ANÁLISIS DEL SECTOR

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 14 No. 16-33 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO.

De acuerdo con lo contemplado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Secretaría de General, realiza el siguiente análisis del sector teniendo como base el objeto del contrato, la necesidad a satisfacer y las características del inmueble que se pretende tomar en arrendamiento.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Que, la señora ELSA MARINA FERNÁNDEZ DE FERNÁNDEZ presentó propuesta de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33., con fecha TRCE (13) de enero de 2025, con el fin de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento.

Que, Debido a la ausencia de inmuebles de propiedad del Municipio, en los cuales pueda seguir funcionando El archivo central, que actualmente funcionan en el inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33, se tiene la necesidad de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble en mención.

La Administración Municipal ha venido contratando el arriendo del inmueble en el cual funciona: El archivo central, cuya fecha de vencimiento es el veinte (20) de enero de 2025.

En la actualidad el Archivo central presta servicio de atención al usuario y archivo documental en inmueble ubicado en la carrera 14 No. 16-33.

El archivo central, al igual que las demás dependencias de la Alcaldía de Sogamoso, necesita contar con áreas de trabajo amplias y adecuadas para su funcionamiento.

Que, el Municipio de Sogamoso, ocupa siete inmuebles en calidad de arrendamiento, los cuales se encuentran vigentes hasta el mes de diciembre, sin embargo, en dichas instalaciones no se cuenta con espacio suficiente para ubicar la oficina y documentos del archivo central.

De otro lado el Municipio no cuenta con recursos para adquirir un nuevo inmueble o en el corto plazo no se prevé la construcción de una edificación para la reubicación de las diferentes dependencias que hacen parte de esta Entidad.

Así las cosas, al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un inmueble para la Alcaldía de Sogamoso, ni espacio suficiente para reubicar el Archivo central en los inmuebles que se encuentran arrendados, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento de un inmueble que se encuentre ubicado en zona céntrica de Sogamoso, en inmediaciones de la plaza 6 de septiembre

Que, la señora ELSA MARINA FERNÁNDEZ DE FERNÁNDEZ identificada con C.C. No. 24.117.333, presentó propuesta de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33, el cual cuenta con matrícula inmobiliaria No. 095-6938, con área aproximada de 420 m2 con un canon mensual de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($5.141.580) M/CTE.,** IVA incluido.

Que, el inmueble ofertado consta de dos (2) plantas; la primera planta cuenta con:

Sala de espera
Un baño
Espacio técnico
Bodega 1: (Con área de 98 mts2)
Bodega 2: con un are de 100 mts y cuenta con dos baños
Cuarto de Aseo.

La segunda Planta consta de:

- Sala de espera
- 2 Oficinas
- 2 Baños
- Espacio para cafetería

Que, el inmueble en mención fue adquirido por la señora ELSA MARINA FERNÁNDEZ DE FERNÁNDEZ mediante escritura pública No. 1.802 de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2021 de la Notaria Primera del círculo de Sogamoso.

Que, en vista de la ausencia de bienes de propiedad del municipio en los cuales puedan ubicarse los documentos y oficina del archivo municipal, se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento, con el fin de garantizar el funcionamiento de las oficinas y/o dependencias que se encuentran ubicadas en el inmueble con dirección Carrera 14 No. 16-33.

ASPECTO LEGAL:

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, articulo 2, literal a), la Alcaldía Municipal está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la norma 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..."*

Así mismo, el artículo 40 de la norma citada establece 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, corresponden 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 consideran 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 buena administración.
(...)"
La Ley 1150 de 2007, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", establece en el artículo 2, numeral 4, Literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: *«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.)*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, 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.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del C.C., son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce de este, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, ya exigir indemnización de todo perjuicio causado.

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

ANALISIS ECONOMICO, FINANCIERO Y DE MERCADO.

A. Análisis del Sector – Estudio de Mercado

DEMANDA

La Administración Municipal se ve en la necesidad de seguir tomando en arrendamiento un inmueble ubicado en la carrera 14 No. 16-33 de Sogamoso, el cual cumple con los requisitos de Sismo resistencia exigidos por la norma NSR-10 y garantiza el fácil acceso a la comunidad y a la población con diversidad funcional, por el cual deben circular las rutas de servicios de transporte público y que sea reconocido fácilmente por la ciudadanía.

