ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR CONTRATO DE MÍNIMA CUANTÍA.

De conformidad con lo previsto en el Decreto 1082 de 2015 en la subsección 6 en su artículo 2.2.1.1.1.6.1, que determina el deber de análisis de las Entidades Estatales de realizar el análisis del sector económico y de los oferentes.

DATOS GENERALES.

1. Fecha de emisión del estudio: Noviembre de dos mil veinticinco (2025).
2. Responsable de elaborar el estudio: Personería Municipal de Zipaquirá
3. Modalidad de contratación: Mínima cuantía.

En desarrollo de lo señalado en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que servirán de soporte para que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la Entidad.

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, del Decreto 1082 de 2015, se procederá a discriminar cada uno de los aspectos señalados con el fin de obtener estudios previos y documentos previos para contratar lo requerido por la Personería Municipal de Zipaquirá, de acuerdo con sus funciones.

Los aspectos aquí relacionados constituyen lineamientos a considerar para obtener una adecuada descripción de la necesidad y en ningún caso deben considerarse como puntos a los cuales debe darse respuesta en forma individual.

LA NECESIDAD

La Personería Municipal de Zipaquirá, como organismo del Ministerio Público y autoridad encargada del control administrativo, disciplinario y de promoción y defensa de los derechos humanos, tiene como propósito contribuir a la realización efectiva del Estado Social y Democrático de Derecho, en los términos de los artículos 1, 2, 209 y 277 de la Constitución Política de Colombia.

En cumplimiento de su misión institucional y de las funciones asignadas por la Ley 136 de 1994, el Decreto 1421 de 1993, y las demás disposiciones aplicables, la Personería desarrolla de manera permanente labores de atención al ciudadano, defensa del interés público, vigilancia de la conducta oficial de los servidores municipales y promoción de la participación ciudadana.

Para garantizar el cumplimiento eficiente de sus funciones, se requiere contar con instalaciones seguras, adecuadas y en óptimas condiciones locativas, que permitan el desarrollo normal de las actividades misionales, administrativas y de atención al

público. En la actualidad, las instalaciones presentan deterioros físicos que afectan el ambiente laboral, la salubridad y la adecuada prestación del servicio a la comunidad, generando la necesidad de realizar arreglos locativos de mantenimiento y reparación.

El artículo 209 de la Constitución Política establece que “la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad”, los cuales orientan las actuaciones contractuales de las entidades públicas. De igual forma, el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 dispone que la contratación estatal tiene por finalidad el cumplimiento de los fines del Estado y la continua y eficiente prestación de los servicios públicos.

El artículo 168 de la Ley 136 de 1994 otorga al Personero autonomía administrativa y presupuestal, lo que le permite celebrar los contratos necesarios para el funcionamiento normal de la entidad, entre ellos aquellos que garanticen el mantenimiento de su infraestructura física.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, toda actuación contractual debe sustentarse en una adecuada planeación que demuestre la necesidad del objeto a contratar. En ese sentido, la presente contratación responde a la necesidad de preservar las condiciones óptimas de las instalaciones físicas de la entidad, garantizando espacios dignos, seguros y funcionales tanto para los funcionarios como para la ciudadanía que acude diariamente a ejercer su derecho de petición, participación y control social.

Asimismo, la Ley 489 de 1998 en su artículo 3 señala que las entidades deben asegurar la eficacia y eficiencia en la gestión pública, lo cual implica mantener los bienes en condiciones adecuadas para el cumplimiento de los fines estatales.

La Personería Municipal de Zipaquirá, dentro de su Plan Estratégico Institucional 2024–2027, ha definido como eje transversal la Planeación Administrativa y Financiera, orientada al fortalecimiento de la gestión institucional y a la mejora continua de los espacios de trabajo. En desarrollo de esta línea estratégica, se contempla la ejecución de acciones de mantenimiento locativo que garanticen el funcionamiento idóneo de la infraestructura institucional.

Por lo anterior, se hace necesaria la contratación de los servicios de arreglos locativos que permitan conservar las condiciones adecuadas de las instalaciones de la Personería Municipal, optimizando los recursos públicos bajo los principios de eficiencia, economía, transparencia y responsabilidad, y asegurando la continuidad y calidad en la prestación del servicio a la ciudadanía zipaquireña.

Es así como teniendo en cuenta que esta entidad no tiene dentro de su organización no cuenta con el personal idóneo para realizar la diagramación de un periódico y mucho menos cuenta con los elementos y el personal necesarios para la impresión y distribución de un periódico mediante el cual se pueda realizar la publicidad de sus actuaciones persiguiendo siempre la transparencia, por lo que es necesario,

ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR CONTRATO DE MINIMA CUANTIA MC-007-2025.

