Armenia, Quindío 02 de enero de 2026

La Personería Municipal de Armenia, dando cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, y los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, procede a realizar el análisis del sector que hace parte de la planeación de los Procesos de Contratación de las entidades estatales, y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993.

En efecto, el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 señala que "La conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso." A su vez, el numeral 12 del artículo en mención consagra que "12*. Previo a la apertura de un proceso de selección, o a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones, según corresponda.*" *(subrayado propio)*

Por su parte, el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 estipula que *"(…) Las entidades estatales 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 (…)".*

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 señala que 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.

Con base en la normatividad anteriormente mencionada, la Personería Municipal de Armenia procede a elaborar el presente análisis del sector con el fin entender claramente y conocer: a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad, para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

Para la elaboración del presente análisis del sector se tuvo en cuenta las recomendaciones para los estudios del sector en los procesos de contratación de mínima cuantía y contratación directa contenidas en el capítulo 2 de la GUÍA DE ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR – Versión 02 del 15 de agosto de 2025 de Colombia Compra Eficiente, según la cual, en el Estudio de Sector debe comprender las siguientes áreas:

1. Aspectos generales del mercado.
2. Modelo de Abastecimiento Estratégico
3. Comportamiento del gasto histórico – estudio de la demanda
4. Estudio de la oferta
5. Estudio del mercado
6. Conclusiones del estudio de sector

Así mismo, señala la GUÍA DE ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR Versión 02 del 15 de agosto de 2025 de Colombia Compra Eficiente, que el alcance del estudio de sector debe ser proporcionado al valor del Proceso de Contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los Riesgos identificados para el Proceso de Contratación. Tratándose de los procesos de contratación directa, debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, los plazos, formas de entrega y de pago, cumpliendo los objetivos de eficiencia, eficacia y economía.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.

En este apartado la Personería Municipal revisará el escenario del sector relacionado con el bien, obra o servicio relevantes en el presente proceso de contratación desde el contexto económico, técnico, regulatorio, entro otros, para determinar quienes podrían convertirse en los proveedores de la entidad.

1.1. CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO:

Para el desarrollo de sus funciones constitucionales y legales y la prestación de sus servicios, la Personería Municipal de Armenia requiere un inmueble para albergar sus instalaciones que permita prestar sus servicios a los usuarios de manera eficiente, facilitando el acceso a toda la población que los requiera.

En vista de lo anterior y como quiera que la Personería Municipal de Armenia no cuenta con un bien inmueble de su propiedad en el que pueda albergar sus dependencias y prestar sus servicios, ha venido suscribiendo desde tiempo atrás contratos de arrendamiento para satisfacer la necesidad de instalaciones para la entidad.

Desde el mes de diciembre del año 2017, las instalaciones y dependencias de la Personería Municipal de Armenia se encuentran ubicadas en la Carrera 14 No. 21-14, 21-16 y 21-18 del municipio Armenia, Q, en un local comercial con un área suficiente para la adecuada prestación de los servicios ofrecidos y el desarrollo de sus competencias constitucionales y legales, sin encontrar hasta el momento algún inconveniente o dificultad en dicho bien inmueble. Por el contrario, se percibe más llegada de público por ser más accesible y visible para la gente, teniendo en cuenta su ubicación estratégica en la zona céntrica de la ciudad.

De esta manera, la Personería Municipal de Armenia requiere arrendar un inmueble para albergar sus instalaciones con las siguientes características técnicas:

A continuación, se describen las especificaciones técnicas del bien inmueble en arrendamiento que requiere:

DESCRIPCION	AREA TOTAL	UBICACIÓN
Bien inmueble ubicado en un primer piso o con acceso a personas en condición de discapacidad.	Mínimo 500 m2	Centro del municipio de Armenia, Quindío

Los bienes y servicios que se pretenden contratar según la guía de Colombia Compra Eficiente y el clasificador de bienes y servicios UNSPSC es el siguiente:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE – PRODUCTO
80000000	80130000	8013000015	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Teniendo en cuenta las especificaciones técnicas del inmueble requerido en arrendamiento para albergar las instalaciones de la Personería Municipal de Armenia, se realizó un análisis del sector inmobiliario del centro de Armenia, el cual ofrece distintas posibilidades a las personas o entidades que requieren una oficina o local comercial, variando el precio del canon de arrendamiento conforme a la antigüedad, ubicación y posicionamiento del inmueble se encontró que el valor promedio del metro cuadrado (mt2) es de cincuenta y dos mil pesos mcte ($52.000) M2 para arrendamiento, de acuerdo con el análisis realizado por el señor Cesar Cárdenas Jaramillo avaluador afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío.

1.2. ASPECTOS REGULATORIOS

El contrato que se pretende celebrar es de arrendamiento, el cual se encuentra regulado por el Código Civil Colombiano y el régimen de contratación estatal.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

Por tratarse de un arrendamiento de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1 .2.1 .4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa el arrendamiento dde bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario y tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública

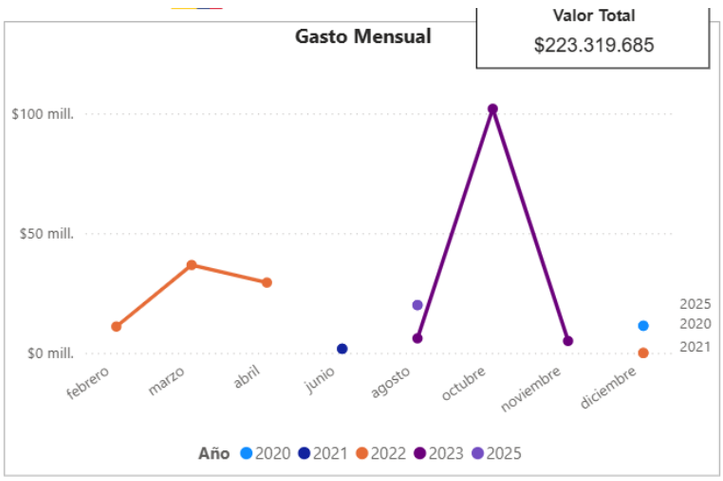
En este orden de ideas la modalidad de selección corresponde a la **contratación directa**, toda vez que se requiere la contratación servicios de arrendamiento, de que trata el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.

