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 PREVIOS Y SOPORTES
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2025.
FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: CESAR AUGUSTO ACOSTA SIERRA / DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGISTICOS
CIUDAD Y FECHA: TUNJA, JUNIO 2025.

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. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, señala 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.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 298 de la Constitución Política, el cual establece:

“Artículo 298. Los departamentos 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”.

En ese orden de ideas, la Gobernación de Boyacá, debe contar con espacios para el buen funcionamiento de las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, por lo tanto, actualmente no existen inmuebles de 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 un inmueble suficiente para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

En relación a lo anterior, el Departamento de Boyacá no cuenta con unas instalaciones adecuadas para desarrollar las funciones y actividades del Archivo General del Departamento “Jorge Palacios Preciado”, por lo que se hace necesario disponer de un espacio apropiado para el funcionamiento de este, 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 bien 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, que permita espacios para la adecuada gestión de archivo central, que garantice el acceso a la información de la ciudadanía y accesibilidad de las personas en condición de discapacidad.

Dicho lo anterior, el bien inmueble debe contar con las condiciones mínimas de acceso para las personas en condición de discapacidad física o con movilidad reducida o habilidades diferentes, según lo establece la Ley 361 de 1997, que permita garantizar la accesibilidad de las mismas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

El Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de mayo del 26 de 2015, establece: “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.”

En ese orden de ideas, de acuerdo a las características del bien inmueble ubicado en la Calle 17 N° 14A-72 en el centro de la ciudad de Tunja, que tiene un área aproximada de 1.100m2, se ajusta a la necesidad descrita anteriormente, garantizando dicho espacio mediante el arrendamiento del mismo.

Lo anterior, permitirá a la Entidad disponer del espacio para optimizar el funcionamiento del Archivo General del Departamento “Jorge Palacios Preciado” y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

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 009 de 2024 por la cual se adopta el plan Departamental de Desarrollo de Boyacá, denominado “NUESTRO GRAN PLAN ES BOYACA 2024-2027”, se requiere la contratación de arrendamientos para las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, debido a que, actualmente no existen inmuebles de propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin.

Con el fin de satisfacer la necesidad aquí descrita, y en cumplimiento de los principios de la contratación estatal establecido 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, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2025”.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Secretaría General certifica a través del presente estudio previo que realizó el debido estudio y análisis de manera rigurosa y detallada, los cuales tienen en cuenta los criterios de austeridad en el gasto, para lo cual la presente necesidad a contratar no constituye gasto suntuario, ni contradice las directrices de austeridad en el gasto público.

La necesidad antes descrita se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2025.

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

3.1. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2025.

3.2. IDENTIFICACIÓN DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS - CODIGO 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.

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO O CONVENIO A CELEBRAR: Contrato de Arrendamiento.

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES (APLICA PARA CONTRATACIÓN DIRECTA):

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

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

3.5. ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES A CONTRATAR O A REALIZAR:

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

a) Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993.
b) 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.
c) Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
d) Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor. (cuando aplique)
e) Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
f) Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito.
g) Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
h) Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

a) Entregar al arrendatario el bien inmueble objeto de arrendamiento, una vez cumpla con los requisitos del contrato y se suscriba el acta de inicio.
b) Entregar el inmueble con los servicios públicos de agua, luz e internet a paz y salvo a la fecha del acta de inicio.
c) Permitir el uso y goce del bien inmueble al Arrendatario.
d) Cumplir con todas las disposiciones que contemple la Ley en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.
e) 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 trámite ante la Secretaría de Contratación de hacienda para la presentación de las cuentas.
f) Adjuntar Certificado Bancario para la consignación del canon de arrendamiento.
g) 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.

h) Realizar las adecuaciones, reparaciones y mejoras cuando esta se requieran, de acuerdo a la necesidad para el correcto funcionamiento del bien inmueble, ajustado a las necesidades del Archivo Central del Departamento de Boyacá.
i) El arrendador deberá realizar las mejoras necesarias requeridas de iluminación, así como los necesarios por daños de infraestructura cualquiera que sea la naturaleza que los haya originado, para garantizar el correcto funcionamiento del inmueble.
j) Entregar el bien inmueble con las adecuaciones eléctricas y de cableado estructurado (verificando el buen funcionamiento de cada uno de los puntos de red y eléctricos), necesarias para el funcionamiento de las Oficinas.
k) Cumplir a satisfacción los requerimientos de accesibilidad como son espacios amplios de circulación, iluminación, baños aptos para personas con movilidad reducida, rampas, ventilación, redes de internet y demás.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a) 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.
b) Cancelar oportunamente el servicio público de agua, luz, gas dentro del término establecido.
c) 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 recibidas.
d) Generar el comprobante de entrada con el objeto de incorporar el bien en el Sistema Integrado de Información Financiera de la entidad.
e) 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.

3.6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A CONTRATAR:

Ubicación: Calle 17 No 14A - 72.
Área del bien: 1.100 metros^2.
Servicios: Agua, Luz, adecuaciones eléctricas y de cableado estructurado para teléfono e internet.

Inmueble registrado bajo la Escritura Pública N° 2470 del 03 de diciembre de 2002, en la Notaria Tercera de Tunja, el cual tiene 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.

3.7. PLAZO DE EJECUCIÓN: Desde la suscripción del acta de inicio hasta el día 30 de diciembre de 2025.

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

3.9. CALIDAD DEL PERSONAL: N/A

3.10. VALOR: CIENTO VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS DOS PESOS ($120.406.902) M/CTE.

3.11. APORTES: N/A

3.12. FORMA DE PAGO: El DEPARTAMENTO pagará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento y el valor del presente contrato, es decir, la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS DOS PESOS ($120.406.902) M/CTE** IVA INCLUIDO, de la siguiente forma: EL DEPARTAMENTO efectuará al ARRENDADOR tres (03) pagos, que se serán realizados cada uno por el valor **CUARENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($40.135.634)** cada uno 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.

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

El objeto a contratar se realizará conforme a lo establecido en el literal i), numeral 4 del artículo 2 de la ley 1550 de 2007, que establece que para el arrendamiento o adquisición de inmuebles procede la modalidad de contratación directa.

De igual forma, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 de la ley 1082 de 2015 determina que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles bajo la modalidad de contratación directa, mientras se sigan las siguientes reglas:
Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

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 por su naturaleza, le son aplicables normas civiles, comerciales y las disposiciones contenidas entre otras normas concordantes, como lo son la Ley 820 de 2003.

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

INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente análisis del sector está encaminado a conocer y establecer el comportamiento del mercado en su oferta y demanda en el sector secundario, donde se producen servicios de alquiler y préstamo. De igual manera este análisis permite conocer el comportamiento de aspectos técnicos, administrativos, financieros, operativos y capacidad de respuesta inmediata a las necesidades de las sedes de la Entidad y su capacidad operativa y control en un mercado amplio y competitivo.

