagos de servicios públicos. Acueducto, alcantarillado, aseo y energía.
- Pago por conceptos de canon de arrendamiento por el valor de $6.500.000 millones de pesos mensuales.

La documentación que se requiere celebrar contratos están al día.

- Uso del suelo.
- Paz y salvo del predial.
- Certificado de libertad y tradición.
- Servicios públicos a la fecha están al día.

Para mí contactó al correo:

Corpasofa@gmail.com

Celular: 3217791358

Atte.

Diana Puentes Ortiz.

CC.1.131.185.005

NOTA: Toda la dotación está en perfectas condiciones, aire acondicionado, escritorios, silla, mesas, archivos y acabado de pintura. De igual manera serán devueltos una vez se entregue el local, en las condiciones que se entregan.

PROPUESTA 3: LOCAL AMOBLADO CALLE 25

Quibdó – Chocó 26 de noviembre de 2024

Señor(es):

MINISTERIO DE IGUALDAD Y EQUIDAD

Asunto: **Propuesta de inmueble para arriendo**.

Para Urve Inmobiliaria es muy grato poder contar con usted como cliente y hacerlo parte de nuestra empresa, agradecemos su interés y esperamos satisfacer sus necesidades.

Hoy les queremos ofrecer la opción de inmueble que consideramos cumplen con los requerimientos de **MINISTERIO DE IGUALDAD Y EQUIDAD** con las siguientes características generales:

Servicios públicos:
- Contador de energía independiente
- Acueducto de Aguas del Atrato

Tiempo de entrega: 1 de diciembre de 2024
Canon de arrendamiento sin amoblar: $4.500.000
Canon de arrendamiento amoblado: $7.000.000

Piso	Area	Tipo inmueble	Valor M2	Valor Canon	Iva	Canon Total
Piso 1	113 m2	Local	39.823	$ 4.500.000	$ 0	$ 4.500.000

Opción Arriendo:

1. **Dirección: Calle 25 No 6 - 45**

Área Total: aproximado 9.50 de frente x 14 de fondo da un área de 113 m2.
Distribución:

- 1 espacio abierto
- 2 oficinas
- 2 baños independientes (aseso a discapacitados)
- Piso en cerámica
- Reja cortina
- Puertas en vidrios
- Cocineta
- 2 cuartos útiles
- 2 aire acondicionado
- Piso en porcelanato

Muebles:

- 3 escritorios
- 1 mesa para sala de juntas
- 2 impresoras
- 3 escritorios
- 3 sillas de escritorios
- 3 archivadores
- 3 PC todo en uno

FOTOS













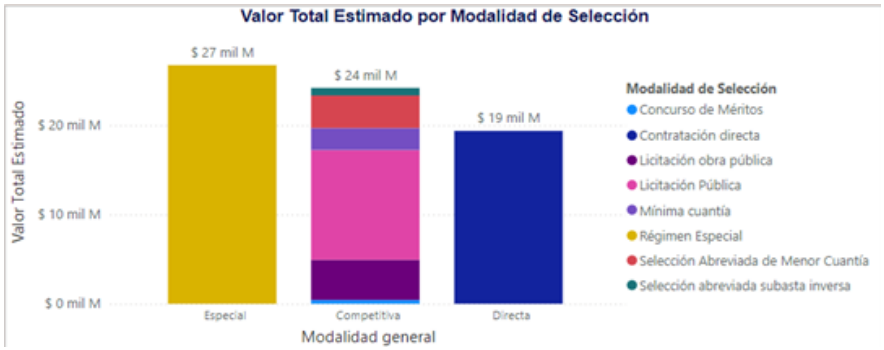
Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

NOMBRE INMUEBLE	AREA M2	CANON ARRENDAMIENTO	Observaciones
1. BARRIO YESQUITA	**100M2**	**$3.280.000,00 + IVA= $3.903.200,00**	**Evaluadas las opciones esta se define como la más favorable pues presenta espacios suficientes para la necesidad del ministerio y un precio que se ajusta al sector y requerimientos, incluyendo dentro del mismo el valor de los servicios públicos domiciliarios mensuales y un acceso que permite el ingreso a la población con movilidad reducida.**
2. EDIFICIO VICVAL	190M2	$6.500.000,00	Pese a cumplir con un área suficiente para los espacios requeridos y número de puestos de trabajo, su canon de arrendamiento es desbordado para la zona, así como demasiado espacio que no se aprovecharía en su totalidad por el Ministerio
3. LOCAL AMOBLADO CALLE 25	113M2	$4.500.000,00	Pese a cumplir con un área suficiente para los espacios requeridos y número de puestos de trabajo, su canon de arrendamiento es desbordado para la zona, así como demasiado espacio que no se aprovecharía en su totalidad por el Ministerio

3. Estudio de la demanda- contrato de arrendamiento

Modalidades de Contratación- UNSPC-(95121700) Edificios y estructuras públicos.