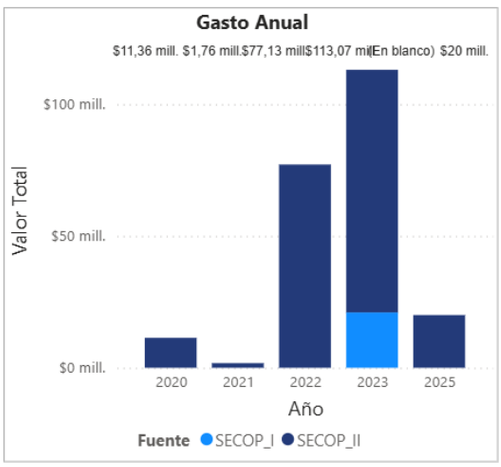
El artículo 2°, numeral 4° literal i) de la Ley 1150 de 2007, establece:

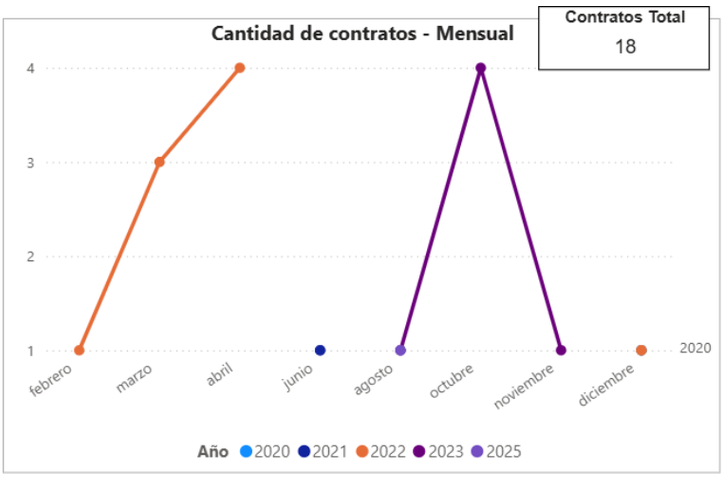
> "**ARTÍCULO 2º. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:
>
> […]
> **4.Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
>
> i. El arrendamiento o adquisición de inmuebles

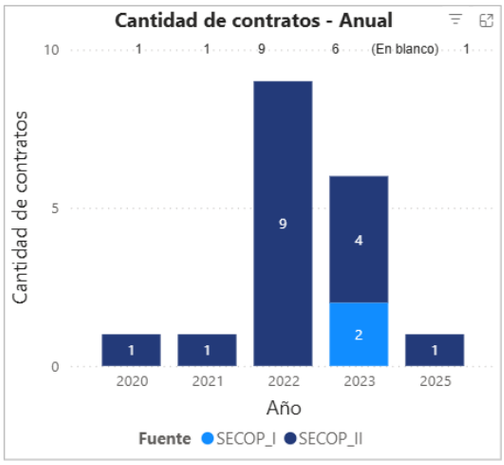
2. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO:

Para el análisis de la oferta se utilizó la información disponible en el modelo de abastecimiento estratégico a través de la herramienta de visualización desarrollado por la agencia nacional de contratación pública – Colombia Compra Eficiente; a continuación, se presenta la información registrada analizando la modalidad de selección de contratación directa para el código UNSPC 80131500 en el Departamento del Quindío, así:



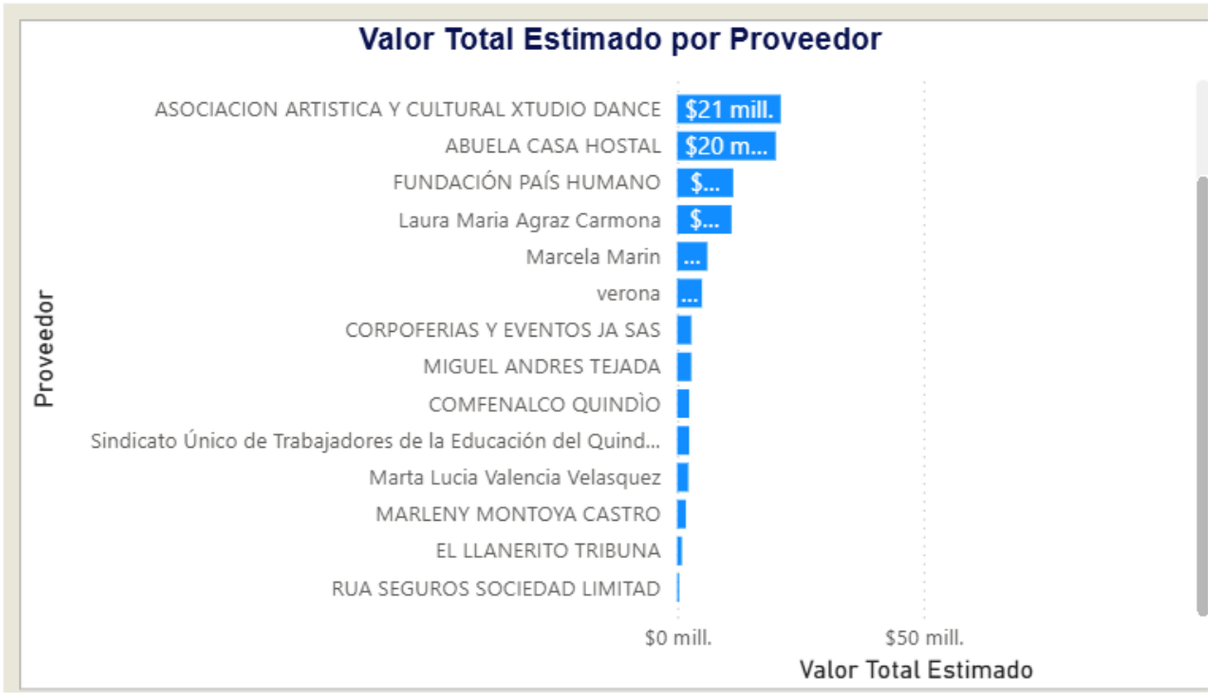


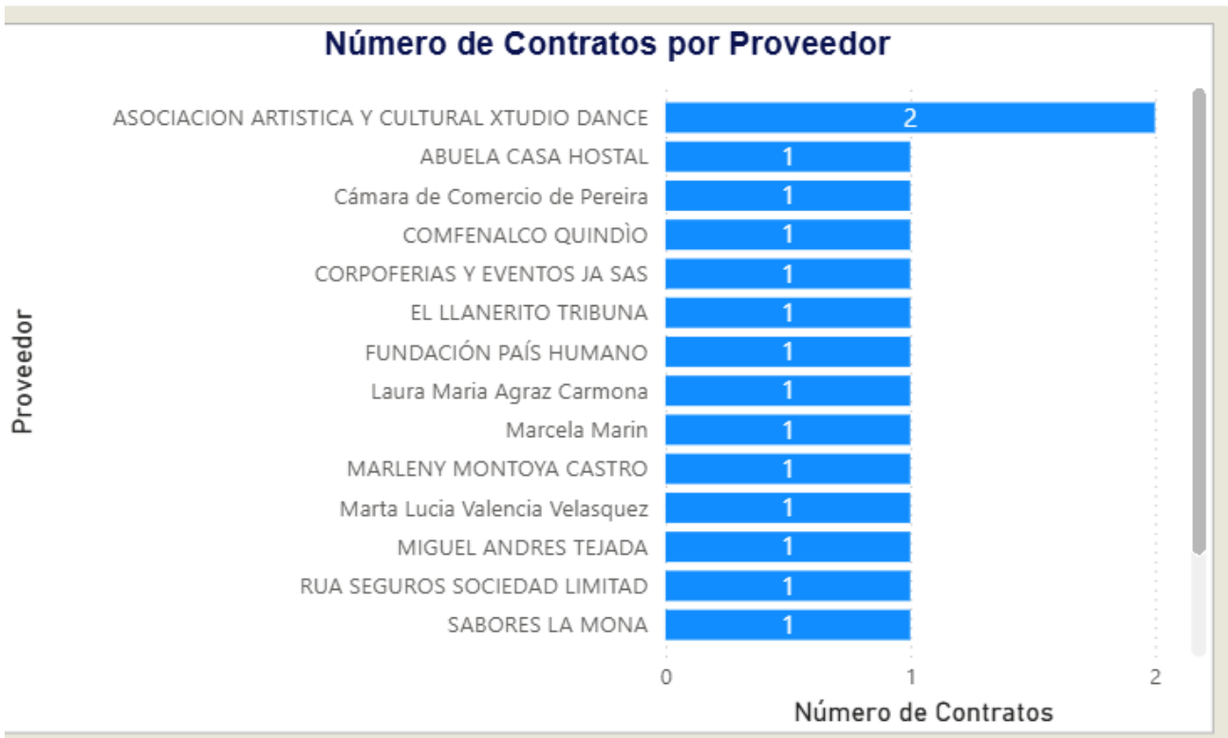


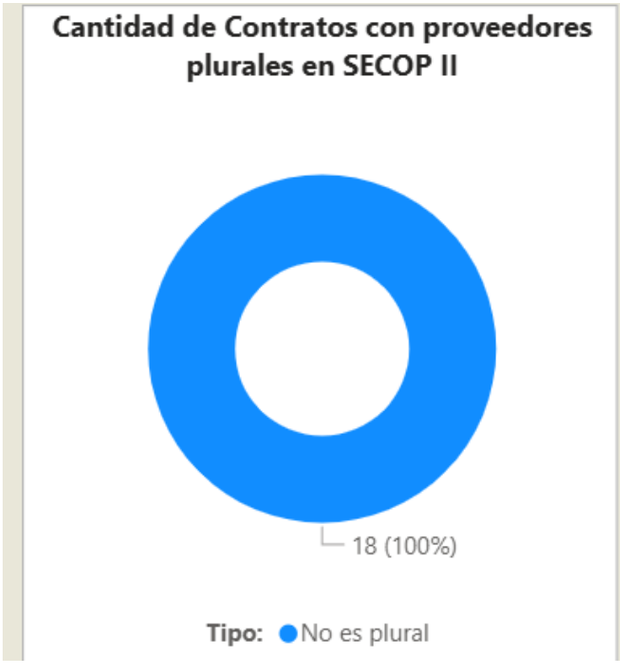


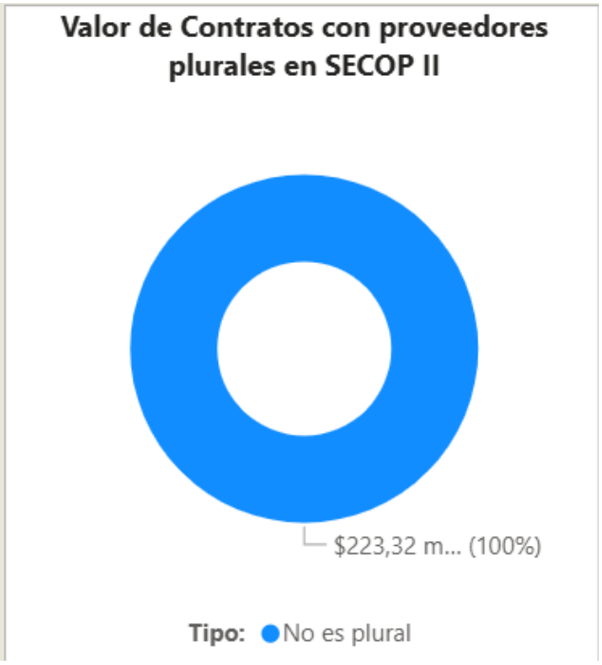
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

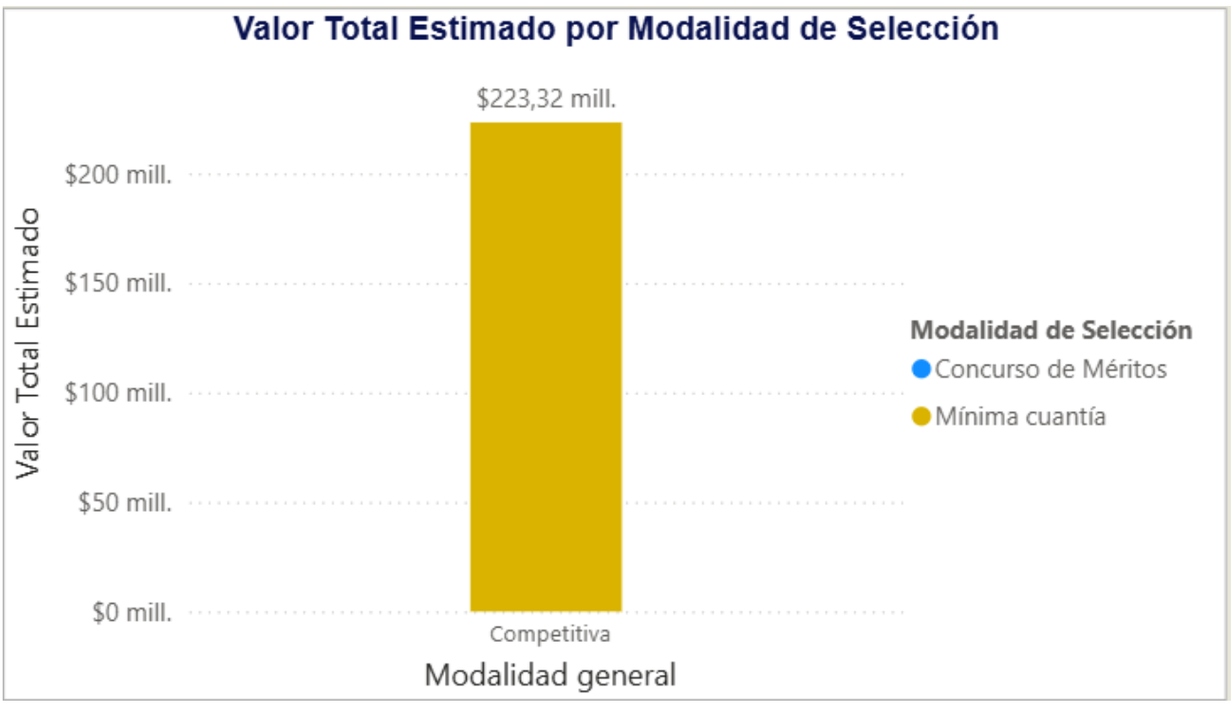
Año	2020			2021			2022			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contra
8013 - Servicios inmobiliarios	1	$11.360.240	5,09%	1	$1.755.606	0,79%	9	$77.134.286	34,54%	
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	1	$11.360.240	5,09%	1	$1.755.606	0,79%	9	$77.134.286	34,54%	
Total	1	$11.360.240	5,09%	1	$1.755.606	0,79%	9	$77.134.286	34,54%	


Valor Total Estimado por Proveedor
ASOCIACION ARTISTICA Y CULTURAL XTUDIO DANCE
ABUELA CASA HOSTAL
FUNDACIÓN PAÍS HUMANO
Laura Maria Agraz Carmona
Marcela Marin
verona
CORPOFERIAS Y EVENTOS JA SAS
MIGUEL ANDRES TEJADA
COMFENALCO QUINDÌO
Sindicato Único de Trabajadores de la Educación del Quind...
Marta Lucia Valencia Velasquez
MARLENY MONTOYA CASTRO
EL LLANERITO TRIBUNA
RUA SEGUROS SOCIEDAD LIMITAD
$21 mill.
$20 m...
$...
$...
...
...
Proveedor
$0 mill.
$50 mill.
Valor Total Estimado


Número de Contratos por Proveedor
ASOCIACION ARTISTICA Y CULTURAL XTUDIO DANCE
ABUELA CASA HOSTAL
Cámara de Comercio de Pereira
COMFENALCO QUINDÌO
CORPOFERIAS Y EVENTOS JA SAS
EL LLANERITO TRIBUNA
FUNDACIÓN PAÍS HUMANO
Laura Maria Agraz Carmona
Marcela Marin
MARLENY MONTOYA CASTRO
Marta Lucia Valencia Velasquez
MIGUEL ANDRES TEJADA
RUA SEGUROS SOCIEDAD LIMITAD
SABORES LA MONA
2
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
Proveedor
0
1
2
Número de Contratos







En las gráficas anteriores se observa la cantidad de contratos realizados para el alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones, en el que además se observa el gasto anual y mensual de este objeto de contratación, los proveedores presentes en el departamento, su origen y la modalidad de contratación, que para el caso, toda esta realizada bajo la modalidad de selección de contratación directa, de acuerdo con la causal aplicable para este tipo de contrato.

3. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

3.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

A continuación, se realiza un análisis de las adquisiciones previas que ha realizado la entidad del bien o servicio que se pretende adquirir, con el fin de determinar los principales y potenciales proveedores, los históricos de precios, entre otros.

La entidad en ocasiones anteriores ha adelantado procesos de contratación para el arrendamiento de bien inmueble que satisfaga su necesidad y proporcione un área suficiente para la prestación del servicio, sin perder una ubicación céntrica y de fácil ubicación por parte de los usuarios de la Personería Municipal de Armenia, contratación que se realizado en condiciones similares a las que pretende contratar en la presente vigencia bajo la modalidad de contratación directa, así:

VIGENCIAS	2022	2023	2024	2025
No Contrato	001-2022	001-2023	001-2024	001-2025
Objeto del contrato	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Municipal de Armenia, que garantice el correcto y efectivo cumplimiento de las competencias constitucionales y legales del órgano de control como parte del ministerio público.	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Municipal de Armenia, que garantice el correcto y efectivo cumplimiento de las competencias constitucionales y legales del órgano de control como parte del ministerio público.	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Municipal de Armenia	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería municipal de Armenia.
Área	399,70 m2	552,65 m2	552,65 m2	552,65 m2
Valor canon arrendamiento	$6.300.300	$15.677.697	$ 17.103.900	$18.000.000
Plazo de ejecución	Dese el 03 de enero al 31 de diciembre de 2022	Dese el 03 de enero al 31 de diciembre de 2023	Desde el 4 de enero al 31 de diciembre de 2024	Desde el 2 de enero al 31 de diciembre de 2025

Se aclara para el presente análisis que en los contratos correspondientes a las vigencias 2022 se presentó una reducción en el valor del canon de arrendamiento debido a la disminución del área arrendada. En efecto, desde el año 2017 la Personería Municipal de Armenia viene ocupando en la modalidad de arrendamiento un local ubicado en la carrera 14 N° 21-14, 21-16 y 21-18 de la ciudad de Armenia, el cual consta de una edificación de 552.65 mts2. Sin embargo, debido a la reducción en el presupuesto de gastos como consecuencia de la emergencia sanitaria (COVID 19), en el año 2021 la entidad tuvo que entregar el local de 152.65 mts2 con nomenclatura # 21-18 quedando con un área de 399.70 mts. En el mes de noviembre de 2023, la entidad nuevamente tomó en arrendamiento el local de 152.65 mts2 identificado con nomenclatura No. 21-18, quedando con un área total de 552.65 mts2.

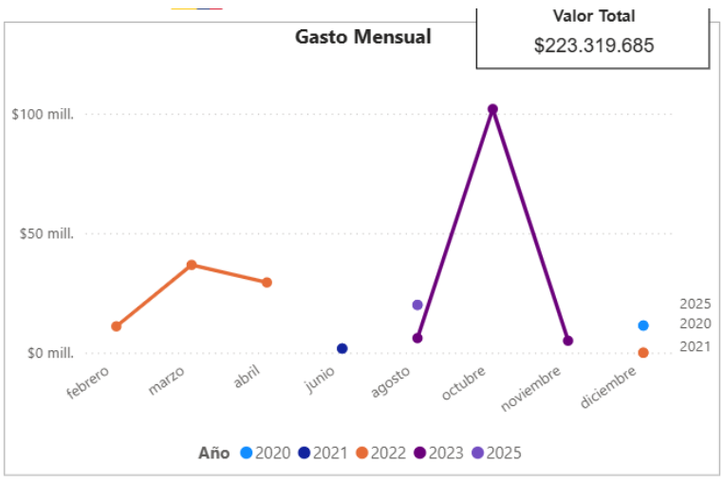
2.2. ADQUISIONES PREVIAS DE OTRAS ENTIDADES PÚBLICAS

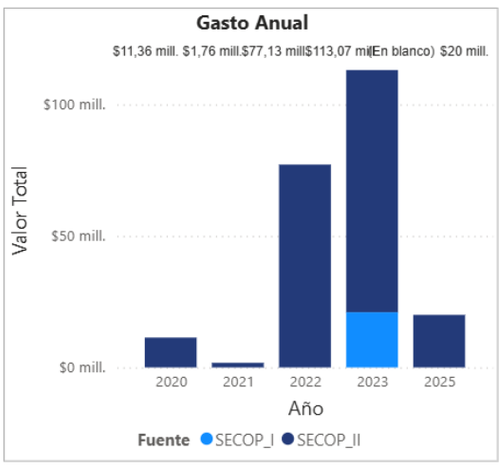
ENTIDAD	VIGENCIA	NO. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	MODALIDAD SELECCIÓN	VALOR
MUNICIPIO DE ARMENIA	2024	DABS-ARRENDAMIENTO-2024-0009	COMUNIDAD FRANCISCANA PROVINCIA DE LA SANTA FE	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICIO DE TRES 3 PISOS Y TERRAZA, UBICADO EN LA CALLE 15 NO. 1746 Y 1750, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL.	CONTRATACIÓN DIRECTA	$263.200.000
MUNICIPIO DE ARMENIA	2024	DABS-ARRENDAMIENTO-001-2024	JHON FABER CARMONA MEJIA	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 17 N 1068	CONTRATACIÓN DIRECTA	$193.512.059