El contrato de arrendamiento que celebran las entidades públicas:

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como «[…] un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado». Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamado arrendador– se obliga a concederle a otra –llamado arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon.

En este sentido, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento ; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades –el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador la renta o canon–; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica; v) principal, porque existe en forma autónoma; y v) nominado, porque está tipificado y desarrollado en la ley.

Resulta consecuente, de la esencia del contrato de arrendamiento según lo previsto en el artículo 1973 del Código Civil, que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

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.

Debido a que la Gobernación de Boyacá no cuenta con espacios suficientes para el funcionamiento de diferentes dependencias, ni con la posibilidad de adquirir un espacio nuevo, la Administración se ve en la necesidad de tomar a título de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de la Biblioteca Departamental “Eduardo Torres Quintero” con el propósito prestar el servicio de consulta bibliográfica e investigación a estudiantes, docentes e investigadores entre otros.

En ese orden de ideas, se requiere tomar en arriendo un inmueble que conste de mínimo 1.100 metros^2, que cuente con la capacidad estructural para permitir el acceso de las personas en condición de discapacidad para el funcionamiento de la Biblioteca Departamental “Eduardo Torres Quintero”, y a su vez para el funcionamiento de los archivos de Contratación, Atención al ciudadano y Tesorería.

Debido a que la Gobernación de Boyacá no cuenta con espacios suficientes para el funcionamiento de diferentes dependencias, ni con la posibilidad de adquirir un espacio nuevo, la Administración se ve en la necesidad de tomar a título de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de la Biblioteca Departamental “Eduardo Torres Quintero”, y a su vez para el funcionamiento de los archivos de Contratación, Atención al ciudadano y Tesorería.

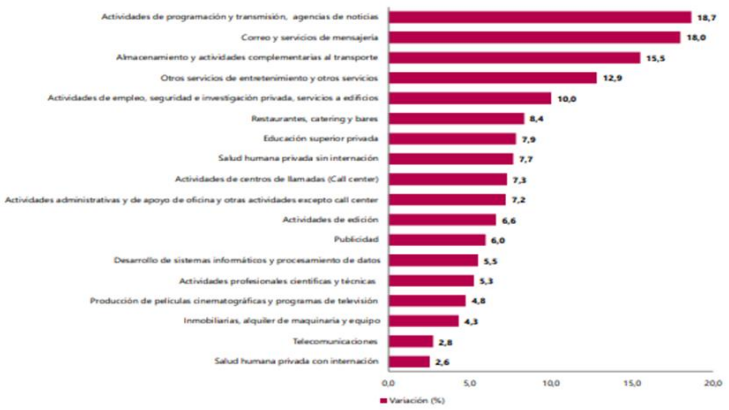
Al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de nuevos inmuebles para el funcionamiento de las mencionadas dependencias de la Gobernación de Boyacá y dada la necesidad de contar con un inmueble donde funcionen estas instalaciones, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento apalancado con recursos de la vigencia, para cubrir el canon de arrendamiento para el año 2024, con el fin de no interrumpir la Prestación del Servicio que es finalidad del Estado Colombiano, en los términos del artículo 365 de la Constitución Política, toda vez que éste inmueble a contratar cumple con las condiciones de seguridad y reúne las condiciones eléctricas y técnicas para el funcionamiento institucional y la atención al público.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Variación anual de los ingresos nominales
Total nacional
Marzo (2025p-2024)

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)
Marzo de 2025P

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Marzo 2025P / marzo 2024



Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-mar2025.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 (marzo 2025 / marzo 2024).En marzo de 2025, los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Marzo 2025P / marzo 2024

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	15,5	15,6	-0,1	0,0
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	18,0	18,1	0,0	-0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,4	8,2	0,3	-0,2
J	División 58	Actividades de edición	6,6	5,3	0,7	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,8	6,5	-2,0	0,3
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	18,7	15,9	0,0	2,8
J	División 61	Telecomunicaciones	2,8	-1,0	3,6	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	5,5	6,1	-0,4	-0,2
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,3	5,9	-1,1	-0,4
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	5,3	4,8	0,6	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	6,0	6,1	0,0	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	10,0	10,2	0,0	-0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,3	7,3	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,2	4,5	0,0	2,8
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,9	7,7	0,0	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	2,6	2,2	0,1	0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,7	6,7	0,8	0,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	12,9	11,9	-0,3	1,3

Fuente: DANE, EMS.
P Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Fuente:

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-mar2025.pdf

5.1.2 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (marzo 2025 / marzo 2024).

En marzo de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios en comparación con marzo de 2024.

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Marzo 2025ᵖ / marzo 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	9,2	5,2	4,0	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	3,8	3,1	0,7	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,5	4,7	3,8	--
J	Divsión 58	Actividades de edición	6,5	5,8	0,8	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	15,7	8,3	7,4	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	7,3	6,1	1,3	--
J	División 61	Telecomunicaciones	3,2	2,8	0,4	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	7,8	5,7	2,1	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,5	6,1	2,4	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	8,5	5,6	2,9	--
M	Clase 7310	Publicidad	12,8	7,2	5,6	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	8,8	2,5	3,2	3,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	10,2	5,4	4,9	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,6	5,7	3,0	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,9	0,7	0,4	5,8
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,9	2,8	1,0	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,5	4,1	3,4	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	11,1	6,3	4,8	--

Fuente: DANE, EMS.

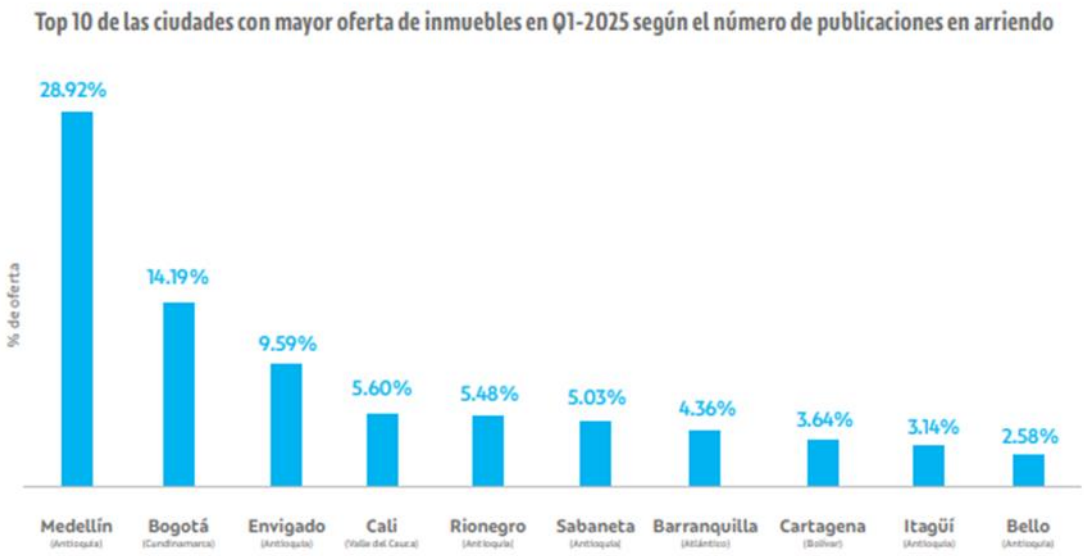
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-mar2025.pdf

5.1.3 ANÁLISIS HISTORICO DE PRECIOS DE ARRIENDO

Al cierre del primer trimestre de 2025, Medellín concentra el 28,92% de la oferta total de inmuebles en venta y arriendo, Le siguen Bogotá con un 14,2% y Envigado con un 9,6%. En conjunto, estas tres ciudades reúnen más del 52% de la oferta disponible, reflejando su alto dinamismo en el mercado de arrendamientos.