En atención a que el contrato de arrendamiento que a la fecha se encuentra vigente el cual vence el día 15 de enero de 2024, la señora ELSA MARINA FERNÁNDEZ DE FERNÁNDEZ, presentó propuesta ante la Alcaldía de Sogamoso, con el fin de ofrecer el inmueble ubicado la carrera 14 No. 16-33, para que se suscriba nuevo contrato de arrendamiento, en la cual se propone un canon de arrendamiento, la cual corresponde a la suma de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($5.141.580) M/CTE.,** IVA incluido.

Que, el inmueble ofertado consta de dos (2) plantas; la primera planta cuenta con:

Sala de espera
Un baño
Espacio técnico
Bodega 1: (Con área de 98 mts2)
Bodega 2: con un are de 100 mts y cuenta con dos baños
Cuarto de Aseo.

La segunda Planta consta de:

- Sala de espera
- 2 Oficinas
- 2 Baños
- Espacio para cafetería

Que, el inmueble en mención fue adquirido por la señora ELSA MARIA FERNANDEZ DE FERNANDEZ mediante escritura pública No. 1.0802 de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2022 de la Notaria Primera del círculo de Sogamoso.

B. Estudio de Mercado

OFERTA

¿Qué es el IPC? Es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos períodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo. La variación del precio de un bien o servicio es la suma ponderada de variación de precio del artículo en las ciudades investigadas.[1]

[1] Índice de Precios al Consumidor (IPC) Diciembre 2024

3. IPC SEGÚN NIVELES DE INGRESO POR CRITERIO ABSOLUTO*

3.1 Comportamiento de la variación mensual y anual del IPC según niveles de ingreso por criterio absoluto

Cuadro 5. IPC según niveles de ingreso por criterio absoluto
Total IPC
Diciembre 2023 – 2024

	Variación (%)			
	Mensual		Anual	
	2023	2024	2023	2024
Pobres	0,42	0,53	8,19	4,94
Vulnerables	0,41	0,52	8,69	4,89
Clase media	0,46	0,47	9,26	5,17
Ingresos altos	0,46	0,39	9,80	5,51
Total nivel de ingresos	0,45	0,46	9,28	5,20

Fuente: DANE, IPC.
* Se entiende por criterio absoluto el aplicado al caracterizar los hogares de acuerdo con un nivel de ingresos preestablecido.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

En diciembre de 2024, la variación mensual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (0,53%), Vulnerables (0,52%), Clase media (0,47%), Ingresos altos (0,39%) y por último, Total nivel de ingresos (0,46%). La variación anual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (4,94%), Vulnerables (4,89%), Clase media (5,17%), Ingresos altos (5,51%) y por último, Total nivel de ingresos (5,20%).

2.1.2 Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En diciembre de 2024 en comparación con noviembre de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: electricidad (2,55%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,06%), arriendo imputado (0,30%), arriendo efectivo (0,30%), tomate (15,21%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,94%), transporte intermunicipal, interveredal e internacional (5,60%), carne de cerdo y derivados (3,06%), carnes preparadas, charcutería y otros productos conteniendo carne (3,26%) y suministro de agua (0,65%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-4,19%), paquetes turísticos completos (-1,20%), arroz (-0,33%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-1,84%) y huevos (-0,35%).

Cuadro 4. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Diciembre 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	2,55	0,09
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	1,06	0,08
Arriendo imputado	0,30	0,04
Arriendo efectivo	0,30	0,03
Tomate	15,21	0,03
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,94	0,02
Transporte intermunicipal, interveredal e internacional	5,60	0,02
Carne de cerdo y derivados	3,06	0,02
Carnes preparadas, charcutería y otros productos conteniendo carne	3,26	0,02
Suministro de agua	0,65	0,01

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

El arriendo efectivo neto: es el monto que queda del alquiler bruto después de descontar los costos que el propietario incurrió para arrendar el espacio; El arriendo efectivo neto se calcula restando los costos del propietario al monto bruto del alquiler. Los costos que se restan pueden ser: Comisiones de arrendamiento, Mejoras para el inquilino, Periodos libres de alquiler.,

El arriendo imputado: se utiliza para calcular indicadores de renta del hogar; El precio que el propietario de la vivienda pagaría por ella en caso de que fuera inquilino de la misma, tomando en consideración elementos como la situación, el equipamiento de la zona, etc.

