1	**OBJETO A CONTRATAR.**

Objeto del contrato: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 14 NO. 16-33 DE SOGAMOSO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO.

2	**OBJETIVO DE ESTUDIO:**

El presente estudio de sector tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector relativo al objeto de contratación, teniendo en cuenta la justificación de la necesidad establecida en el Estudio Previo y los bienes y servicios requeridos detallados en el estudio previo que acompañan la contratación.

Lo anterior en aras de que el Municipio de Sogamoso obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades de la Entidad, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional para la Contratación Pública – ANCP Colombia Compra Eficiente[1], la Entidad realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector realizado.

3.	**ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:**

El Municipio de Sogamoso debe analizar los aspectos generales que orientan la movilidad y el desarrollo del mercado que son esenciales en el proceso de contratación, y en relación directa con el objeto contractual. De ello que identifica los siguientes aspectos:

3.1. ASPECTO ECONÓMICO:

¿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.[2]

[1] Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente -CCE- (24 de junio de 2022), *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector (GEES) versión 2* [documento en PDF], recuperado el 11 de octubre de 2022 de https://www.colombiacompra.gov.co/.

[2] 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	0,09
Arriendo imputado	0,30	0,04
Arriendo efectivo	0,30	0,03
Tomate	15,21	0,01
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 económica ofertando un inmueble en arriendo

Así las cosas, la propuesta 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.

De acuerdo con las directrices y ejemplos expuestos en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, para la contratación directa no se hace imperativo que la Entidad Estatal lleve a cabo un estudio de la oferta y la demanda, lo que requiere realizar es una reflexión teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. ¿La Entidad Estatal requiere una persona natural o jurídica con idoneidad para la prestación de servicios?

Sobre este punto se establece que siendo viable la contratación directa y no estando obligado a hacer convocatoria pública, se requiere a una persona natural o jurídica que permita la efectiva satisfacción de la necesidad mediante el arrendamiento de un bien inmueble para la operación de alguna de sus dependencias, como el caso del Archivo central de la Alcaldía Municipal de Sogamoso, En búsqueda de garantizar la continuidad de la prestación del servicio para el año 2025.

¿Cuál es la experiencia o idoneidad que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?

Persona Natural o Jurídica debidamente constituida que contemple dentro de su objeto social o actividad económica el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles propios y ajenos o actividades inmobiliarias y que cuente con un inmueble con las siguientes con las características y exigencias para el funcionamiento de dependencias y acceso a la población civil del municipio de Sogamoso:

- Ubicación: Municipio de Sogamoso – Sector Centro
- Inmueble con oficinas y divisiones que permitan el normal funcionamiento de dependencias adscritas a la entidad territorial.
- Con buen estado en cuanto a sus acabados y estructura física.
- Baños en buen estado y suficientes adaptados para los funcionarios de las Administración municipal.
- Que cuente con las condiciones de infraestructura necesarias para el funcionamiento de las dependencias necesarias para desarrollar las actividades propias de la administración municipal.

• Que cuente con servicios públicos de agua, alcantarillado, gas y energía eléctrica instalados, con fácil acceso y zonas comunes en buen estado.

¿La entidad ha contratado recientemente los servicios profesionales requeridos? ¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones? ¿la necesidad de la entidad fue satisfecha con los procesos de contratación anteriores?

De acuerdo con la revisión realizada de las contrataciones efectuadas en períodos anteriores, se constató que la entidad ha recurrido de manera recurrente a la modalidad de contratación directa con personas naturales y jurídicas el arrendamiento de bienes inmuebles para garantizar el normal funcionamiento de las actividades administrativas de las dependencias de la alcaldía Municipal de Sogamoso.

Históricamente, la entidad ha demostrado una gestión eficiente y responsable de sus contratos, garantizando la satisfacción de las necesidades institucionales y la protección de los recursos financieros.

El valor de los contratos fue determinado en función del costo del mt2 en el sector y las propuestas presentadas, asegurando una correspondencia directa con las necesidades de la entidad. Además, la modalidad de pago, establecida de manera mensual posterior a la certificación de la prestación de servicio, contribuyó a minimizar riesgos financieros y a garantizar un manejo transparente y eficiente de los recursos públicos.