En contraste, ciudades como Cali (5,6%), Barranquilla (4,4%) y Cartagena (3,6%) muestran una participación menor, posiblemente asociada a dinámicas locales de mercado o a una menor digitalización de la oferta de inmuebles.

Este panorama refleja un comportamiento dinámico y diversificado del sector, con oportunidades tanto para inversionistas como compradores en todo el país.



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2025.*

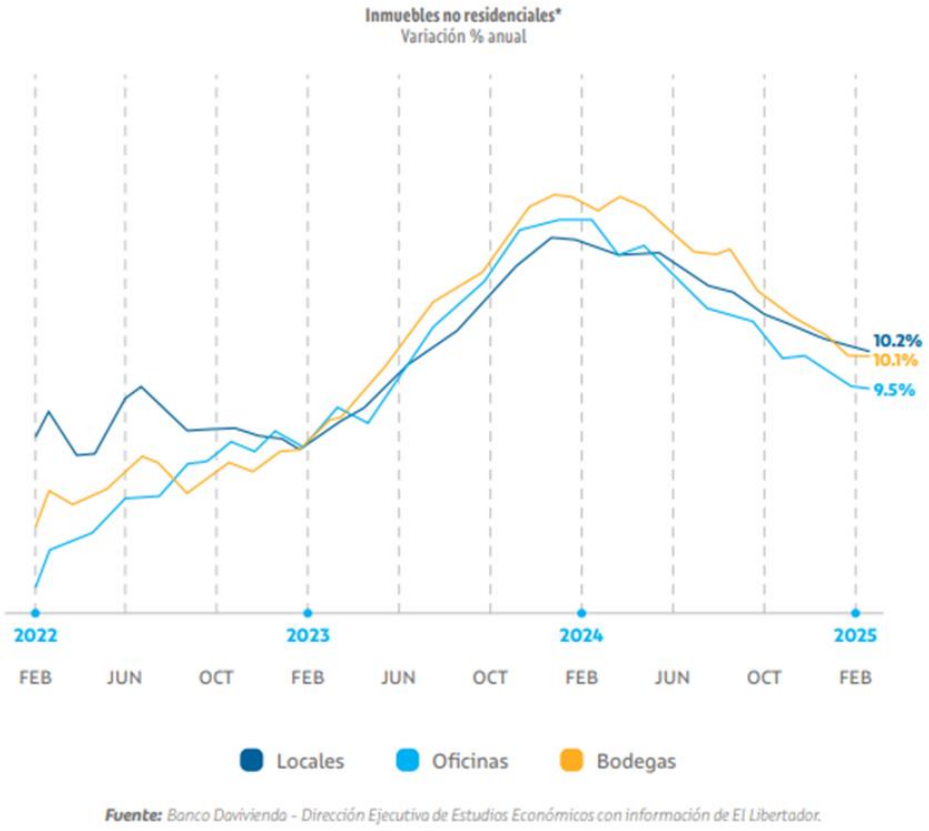
Fuente https://www.ciencuadras.com/blog/wpcontent/uploads/2025/05/I-Informe-Trimestral-2025.pdf

En el caso de la vivienda en arriendo, para el cierre de este primer trimestre, se evidencia que el interés permanece en Medellín (28.92%) y en Bogotá (14,19%).

5.1.4 Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

Durante el primer trimestre de 2025, los arriendos de locales, oficinas y bodegas mantuvieron una tendencia de reducción sostenida. Frente a febrero de 2024, las tasas de variación cayeron aproximadamente 2 puntos porcentuales en todos los subtipos, ubicándose ahora entre 9,5% y 10,2%. Esta moderación en los precios sugiere un ajuste en los costos de ocupación para las empresas, en un contexto de recuperación del mercado. Además, factores como la disminución de la vacancia y la mayor estabilidad en la demanda también estarían contribuyendo a este comportamiento más controlado en los arriendos de inmuebles comerciales.

.



Fuente: *Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En febrero de 2025, el canon de arrendamiento para inmuebles no residenciales registró un aumento promedio del 9,93%. Al analizar por subtipos, los locales comerciales mostraron el mayor crecimiento, con una variación del 10,2%, mientras que las oficinas presentaron el incremento más moderado, con un 9,5%. A nivel territorial, Medellín y Cartagena se destacaron como las ciudades con mayor variación en el canon general, ambas con un crecimiento del 11%.

En contraste, Bucaramanga fue la ciudad con el menor ajuste, con una variación del 9,1%. En el segmento de oficinas, el mayor incremento se registró en otras ciudades (11,0%), seguidas por Barranquilla (10,7%) y Medellín (10,6%). Bogotá reportó el crecimiento más bajo en este grupo, con una variación del 7,8%. Para el caso de las bodegas, las mayores alzas se observaron en otras ciudades (11,5%), Cali (11,1%) y Medellín (10,9%). Cartagena, por el contrario, presentó la menor variación con un 5,3%, ubicándose 4,8 puntos porcentuales por debajo del promedio nacional (10,1%). Este comportamiento evidencia un mercado no residencial activo, con diferencias marcadas según el tipo de inmueble y la dinámica territorial.