CONTRATAR LOS SERVICIOS DE ARREGLOS LOCATIVOS PARA LAS INSTALACIONES DE LA PERSONERIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ.

El desempeño ético de las funciones públicas está íntimamente ligado a la transparencia, la rendición de cuentas y el uso adecuado de los recursos públicos. En este sentido, los servidores públicos, y en especial quienes integran las entidades de control como la Personería Municipal de Zipaquirá, deben orientar su gestión bajo los principios del Estado Social de Derecho, la eficiencia administrativa, la probidad y el respeto por el patrimonio público, conforme a los artículos 2, 6, 121 y 209 de la Constitución Política de Colombia.

El cumplimiento ético y responsable de las funciones asignadas exige ejercer el control y la vigilancia sobre las actuaciones de la administración municipal y garantizar que la propia entidad mantenga los estándares de calidad, seguridad y funcionalidad necesarios para la adecuada atención al ciudadano y el desarrollo de sus actividades misionales.

La infraestructura institucional representa un elemento esencial para el cumplimiento de los fines del Estado, ya que permite la prestación oportuna, eficaz y digna de los servicios públicos, en especial aquellos que la Personería ofrece en defensa de los derechos humanos, la participación ciudadana y la promoción de la transparencia administrativa.
De acuerdo con el artículo 168 de la Ley 136 de 1994, el Personero Municipal cuenta con autonomía administrativa y presupuestal para celebrar los contratos necesarios para el funcionamiento normal de la entidad, entre ellos los relacionados con mantenimiento y arreglos locativos que aseguren el buen estado de sus instalaciones.

El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 dispone que la contratación estatal tiene como finalidad el cumplimiento de los fines esenciales del Estado y la eficiente prestación de los servicios a la comunidad, bajo los principios de economía, transparencia y responsabilidad. En el mismo sentido, el Decreto 1082 de 2015 exige que toda actuación contractual se sustente en una justificación técnica que evidencie la necesidad de su ejecución.

Desde la perspectiva ética y de buen gobierno, la Personería Municipal de Zipaquirá entiende que mantener sus instalaciones en condiciones adecuadas constituye una obligación legal y una manifestación de respeto hacia la ciudadanía y hacia los principios de moralidad administrativa. Espacios dignos, seguros y funcionales fortalecen la confianza ciudadana, reflejan la correcta administración de los recursos públicos y contribuyen a la transparencia institucional.

Con fundamento en la Ley 734 de 2002 (Código Disciplinario Único), todo servidor público tiene el deber de proteger, conservar y dar uso adecuado a los bienes del Estado. En consecuencia, la ejecución oportuna de los arreglos locativos constituye una expresión de diligencia, responsabilidad y compromiso con la función pública.

ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR CONTRATO DE MINIMA CUANTIA MC-007-2025.

La Personería Municipal de Zipaquirá, comprometida con el fortalecimiento institucional y la mejora continua de sus condiciones operativas, requiere contratar los servicios de arreglos locativos que garanticen la integridad física de sus instalaciones, la seguridad de sus funcionarios y usuarios, y la continuidad en la prestación de los servicios. Esta contratación se enmarca dentro de los principios de planeación, eficiencia, economía, transparencia y moralidad administrativa, y constituye un instrumento esencial para el cumplimiento de las funciones constitucionales y legales de la entidad.

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD.

La necesidad actual de la Personería Municipal de Zipaquirá es "CONTRATAR LOS SERVICIOS DE ARREGLOS LOCATIVOS PARA LAS INSTALACIONES DE LA PERSONERIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ."

OBJETO Y CONDICIONES DEL BIEN O SERVICIO.

OBJETO: CONTRATAR LOS SERVICIOS DE ARREGLOS LOCATIVOS PARA LAS INSTALACIONES DE LA PERSONERIA MUNICIPAL DE ZIPAQUIRÁ.

ANÁLISIS DEL SECTOR.

1. **CONDICIONES LEGALES, COMERCIALES, FINANCIERAS, ORGANIZACIONALES, TÉCNICAS Y DE RIESGO DEL SECTOR**.

1.1 CONDICIONES LEGALES.

1.1.1 NORMATIVA APLICABLE A LA ENTIDAD.

Constitución Política de Colombia, Ley 1474 de 2011, Decreto - Ley 019 de 2012, Decreto 1510 de 2013, Decreto 1082 de 2015, Ley 489 de 1998, decreto 1919 de 2002, Ley 70 de 1988 y Decreto Reglamentario 1978 de 1989, mediante Circular No. 013 de 2005 del Departamento Administrativo de la Función Pública.