Al realizar la consulta en el sistema de compras públicas de SECOPII, para actividades clasificadas dentro del código *UNSPC-(95121700) Edificios y estructuras públicos*, entre 2018 y 2023, se identifica que las modalidades de **contratación directa** y régimen especial abarcan la mayoría de este tipo de servicios.



FUENTE: SECOPII

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

Referencias de otras contrataciones

Al realizar la consulta en el SECOPII, de adquisiciones de inmuebles por parte de entidades públicas en modalidades diferentes a arrendamiento, se identifican los contratos de tipo convenio, los cuales no requieren erogación de tipo económico:

ENTIDAD	OBJETO	MODALIDAD
NSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR REGIONAL BOYACA	**PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL OTANCHE DEL ICBF**	CONTRATACIÓN DIRECTA. CUANTÍA: $0
EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.	ARRIENDO DE INMUEBLE EN EL CORREGIMIENTO DE PUERTO VALDIVIA, MUNICIPIO DE VALDIVIA, PARA INSTALACION DEL CENTRO DE SALUD. MAURICIO CASTILLO JARAMILLO CC 70.531.299	CONTRATACIÓN DIRECTA. CUANTÍA: $5.200.000 COP
ICBF REGIONAL VALLE DEL CAUCA	CONTRATACIÓN DE APORTE MODALIDAD CDI SIN ARRIENDO - ART. 37	CONTRATACIÓN DIRECTA. CUANTIA: $1.620.400 COP

Aspectos Regulatorios

El contrato por celebrar es un contrato de arrendamiento, para el cual, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015, estableció que las Entidades Estatales tienen la potestad de alquilar o arrendar inmuebles por vía de la contratación directa, siempre y cuando se cumplan las siguientes dos reglas que se transcriben en su tenor literal a continuación:

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

> "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. 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 la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
> 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."

Expuesto lo anterior queda en evidencia entonces que el legislador previó la posibilidad para que las Entidades Estatales pudiesen efectuar, con la debida diligencia requerida, exige la verificación de las condiciones de mercado y realizar los ejercicios comparativos de los inmuebles que pudiesen, de manera tentativa, para satisfacer sus necesidades con la clara finalidad de poder arrendar el que mejor se adopte a sus necesidades, en términos de personal, estructura orgánica y misionalidad, entre otros.

4. **CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SECTOR**

- El Ministerio de Igualdad y Equidad requiere un inmueble para la operación de las Direcciones Territoriales para la Igualdad y Equidad en todo el territorio Nacional y lograr la presencia institucional en las poblaciones en mayor situación de vulnerabilidad. En el caso de la Dirección Departamental de Igualdad y Equidad de Chocó, se propone contratar en arrendamiento una oficina que se adecue a la necesidad del ministerio.
- Teniendo en cuenta que la Dirección Territorial para la Igualdad y Equidad de Chocó deberá garantizar la atención a todo tipo de población y comunidades, incluyendo a personas con movilidad reducida, es necesario que su ubicación sea principalmente en un primer piso y/u otros, pero siempre que se cuente con ascensor o acceso para esta población por lo que la opción presentada por la INMOBILIARIA CORAZON DE JESÚS S.A.S. constituye una opción que cumple con dicho requerimiento y que evaluado su valor económico representa la opción más beneficiosa para la entidad.
- Analizados los valores presentados por concepto de canon de arrendamiento, la propuesta presentada por la INMOBILIARIA CORAZON DE JESÚS S.A.S. constituye una opción viable para satisfacer los requerimientos del Ministerio pues presenta espacios suficientes para la necesidad del ministerio y un precio que se ajusta al sector y requerimientos, incluyendo dentro del mismo el valor de los servicios públicos domiciliarios mensuales a diferencia de las demás propuestas presentadas las cuales no incluyen el valor de los servicios públicos.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.

- Así las cosas, conforme al histórico de contrataciones de otras entidades, podemos concluir que este proceso se llevará a cabo de una forma ágil y transparente para la Entidad, ya que no presenta restricciones de carácter económico ni presupuestal, y está bien fundamentada la necesidad de contratación. Lo anterior garantizará a la Entidad el cumplimiento de las normas legales definidas para la modalidad de selección acorde al proceso y que llevará a este organismo a cumplir con las metas establecidas.

Elaboro: Mariana Barrero- SAF MBR

Revisó: Alejandro Peña- Alejandro

Aprobó: Diana Patricia Montenegro Beltrán - SAF Diana Montenegro B.

Si usted copia o imprime este documento, el Ministerio de Igualdad y Equidad lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte a la oficina Asesora de Planeación.