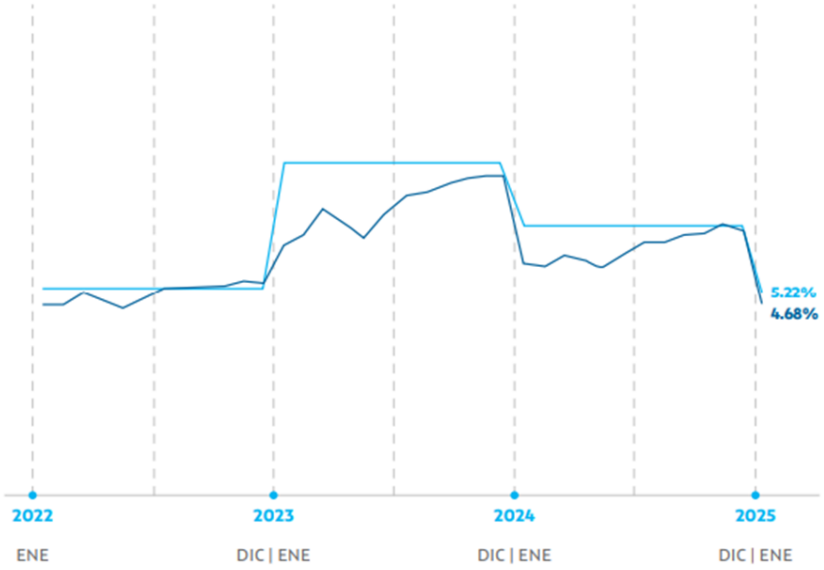
ELDRI - Inmuebles no residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. %	Frente al total
		FEB-24	ENE-25	FEB-25	Anual	
Locales	Barranquilla	144.9	159.0	160.7	10.9	
	Bogotá	133.9	144.9	146.4	9.3	
	Bucaramanga	129.6	140.5	141.3	9.1	
	Cali	142.5	156.0	157.7	10.6	
	Cartagena	143.7	158.3	159.6	11.0	
	Medellín	145.6	160.2	161.5	11.0	
	Otras	141.0	153.7	154.8	9.8	
	Total	**140.2**	**153.2**	**154.5**	**10.2**	
Oficinas	Barranquilla	147.0	162.6	162.8	10.7	
	Bogotá	128.6	136.4	138.6	7.8	
	Bucaramanga	127.3	138.6	140.0	10.0	
	Cali	141.0	153.8	155.6	10.3	
	Cartagena	137.2	147.9	149.1	8.7	
	Medellín	144.2	158.0	159.5	10.6	
	Otras	131.4	143.0	145.8	11.0	
	Total	**135.9**	**147.0**	**148.8**	**9.5**	
Bodegas	Barranquilla	149.0	161.7	161.3	8.2	
	Bogotá	137.3	148.2	150.7	9.8	
	Bucaramanga	136.8	146.5	146.8	7.3	
	Cali	141.8	155.5	157.5	11.1	
	Cartagena	150.7	158.8	158.8	5.3	
	Medellín	145.2	158.6	161.0	10.9	
	Otras	135.2	152.1	151.5	11.5	
	Total	**141.2**	**153.5**	**155.5**	**10.1**	

COMPORTAMIENTO EN CÁNONES DE ARRENDAMIENTO AÑO 2025

Desde noviembre de 2024, el canon nacional de arriendo ha mantenido una tendencia descendente. A enero de 2025, se ubicó en 4,68%, situándose por debajo del IPC nacional, que fue de 5,22%. Este comportamiento marca un cambio importante frente a periodos anteriores, donde las variaciones del canon solían superar consistentemente la inflación. La caída refleja un mercado de arriendos más controlado y alineado con las dinámicas inflacionarias, resultado de mayores ajustes en la oferta, la demanda y las condiciones macroeconómicas del país.



Fuente: *Información de El Libertador.*

El mercado inmobiliario colombiano atraviesa un momento de fuerte dinamismo, donde la demanda supera con claridad a la oferta disponible. Durante el primer trimestre de 2025, las ventas de vivienda nueva aumentaron 34,6% frente al mismo periodo del año anterior, con un liderazgo evidente del segmento VIS (41,8%), frente al No VIS (25,7%). En valor, el crecimiento alcanzó el 44%, impulsado principalmente por el mayor número de unidades vendidas, más que por un alza en los precios unitarios. Del lado del arriendo, los datos del índice ELDRI, elaborado por El Libertador y Davivienda, muestran un incremento sostenido en los cánones, aunque con señales de desaceleración. En febrero de 2025, los arriendos de casas crecieron 8,8% y los de apartamentos, 8,3%. En el segmento no residencial, los aumentos oscilaron entre el 9,5% y el 10,2% para locales, oficinas y bodegas. Estas cifras superan ampliamente la inflación anual (5,2%), con mayor intensidad en inmuebles de alto valor y en ciudades como Medellín, Cartagena y Barranquilla.

A pesar del buen ritmo de ventas, la oferta no logra acompañar la demanda. El inventario de unidades disponibles se redujo en 5,8%, y el número de proyectos cayó 1,1% frente al año anterior. Además, las iniciaciones de obra descendieron 13% y las terminaciones 3%,

lo que anticipa posibles cuellos de botella en la oferta futura. Hoy, cerca del 47,6% del metraje comercializado se encuentra en etapa de preventa, lo que limita la disponibilidad inmediata.

Fuente https://www.ciencuadras.com/blog/wpcontent/uploads/2025/05/I-Informe-Trimestral-2025.pdf

5.1.5 SECTOR INMOBILIARIO Y DE ARRIENDOS.

En Entre el cuarto trimestre de 2024 y primer trimestre de 2025, el área de las obras iniciadas disminuyó en 2,6% al pasar de 3.825.032m2 a 3.726.391m2 , lo que corresponde a 98.641m2 menos de área iniciada. En este resultado, el destino que más contribuyó a la variación trimestral del área iniciada fue casas que restó 2,1 puntos porcentuales

Tabla 3. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
IV trimestre 2024 - I trimestre 2025p

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	IV/2024	I p/2025	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**3.825.032**	**3.726.391**	**100,0**	**-2,6**	**-2,6**
Apartamentos	2.470.936	2.505.276	67,2	1,4	0,9
Casas	480.975	400.495	10,7	-16,7	-2,1
Oficinas	79.345	47.584	1,3	-40,0	-0,8
Comercio	180.350	146.142	3,9	-19,0	-0,9
Bodegas	183.045	134.803	3,6	-26,4	-1,3
Educación	50.461	29.966	0,8	-40,6	-0,5
Hoteles	17.426	22.815	0,6	30,9	0,1
Hospitales	37.716	42.273	1,1	12,1	0,1
Admón. pública	35.798	4.947	0,1	-86,2	-0,8
Otros*	288.980	392.090	10,5	35,7	2,7

Fuente: DANE, CEED
p Cifra provisional
*Otros incluye edificaciones destinadas a funciones religiosas, a edificios para clubes, salas de reuniones, cines, teatros, estadios deportivos, coliseos y otros para el esparcimiento, actividades especiales que por definición no se encuentren ubicados en los anteriores destinos y cuya área a construir sea cubierta.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en la investigación

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CEED/bol-CEED-Itrim2025.pdf

Por áreas de cobertura, en el primer trimestre de 2025 la variación trimestral de -2,6% registrada en el área iniciada, se explica principalmente por el comportamiento de Cundinamarca1 que restó 4,9 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, Ibagué AU sumó 3,2 puntos porcentuales a la variación trimestral del área iniciada

Al realizar el análisis por contribución, se observa que el área de cobertura que más aporta a la variación del área culminada (-1,1%), es Cali AU con -5,0 puntos porcentuales. Para el área en proceso, la variación -2,2%, se explicó principalmente por Cartagena AU y Cundinamarca1 que restaron conjuntamente 1,4 puntos porcentuales a la variación. Por su parte, la disminución de 1,0% del área paralizada, se explica principalmente por Medellín y Oriente AM, Pereira AM, Armenia AU y Manizales AU que restaron en conjunto 1,1 puntos porcentuales.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CEED/bol-CEED-Itrim2025.pdf

