GOBERNACIÓN DE Boyacá	**FORMATO**	**VERSIÓN: 0**
		CÓDIGO: A-AD-GC-F-069
ESTUDIOS PREVIOS		**FECHA: 24/Jul/2019**

1. INFORMACION GENERAL

REGISTRO BP y P No.: N.A
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA
DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL/DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGÍSTICOS.
DOCUMENTO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1.100 M2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2024.
FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: CESAR AUGUSTO ACOSTA SIERRA /DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGISTICOS
CIUDAD Y FECHA: TUNJA, ENERO 2024.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La constitución de 1991, en su artículo 209, consagra 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, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, consagra que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afecten y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; (…) Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia.

Que con base en la Ley 80 de 1993, Artículo 2 Numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades pueden contratar bajo la modalidad-directa el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio en que la entidad estatal requiera el inmueble y se analicen y comparen las condiciones.

El Departamento de Boyacá de conformidad con el artículo 298 de la Constitución Política como entidad territorial de la división político administrativa del Estado, tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución.

GOBERNACIÓN DE Boyacá	**FORMATO**	**VERSIÓN: 0**
		CÓDIGO: A-AD-GC-F-069
ESTUDIOS PREVIOS		**FECHA: 24/Jul/2019**

La Gobernación de Boyacá, debe contar con espacios para el buen funcionamiento de las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, en este entendido, actualmente no existen inmuebles propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin. Razón por la cual es obligación de esta administración garantizar dicho espacio mediante el arrendamiento de inmuebles, que permitan a la Entidad disponer de espacios suficientes para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

En razón a que el Departamento de Boyacá no cuenta con unas instalaciones adecuadas para el Archivo General del Departamento “Jorge Palacios Preciado”, se hace necesario disponer de un espacio apropiado para el funcionamiento de esta Dependencia que permita adelantar la gestión documental, la administración y manejo (recepción, clasificación depuración limpieza, almacenamiento y consulta) además de la salvaguarda de la memoria documental de la Entidad.

Así las cosas, se hace necesario tomar en arriendo un inmueble ubicado en la zona centro de la ciudad de Tunja que cuente con al menos 1.100m2, para el uso del archivo general del departamento, permitiendo espacios para la adecuada gestión de archivo central, además se debe garantizar el acceso a la información de la ciudadanía y accesibilidad de las personas con condiciones de discapacidad.

El Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de mayo del 26 de 2015 que trata acerca del Arrendamiento de bienes inmuebles, estipula que los contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles, celebraran mediante el procedimiento de contratación directa, teniendo en cuenta los factores económicos del mercado, situaciones que se encuentran reglamentadas por normas civiles y comerciales que no transgreden o ignoran los principios de la función administrativa y los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal.

En ese orden de ideas, se hace necesario garantizar durante la vigencia 2024, el Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 17 N° 14A-72 el cual posee un área aproximada de 1.100m2, y se ajusta a la necesidad descrita anteriormente.

Adicional a lo anterior, se requiere un inmueble que cuente con las condiciones mínimas de acceso para las personas en situación de discapacidad física o con movilidad reducida o habilidades diferentes según lo establecido por la Ley 361 de 1997 Por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación, establece entre otras disposiciones los lineamientos para facilitar la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

La necesidad antes descrita se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

Teniendo en cuenta que es objeto de la Dirección de Servicios Administrativos gestionar los bienes inmuebles del Departamento necesarios para el normal funcionamiento de la Entidad alineado con la Ordenanza 006 de 2020 por la cual se adopta el plan Departamental de Desarrollo de Boyacá, denominado “PACTO SOCIAL POR BOYACÁ: TIERRA QUE SIGUE AVANZANDO 2020- 2023”, se requiere la contratación de arrendamientos para las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, debido a que, actualmente no existen inmuebles propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin.

Razón por la cual es obligación de ésta administración garantizar dicho espacio mediante el arrendamiento de inmuebles, que permitan a la Entidad disponer de espacios suficientes para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

Con el fin de satisfacer la necesidad aquí descrita, y en cumplimiento de los principios de contratación estatal estatuido por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, y en específico el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015; la Gobernación de Boyacá requiere arrendar un inmueble por la modalidad de contratación Directa con objeto: “ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1.100M2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2024”.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1 OBJETO DEL CONTRATO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1.100M2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2024.

3.2 IDENTIFICACIÓN DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS – CÓDIGO UNSPSC: De acuerdo con la clasificación de bienes y servicios de las naciones unidas, el objeto a contratar se enmarca en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales. 80131502

3.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO: Contrato de Arrendamiento.

3.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDATARIO: DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, identificado con NIT No. 891800498-1.

ARRENDADORES: JUAN MANUEL ÁLVAREZ CÁRDENAS, identificado con cédula de ciudadanía N° 7.174.063

3.5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Ubicación: Calle 17 No 14A - 72.
Área del bien: 1.100 Metros cuadrados.
Servicios: Agua, Luz, Teléfono.

Inmueble registrado bajo la Escritura Pública N° 2470 del 03 de Diciembre de 2002 en la Notaria Tercera de Tunja el cual posee una altura de 5 a 7 mts según cumbrera, la Bodega tiene 800 mts de base y 300 mts de mezzanine.

Las áreas de trabajo cuentan con condiciones de funcionalidad, buena iluminación tanto natural como de lámparas, ventilación, espacios de trabajo adecuados para el desempeño de labores, piso enchapado en baldosín de concreto, cuenta con cinco (5) baterías de baños, cuarto de traperos, todas las paredes están en pañete pintada de blanco en doble altura, con puertas de seguridad en la calle 17. Además, tiene bahía de estacionamiento para tres (3) vehículos en la parte del antejardín, servicios públicos y luz monofásica 110v, razones por la cual el inmueble es adecuado para el funcionamiento del Archivo General del Departamento.

Al estar ubicado el Archivo General en la Calle 17 No 14A – 72 del Municipio de Tunja, facilita la localización de varios funcionarios de la Gobernación de Boyacá, así como de contratistas encargados de las labores de organización y conservación del Archivo General del Departamento.

3.6 VALOR CONTRATO: CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS ($114.673.242,55) M/CTE, IVA INCLUIDO, impuestos tasas y contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.

3.7 PLAZO CONTRATO: Desde la suscripción del acta de inicio hasta el día 30 de junio de 2024.

3.8 FORMA DE PAGO: El DEPARTAMENTO pagará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento y el valor del presente contrato, es decir, la suma de **CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS ($114.673.242,55) M/CTE, IVA INCLUIDO,** de la siguiente forma: EL DEPARTAMENTO realizará al ARRENDADOR TRES (03) pagos por el valor de **TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS ($38.224.414,18) M/CTE**, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar, equivalentes al canon de arrendamiento, en la cuenta bancaria que determine el arrendador, previa radicación de la certificación de uso del inmueble, conforme al contrato de arrendamiento, previa radicación de los documentos en la Secretaria de Contratación, dando cumplimiento al Artículo 19 de la Ley 1150 de Julio de 2007 del Derecho de Turno.

3.9 LUGAR DE EJECUCIÓN: Calle 17 No 14A – 72 Barrio El Topo, Ciudad de Tunja, Boyacá.

3.10. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

3.10.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993.
2. Conocer íntegramente los manuales del Sistema Integrado de Gestión de Calidad de la Gobernación de Boyacá y aplicar los procedimientos con sus respectivos formatos en desarrollo del contrato y participar en la actualización de procedimientos del sistema según asignación.
3. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
4. Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor. (cuando aplique)
5. Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
6. Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito.
7. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
8. Presentar los certificados de pago de aportes al sistema general de seguridad social y de parafiscales de conformidad a la normatividad vigente.
9. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.

3.10.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al arrendatario el bien inmueble objeto de arrendamiento, una vez cumpla con los requisitos del contrato y se suscriba el acta de inicio.
2. Entregar el inmueble con los servicios públicos de agua, luz y teléfono a paz y salvo a la fecha del acta de inicio.
3. Permitir el uso y goce del bien inmueble al Arrendatario.
4. Cumplir con todas las disposiciones que contemple la Ley en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.
5. Los pagos a título de canon, el arrendador deberá presentar los documentos que de acuerdo con el Sistema Integrado de Gestión de calidad requiera la supervisión y tramite ante la Secretaria de Contratación de hacienda para la presentación de las cuentas.
6. Adjuntar Certificado Bancario para la consignación del canon de arrendamiento.
7. Autorizar al Arrendatario realizar las adecuaciones necesarias al bien inmueble objeto del contrato, con el fin de se pueda usar adecuadamente para el fin requerido.
8. Realizar las adecuaciones y reparaciones cuando esta se requieran, de acuerdo a la necesidad para el correcto funcionamiento del bien inmueble, ajustado a las necesidades del Archivo General del Departamento de Boyacá.
9. El arrendador deberá realizar los mejoramientos requeridos de iluminación, así como los necesarios por daños de infraestructura cualquiera que sea la naturaleza que los haya originado.
10. Atender de forma diligente a las solicitudes del supervisor principalmente las tendientes a la conservación y protección de los documentos que reposan en el inmueble.

3.10.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Cancelar el canon de arrendamiento, de conformidad con las actas parciales radicadas y tramitadas por el arrendador, hasta cumplir en su totalidad el valor del contrato, mediante consignación en la cuenta de bancaria que indique el arrendador.
2. Cancelar oportunamente el servicio público de agua, luz, gas dentro del término establecido.
3. Velar por el cuidado y buen uso del inmueble objeto de arrendamiento y entregarlo una vez se dé por terminado el contrato en las mismas condiciones en que fueron
4. recibidas.
5. Generar el comprobante de entrada con el objeto de incorporar el bien en el Sistema Integrado de Información Financiera de la entidad.
6. La entidad asumirá el aseguramiento del bien inmueble de acuerdo al valor comercial que estime el arrendador, de lo cual se informará a la Dirección de Servicios

Administrativos y Logísticos dentro de los 30 días siguientes al Contrato, para que se incluyan los bienes en la póliza correspondiente.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN

La modalidad de selección del contratista se realizará por medio de contratación directa de conformidad con lo establecido en el Artículo 2 numeral 4 literal i), reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, el cual reza en su **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.

Al contrato de arrendamiento, le son aplicables las normas civiles y comerciales y las disposiciones contenidas entre otras normas concordantes, así como algunas disposiciones de la Ley 820 de 2003.