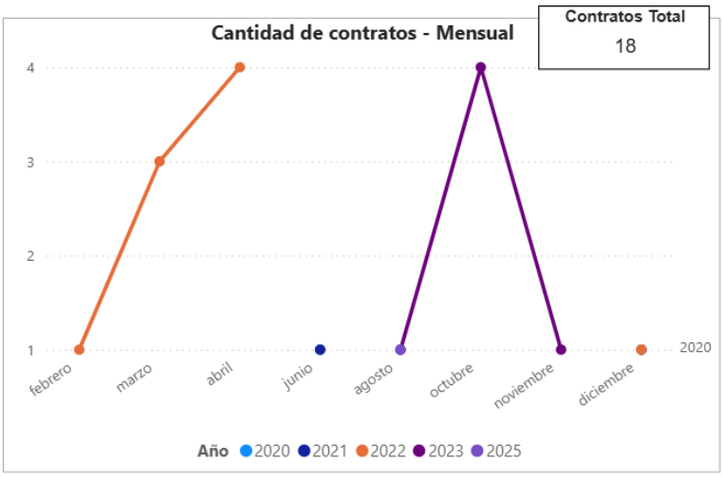
				ESQ Y CALLE 11 N 1722 Y 1718 DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA.		
MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDIO	2025	DABS-ARRENDAMIENTO-2025-4534	ITARO LOFTS SAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE ARMENIA	CONTRATACION DIRECTA	$36.030.918

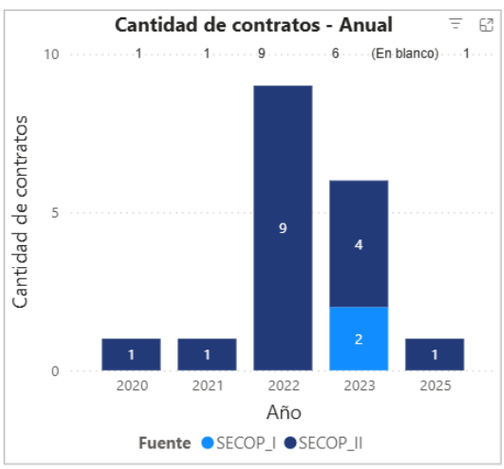
4. ESTUDIO DE LA OFERTA:

Para el análisis de la oferta se utilizó la información disponible en el modelo de abastecimiento estratégico a través de la herramienta de visualización desarrollado por la agencia nacional de contratación pública – Colombia Compra Eficiente; a continuación, se presenta la información registrada analizando la modalidad de selección de contratación directa para el código UNSPC 80131500 en el Departamento del Quindío, así:



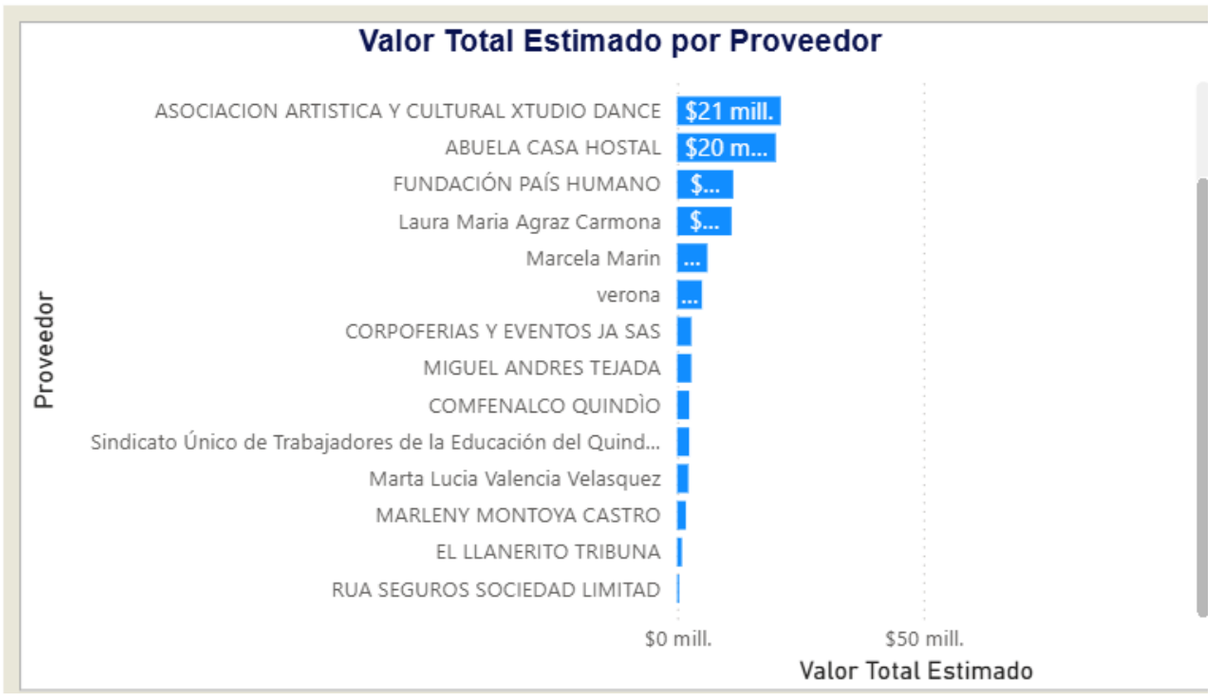


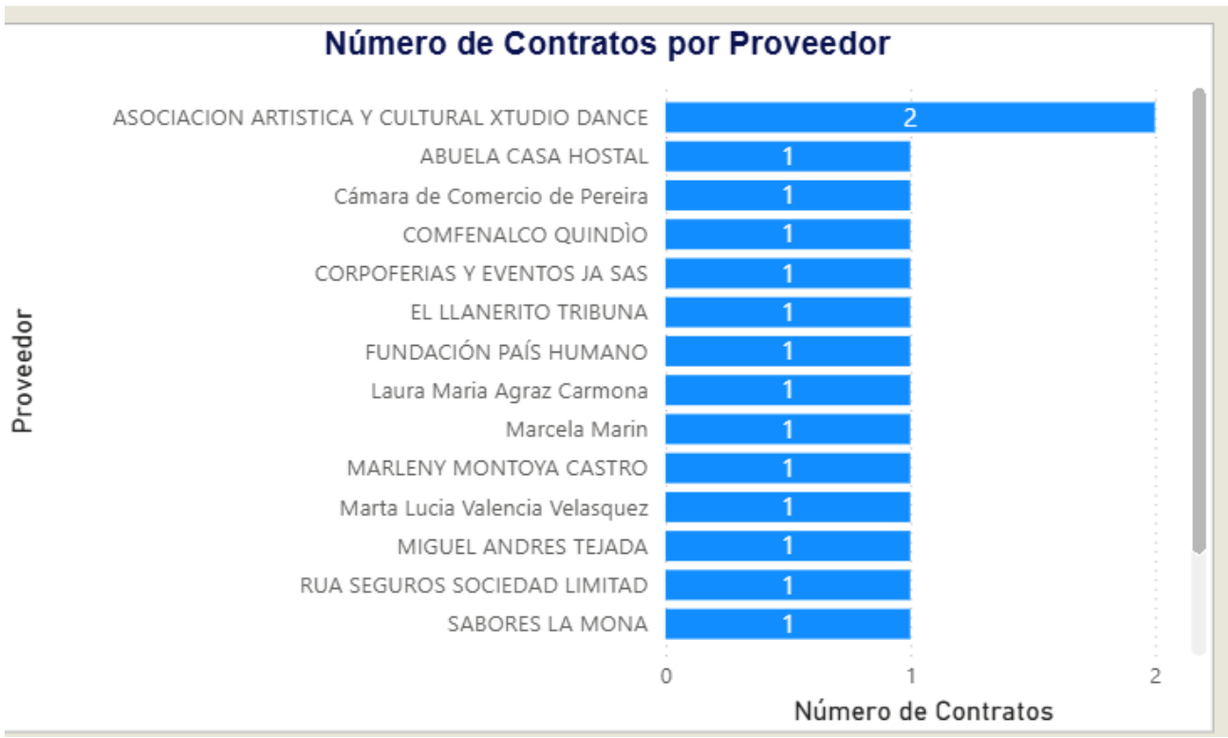


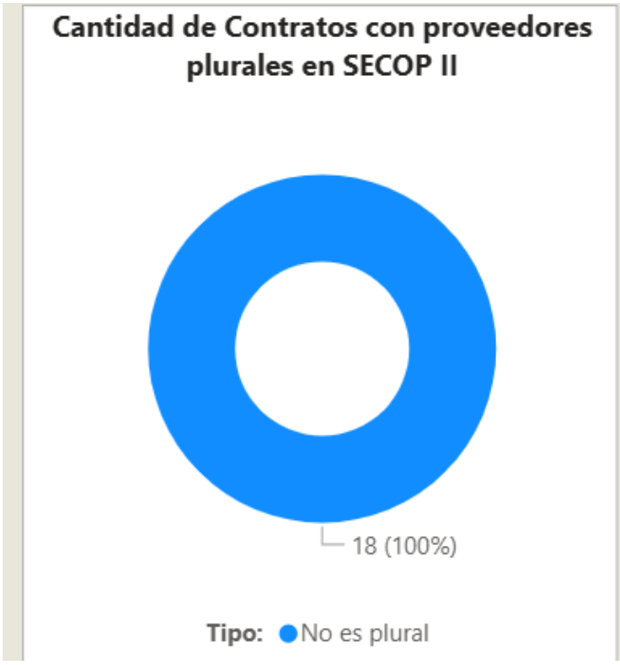


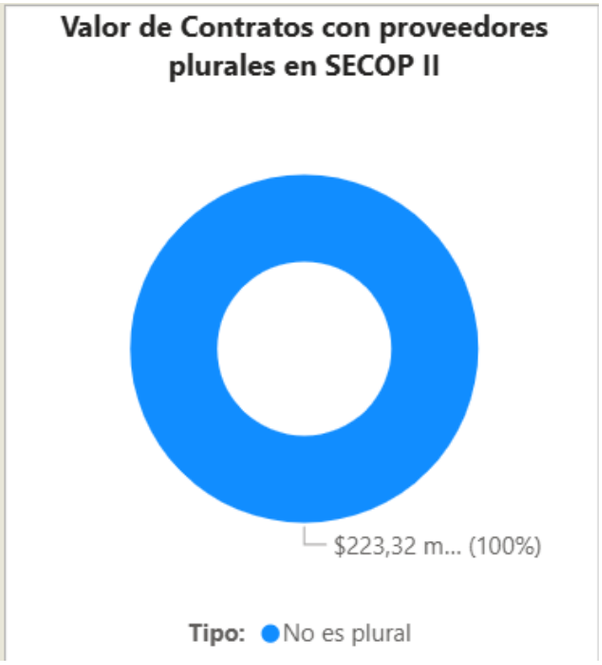
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