Tabla 2. Variación y contribución trimestral, por estado de obra, según áreas de cobertura.
Total 23 áreas
II trimestre de 2024 / III trimestre 2024[P]

Áreas de cobertura	Área culminada		Área en proceso		Área paralizada	
	Variación %	Contribución ptos porcentuales	Variación %	Contribución ptos porcentuales	Variación %	Contribución ptos porcentuales
Total	**-1,1**	**-1,1**	**-2,2**	**-2,2**	**-1,0**	**-1,0**
Bogotá	-10,5	-1,7	1,8	0,4	-0,6	-0,1
Medellín y Oriente AM	17,5	2,6	-2,4	-0,5	-1,4	-0,3
ndinamarca[1]	9,4	1,2	-5,7	-0,6	2,8	0,3
Cali AU	-32,3	-5,0	-0,9	-0,1	2,5	0,3
Barranquilla AM	-23,7	-2,1	-5,3	-0,4	1,1	0,1
Bucaramanga AM	-13,8	-0,6	1,7	0,1	-1,7	-0,1
Pereira AM	18,1	0,6	-11,2	-0,2	-21,8	-0,3
Armenia AU	-17,6	-0,3	10,4	0,1	-14,6	-0,3
Cartagena AU	107,9	3,9	-17,0	-0,8	-1,5	-0,1
Ibagué AU	43,8	1,3	-3,8	-0,1	-3,5	-0,1
Cúcuta AM	-8,9	-0,2	-11,6	-0,2	-0,6	0,0
Manizales AU	42,3	0,3	10,8	0,1	-32,4	-0,3
Villavicencio AU	-3,1	-0,1	-12,7	-0,1	-5,7	-0,1
Neiva AU	70,8	0,7	-4,5	-0,1	5,7	0,1
Pasto AU	9,7	0,1	6,4	0,0	-11,7	-0,1
Popayán AU	-59,8	-1,1	2,6	0,0	-1,2	0,0
Santa Marta AU	12,3	0,1	1,1	0,0	7,1	0,2
Tunja AU	25,0	0,3	1,4	0,0	-3,5	-0,1
Valledupar AU	-51,9	-1,2	-6,8	-0,1	0,2	0,0
Montería AU	-30,1	-0,2	21,5	0,1	-18,8	-0,1
Sincelejo AU	31,0	0,1	-14,9	0,0	1,2	0,0
Yopal AU	35,0	0,2	5,2	0,0	-3,1	0,0
Florencia AU	-24,1	-0,1	13,7	0,0	5,7	0,0

Fuente: DANE, CEED

1. Comprende los municipios de Soacha, Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera, Funza, Sopo, Zipaquirá, Fusagasugá, Facatativá, La Calera, Tocancipá, Ricaurte, Tabio, Tenjo, Girardot, Sibaté y Gachancipá.

Activar W
Ve a Configu

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CEED/bol-CEED-Itrim2025.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 tenía 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

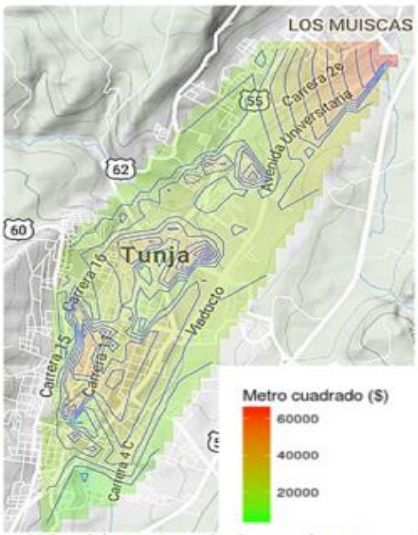


FIGURA 5: *Valor del metro cuadrado por ubicación en la ciudad*

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).

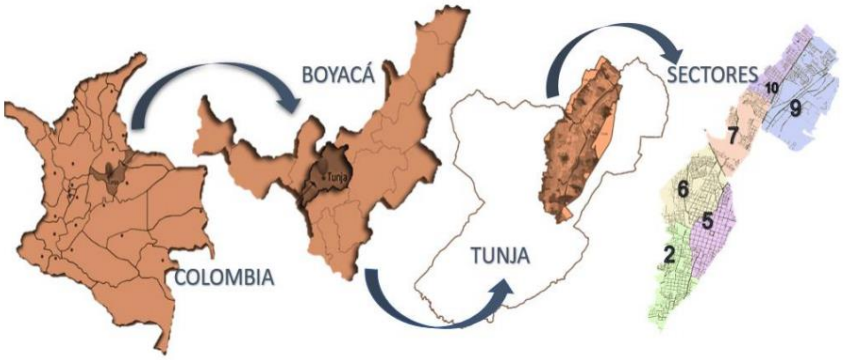
A pesar de la existencia de los factores anteriormente mencionados, se hace necesario tener en cuenta el costo de vida de los colombianos para el año inmediatamente anterior, ya que esto determina el costo de bienes y servicios básicos que influyen en el precio de los arriendos los inmuebles comerciales, 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.



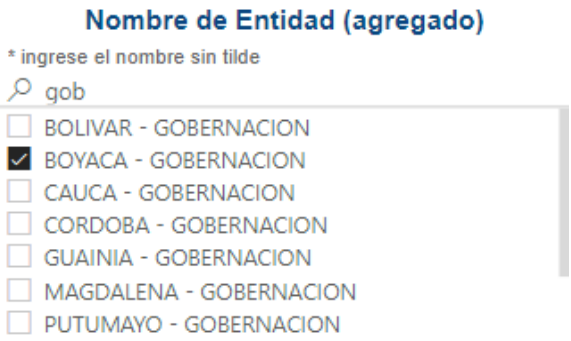
Fuente: https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/18224/2019johanpinzon.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

5.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

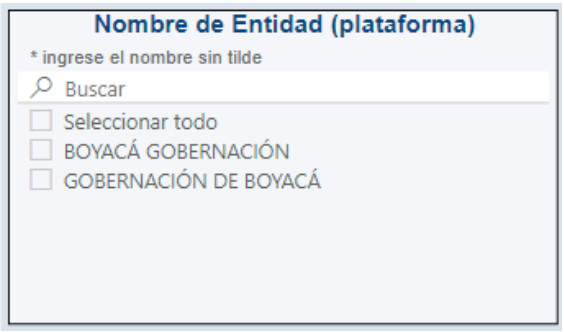
La Gobernación de Boyacá, a través del este proceso tiene como finalidad garantizar la cantidad de bienes o servicios que el mercado ofrece para lograr la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado, para lo cual haciendo el uso de las herramientas e insumos de análisis estratégicos, 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:

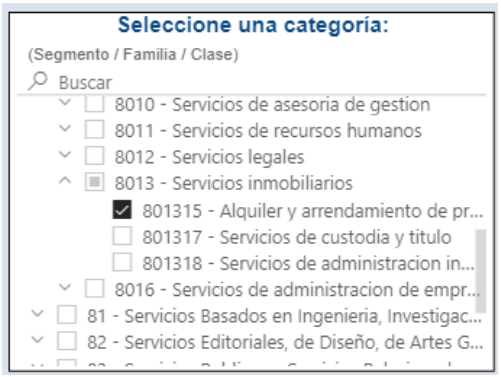
Periodo – Entidad



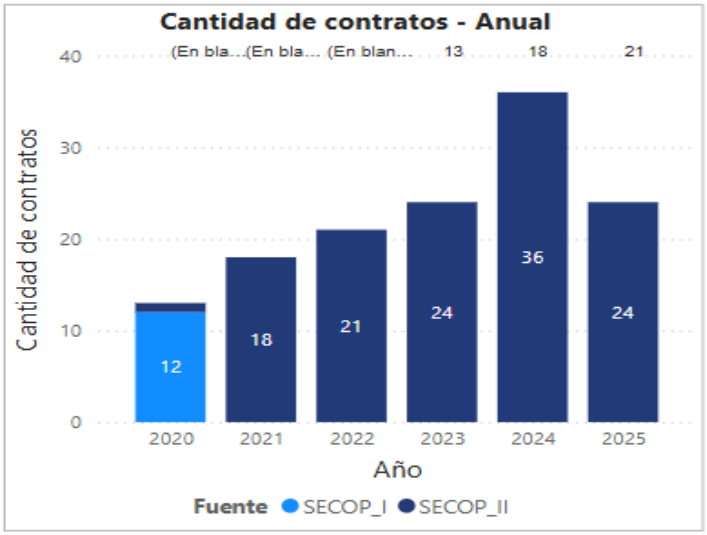


Plataforma – Categoría:





Encontrando que en el departamento de Boyacá se han celebrado ciento cuarenta y un (136) contratos similares, desde el 2019 filtrados en las plataformas secop 1 y 2 hasta (Diciembre 2024), destacando los años 2024 y 2025 con contratos celebrados, así:



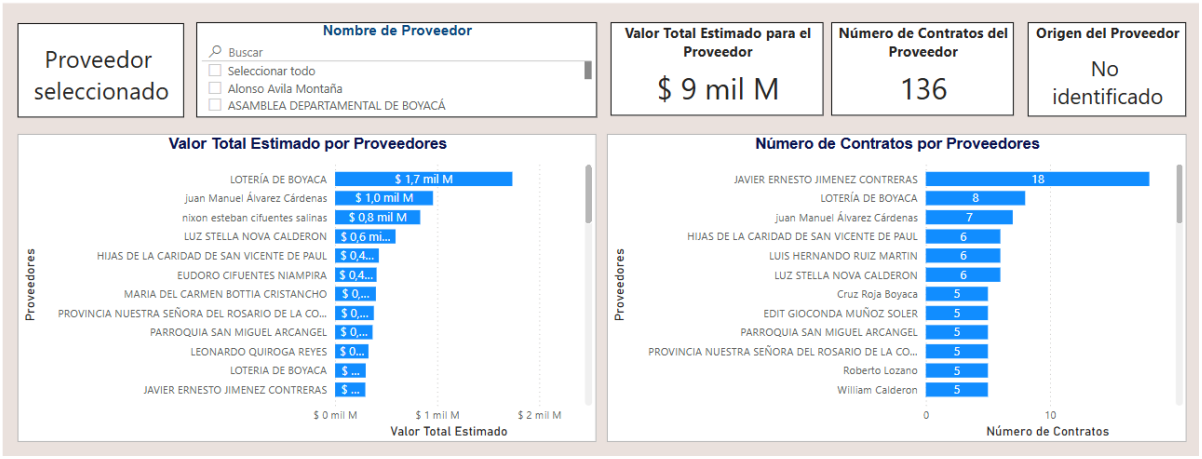
De los procesos contractuales encontramos los siguientes procesos por valores de las vigencias anteriores desde el año 2020 al 2025:

Año	2019			2020			2021		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	28	$ 2.324.775.243	13,39%	16	$ 2.422.872.840	13,96%	21	$ 2.130.809.924	12,27%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	28	$ 2.324.775.243	13,39%	16	$ 2.422.872.840	13,96%	21	$ 2.130.809.924	12,27%
Total	28	$ 2.324.775.243	13,39%	16	$ 2.422.872.840	13,96%	21	$ 2.130.809.924	12,27%

Año	2022			2023			2024		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	24	$ 2.386.619.405	13,75%	27	$ 2.650.005.475	15,26%	37	$ 2.864.016.828	16,50%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	24	$ 2.386.619.405	13,75%	27	$ 2.650.005.475	15,26%	37	$ 2.864.016.828	16,50%
Total	24	$ 2.386.619.405	13,75%	27	$ 2.650.005.475	15,26%	37	$ 2.864.016.828	16,50%

Año	2025		Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participaci
8013 - Servicios inmobiliarios	$ 2.012.073.690	23,15%	136	$ 8.692.109.280	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	$ 2.012.073.690	23,15%	136	$ 8.692.109.280	100,00%
Total	$ 2.012.073.690	23,15%	136	$ 8.692.109.280	100,00%

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:

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 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	$ 300,000,000 Peso colombiano	10 meses y 29 días

			NACIONALES E INTERNACIONALES DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ DENOMINADA CASA DE BOYACÁ EN BOGOTÁ PARA EL AÑO 2020.		
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 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

Ahora pues la modalidad de contratación directa es utilizada en otras entidades estatales como la Gobernación de Antioquía que suscribió contratos utilizando el código clasificador de bienes y servicios numero 801315-“Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones”, lo cual se puede comprobar dentro la herramienta de metodología de Abastecimiento Estratégico realizada por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, para la gestión de la compra pública, que permite realizar un seguimiento a las entidades públicas en relación con la aplicación de los niveles de transparencia, eficiencia y generación de valor por dinero.

MODALIDAD	N° PROCESO	N° CONTRATO	OBJETO	VALOR (TOTAL)	TIEMPO (TOTAL)
Contratación Directa	ED-CD-18-10	0551 de 2018	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20 No 6-17/27/67/75;	$ 211,536,557 Peso colombiano	10 meses

			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		
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				
Contratación Directa	23CA174H1398	23CA174H1398	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO A LA RECUPERADORA DE MATERIALES TULIO OSPINA S.A.S. BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	$ 88.014.804 Peso colombiano	12 meses
Link del contrato	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5062371&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true				

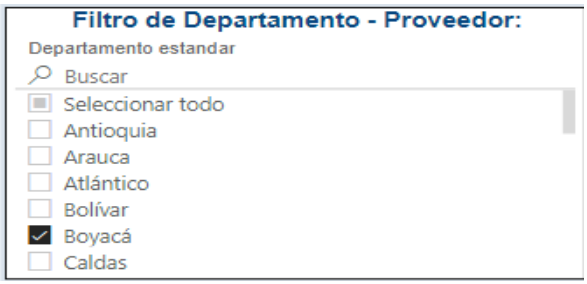
5.3 ESTUDIO DE OFERTA.