Además de los anteriores, los fundamentos legales que soportan la modalidad de selección son los siguientes: El Artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, establece las Modalidades de Selección, consagrando en su Numeral 4, Literal í, que la Contratación Directa, procede para contratar "El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

5. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR (ANÁLISIS DE MERCADO, ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y ANÁLISIS DE LA OFERTA)

5.1. ANALISIS GENERAL DEL MERCADO

La Gobernación de Boyacá, debe contar con espacios para el buen funcionamiento de las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, en este entendido, actualmente no existen inmuebles propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin. Razón por la cual es obligación de esta administración garantizar dicho espacio mediante el arrendamiento de inmuebles, que permitan a la Entidad disponer de espacios suficientes para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

En razón a que el Departamento de Boyacá no cuenta con unas instalaciones adecuadas para el Archivo General del Departamento “Jorge Palacios Preciado”, se hace necesario disponer de un espacio apropiado para el funcionamiento de esta Dependencia que permita adelantar la gestión documental, la administración y manejo (recepción, clasificación depuración limpieza, almacenamiento y consulta) además de la salvaguarda de la memoria documental de la Entidad.

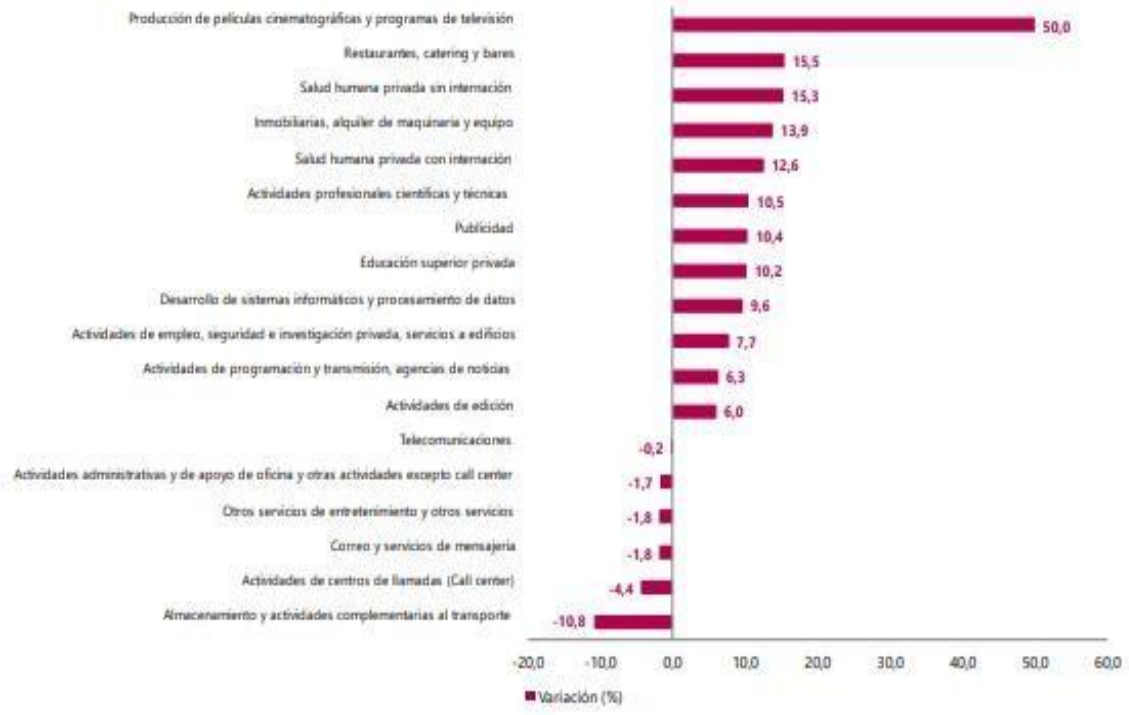
Así las cosas, se hace necesario tomar en arriendo un inmueble ubicado en la zona centro de la ciudad de Tunja que cuente con al menos 1.100 m2, para el uso del archivo general del departamento, permitiendo espacios para la adecuada gestión de archivo central, además se debe garantizar el acceso a la información de la ciudadanía y accesibilidad de las personas con condiciones de discapacidad.

En ese orden de ideas, se hace necesario garantizar durante la vigencia 2024, el Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 17 N° 14A-72 el cual posee un área aproximada de 1.100m2, y se ajusta a la necesidad descrita anteriormente.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Septiembre de 2023

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2023p / septiembre 2022



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-sep2023.pdf

5.1.1 Evolución general de los subsectores de servicios

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (septiembre 2023 / septiembre 2022)

En septiembre de 2023, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con septiembre de 2022.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios

Septiembre 2023[P] / septiembre 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-10,8	-12,1	0,0	1,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-1,8	-1,5	0,0	-0,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	15,5	14,7	0,1	0,7
J	Divsión 58	Actividades de edición	6,0	5,1	-1,9	2,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	50,0	32,2	14,7	3,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,3	2,5	0,0	3,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-0,2	0,4	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,6	8,4	1,4	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	13,9	15,4	0,0	-1,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	10,5	10,4	0,0	0,1
M	Clase 7310	Publicidad	10,4	10,3	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	7,7	7,7	0,1	-0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-4,4	-4,3	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-1,7	-2,1	-0,3	0,7
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,2	8,9	-0,1	1,4
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	12,6	12,8	-0,3	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	15,3	14,9	0,5	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-1,8	-3,1	0,2	1,1

Fuente: DANE – EMS

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-sep2023.pdf

5.1.2 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (septiembre 2023 / septiembre 2022)

En septiembre de 2023, diez de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2022.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Septiembre 2023P / septiembre 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-1,3	2,4	-1,6	-2,1	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-11,1	-1,9	-4,2	-5,0	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	2,5	2,8	0,5	-0,8	- -
J	División 58	Actividades de edición	-10,7	-5,1	-4,4	-1,2	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	16,7	9,5	3,4	3,8	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,4	0,9	2,3	3,2	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	-9,1	-5,4	-2,5	-1,2	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-1,6	-0,4	-0,6	-0,6	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,1	4,4	-0,9	0,6	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	2,7	4,0	-1,9	0,6	- -
M	Clase 7310	Publicidad	5,1	3,2	2,9	-1,0	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-7,3	0,1	-2,0	0,4	-5,8
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-7,5	2,8	-8,7	-1,6	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	1,0	0,5	1,3	-0,8	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	-0,3	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,7	2,4	2,4	0,9	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	2,9	1,7	1,0	0,2	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	1,8	0,7	1,2	-0,1	- -

Fuente: DANE – EMS

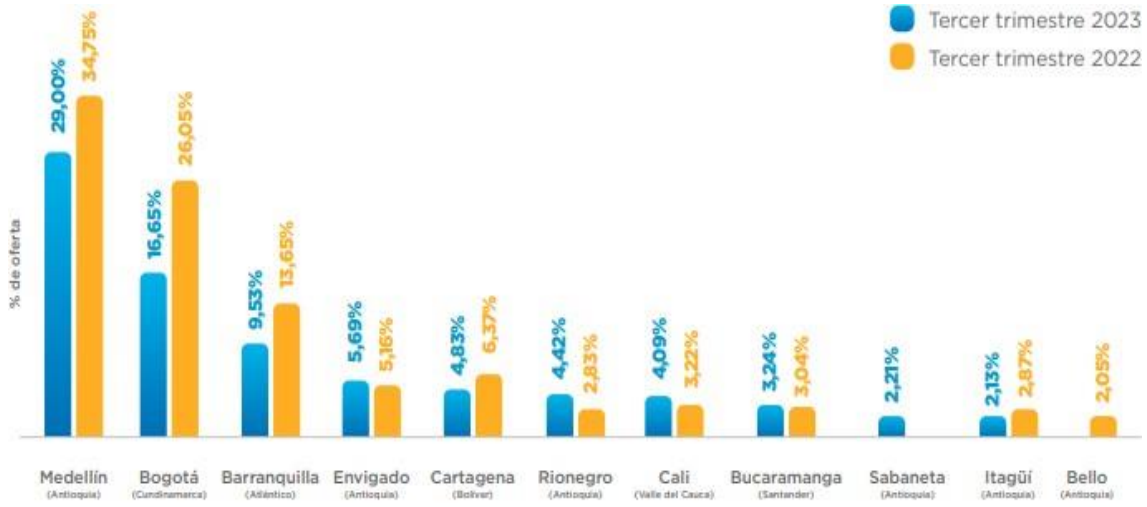
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-sep2023.pdf

5.1.3 ANÁLISIS HISTORICO DE PRECIOS DE ARRIENDO

Para el cierre del tercer trimestre del año se mantiene la concentración de la oferta en Medellín, con el 29% de la participación (6,43% menos que el trimestre anterior); seguido de Bogotá con el 16,65% (3,86% menos que el trimestre anterior).

En comparación con la oferta de arriendo del tercer trimestre de 2022, Medellín, Bogotá y Barranquilla se mantienen en las tres primeras posiciones del top, sin embargo, su oferta ha disminuido en lo corrido de este año 2023.

Sabaneta entra este trimestre al ranking de las 10 ciudades con mayor oferta en el país. Esto se debe a que ofrece un ambiente campestre, acompañado de centros educativos y turísticos. Además, cuenta con una ubicación de alta valorización debido a su cercanía a Medellín