1.2 CONDICIONES COMERCIALES.

El presente proceso contractual se enmarca dentro del sector de la construcción, específicamente en el subsector de mantenimiento, reparación y adecuación locativa de edificaciones públicas, el cual constituye uno de los principales dinamizadores de la economía nacional y regional.

De acuerdo con información de la Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol (2019), el sector de la construcción en Colombia actúa como jalonador de

36 ramas de actividad económica, de las cuales el 86% de los insumos y servicios provienen principalmente de ocho industrias que, en conjunto, representan el 5,7% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional. Entre los sectores con mayor participación se destacan:

- Servicios de construcción (42,8%),
- Cementos, concretos y vidrios (19,3%),
- Hierros y aceros (6,2%),
- Productos metálicos elaborados (5,8%),
- Productos de madera (3,3%),
- Maquinaria y aparatos eléctricos (3,0%),
- Caucho y plástico (3,0%), y
- Pinturas y productos químicos (3,0%).

La evolución del sector ha incorporado materiales y técnicas que mejoran la durabilidad de las edificaciones y permiten la reutilización de insumos, reduciendo sobrecostos y optimizando los tiempos de ejecución. Este dinamismo contribuye al fortalecimiento del empleo local, la competitividad regional y la sostenibilidad económica de las entidades territoriales.

El Departamento Nacional de Planeación (DNP), en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2018–2035, ha proyectado necesidades de inversión en infraestructura por aproximadamente 342 billones de pesos, de los cuales cerca del 60% corresponde a obras de transporte y construcción de infraestructura pública, demostrando la relevancia estratégica del sector para el crecimiento y la integración regional.

Dentro de este contexto, el subsector de mantenimiento y adecuaciones locativas cumple un papel esencial, ya que permite prolongar la vida útil de las edificaciones existentes, mejorar su funcionalidad y garantizar condiciones seguras para la prestación de servicios públicos. Estas intervenciones, aunque de menor escala que las obras nuevas, generan impactos económicos y sociales positivos, entre los cuales se destacan:

- Generación de empleo temporal y especializado, tanto para mano de obra calificada (ingenieros, maestros, oficiales) como no calificada (ayudantes y auxiliares).

- Fortalecimiento del tejido productivo local, al demandar insumos y servicios de pequeñas y medianas empresas del municipio y la región.

- Mejoramiento de la calidad de vida de los funcionarios y usuarios de los servicios institucionales.

- Reducción del deterioro físico de la infraestructura pública, asegurando su conservación y valorización.

El subsector de servicios de interventoría y mantenimiento se deriva directamente de la actividad constructora y presenta una amplia oferta a nivel regional. En el mercado actual, existen empresas, profesionales independientes y firmas especializadas con experiencia comprobada en reparaciones locativas, acabados arquitectónicos, pintura, mantenimiento de cubiertas y adecuaciones de espacios institucionales, tanto en el sector público como en el privado.

En consecuencia, la contratación de los servicios de arreglos locativos para las instalaciones de la Personería Municipal de Zipaquirá se justifica dentro de un sector dinámico, competitivo y con suficiente capacidad de respuesta técnica y operativa, lo que garantiza condiciones adecuadas de participación, competencia y razonabilidad de precios, contribuyendo al fortalecimiento institucional y al cumplimiento eficiente de los fines del Estado.

1.3 CONDICIONES TÉCNICAS.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(F) Servicios	72 Servicios de Edificación, Construcción de Instalaciones y Mantenimiento	10 Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	29 Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones	00

ítems	DESCRIPCION	UN.	CANT.
1.0	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**		
1.1	RETIRO DE ESTUCO AVERIADO POR HUMEDAD	GBL	1,0
1.2	DESMONTE DE PUERTA AUXILIAR DE ACCESO (RECEPCION)	GBL	1,0

1.3	LIMPIEZA CON TINNER DE SUPERFICIES MADERA PUERTAS Y VENTANAS	UN	7,0
2.0	**OFICINA DEL DESPACHO**		
2.1	SUMINISTRO APLICACIÓN CON LIJADO DE MASILLA SIKA 101 MORTERO ESTUCO	M2	35,80
2.2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN CORNIZA TECHO	ML	20,60
2.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	M2	89,50
2.4	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILO TIPO UNO SOBRE MUROS	ML	9,60
2.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN ZOCALO	M2	18,90
2.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO ESMALTE SOBRE MADERA PUERTAS VENTANAS	M2	25,26
3.0	**OFICINAS DE ATENCION AL USUARIO**		
3.1	SUMINISTRO APLICACIÓN CON LIJADO DE MASILLA Y ESTUCO	M2	27,00
3.2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN CORNIZA TECHO	ML	60,45
3.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	M2	166,81
3.4	SUMINISTRO APLICACIÓN DE PINTURA VINILO TIPO UNO SOBRE MUROS	ML	26,24
3.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN ZOCALO	M2	58,30
3.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO ESMALTE SOBRE MADERA PUERTAS Y VENTANAS	M2	57,30
4.0	**OFICINA RECEPCION**		
4.1	SUMINISTRO APLICACIÓN CON LIJADO DE MASILLA Y ESTUCO	M2	17,5
4.2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN CORNIZA TECHO	ML	8,7
4.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	M2	31,17
4.4	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILO BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	ML	30,51
4.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN ZOCALO	M2	7,20
4.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO ESMALTE SOBRE MADERA PUERTAS Y VENTANAS	M2	11,30