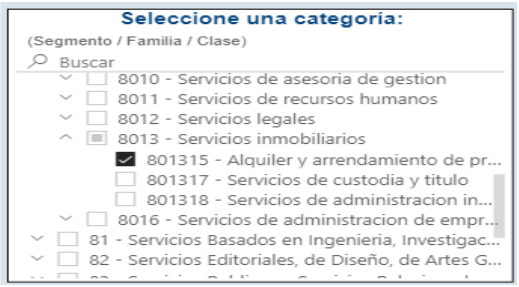
Para el estudio de la oferta, y de acuerdo a las indicaciones de CCE, se determinará la cantidad de empresas que existen en el departamento:

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:

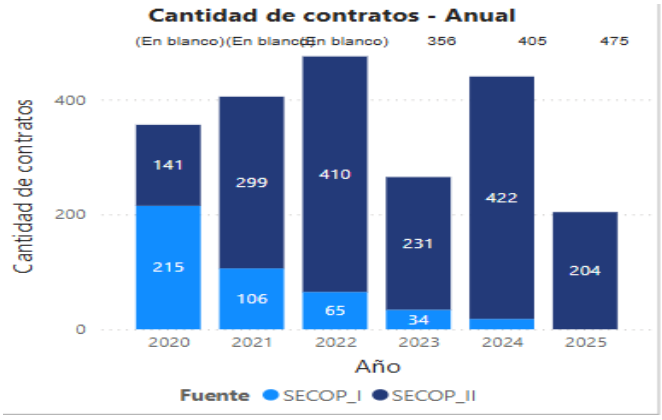




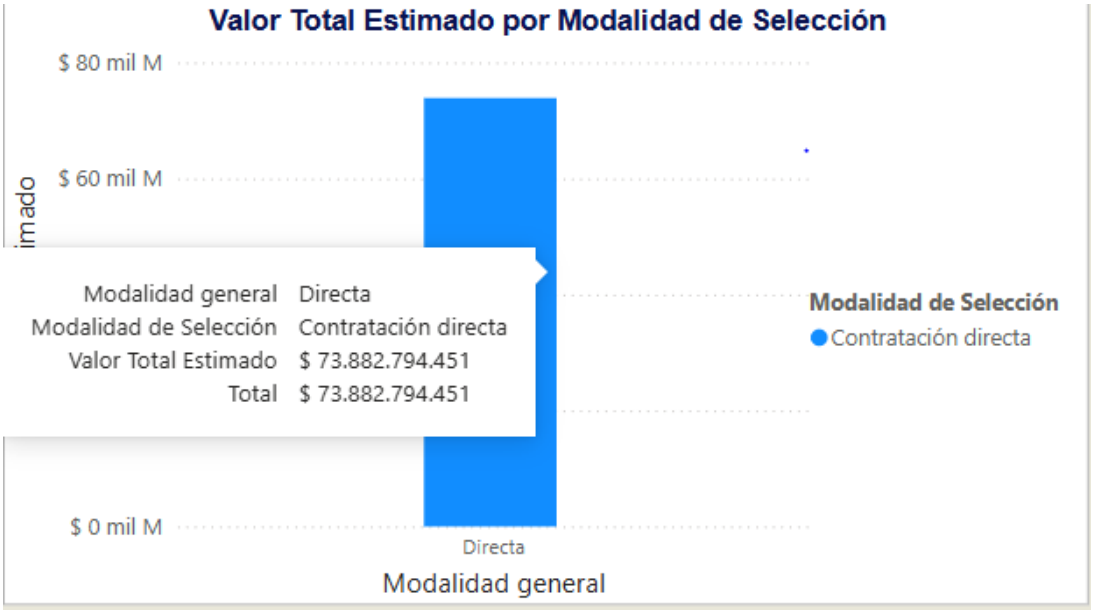
Dichos procesos fueron consultados en cuantía de 0 a $ 380.000.000 (El valor tomado por el filtro es con el fin de ampliar la contratación celebrada por la entidad) debido al modelo de contratación y en relación con el proceso actual, así:



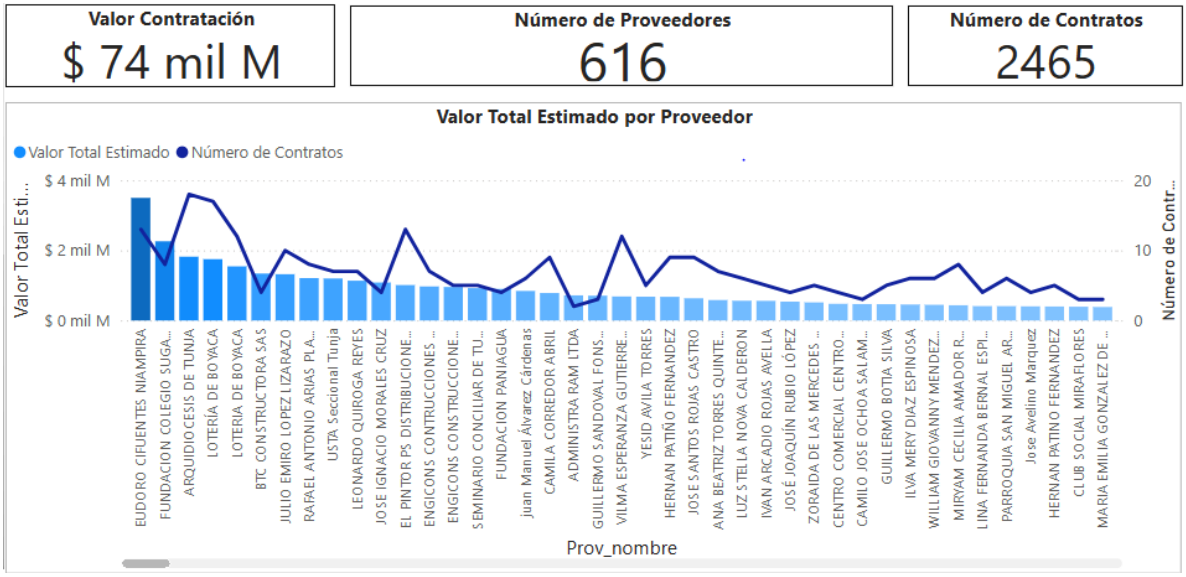
Por lo tanto por la entidad determina una lista de los proveedores actuales seleccionados a través de procesos contractuales, en fuentes de información en el secop 1 y 2. Destacando los procesos por Contratación Directa que en total fueron (2426), así:



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.