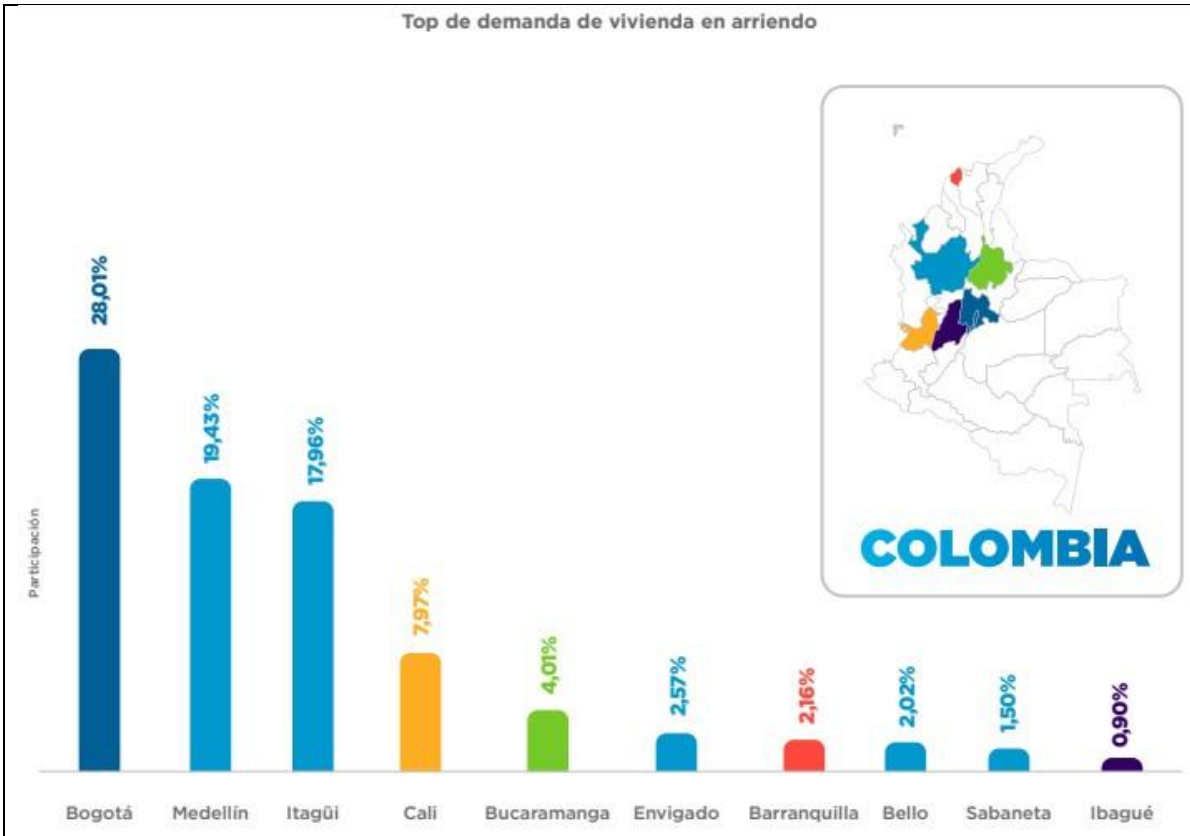
Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2023.*

.

Fuente https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2023/10/III-Informe-Trimestral-2023_v2_compressed.pdf

En el caso de la vivienda en arriendo, para el cierre de este tercer trimestre, se evidencia que el interés permanece en Bogotá (28.01%) y en Medellín (19.43%). Además, se destaca que entra el municipio de Itagüí a reemplazar a Cali en el tercer puesto del ranking, con una participación del 17,96%.

En el top 10 siguen estando las mismas ciudades del segundo trimestre del año, no obstante, los porcentajes disminuyeron para todas, con excepción de Itagüí y Barranquilla.



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2023.*

Fuente https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2023/10/III-Informe-Trimestral-2023_v2_compressed.pdf

Respecto a la tipología de los inmuebles, continúa una gran participación de los inmuebles destinados a usos comerciales y se observa un leve aumento de la oferta de apartamentos en comparación al trimestre anterior (+3%).

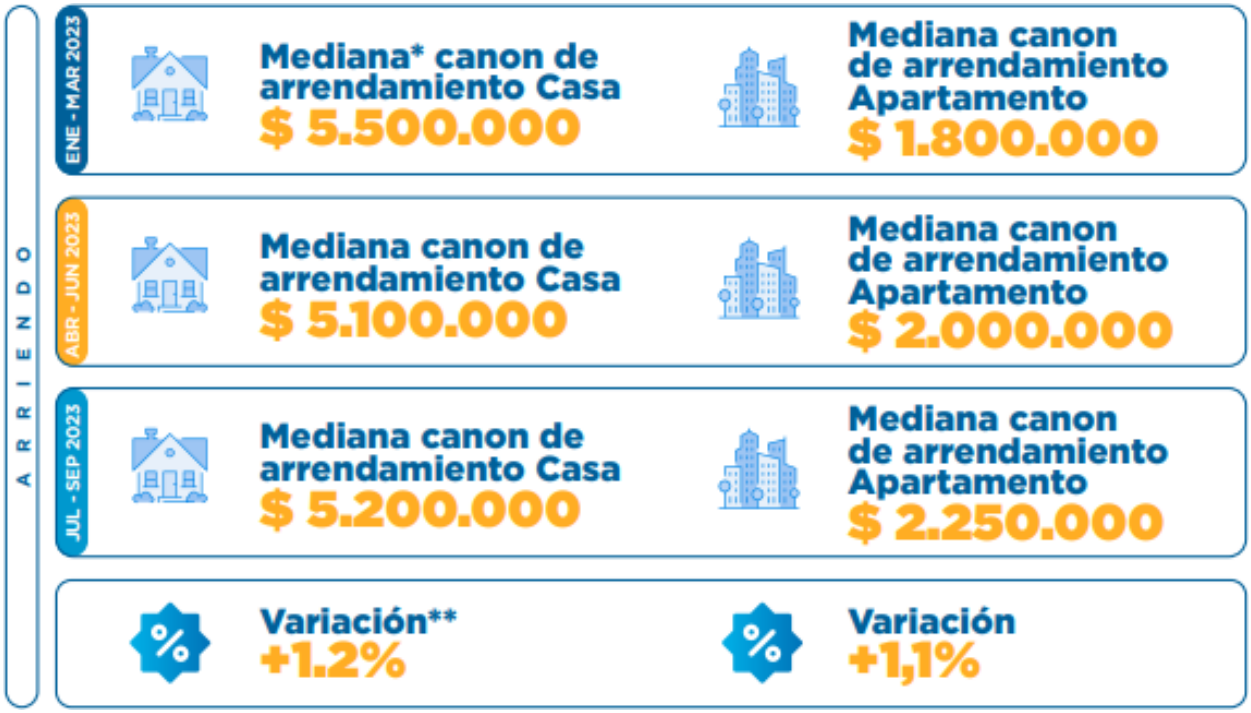


Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2023.*

Fuente: https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2023/10/III-Informe-Trimestral-2023_v2_compressed.pdf

5.1.4 COMPORTAMIENTO EN CÁNONES DE ARRENDAMIENTO AÑO 2023

El tercer trimestre de 2023 refleja un aumento en los cánones promedio de los inmuebles residenciales, con un incremento para apartamentos del 1,1% y en casas de 1,2%. Es decir, durante este año se ha mantenido el crecimiento del precio de los cánones de arrendamiento



Fuente: https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2023/10/III-Informe-Trimestral-2023_v2_compressed.pdf

Las inversiones en bienes raíces son una gran oportunidad para desempeñar una actividad económica. Ahora bien el sentido de estas inversiones radica en hacer buenos negocios, o en otras palabras adquirir buenos bienes inmuebles que maximicen la valoración del inmueble y la rentabilidad, así como minimizar el valor de adquisición de los mismos. El proceso de compra y construcción de inmuebles con fines comerciales en la ciudad de Tunja se está realizando de manera empírica, en donde el conocimiento generado por la experiencia pasada del dueño es la herramienta principal para la toma de decisiones. Debido al gran valor de estas inversiones, el futuro dueño del bien inmueble toma decisiones basado en pocas o nulas experiencias y en algunos casos se basa en su intuición o en opiniones de terceros. Todas estas estrategias se llevan a cabo sin una base científica. Esto no quiere decir que las inversiones estén bien o mal ejecutadas, pero lo que sí se puede concluir es que en general las decisiones tomadas no optimizan los recursos disponibles.

Dentro de las consecuencias que podemos encontrar por hacer este proceso de esta forma podemos encontrar que gran cantidad de tiempo se pierde debido a que el inmueble permanece vacío mientras consigue un cliente y por consiguiente la pérdida económica se ve reflejada, por otro lado si las características del inmueble no son las correctas los arrendadores van a pagar menos por lo mismo. Lo que se busca encontrar con esta investigación es identificar los factores que definen el valor del arriendo, para invertir menos cantidad de dinero y poder generar más rendimientos. Para esto se planteó realizar una regresión lineal y un árbol de regresión con los cuales se averiguo cuáles fueron los principales factores que definen el valor de arriendo en metro cuadrado de un inmueble comercial.

Fuente:
https://repositorio.uptc.edu.co/bitstream/handle/001/5640/Variables_que_determinan_el_valor_del_arriendo_de_un_inmueble_comercial_en_tunja.pdf?sequence=1

5.1.5 SECTOR INMOBILIARIO Y DE ARRIENDOS.

En el tercer trimestre de 2023, las áreas de cobertura que concentraron los mayores volúmenes del área en proceso fueron Bogotá con un total de 6.460.572 y Medellín y Oriente AM con 6.395.641 m2. De otro lado, la mayor concentración del área culminada se registró en Bogotá con 733.205 m2 y Medellín y Oriente AM con 625.106 m2 . El mayor volumen de área paralizada se registró en las áreas de Medellín y Oriente AM con 2.223.641 m2 , Bogotá con 1.626.526 m2 , Cali AU con 1.622.876 m2 y (Anexo A).

Cuadro 2. Estructura general del área censada por estado de obra, según áreas de cobertura (metros cuadrados)
Total 23 áreas
III trimestre 2023P

Áreas de cobertura	Área culminada (j)	Área en proceso				Área paralizada		
		Nueva (a)	Continúa en proceso (b)	Reinicia proceso (c)	Total área en proceso (d) d=a+b+c	Nueva (e)	Continúa paralizada (f)	Total área paralizada (g) g=e + f
Total	**4.350.722**	**5.042.993**	**24.667.971**	**764.914**	**30.475.878**	**1.387.547**	**10.998.809**	**12.386.356**
Bogotá	**733.205**	985.124	5.451.011	24.437	**6.460.572**	115.379	1.511.147	**1.626.526**
Medellín y Oriente AM	**625.106**	967.219	5.321.535	106.887	**6.395.641**	216.926	2.006.715	**2.223.641**
Cundinamarca[1]	**543.711**	652.192	2.736.030	85.844	**3.474.066**	141.438	953.837	**1.095.275**
Cali AU	**523.714**	581.208	2.290.761	66.005	**2.937.974**	177.711	1.445.165	**1.622.876**
Barranquilla AM	**340.333**	453.681	1.945.358	128.499	**2.527.538**	137.115	933.693	**1.070.808**
Bucaramanga AM	**299.047**	165.019	1.072.405	18.284	**1.255.708**	61.418	651.966	**713.384**
Pereira AM	**134.785**	205.460	512.252	41.567	**759.279**	17.067	125.950	**143.017**
Armenia AU	**48.180**	44.423	479.507	11.882	**535.812**	19.372	264.066	**283.438**
Cartagena AU	**176.670**	128.341	1.215.899	29.579	**1.373.819**	120.577	539.514	**660.091**
Ibagué AU	**218.809**	188.200	614.185	38.648	**841.033**	67.888	236.479	**304.367**
Cúcuta AM	**67.149**	66.334	313.219	13.267	**392.820**	48.950	431.951	**480.901**
Manizales AU	**32.487**	34.386	408.896	5.455	**448.737**	15.348	126.433	**141.781**
Villavicencio AU	**94.168**	71.877	249.084	9.161	**330.122**	35.698	249.408	**285.106**
Neiva AU	**73.577**	53.767	259.923	11.573	**325.263**	37.737	137.670	**175.407**
Pasto AU	**65.235**	25.347	252.043	43.314	**320.704**	16.532	94.971	**111.503**
Popayán AU	**70.041**	71.190	201.316	12.484	**284.990**	23.335	266.506	**289.841**
Santa Marta AU	**72.342**	86.181	393.913	13.687	**493.781**	37.309	306.950	**344.259**
Tunja AU	**86.168**	93.532	470.929	37.752	**602.213**	32.155	256.091	**288.246**
Valledupar AU	**46.291**	75.360	200.950	9.226	**285.536**	15.487	150.728	**166.215**
Montería AU	**28.976**	36.576	130.542	7.201	**174.319**	345	64.621	**64.966**
Sincelejo AU	**25.309**	18.898	45.866	17.095	**81.859**	21.480	107.183	**128.663**
Yopal AU	**29.921**	22.058	57.393	23.004	**102.455**	19.471	82.081	**101.552**
Florencia AU	**15.498**	16.620	44.954	10.063	**71.637**	8.809	55.684	**64.493**