Que en el inmueble ubicado en la carrera 14 no. 16-33 de Sogamoso, se ha venido tomando en calidad de arrendamiento desde años anteriores, por lo que es de fácil reconocimiento para la ciudadanía, adicionalmente cumple con todas las especificaciones de sismo resistencia exigidas por la norma NSR-10.

Que el canon mensual propuesto por la propietaria del inmueble es por la suma de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($5.141.580)** IVA incluido.

3.2. ASPECTO TÉCNICO:

Que la señora **ELSA MARINA FERNDANDEZ DE FERNANDEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 24.117.333 de Sogamoso presento propuesta de arrendamiento ante la secretaria general con el fin de suscribir un nuevo contrato del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33 de Sogamoso, cuyos linderos se encuentran definidos dentro de la escritura Publica No. 1802 del 28 de septiembre de 2021 de la Notaria primera de Sogamoso y con un canon mensual de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($5.141.580)**

La propuesta presentada por parte del municipio de Sogamoso establece que:

"Reciban un cordial y respetuoso saludo, deseándole el mayor de los éxitos en cada una de sus actividades, aprovecho la oportunidad para presentar a ustedes propuesta para instalación de oficinas y archivo central del municipio de Sogamoso-Boyacá; para lo cual pongo en su consideración predio ubicado en el barrio prado centrodireccion Cra 14 No. 16-33 matricula inmobiliaria No. 095-6938 con un área aproximada de 420mts2 para lo cual propongo un canon de arrendamiento mensual por el valor de ***CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($5.141.580) M/CTE***

El área ofertada consta de 2 plantas; la primera distribuida así:

- *Sala de espera*
- *Un baño*
- *Espacio técnico (fotocopiadoras)*
- *Bodega1: con un área de 98mts2*
- *Bodega2 con un área de 100mts y cuenta con dos balos*
- *Cuarto de asea*

La segunda planta consta de

- *Sala de espera*
- *2 oficinas*
- *Dos baños*
- *Espacio para cafetería*

Es un sitio muy estratégico con la zona centro de Sogamoso, por estar contiguo al Colegio Comercial Adventista de Sogamoso CADES, un gimnasio tres restaurantes; a una cuadra de las instalaciones de la Fiscalía CTI MINISTERIO DE TRABAJO, colegio Liceo Colombo andino y el sector ferretero a tan solo dos cuadras de la PLAZA SEIS DE SEPTIEMBRE, donde se encuentran las instalaciones de edificios administrativos del municipio de Sogamoso, la notaría segunda y la zona comercial de Sogamoso, la cercanía con el parque el laguito y el centro comercial IWOKA es muy corta.

Es decir estaría ubicados en el centro de un grupo poblacional bastante importan donde la cercanía de los establecimientos comerciales y de atención al público mencionados anteriormente hace de esta zona una de las más concurridas de Sogamoso; a esta sumamos el tránsito de los vehículos de servicio público intermunicipal que transita por el frente de este local provenientes de los diferentes municipio de esta provincia del sugamuxi

Mil gracias por la atención prestada, espero poder recibirlos para que conozcan nuestras instalaciones y apoyar el proceso de la prestación de sus servicios en el municipio de Sogamoso y la provincia de sugamuxi."

Cuenta con las condiciones exigidas por la normatividad vigente en cuanto a la infraestructura adecuada para las personas con diversidad funcional, tales como: acceso desde el primer piso para personas con diversidad funcional, los andenes tienen las rampas reglamentarias y los baños son aptos para personas con diversidad funcional.

3.3. ASPECTO REGULATORIO:

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 que se aspira satisfacer y las características del inmueble que se pretende tomar en arrendamiento.

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 reciproca mente, 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 del mismo, 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.