Información diciembre 2024

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	5,20	0,45	0,46

Fuente: DANE, IPC

Por lo anterior y conforme a la información generada por el DANE, al municipio de Sogamoso le fue presentada una propuesta, en razón a las siguientes consideraciones:

La señora ELSA MARINA FERNÁNDEZ DE FERNÁNDEZ identificada con C.C. No. 24.117.333, presentó propuesta de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33, el cual cuenta con matrícula inmobiliaria No. 095-6938, con área aproximada de 420 m2.

El inmueble ofertado consta de dos (2) pisos; la primera planta cuenta con:

Sala de espera
Un baño
Espacio técnico
Bodega 1: (Con área de 98 mts2)
Bodega 2: con un are de 100 mts y cuenta con dos baños
Cuarto de Aseo.

La segunda Planta consta de:
- Sala de espera
- 2 Oficinas
- 2 Baños
- Espacio para cafetería

Que, el inmueble en mención fue adquirido por la señora ELSA MARINA FERNÁNDEZ DE FERNANDEZ mediante escritura pública No. 1.802 de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2021 de la Notaria Primera del círculo de Sogamoso.

Que, en vista de la ausencia de bienes de propiedad del municipio en los cuales puedan ubicarse los documentos y oficina del archivo municipal, se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento, con el fin de garantizar el funcionamiento de las oficinas y/o dependencias que se encuentran ubicadas en el inmueble con dirección Carrera 14 No. 16-33.

Así las cosas, la propuesta anteriormente descrita se encuentra dentro de los márgenes estipulados dentro del boletín técnico IPC generado por el DANE, presentando un incremento del 4% siendo este inferior al porcentaje establecido en el respectivo boletín, esto es 5.2%.

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

OFERTA QUE SATISFACE LAS NECESIDADES DE LA ENTIDAD

Conforme al numeral 1 del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Administración Municipal verificó las condiciones del mercado inmobiliario del Municipio de Sogamoso, en primera instancia se realizó una revisión de los Inmuebles de propiedad del Municipio determinando que no se encuentran disponibles para este propósito.

El inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33 de la ciudad de Sogamoso, cumple con todas las especificaciones exigidas por el municipio de Sogamoso para el funcionamiento de la oficina y archivos del Archivo Central del Municipio de Sogamoso.

Por lo anterior, se recomienda suscribir contrato de arrendamiento del inmueble mencionado con la señora ELSA MARINA FERNÁNDEZ DE FERNÁNDEZ, propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33 de la ciudad de Sogamoso, el cual cuenta con un área total habilitada de 420 m2, metraje suficiente para la ubicación de la dependencia mencionada anteriormente el cual tendrá un canon mensual de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($5.141.580) M/CTE.,** IVA incluido.

Atentamente,

JENNIFER PAOLA SANCHEZ BENITEZ
Secretaria General

Proyectaron:

Nombre	Cargo	Firma
MIGUEL ARMANDO ARAQUE VARGAS	ALMACENISTA GENERAL	

NIT: 891.855.130-1

MUNICIPIO DE SOGAMOSO
MACROPROCESO: GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS
PROCESO: CONTRATACIÓN

CÓDIGO: AGB-01-F-01	MATRIZ DE RIESGOS	FECHA: 2024/05	VERSIÓN: 3

Copia Controlada

MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
1	General	Externo	Selección	Operacional	Impedimento o perturbación que impide el goce del bien inmueble arrendado por parte del arrendador	Mal ambiente dentro de las instalaciones del inmueble arrendado	Raro	Catastrófico	4	Riesgo bajo
2	Específico	Interno	Ejecución	Financiera	Mora en el pago del canon de arrendamiento	Perjuicio Oneroso del Arrendador	Improbable	Menor	2	Riesgo bajo

No	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valor	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Periodicidad cuánto?
1	Municipio y contratista	El contratista deberá garantizar un ambiente que no afecte las labores diarias del ejercicio de los funcionarios de las diferentes dependencias	mínima	Insignificante	3	Riesgo bajo	No	Secretaría General	A la firma del contrato	Cuando se liquide el contrato	Negociación con el contratista	Diario
2	Municipio	El municipio está obligado a pagar mensualmente	mínima	Menor	2	Riesgo bajo	No	Secretaría General	A la firma del contrato	Cuando se liquide el contrato	Diligencia de las actas parciales dentro del término del contrato	Mensualmente de acuerdo con el pago del canon de arrendamiento

JENNIFER PAOLA SANCHEZ BENITEZ
Secretaria General