Fuente: DANE, CEED

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CEED/bol-CEED-IIItrim23.pdf

5.1.6 DETERMINANTES GENERALES DEL PRECIO DE LOS ARRIENDOS EN LA CIUDAD DE TUNJA.

Siguiendo un estudio realizado por Fabián Mora en 2017, el cual se titula "variables que determinan el valor del arriendo de un inmueble comercial en Tunja", se disponen de las siguientes variables que son determinantes estadísticamente para establecer el valor del canon de arrendamiento en Tunja.

Mediante el método de regresión lineal, el autor antes citado encontró que los determinantes del canon de arrendamiento son: Centro Comercial, Densidad de la zona comercial, si es o no de propiedad horizontal, visibilidad del inmueble, estado de la fachada del inmueble y estrato donde está ubicado.

Según los resultados plasmados en el modelo, se puede interpretar que entre más visible sea el inmueble, mayor será su canon de arrendamiento; entre mejor este la fachada, mayor será el valor del arriendo; si el inmueble está dentro de alguna propiedad horizontal, mayor será su canon; si está ubicado en un centro comercial, más alto será su canon; y si el inmueble se encuentra ubicado en sectores de estrato 2 y 3 con alta densidad poblacional, mayor será el valor del arriendo.

Otra de las variables para determinar el costo de arrendamiento en la ciudad de Tunja, es la ubicación del inmueble, por ejemplo, la cercanía a universidades o a Entidades de gobierno como alcaldía, gobernación es altamente tomado en cuenta a la hora de elevar los cánones de arrendamiento, sin disminuir la variable que determina la dimensión del flujo de personas q visitan el lugar, lo cual al ser más visitados se convierten en lugares de alto costo.

Otro factor que se tiene en cuenta para determinar el valor, son las marcas de los negocios ya establecidos en la zona, ya que entre más conocidas o popular las marcas en la zona, más elevado el valor del canon.

Por último, al observar la zona centro, al ser centro histórico, se debe tener en cuenta gastos como el mantenimiento y la adecuación de su marca sin que afecte la conservación del estilo colonial que se maneja en la ciudad.

5.1.7 RESULTADOS REGRESIÓN LINEAL DE VARIABLES QUE DETERMINAN EL VALOR DEL ARRIENDO DE UN INMUEBLE COMERCIAL EN TUNJA.

Se recolecto información de 140 propiedades comerciales que estaban disponible para arriendo entre los meses de diciembre de 2016 y enero 2017. Las variables recolectadas fueron: fuente de la información, latitud, longitud, valor canon de arrendamiento en peso colombianos, área del bien raíz en metros cuadrados, ubicación, estado del inmueble, estado de la fachada del inmueble, edad del bien inmueble, tipo del sector donde estaba el bien inmueble, tiempo en minutos hasta llegar al transporte público urbano, estrato donde se encontraba el inmueble, si el bien inmueble pertenecía a una propiedad horizontal, si el bien inmueble pertenecía a un centro comercial, si el bien inmueble tenia parqueadero para los clientes, piso en el cual se encontraba el bien inmueble, visibilidad del bien

inmueble, calidad del sector donde se encontraba el bien inmueble, densidad del sector comercial y tipo de inmueble comercial.

La variable de respuesta fue el valor del metro cuadrado y esta fue calculada como el cociente del valor del canon de arrendamiento y el área del inmueble. El comportamiento de la variable estrato con respecto al valor del metro cuadrado presento un resultado no esperado. Se encontró que la variable densidad era la que estaba causando este fenómeno

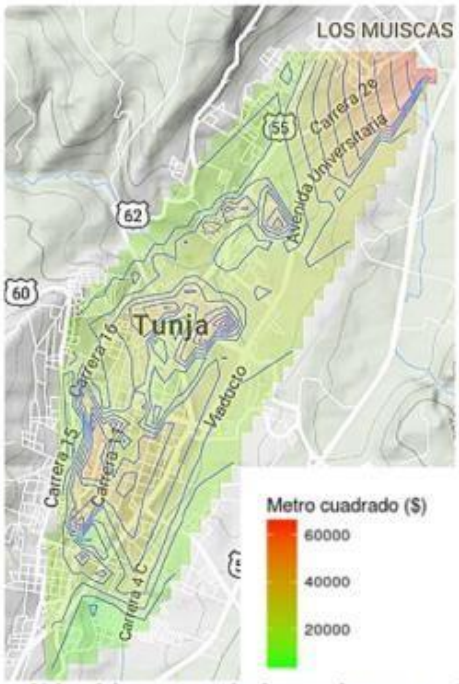


FIGURA 5: *Valor del metro cuadrado por ubicación en la ciudad*

Fuente:
https://repositorio.uptc.edu.co/bitstream/handle/001/5640/Variables_que_determinan_el_valor_del_arriendo_de_un_inmueble_comercial_en_tunja.pdf?sequence=1

Variable	Estimador	t-valor	P-valor
Intercepto	172.00	13.84	0.2e-10 ***
Visibilidad baja	-38.03	-4.51	1.57e-5 ***
Visibilidad media	- 26.67	-3.15	2.04e-3**
Fachada mala	- 14.77	-2.12	0.035*
Propiedad horizontal	24.07	3.00	3.29e-3**
Centro,comercial	16.40	2.18	0.031*
Estrato 2	- 28.29	-1.79	0.075.
Estrato 3	- 23.03	-1.62	0.106
Estrato 4	- 5.48	-0.49	0.623
Densidad alta	- 19.12	-1.03	0.304
Estrato 2 ? Densidad alta	29.78	1.11	0.265
Estrato 3 ? Densidad alta	56.787	2.67	8.46e-3 ***

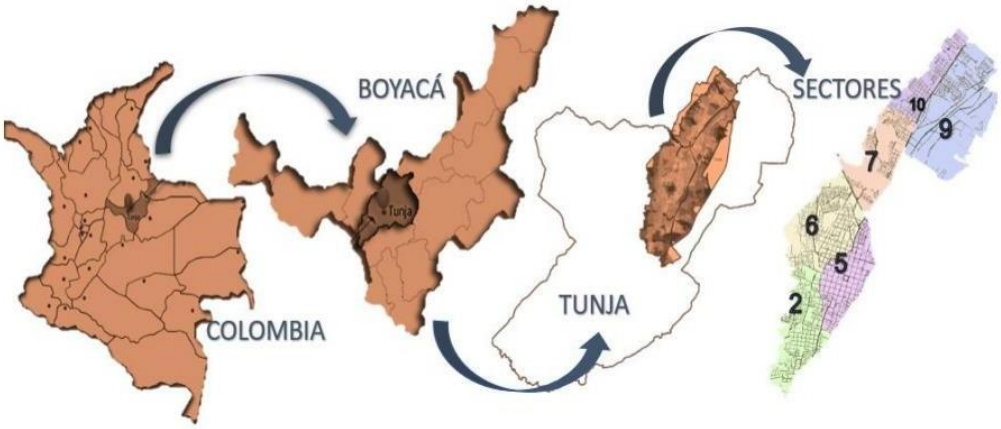
Fuente: Fabián Mora. “Variables que determinan el valor del arriendo de un inmueble comercial en Tunja”. (2017).

A pesar de la existencia de los factores anteriormente mencionados, se hace necesario tener en cuenta el costo de vida de los colombianos para el año inmediatamente anterior, ya que esto determina el costo de bienes y servicios básicos que influyen en el precio de los arriendos los inmuebles comerciales, tales como el valor de los servicios públicos, el costo de bienes básicos como artículos de vestido, etc.
Fuente:
https://repositorio.uptc.edu.co/bitstream/handle/001/5640/Variables_que_determinan_el_valor_del_arriendo_de_un_inmueble_comercial_en_tunja.pdf?sequence=1

El proceso busca satisfacer la necesidad del departamento en general de preservar el Archivo departamental de la entidad con el fin de garantizar el acceso a la información que aún no se ha logrado sistematizar y es fundamental para la ciudadanía en general ; El proyecto será realizado en el departamento de Boyacá, específicamente en la ciudad de Tunja.

Tunja, la capital, está a 2.782 metros sobre el nivel del mar, lo que le da una temperatura promedio de 13°C; cuenta con cerca de 180.568 habitantes, distribuidos en aproximadamente 200 desarrollos urbanísticos y 10 veredas (Pirgua, Runta, Chorroblanco, Tras del Alto, La Esperanza, Porvenir, Barón Germania, Barón Gallero, La Lajita, La Hoya).

Cabe resaltar que Boyacá es uno de los 32 departamentos del país, localizado en la región centro oriente, en el área andina colombiana, sobre la cordillera oriental. Dicho departamento cuenta con cerca de 1.217.000 habitantes, distribuidos políticamente en 123 municipios, que dentro de los cuales se puede encontrar gran diversidad de climas, fauna, flora, demografía y cultura.