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

4.	**ESTUDIO DE LA OFERTA:**

El estudio de la oferta tiene como objetivo identificar las opciones de mercado de acuerdo con los posibles proveedores que puedan ofrecer los bienes, obras o servicios que se requiere para el presente proceso de contratación para satisfacer la necesidad descrita en el estudio previo que acompaña este análisis procediendo a realizarlo de la siguiente forma:

En vista de que el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 establece que en el caso de que la entidad estatal contrate bajo la modalidad de contratación directa, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente ofertadas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita, que no se requiere estudio de la oferta desde una perspectiva diferente a la constancia que el nominador expida al respecto.

Que la señora **ELSA MARINA FERNDANDEZ DE FERNANDEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 24.117.333 de Sogamoso presento propuesta de arrendamiento ante la secretaria general con el fin de suscribir un nuevo contrato del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33 de Sogamoso, cuyos linderos se encuentran definidos dentro de la escritura Publica No. 1802 del 28 de septiembre de 2021 de la Notaria primera de Sogamoso y con un canon mensual de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($5.141.580)**

La propuesta presentada por parte del municipio de Sogamoso establece que:

"Reciban un cordial y respetuoso saludo, deseándole el mayor de los éxitos en cada una de sus actividades, aprovecho la oportunidad para presentar a ustedes propuesta para instalación de oficinas y archivo central del municipio de Sogamoso-Boyacá; para lo cual pongo en su consideración predio ubicado en el barrio prado centrodireccion Cra 14 No. 16-33 matricula inmobiliaria No. 095-6938 con un área aproximada de 420mts2 para lo cual propongo un canon de arrendamiento mensual por el valor de ***CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($5.141.580) M/CTE***

El área ofertada consta de 2 plantas; la primera distribuida así:

- *Sala de espera*
- *Un baño*
- *Espacio técnico (fotocopiadoras)*
- *Bodega1: con un área de 98mts2*
- *Bodega2 con un área de 100mts y cuenta con dos balos*
- *Cuarto de asea*

La segunda planta consta de

- *Sala de espera*
- *2 oficinas*
- *Dos baños*
- *Espacio para cafetería*

Es un sitio muy estratégico con la zona centro de Sogamoso, por estar contiguo al Colegio Comercial Adventista de Sogamoso CADES, un gimnasio tres restaurantes; a una cuadra de las instalaciones de la Fiscalía CTI MINISTERIO DE TRABAJO, colegio Liceo Colombo andino y el sector ferretero a tan solo dos cuadras de la PLAZA SEIS DE SEPTIEMBRE, donde se encuentran las instalaciones de edificios administrativos del municipio de Sogamoso, la notaría segunda y la zona comercial de Sogamoso, la cercanía con el parque el laguito y el centro comercial IWOKA es muy corta.

Es decir estaría ubicados en el centro de un grupo poblacional bastante importan donde la cercanía de los establecimientos comerciales y de atención al público mencionados anteriormente hace de esta zona una de las más concurridas de Sogamoso; a esta sumamos el tránsito de los vehículos de servicio público intermunicipal que transita por el frente de este local provenientes de los diferentes municipio de esta provincia del sugamuxi

Mil gracias por la atención prestada, espero poder recibirlos para que conozcan nuestras instalaciones y apoyar el proceso de la prestación de sus servicios en el municipio de Sogamoso y la provincia de sugamuxi."

Para la determinación de la propuestas se tomó en consideración el histórico, consultas de arriendos con características similares, la situación fiscal y económica del municipio de Sogamoso y partiendo de la disponibilidad presupuestal reportada desde el área de presupuesto basada en la planeación realizada desde la vigencia 2025, lo que permite establecer que la propuesta analizada cumple con cada uno de los requisitos demandados por la entidad estatal, en cuanto a la satisfacción de la necesidad para suplir la prestación de servicios en cuanto a las funciones y actividades desarrolladas propias de la Alcaldía Municipal de Sogamoso

4.1. Justificación de los requisitos habilitantes técnicos:

N/A

4.2. Justificación de los criterios de ponderación o calificación:

N/A

4.3. Proveedores MIPYME:

N/A

5	**ESTUDIO DE LA DEMANDA:**

Con el propósito de definir las condiciones del mercado y el costo de la necesidad, se procede a ubicar las diferentes fuentes de información, así:

5.1. Comportamiento del Gasto Histórico del Municipio de Sogamoso:

ANÁLISIS HISTÓRICO DE LAS CONDICIONES QUE EN EL PASADO HA ESTABLECIDO LA ENTIDAD EN CONTRATOS SIMILARES

El municipio de Sogamoso, desde sus inicios ha contratado los servicios en arrendamiento de edificaciones ubicadas dentro del centro de la ciudad de Sogamoso, debido a la falta de infraestructura para el funcionamiento adecuado de sus dependencias, con el fin de dar cumplimiento a los fines esenciales en materia publica, y la adecuada prestación del servicio público, al respecto encontramos dentro de la plataforma SECOP II los siguientes:

Contrato: 20250021, **ID del contrato en SECOP II:** CO1.PCCNTR.7269467 **LINK:**

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Modalidad de selección: Contratación directa.

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

- Cantidad de servicio: 06 meses
- Las autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto: No fueron requeridos dentro del presente contrato:
- Condiciones de pago establecidos en el contrato (valor del contrato y formas de pago):
  El municipio pagará el precio del contrato así: En SEIS (06) pagos mensuales, cada uno por valor de CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS OCHENTA PESOS ($5.141.580) M/CTE, los cuales serán cancelados de manera anticipada, previa radicación del informe de ejecución contractual, soportes no obligados a facturar, aportes a seguridad social integral en cumplimiento a la Ley 828 de 2003 y 789 de 2002. Los pagos están sujetos a las disponibilidades del Programa Anual mensualizado de Caja –PAC y el contratista deberá tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007, que hace referencia al derecho de turno
- Oferentes que han participado en los procesos de selección y contratistas: en atención a la modalidad de contratación (contratación directa) se seleccionó una persona natural, con propiedad (bien inmueble) con la estructura necesarias para el funcionamiento de las dependencias y que cumpliera con el objeto contractual pretendido.
- Comportamiento de los contratistas, imposición de sanciones: La entidad no aplico ninguna sanción al contratista, en razón a que el objeto y las obligaciones pactadas en virtud del contrato se cumplieron satisfactoriamente dentro del plazo establecido.
- Garantías exigidas en los procesos de contratación y siniestros: No fueron solicitadas dentro del proceso contractual

Contrato: CD-MS-20240009, **ID del contrato en SECOP:** CO1.PCCNTR.5841956**LINK:**

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Modalidad de selección: Contratación directa.

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

- Cantidad de obra bien o servicio: 08 meses
- Las autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto: No fueron requeridos dentro del presente contrato:
- Condiciones de pago establecidos en el contrato (valor del contrato y formas de pago): El municipio CANON, PAGO Y OPORTUNIDAD: El valor total del contrato es por la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES, QUINIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($39.550.616) M/CTE., del cual el SUBTOTAL corresponde a la suma de TREINTA Y DÓS MILLONES TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS ($32.035.999) M/CTE., más el IVA equivalente a la suma de SIETE MILLONES

QUINIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS DIECISIETE PESOS ($7.514.617) M/CTE, los cuales serán cancelados en OCHO PAGOS mensuales, cada uno por valor de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS ($4.943.827) M/CTE, que se realizarán de manera anticipada, previa presentación de los soportes de ejecución necesarios, acreditación de que se encuentra al día en los pagos correspondientes al Sistema General de Seguridad Social integral (Salud y riesgos laborales) e Informe de Ejecución Contractual certificado por el supervisor (Formato AGB-01-F-23) y para el ultimo pago parcial, acta de liquidación final.

El presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos (inversión o funcionamiento) y si bien ha habido lugar a vigencias futuras: El contrato en mención fue ejecutado por la entidad en la vigencia 2024 y el presupuesto fue a cargo de los gastos de funcionamiento- arrendamiento/ingresos corrientes de libre destinación.