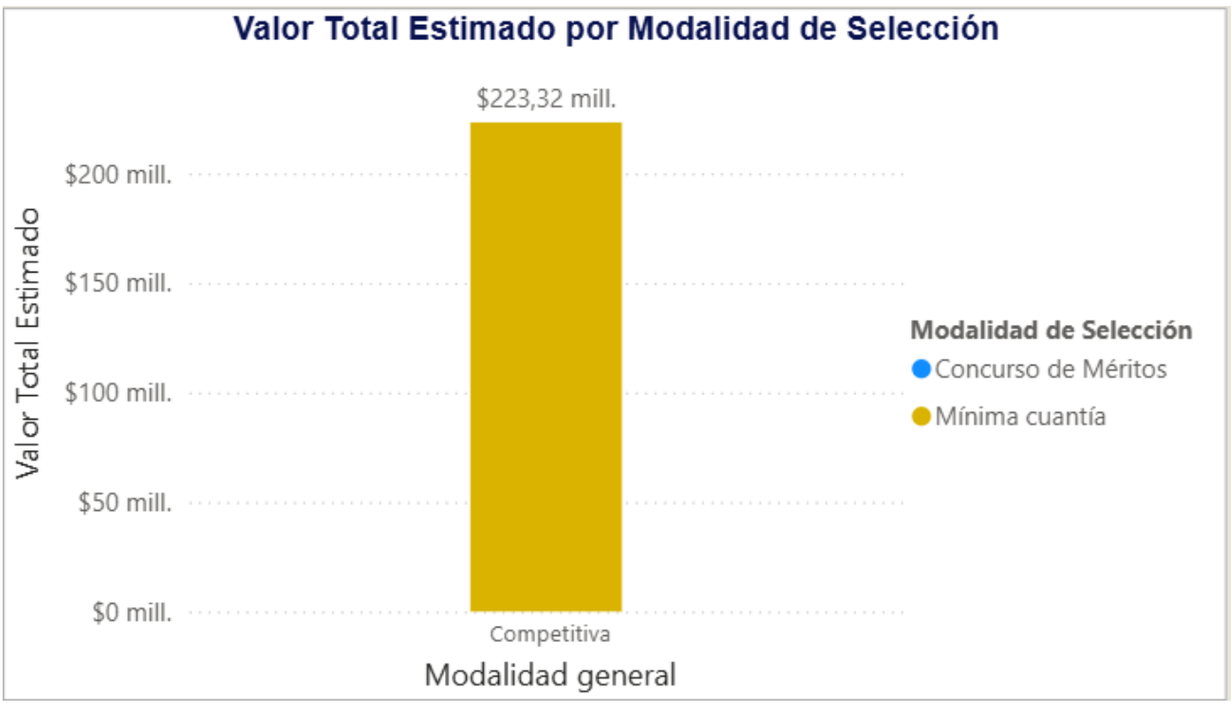
Año	2020			2021			2022			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contra
8013 - Servicios inmobiliarios	1	$11.360.240	5,09%	1	$1.755.606	0,79%	9	$77.134.286	34,54%	
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	1	$11.360.240	5,09%	1	$1.755.606	0,79%	9	$77.134.286	34,54%	
Total	1	$11.360.240	5,09%	1	$1.755.606	0,79%	9	$77.134.286	34,54%	











En las gráficas anteriores se observa la cantidad de contratos realizados para el alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones, en el que además se observa el gasto anual y mensual de este objeto de contratación, los proveedores presentes en el departamento, su origen y la modalidad de contratación, que para el caso, toda esta realizada bajo la modalidad de selección de contratación directa, de acuerdo con la causal aplicable para este tipo de contrato.

5. ESTUDIO DEL MERCADO:

En este punto se analizan y comparan las condiciones de los bienes inmuebles con características técnicas similares a las requeridas por la entidad y las opciones de arrendamiento, con el fin de determinar el valor estimado del contrato de arrendamiento que se pretende celebrar:

En este caso se analizaron 3 bienes inmuebles con características técnicas similares a las requeridas por la entidad que permiten determinar el precio del mercado, los precios se suministraron por valor de mts2 y total, por lo tanto, para efectos de establecer el valor total del presupuesto a asignarse, se elaboró un promedio para determinar el valor total promedio que será usado como precio máximo disponible a pagar por parte de la entidad, cabe aclarar que los precios incluyen el impuesto al Valor Agregado (IVA).

DESCRIPCIÓN	AREA M2	UBICACIÓN	VALOR M2 CANON ARRENDAMIENTO CON IVA	VALOR TOTAL CANON ARRENDAMIENTO CON IVA
Local comercial Centro Cra 15	453	Centro de Armenia Cra 15	$79.470,19	$36.000.000
Local comercial Avenida Bolívar	579	Avenida Bolívar	$51.381,69	$29.750.000
Local comercial centro Cra 15	384	Centro de Armenia Cra 15	$ 92.968,75	$ 35.700.000
Local en primer piso con mezanine – TR SAS	552,65	Centro de Armenia	$34.198,86	$18.900.000
VALOR PROMEDIO			**$64.572,3725**	**$30.087.500**

6. CONCLUSIONES:

De esta manera, como la Personería Municipal de Armenia desde el año 2017 viene ocupando el local comercial de 552,65 m2 ubicado en en la carrera 14 N°21-14, 21-16 y 21-18 de la ciudad de Armenia ofertado por TR SOCIEDAD S.A.S. sin encontrar hasta el momento algún inconveniente o dificultad con la tenencia de dicho inmueble, cuyo valor de canon de arrendamiento no supera el promedio del valor del metro cuadrado arrojado en el análisis de las condiciones del mercado inmobiliario y de la oferta, se determina la viabilidad de celebrar un contrato de arrendamiento cuyo canon mensual es de **DIECIOCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE ($18.900.000) IVA incluido**.

Laura Daniela Paez R.

LAURA DANIELA PAÉZ RAMIREZ
Profesional Universitario

Revisó y aprobó: Dra. Juliana Victoria Ríos – Personera Municipal de Armenia.