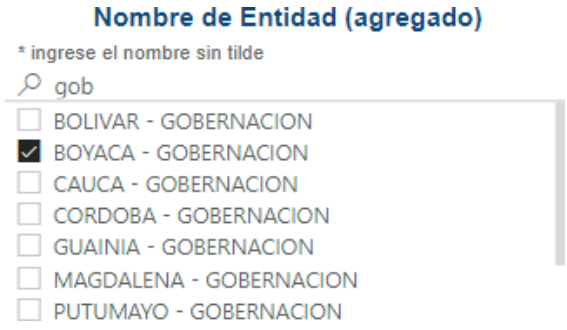
Fuente: https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/18224/2019johanpinzon.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

5.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

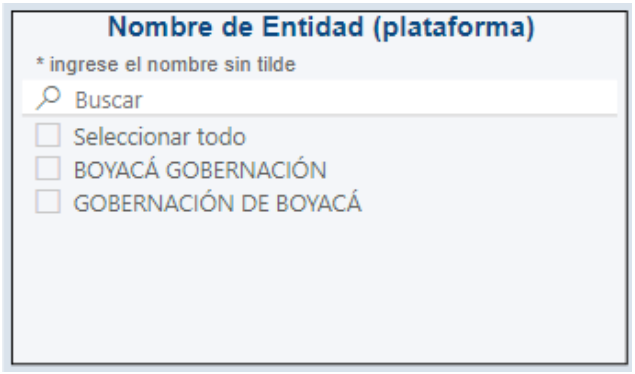
La Gobernación de Boyacá, a través del este proceso tiene como finalidad garantizar la cantidad de bienes o servicios que el mercado ofrece para lograr la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado, para lo cual haciendo el uso de las herramientas e insumos de análisis estratégicos, como adopción de la metodología de Abastecimiento Estratégico realizada por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, para la gestión de la compra pública, con el fin de adoptar prácticas que permitan que el proceso de compra realizado por las entidades se destaque por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de valor por dinero, ha encontrado para los procesos similares al presente:

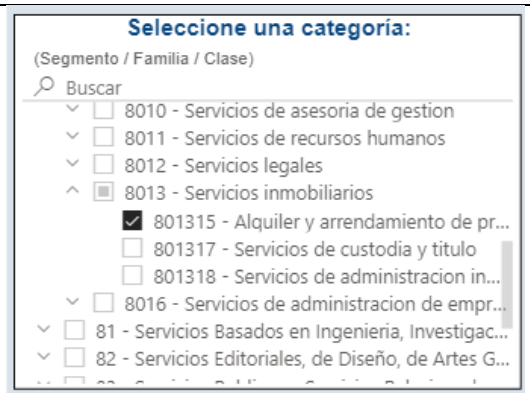
Periodo – Entidad:



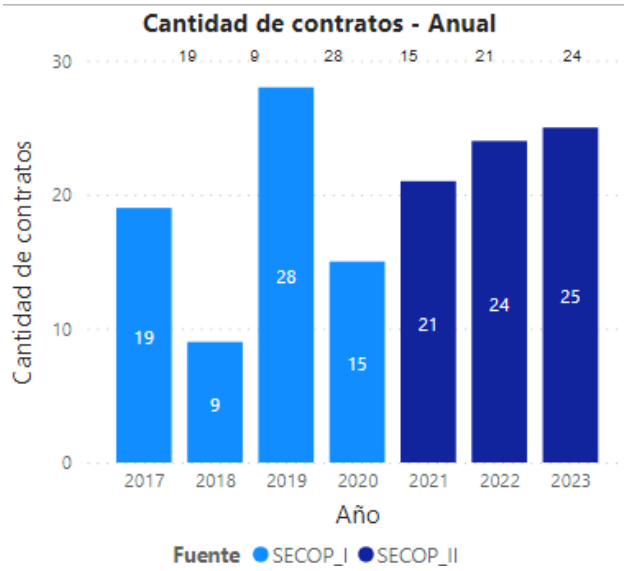


Plataforma – Categoría:





Encontrando que en el departamento de Boyacá se han celebrado ciento cuarenta y un (141) contratos similares, desde el 2017 filtrados en las plataformas secop 1 y 2 desde el año 2017 a la fecha (Diciembre 2023),destacando los años 2021 y 2022 con contratos celebrados, así:

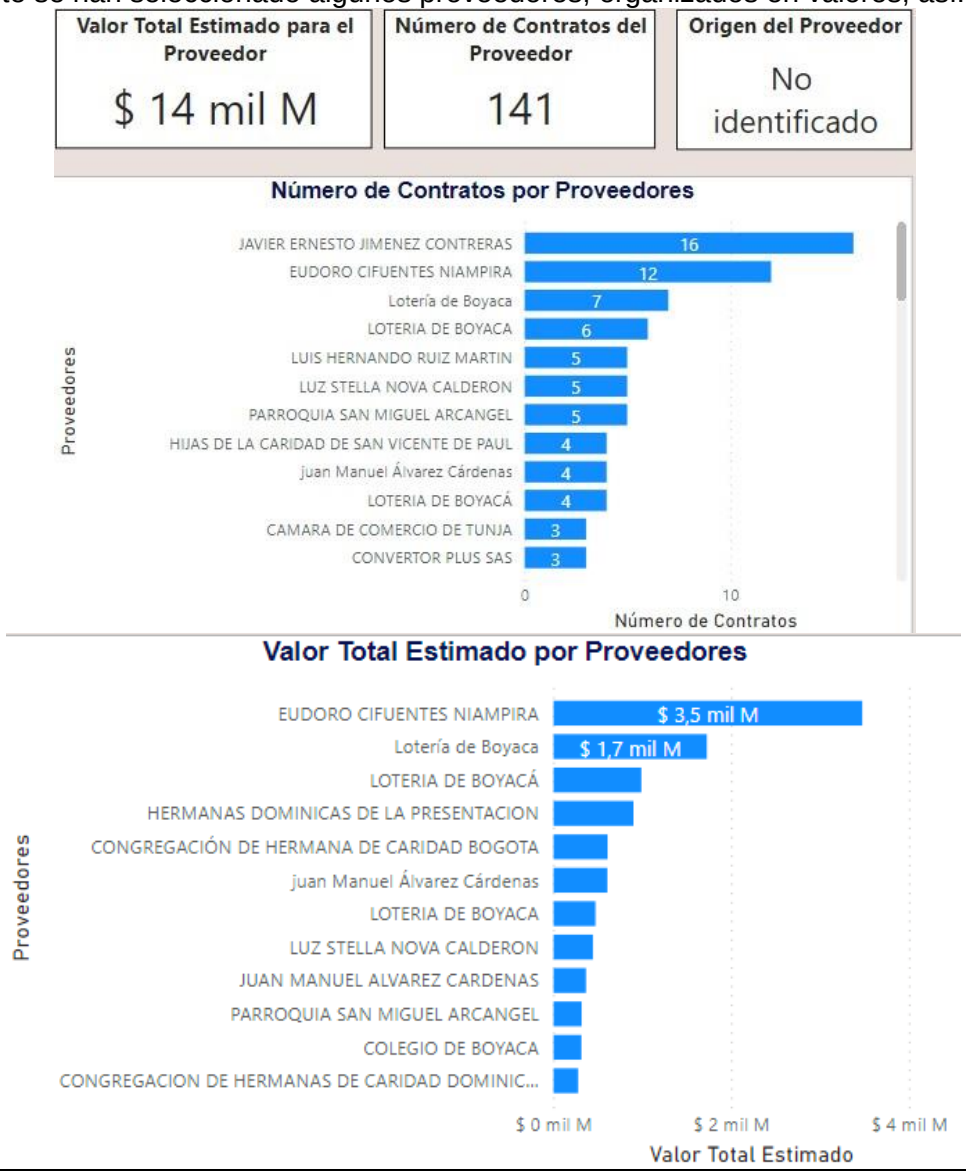


De los proceso contractuales encontramos los siguientes procesos por valores de las vigencias anteriores desde el año 2018 al 2023:

Año	2017			2018		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊟ 8013 - Servicios inmobiliarios	19	$ 1.638.362.291	11,77%	9	$ 950.252.113	6,83%
⊞ 801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	19	$ 1.638.362.291	11,77%	9	$ 950.252.113	6,83%
Total	19	$ 1.638.362.291	11,77%	9	$ 950.252.113	6,83%

2019			2020			2021		
Contratos	**Valor**	**Participación**	**Contratos**	**Valor**	**Participación**	**Contratos**	**Valor**	**Participación**
28	$ 2.344.454.868	16,84%	15	$ 1.862.872.840	13,38%	21	$ 2.130.809.924	15,31%
28	$ 2.344.454.868	16,84%	15	$ 1.862.872.840	13,38%	21	$ 2.130.809.924	15,31%
28	$ 2.344.454.868	16,84%	15	$ 1.862.872.840	13,38%	21	$ 2.130.809.924	15,31%

De dicha búsqueda arroja como resultado final que el proveedor JAVIER ERNESTO JIMENEZ CONTRARAS quien logró la adjudicación del proceso con mayor cuantía en los últimos años y adicionalmente se han seleccionado algunos proveedores, organizados en valores, así:



Fuente: Herramienta de Modelo de Abastecimiento Estratégico

5.2.1 ANÁLISIS DE COSTOS HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD

La Gobernación de Boyacá, a través del este proceso tiene como finalidad garantizar la cantidad de bienes o servicios que el mercado ofrece para lograr la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado, como es el proveer del suministro oportuno de un contrato de arrendamiento, lo que obliga a la entidad a adoptar mecanismos internos con el fin de satisfacer estas necesidades.
Se procede a realizar una consulta a través del sistema de información de Colombia compra eficiente, portal del SECOP, con el fin de encontrar procesos similares al nuestro y como resultado se relacionan los siguientes:

Al consultar en el portal de contratación bajo el buscador de texto por "**:** ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1.100 MT2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2024.", encontramos los siguientes procesos similares o de naturaleza similar.