Ahora bien, del análisis realizado se evidencia que el inmueble en cuestión cumple con todos los requisitos técnicos, espaciales y funcionales que la Entidad necesita para llevar a cabo sus actividades misionales de manera eficiente. Su ubicación estratégica y sus características específicas, como la distribución de los espacios y los servicios asociados, se alinean plenamente con las exigencias de la operación institucional, lo que garantiza el desarrollo óptimo de las labores previstas.

Adicionalmente, se destaca que la contratación de este inmueble es una necesidad continua y prioritaria para la Entidad, considerando que se han celebrado contratos similares en vigencias anteriores con el mismo arrendador, obteniendo resultados satisfactorios durante dichos periodos. El inmueble ha demostrado ser un recurso confiable y adecuado para las actividades de la Entidad, sin presentarse inconvenientes significativos que comprometan su uso o funcionalidad.

Por lo anterior, se concluye que continuar con un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble resulta no solo conveniente, sino también indispensable para dar continuidad a las operaciones de la Entidad sin interrupciones. Además, la experiencia previa con este contrato garantiza una relación contractual estable y beneficiosa, permitiendo optimizar los recursos y evitar contratiempos asociados con la búsqueda de un nuevo inmueble que cumpla con las mismas condiciones.

Por último, la contratación del arrendamiento de un inmueble ubicado en la calle 17 N° 14ª-72 barrio el topo de la ciudad de Tunja, con un área de 1.100 m^2 aproximadamente, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 070-142505 destinado a garantizar el correcto funcionamiento del archivo general del departamento de Boyacá para el año 2025 con Juan Manuel Álvarez Cárdenas es esencial para asegurar la continuidad operativa de la Entidad. Este inmueble ya ha demostrado ser adecuado para las necesidades específicas de la red, lo que elimina los riesgos y costos asociados con la búsqueda de una nueva ubicación. Además, la experiencia previa con este contrato ha demostrado ser estable lo que refuerza la justificación para continuar durante el plazo previsto en el estudio previo.

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 2024.

Por lo anterior se tiene de referencia, los siguientes aspectos que sirvieron como elementos para deducir el valor del arrendamiento de la presente vigencia (2025), así:

El estudio de ofertas de inmuebles en el mercado con el fin de evaluar opciones para contratar muestra que los inmuebles ubicados en el centro de la ciudad de Tunja no cuentan con las características requeridas de espacio y funcionalidad, por lo cual se identifica la dificultad de encontrar un inmueble que cumpla con todos los requerimientos de la entidad.

De lo anterior, se realizó un análisis del inmueble en el que se está satisfaciendo la necesidad en este momento, el cual consta de un área mínima requerida de 1.100 M^2, ubicado en la zona centro de la ciudad, con condiciones de acceso favorables para la atención al ciudadano.

INMUEBLE	METROS CUADRADOS	VALOR METRO CUADRADO
Archivo general Calle 17 N 14-72	1.100	$ 18.243

Por tal razón, al satisfacer las necesidades de la administración departamental se recomienda contratar con el inmueble que actualmente está en arriendo, ya que cumple con las características de espacio, accesibilidad y ubicación.

La modalidad de contratación es directa, el contrato analizado corresponde a inmuebles ubicados en la zona centro del municipio de Tunja.

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 2025, se define que por

acuerdo entre las partes se dará un incremento del 5% sobre el canon de arrendamiento vigencia 2024 que no sobrepasa el tope máximo establecido para la presente anualidad.

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO 2024	$ 19.112.207,09
VALOR INCREMENTO 5 %	$ 955.609,91
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO 2025 (SUMA CANON DE ARRENDAMIENTO 2024 Y VALOR INCREMENTO 5%)	$ 20.067.817
VALOR TOTAL DEL CONTRATO 2025	**$ 120.406.902**

Se establece el precio del canon de arrendamiento para el funcionamiento del ARCHIVO GENERAL DEL TOPO por el valor de **CIENTO VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS DOS PESOS ($120.406.902) M/CTE**, los cuales serán pagados por el Departamento al Arrendador en tres (03) pagos por el valor **CUARENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS ($40.135.634)** cada uno y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.

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

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.

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."*

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. 25000232600020010147 7 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: 250002326000200202470, 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

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 contratista 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	Modificaciones de las condiciones inicialmente contempladas en el contrato	inejecuciónejecución e implementación del objeto contractual	Raro	Insignificante	2	Bajo
3	General	Interna	Ejecución	Operacional	Incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento	en el avance del contrato. Demoras en la ejecución del contrato. Incumplimiento total o parcial del contrato	Probable	Mayor	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 unilateral por incumplimiento.	Probable	Menor	6	Alto

7.2. TRATAMIENTO DEL RIESGO

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	Seguimiento por parte del Supervisor Celebración de audiencias de verificación	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Supervisor	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Mediante la entrega del informe de avance por parte del contratista y la revisión del mismo por parte del supervisor	Mensual

2	Arrendador	- Elaboración de proyecto y estudios previos donde se identifique adecuadamente la necesidad y la forma como se debe satisfacer	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos/ Supervisor	Fecha en que se radica el Estudio previo	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento a la ejecución del contrato respecto al proyecto	Mensual
3	Arrendador /Arrendatario	Seguimiento por parte del Supervisor Celebración de audiencias de verificación	Raro	Menor	3	Bajo	NO	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos/ Supervisor	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento de ejecución adelanto de informe de supervisión e interventoría	Mensual
4	Contratante	Siendo responsabilidad del contratante, este se compromete a pagar los impuestos por ser su obligación legal	Raro	Insignificante	3	Bajo	NO	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos y Logísticos	Fecha en la cual se materializa el riesgo	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	Mensual

TABLA PARA VALORACIÓN DEL RIESGO

			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 la Profesional de la Dirección de Servicios Administrativos y Logísticos, MARIA CONSUELO MANTILLA OJEDA, identificada con la cedula de ciudadanía No. C.C. 1.118.540.693 expedida en Yopal.

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 Secretaría 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, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2025".

12. DOCUMENTOS ADICIONALES SI SE REQUIEREN.

1. Propuesta Económica
2. Fotocopia de cédula de ciudadanía
3. Certificado de existencia y representación legal
4. Autorización representante legal para celebrar contrato
5. Certificado de existencia y representación legal
6. Consulta constancia de antecedentes y requerimientos judiciales Policía Nacional no mayor a 3 meses
7. Certificado de antecedentes disciplinarios Procuraduría general no mayor a 3 meses
8. Certificado de antecedentes de Contraloría no mayor a 3 meses
9. Consulta de medidas correctivas RNMC
10. Registro Único Tributario RUT no mayor a 30 días de expedición
11. Solicitud de disponibilidad presupuestal.

CÉSAR AUGUSTO ACOSTA SIERRA
Director de Servicios Administrativos y Logísticos

WILMAR ANCÍSAR TRIANA GONZALEZ
Secretario General

Proyectó: *Andrea Ropero*
Contratista DSAL

Juan Sebastián Díaz
Contratista DSAL