1.3.1 CONDICIONES FINANCIERAS.

ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR CONTRATO DE MINIMA CUANTIA MC-007-2025.

Con el fin de determinar el valor estimado del contrato, se identifican posibles oferentes a los cuales se les solicitó cotización y se toman sus precios como referencia, identificando que solo una empresa que se encuentra en condiciones de satisfacer la necesidad por lo que para determinar las condiciones económicas de este sector se tendrá en cuenta además la contratación de la entidad en años anteriores.

CONTRATACION DE LA ENTIDAD EN AÑOS ANTERIORES.

No. PROCESO	CUANTIA	PLAZO DE EJECUCION	OBJETO
MC-007-2018	$16.150.543	20 DÍAS	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL, UBICADAS EN EL SEGUNDO PISO DEL INMUEBLE DE LA CALLE 1° 7-31, INSTALACIONES DADAS EN COMODATO No. 403 DE 2018.
MC-008-2019	$4.200.000	10 DÍAS	MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL, UBICADAS EN LA CALLE 5 No. 7-70, CASA DE GOBIERNO PARQUE PRINCIPAL.

En atención a lo anteriormente expuesto, para establecer el presupuesto para este contrato se tendrán en cuenta las cotizaciones solicitadas previamente por la Personería Municipal de Zipaquirá, así como los contratos previamente realizados por esta entidad.

2. ESTUDIO DE LA OFERTA:

Para hallar el valor total estimado del proceso de contratación, debe tenerse en cuenta:

ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR CONTRATO DE MINIMA CUANTIA MC-007-2025.

ítems	DESCRIPCION	UN.	CANT.
1.0	**ACTIVIDADES PRELIMINARES**		
1.1	RETIRO DE ESTUCO AVERIADO POR HUMEDAD	GBL	1,0
1.2	DESMONTE DE PUERTA AUXILIAR DE ACCESO (RECEPCION)	GBL	1,0
1.3	LIMPIEZA CON TINNER DE SUPERFICIES MADERA PUERTAS Y VENTANAS	UN	7,0
2.0	**OFICINA DEL DESPACHO**		
2.1	SUMINISTRO APLICACIÓN CON LIJADO DE MASILLA SIKA 101 MORTERO ESTUCO	M2	35,80
2.2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN CORNIZA TECHO	ML	20,60
2.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	M2	89,50
2.4	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILO TIPO UNO SOBRE MUROS	ML	9,60
2.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN ZOCALO	M2	18,90
2.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO ESMALTE SOBRE MADERA PUERTAS VENTANAS	M2	25,26
3.0	**OFICINAS DE ATENCION AL USUARIO**		
3.1	SUMINISTRO APLICACIÓN CON LIJADO DE MASILLA Y ESTUCO	M2	27,00
3.2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN CORNIZA TECHO	ML	60,45
3.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	M2	166,81
3.4	SUMINISTRO APLICACIÓN DE PINTURA VINILO TIPO UNO SOBRE MUROS	ML	26,24
3.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN ZOCALO	M2	58,30
3.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO ESMALTE SOBRE MADERA PUERTAS Y VENTANAS	M2	57,30
4.0	**OFICINA RECEPCION**		
4.1	SUMINISTRO APLICACIÓN CON LIJADO DE MASILLA Y ESTUCO	M2	17,5
4.2	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN CORNIZA TECHO	ML	8,7
4.3	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	M2	31,17
4.4	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILO BLANCA TIPO UNO SOBRE MUROS	ML	30,51
4.5	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA VERDE VINILO TIPO UNO EN ZOCALO	M2	7,20

4.6	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA BLANCA TIPO ESMALTE SOBRE MADERA PUERTAS Y VENTANAS	M2	11,30

El valor estimado del proceso de contratación es la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y TRES PESOS ($ 38,955,053.00) M/CTE.

FAISULY BLANCO GONZALEZ
Personera Municipal de Zipaquirá