MODALIDAD	N° PROCESO	N° CONTRATO	OBJETO	VALOR (TOTAL)	TIEMPO (TOTAL)
Contratación Directa	CD-GB-0015-2019	0015-2019	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 21 Nrs 11 41 11 47 11 49 EN LA CIUDAD DE TUNJA CON UN AREA DE 1000 MT2, ESCRITURA 2670 DEL 01 DE AGOSTO DE 2016 FOLIO DE MAGTRICULA INMOBILIARIA 070 33598 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR EUDORO CIFUENTES NIAMPIRA PARA DAR CONTINUIDAD AL FUNCIONAMIENTO DE LA BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL EDUARDO TORRES QUINTERO PARA EL AÑO 2019	$214,199,997.00 Peso Colombiano	12 Meses
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-8834239				

Contratación Directa	CD-GB-0592-2020	0592 2020	ARRENDAMIENTO DE OFICINAS E INSTALACINES DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 98 N. 21-15 EN BOGOTÁ DC CONSTITUIDA POR UN AREA APROXIMADA DE 720.48 mts2 PROPIEDAD DE LA LOTERIA DE BOYACA SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA 000733 DE 14 ABRIL DE 1999 DE LA NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, REGISTRADP EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-614479 PARA EL FUNCIONAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE RELACIONES NACIONALES E INTERNACIONALES DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ DENOMINADA CASA DE BOYACÁ EN BOGOTÁ PARA EL AÑO 2020.	$300,000,000.00 Peso Colombiano	10 Meses y 29 Días
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10379427				
Contratación Directa	CD-GB-0436-2020	0436 2020	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 10 N. 20-45 DE LA CIUDAD DE TUNJA CON UN AREA DE 1200 MT2 APROXIMADAMENTE, ESCRITURA 2638 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2009, FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 070-32448 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR EUDORO CIFUENTES, PARA DAR CONTINUIDAD AL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL, PARA EL AÑO 2020"	$339,066,000.00 Peso Colombiano	11 (Meses) y 3 (Días)

Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10361942

5.2.2 ANÁLISIS DE COSTOS HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES

MODALIDAD	N° PROCESO	N° CONTRATO	OBJETO	VALOR (TOTAL)	TIEMPO (TOTAL)
Contratación Directa	SE-CD-008-009-2020	SE-CD-009-2020	CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE PARA LA ATENCIÓN DE LOS ESTUDIANTES MATRICULADOS EN LA SEDE ESCUELA RURAL QUEBRADAGRANDE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DEPARTAMENTAL SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA DEL MUNICIPIO DE SAN ANTONIO DEL TEQUENDAMA	$6,508,260.00 Peso Colombiano	11 Meses
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10332687				
Contratación Directa	ED-CD-18-10	551	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20 No 6-17/27/67/75; CALLE20 No 7-67; CALLE 19 No 6-34; CALLE 19 No 7-60; CARRERA 6 No19-53; CARRERA 8 No 19-34 Y CARRERA 8 No 1956, DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE ZAPATOCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SANTO TOMAS DE AQUINO, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO APOYO AL MEJORAMIENTO DE LA COBERTURA EN EL SISTEMA EDUCATIVO EN MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO	$211,536,557.00 Peso Colombiano	10 Meses

Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-12-7894298				
Contratación Directa	ED-CD-20-01	0054-2020	ARRIENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 3 No. 2-26, DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE ONZAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FATIMA - COLFATIMA,DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO "APOYO DEL FORTALECIMIENTO DE LA COBERTURA EDUCATIVA EN MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER	$113,256,088.00 Peso Colombiano	8 Meses
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10551288				

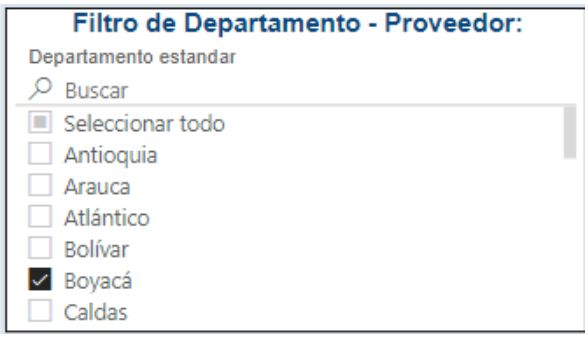
5.3 ESTUDIO DE OFERTA.

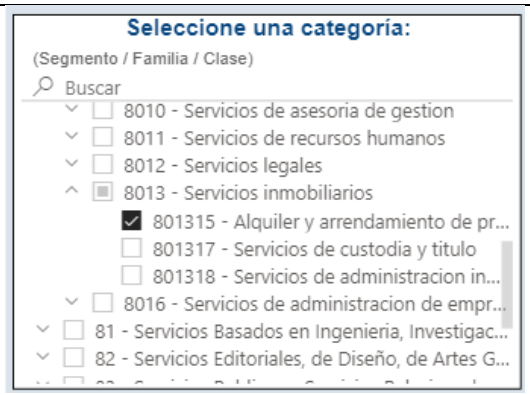
Para el estudio de la oferta, y de acuerdo a las indicaciones de CCE, se determinará la cantidad de empresas que existen en el departamento:

Verificada la codificación de las naciones unidas UNSPSC, se encuentra que el objeto contractual está enmarcado entre la siguiente actividad:

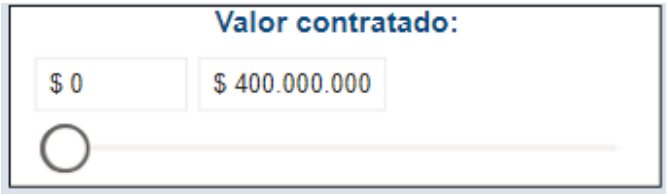
Código - Clase	Nombre - Producto
801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Por lo que al realizar la búsqueda de la oferta por el Código 801315 en el Departamento de Boyacá:

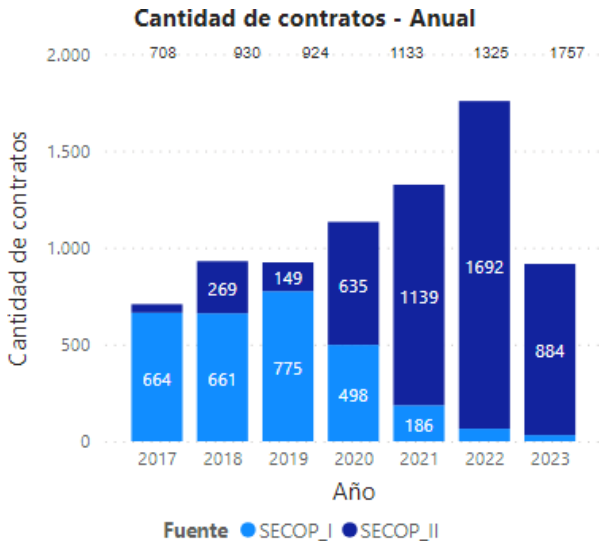




Dichos procesos fueron consultados en cuantía de 0 a $ 400.000.000 (El valor tomado por el filtro es con el fin de ampliar la contratación celebrada por la entidad) debido al modelo de contratación y en relación con el proceso actual, así:



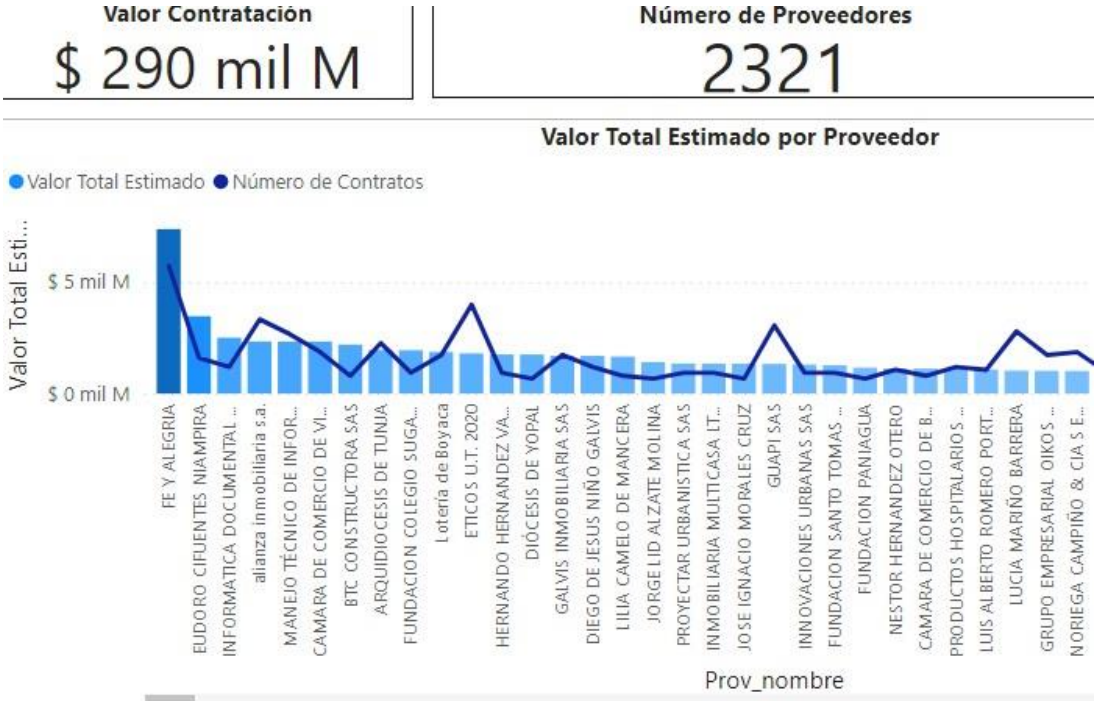
Por lo tanto por la entidad determina una lista de los proveedores actuales seleccionados a través de procesos contractuales, en fuentes de información en el secop 1 y 2. Destacando los procesos por Contratación Directa que en total fueron (7693) , así:



Y por modalidad competitiva en las participaciones de mercado, destacando que la mayoría de contratos se han desarrollado bajo la modalidad de Contratación Directa , así:



Para lo cual trascribimos algunos de los posibles oferentes en Secop 2, existentes en el mercado así:



Fuente: Herramienta de Modelo de Abastecimiento Estratégico

5.4 CLASIFICACION DE POSIBLES OFERENTES

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia se cuenta con un potencial de crecimiento enorme lo que ha

conllevado a una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el comercio de Servicio (AGCS), los cuales son de gran importancia para la economía local y regional por que generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el código de comercio y el civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

Dentro del manejo de arrendamiento a nivel nacional se encuentra la siguiente oferta inmobiliaria, las cuales cuentan con un sinnúmero de inmuebles para arriendo.

NOMBRE	NIT.	ACTIVIDAD
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA	820000728	6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA
FINCA RAIZ & INVERSIONES R L S A S	900412407	6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA
INMOBILIARIA SANTIAGO DE TUNJA LTDA	800218079	6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
METROCUADRADO D&C S.A.S	901703209	6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA
GRUPO QUATTRO INMOBILIARIO S.A.S.	901223076	6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA
CONSULTORES INMOBILIARIOS Y FINANCIEROS VIMA SAS	900309895	6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA
INMOBILIARIA & ASESORIAS JURIDICAS JP SAS	901291103	6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATA

INMOBILIARIA & AVALUOS S A S	900550023	6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA

Por todo lo anterior, se concluye que las lonjas inmobiliarias participan activamente en el mercado y están agremiadas en su mayoría por FEDELONJAS. El nivel de competencia se establece por el tipo de contrato.

5.5. VALOR DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:

Para fijar el precio del canon del arrendamiento la ley 820 del 2003, en el artículo 18, estipula lo siguiente: "El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo."

De igual manera, dicha ley ya citada, en el artículo 19 expone que "El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente."

Por lo tanto, para el inmueble ubicado en la Calle 17 No. 14ª-72, destinado para el funcionamiento del ARCHIVO GENERAL", se revisa la información obtenida de acuerdo al aumento del IPC para la vigencia 2023.

Por lo anterior se tiene de referencia, los siguientes aspectos que sirvieron como elementos para deducir el valor del arrendamiento de la presente vigencia (2024), así:

De conformidad con reglamentado el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, establece "*Artículo 20: Reajuste del canon de arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precio al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley";* por lo que el Departamento de Boyacá debe contemplar dicha normatividad que se ajusta a la necesidad del presente estudio de contratación.

Con el fin de establecer el canon de arrendamiento para el año 2024, se tomó de insumo lo mencionado por La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) con el fin de establecer el canon de arrendamiento para el año 2023, frente a lo cual indico;

"Los cánones de arrendamiento en el país podrán aumentar solo hasta el 10,15% por ciento en este 2024, que corresponde al dato de la inflación causada en el 2023, tal como lo establece el artículo 20 de la Ley 820 de 2003".

De acuerdo con lo anterior, habrá que revisar el dato de inflación causado al momento de elaborar el presente estudio previo con el fin de determinar el porcentaje que puede incrementarse al canon de arrendamiento 2023, con el fin de establecer el canon de arrendamiento para el año 2024.

Consulta la página web Dane y datosmacro.com se puede evidenciar que; "La tasa de variación anual del IPC en Colombia en Noviembre de 2023 ha sido del 10,15%, 1 décima superior a la del mes anterior. No ha habido variación mensual del IPC, de forma que la inflación acumulada en 2023 es del 10.15%".

Para mayor comprensión se ilustra el siguiente cuadro;



En noviembre de 2023 la variación mensual del IPC fue 0,47%, la variación año corrido fue 8,78% y la anual 10,15%.

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - total nacional - 2022 - 2023 (Noviembre)

IPC	Noviembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
IPC total	0,77	0,47	11,72	8,78	12,53	10,15

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Adicionalmente, se analiza en artículo 5 del Decreto 397 de 2022 Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, nos indica que:

> *"ARTÍCULO 5. Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles.* ***Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles:***
>
> *a. Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, considerando su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento.*
> *b. El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de*

no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad.

c. *El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo -SGSST.*

d. *La adquisición de bienes muebles solo se podrá efectuar cuando sean necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación.*

PARÁGRAFO. *Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles."*

5.4.1. PRESUPUESTO ESTIMADO:

De acuerdo a lo citado, con el fin de establecer el canon de arrendamiento que regirá en el presente estudio de necesidad para el arrendamiento del ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ en la Vigencia para el año 2024, se define que por acuerdo entre las partes se dará un incremento del 6% sobre el canon de arrendamiento vigencia 2023 que no sobrepasa el tope máximo establecido para la presente anualidad, soportado en la propuesta económica, de conformidad con las siguientes valores:

VALOR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 2023	$ 216.364.609,58
VALOR INCREMENTO 6 % POR SEIS MESES	$ 6.490.938,28
VALOR TOTAL DE ARRENDAMIENTO 2024 (SUMA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 2023 Y VALOR INCREMENTO 6% POR SEIS MESES)	$ 114.673.242.55
VALOR TOTAL DEL CONTRATO 2024	**$ 114.673.242,55**

Se establece el precio del canon de arrendamiento para el funcionamiento del ARCHIVO GENERAL DEL TOPO, partiendo de la referencia de la oferta recibida, por el valor de **DIECINUEVE MILLONES CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS CON NUEVE CENTAVOS ($19.112.207,09) M/CTE** de canon para cada periodo, es decir la suma de **CIENTO CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS ($114.673.242,55)**

M/CTE, por la vigencia 2024. Se debe tener en cuenta la fecha de suscripción del acta de inicio, por lo que realizando la equivalencia, se estima la ejecución del contrato desde la suscripción del acta de inicio hasta el día 30 de Junio de 2024 y se tendrá la siguiente forma: **EL DEPARTAMENTO** realizará al **ARRENDADOR TRES (03)** pagos por **TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS CATORCE PESOS CON DIECIOCHO CENTAVOS ($38.224.414,18) M/CTE** de la vigencia 2024.

Por lo anterior, se considera pertinente suscribir un contrato de arrendamiento por un término desde la suscripción del acta de inicio hasta el día 30 de junio de 2024, a partir de la firma de la suscripción del acta de inicio del contrato de arrendamiento con el señor Juan Manuel Álvarez Cárdenas.

5.6. ASPECTOS TRIBUTARIOS PARA LOS ARRIENDOS EN COLOMBIA.

Según el Estatuto Tributario, vigente para el presente documento, los arriendos de bienes inmuebles dedicados a establecimientos de comercio, locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc. están gravados por regla general con el Impuesto a las Ventas, o IVA, del 19%. Se exceptúan de este impuesto los inmuebles que tienen como vocación ser usados para vivienda, además del arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales, todo ello según el artículo 476 de dicho estatuto. Se debe tener en cuenta que, si el arrendamiento de bienes inmuebles está gravado con IVA, entonces el responsable de pagar dicho impuesto es el arrendador o propietario del inmueble.

Por parte del arrendatario, este sólo está obligado a pagar el canon de arrendamiento con el valor del IVA correspondiente. De igual manera, el propietario del inmueble sólo factura el IVA si es responsable del impuesto, lo que anteriormente se conocía como régimen común. Si el propietario no es responsable del IVA por ser una persona natural que no supera los topes para ser responsable (antiguo régimen simplificado), no debe cobrar IVA. Adicional a eso, es irrelevante si el arrendatario es o no responsable del IVA, pues este se cobra solo si el arrendador es responsable de dicho impuesto.

Otros tributos relacionados con inmuebles.

Se debe tener en cuenta que cualquier inmueble está gravado con impuestos propios de su uso, destinación y ubicación como lo es el impuesto predial o la valorización de los predios. También está contemplado que las actividades de alquiler de bienes tangibles estén gravadas con el Impuesto de Industria y Comercio (ICA). De igual forma, si se dan las condiciones, se debe realizar retención en la fuente por IVA.

A continuación, se describen las características de cada tributo mencionado:

Ítem	Impuesto	Observaciones
arrendamiento de locales	IVA del 19%	En el arrendamiento de bienes inmuebles la base gravable del impuesto a las ventas corresponde al valor del canon de arrendamiento, que es el precio o la remuneración del servicio prestado.
	ICA (10 por 1000 en Tunja)	Se contempla para activiades de alquilaer de maquinaria de otro tipo, equipos y bienes tangibles, según el Estatuto de Rentas del municipio de Tunja.
	Retencion en la fuente	Según el Estatuto Tributario la retencion para este tipo de bienes es del 3,5%, en un canon minimo de 980,000 pesos
Suelo Urbano	Predial	El valor del predial para inmuebles con destinación economica es de minimo 5 por 1000 hatsa maximo 15 por 1000 en el minicipio de Tunja, dependiendo del avalúo del inmueble y del Estatuto de rentas del municipio
	Valorización	El Decreto Nro. 1.604 de 1966 establece que esto es una contribución, la cual se aplica para recuperar inversiones en infraestructura

Fuente: https://www.mincit.gov.co/ministerio/normograma-sig/procesos-misionales/facilitacion-del-comercio-y-defensa-comercial/decretos/1967-1990/decreto-624-de-1989-2.aspx

5.7. MARCO LEGAL

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2 numeral 1 literal a), los departamentos están definidos como entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993, señala que "*(…) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2º del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley (…)*" (Subrayado propio)

A la luz de lo estipulado en el artículo 32 de la preceptiva anterior, "*Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente*

estatuto, previstos en el ***derecho privado*** *o en disposiciones especiales,* ***o derivados de la autonomía de la voluntad…"*** (Negrilla fuera de texto). Así pues, las entidades públicas pueden celebrar contratos cuyas disposiciones se pueden regir por las normas de derecho privado y por la naturaleza del contrato de arrendamiento es procedente la contratación directa del objeto del presente estudio.

Así mismo, el artículo 40 de la norma en cita preceptúa que "*Del contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración (…)"

Ahora bien, atendiendo a las reglas propias de los contratos estatales, es de advertir que en virtud de los estipulado en los artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993, la celebración de este tipo de contratos debe constar "**POR ESCRITO**" y sin tener que ser elevado a escritura pública. En esa medida, se evidencia que el contrato de arrendamiento estatal se erige como un contrato solemne, que requiere que se eleve a escrito para que se entienda perfeccionado, de modo que, como lo ha precisado el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Hernán Andrade Rincón (E), sentencia del 29 de octubre de 2014, expediente No. 29851, radicación No. 250002326000200101477 01, actor: Galería Cano S.A. y otros, demandado: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.:

> "*constituyen casos típicos de excepción a la integración normativa del régimen de contratación, los procedimientos de formación del contrato estatal y la formalidad escrita del mismo, puesto que en esos asuntos existen reglas legales específicas de acuerdo con la Ley 80 de 1993, contrarias a las disposiciones del derecho* [de la contratación entre particulares] *en las que se pregona como principio general la libertad de las formas de negociación en la etapa precontractual y el consenso de voluntades como fuente suficiente para dar lugar a la existencia de un contrato mercantil*"

A su vez el Decreto 1082 de 2015, frente al arrendamiento de inmuebles prevé en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, que:

> *"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."*

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del C.C, estipula la entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir, así como librara al arrendatario de toda limitante sobre mismo, por lo cual se establece una indemnización de perjuicios en los eventos que se contemplen de limitar el disfrute del inmueble, según lo contenido en el artículo 1987 del C.C.

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

El artículo 2008 del C.C, establece como causal de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total de bien, la extinción del derecho del arrendador y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

A su vez según lo contemplado en el artículo 1974 del C.C, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la facultad de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

El Decreto 3817 de 1982, regula lo atinente al arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos de los regulados en el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, y al efecto determina en el literal "e" del Artículo 1°, las limitantes en cuanto al máximo precio a fijar:

"*... e). Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a $ 3.000.000,1.5% del avalúo.*
Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calculará proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente..."

El Literal "C" del Artículo 2° determina a su vez:

"...c). Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a ... $ 3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes."

El Artículo 3° reglamenta los requisitos para que el Arrendador pueda celebrar el contrato: *"... Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 10, el arrendador deberá encontrarse a paz y a salvo con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuesto predial o complementario.*

Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salvo formarán parte integrante del contrato de arrendamiento..."

El Artículo 6°, regula la forma de terminación del contrato por el Arrendador, así: "*En los casos en que el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, así como en el evento previsto por el parágrafo del artículo 40., el propietario podrá solicitarla restitución del inmueble con arreglo a las normas del presente Decreto, sin necesidad de licencia o trámite administrativo previo...*"

Entre tanto la Ley 1618 de 2013, "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de las personas con discapacidad", es de plena aplicación para el presente contrato de arrendamiento, por lo que, de la revisión al inmueble, se tiene que el mismo cuenta con acceso para personas con discapacidad.

La ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", en su artículo 87, determinó los requisitos para cumplir actividades económicas.

El Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 29 de mayo de 2013, expediente No. 27.875, radicación No. 250002326000200102337 y Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 30 de octubre de 2013, radicación: 25000232600020020247O, expediente: 32815, ha sido enfática en señalar la improcedencia de la **prórroga automática** y de la **tácita reconducción** en el contrato estatal de arrendamiento, previsto en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, por cuanto al aplicar estas disposiciones al contrato de arrendamiento estatal se daría lugar a: *"un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) (…) teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación"*

Las prórrogas automáticas a la luz de la Ley 80 de 1993

En primer lugar, es necesario expresar que la postura mayoritaria del Consejo de Estado desarrollada en la Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 4 de diciembre de 2006. Exp. 15.239. C.P. Mauricio Fajardo Gómez, constituyeron un *obiter dictum,* pues el régimen aplicable al contrato que originó la controversia y, por tanto, el aplicable para resolver el caso concreto era el Decreto Ley 222 de 1983, de manera que el análisis respecto a las prórrogas automáticas bajo la Ley 80 de 1993, no influía forma como se resolvería dicha controversia. En tal sentido, dichas consideraciones, que luego se replicaron en otras sentencias del Consejo de Estado, fueron formuladas en términos abstractos, sin tenerse en cuenta que el análisis sobre la posibilidad de pactar este tipo de cláusulas debe hacerse, como se indicó en dicha providencia, atendiendo a las «particularidades que resulten del examen de cada caso concreto».

Esto quiera decir que en vista de que los particulares pueden pactar prórrogas automáticas en los contratos **y en vista de que ello no se prohíbe en el EGCAP, el principio es que las entidades estatales también pueden hacerlo** y la actuación únicamente será ilegal si en el caso concreto se comprueba que se vulneraron los principios de la actividad contractual, pues se parte de que en muchas circunstancias y por múltiples razones una prórroga automática favorece los propios principios de la actividad contractual y el interés general.

En efecto, una prórroga automática puede establecerse en favor de la entidad estatal y no especialmente del contratista, atendiendo a principios de buena administración, buscando que se mantengan las condiciones en que un momento se ofertó o se llegó a un acuerdo favorable a la entidad o como una forma de incentivo para que el contratista cumpla óptimamente sus obligaciones contractuales, so pena de que el contrato deje de ejecutarse a partir de cierto periodo; incluso, dicha cláusula es de la naturaleza de algunos contratos, bajo el régimen del derecho privado, de manera que el legislador la ha considerado relevante en cierto tipo de negocios jurídicos. De esta manera, es posible que una prórroga automática atienda a principios de buena administración y gestión, sin que necesariamente se busque favorecer indebidamente a determinado contratista, casos en que sí sería prohibido por el ordenamiento, si con él se incurre en una desviación de poder, o que con dicho pacto se pretendan vulnerar los procedimientos de selección, casos donde la cláusula resultaría ilegal.

6. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE

Este Contrato se rige por los principios de transparencia, economía y responsabilidad establecidos en la Ley 80 de 1993, así como en materia de regulación por las normas contenidas en los artículos 1864, 1976 y 1985 del Código Civil, así como lo contenido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa en busca del cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. De igual manera el principio de selección objetiva permite la escogencia del ofrecimiento más favorable a la Entidad y a los fines que ella busca.

Los factores que permiten identificar la oferta más favorable son las condiciones del mercado, lugar de ubicación del inmueble, el área y las condiciones de infraestructura física y de accesibilidad, el inmueble cumple con los requerimientos necesarios para el funcionamiento de lo establecido en el objeto del contrato.

Entre tanto para la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendador deberá presentar los siguientes documentos:

- Propuesta Económica
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador
- Fotocopia de la Libreta Militar

- Certificado de Antecedentes Fiscales
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios
- Certificado de Antecedentes Judiciales
- Certificado de Medidas Correctivas
- RUT
- Fotocopia del certificado de libertad y tradición

7. SOPORTE QUE PERMITA LA IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, TRATAMIENTO Y MONITOREO DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

7.1 MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
1	General	Interna	Ejecución	Operacional	Incumplimiento del arrendatario en cuanto a las obligaciones, de ejecución oportuna del objeto a contratar	- Inestabilidad en el uso del inmueble. - Uso indebido del inmueble. - Incumplimiento total o parcial del contrato	Improbable	Mayor	6	Alto
2	General	Interna	Ejecución	Operacional	Modificación de las condiciones inicialmente contempladas en el contrato	- Inejecución, ejecución e implementación del objeto contractual	Improbable	Insignificante	3	Bajo
3	Específica	Interno	Ejecución	Operacional	Venta del inmueble por parte del arrendador	- Terminación del contrato de arrendamiento - Traumatismos en la operación institucional de la Gobernación de Boyacá	Posible	Moderado	6	Alto
4	General	Interna Externa	Ejecución	Regulatorio	Establecimiento de nuevos tributos, tasa o contribuciones	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Liquidación del contrato de arrendamiento.	Probable	Menor	6	Alto
5	Específica	Interno	Ejecución	Operacional	El arrendatario decide entregar el inmueble objeto de arrendamiento	Por parte del arrendador dar por terminado el contrato sin iniciar reclamación al departamento	Improbable	Menor	4	Bajo

GOBERNACIÓN DE Boyacá	**FORMATO**	**VERSIÓN: 0**
		CÓDIGO: A-AD-GC-F-069
ESTUDIOS PREVIOS		**FECHA: 24/Jul/2019**

No.	Responsable	Tratamiento / Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento									Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable de implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Arrendador / Arrendatario	Seguimiento por parte del arrendador Seguimiento por parte de la Gobernación de Boyacá - Supervisor	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Arrendador / Supervisor	Desde el acta de inicio	Antes de la finalización del contrato	Monitoreo del arrendador Informe de avance por parte del arrendatario	Permanente
2	Arrendatario	Seguimiento por parte de la Gobernación de Boyacá – Supervisor	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos/ Supervisor	Desde el acta de inicio	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento a la ejecución del contrato respecto al proyecto	Permanente
3	Arrendador /Arrendatario	Seguimiento por parte de la Gobernación de Boyacá – Supervisor Comunicación constante con el arrendador Otorgar tiempo prudencial acordado entre las partes del contrato de arrendamiento, para realizar la terminación del contrato y traslado de los bienes por parte de la Gobernación de Boyacá	Raro	Menor	3	Bajo	SI	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos/ Supervisor	Desde el acta de inicio	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento de ejecución adelanto de informe de supervisión	Permanente
4	Arrendador	Siendo responsabilidad del arrendador, este se compromete a pagar los impuestos por ser su obligación legal	Raro	Insignificante	3	Bajo	NO	Arrendador	Desde el acta de inicio	Antes de la finalización del contrato	Cuando es externo al momento de radicar las cuentas mediante la verificación del pago de impuestos o la realización de los descuentos correspondientes/ Cuando es Interno en la Revisión de Ordenanzas que reglamenten impuestos	Permanente
5	Arrendador / Arrendatario	Comunicación constante entre supervisor y arrendador Terminación del contrato de arrendamiento sin reclamación del arrendador al departamento Traslado con prontitud de los bienes por parte de la Gobernación de Boyacá.	Raro	Menor	3	Bajo	SI	Arrendador Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos/ Supervisor	Desde el acta de inicio	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento de ejecución, adelanto de informe de supervisión	Permanente

		Impacto				
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Probabilidad: Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

TABLA CATEGORÍA DEL RIESGO

VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA DE LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el análisis del riesgo que se incluye en el acápite anterior, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del arrendador.

9. DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR O SUPERVISOR

La supervisión, para el presente contrato será desarrollada por el Profesional de servicios Administrativos y Logísticos, **DIEGO ALEJANDRO DÌAZ ROJAS**, identificado con el No. C.C. 1.053.608.103 de Paipa.

En caso que el titular del cargo sea sustituido la supervisión será asumida por su reemplazo y debe formalizarse a través del formato **A-AD-GC-F-051 "ACTA DE ENTREGA DE SUPERVISIÓN O INTERVENTORIA".**

10. INDICAR SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO. REFERIR EL ACUERDO O TRATADO

De conformidad con lo señalado en el "MANUAL PARA EL MANEJO DE ACUERDOS COMERCIALES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACION, establece un listado de

excepciones entre las que se encuentran: "(…) 12. La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras edificios etc.) o los derechos sobre estos; por lo anterior no se requiere establecer para el presente contrato si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

11. CERTIFICACIÓN DE ESTAR INCLUIDO EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Se anexa certificación de estar incluido en el Plan de Adquisiciones vigente de la Secretaria General, bajo el código 80131500 denominado "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1.100MT2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2024".

12. DOCUMENTOS ADICIONALES SI SE REQUIEREN

- Propuesta Económica
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador
- Fotocopia de la Libreta Militar
- Certificado de Antecedentes Fiscales
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios
- Certificado de Antecedentes Judiciales
- Certificado de Medidas Correctivas
- RUT
- Fotocopia del certificado de libertad y tradición
- Copia Escritura Pública que acredite la Propiedad o Autorización para arrendar
- Certificación Bancaria
- Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal

CESAR AUGUSTO ACOSTA SIERRA
Director Servicios Administrativos y Logísticos

Vo. Bo. LAURA MARCELA CORREAL PEÑALOZA
Secretaria General

Reviso: María Consuelo Mantilla Ojeda
Profesional Universitario DSAL

Elaboro: Diego Alejandro Díaz Rojas
Profesional Universitario DSAL