- Oferentes que han participado en los procesos de selección y contratistas: en atención a la modalidad de contratación (contratación directa) se seleccionó una persona natural, con propiedad (bien inmueble) con la estructura necesarias para el funcionamiento de las dependencias y que cumpliera con el objeto contractual pretendido.
- Comportamiento de los contratistas, imposición de sanciones: La entidad no aplico ninguna sanción al contratista, en razón a que el objeto y las obligaciones pactadas en virtud del contrato se cumplieron satisfactoriamente dentro del plazo establecido.
- Garantías exigidas en los procesos de contratación y siniestros: No fueron solicitadas dentro del proceso contractual

5.2. Contrataciones efectuadas por otras Entidades:

Teniendo en cuanta que el contrato a celebrar será de arrendamiento, se recomienda adelantar el proceso bajo la modalidad de contratación directa con una persona natural o jurídica que, una vez verificado los requisitos habilitantes dentro del proceso de selección, cuente con un inmueble que se adecue a las necesidades de la Alcaldía Municipal de Sogamoso, para la distribución de sus dependencias, con el fin de garantizar la prestación de sus servicios a favor de la comunidad.

Con el fin de determinar el presupuesto oficial del presente proceso de contratación, se recomienda tener en cuenta la ubicación y distribución del inmueble con el fin de que pueda existir un debido acercamiento entre las demás dependencias de la administración central y un acceso fácil y adecuado por los ciudadanos del municipio de Sogamoso.

Sobre el histórico de contratos iguales o parecidos al que se pretende celebrar, su valor y resultados, encontramos los siguientes:

Se tomo como análisis los contratos celebrados por diferentes entidades del orden nacional cuyos objetos de este tipo celebrados con personas naturales o jurídicas que tuvieran bienes inmuebles para el arrendamiento con fines de funcionamiento de sus dependencias administrativas y cuya ejecución se hubiese desarrollado adecuadamente de conformidad con lo esperado por la entidad estatal.

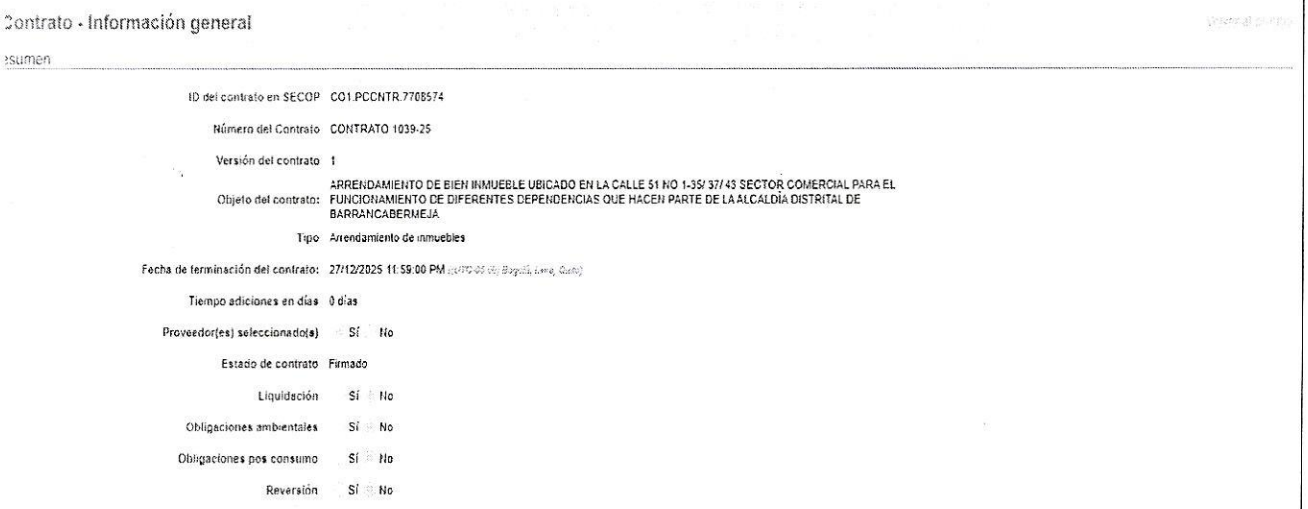
Se realizo la búsqueda de proceso de contratación con objetos similares en la página de Colombia compra eficiente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Encontrando que diversas entidades públicas contrataron la prestación de este tipo de servicios con objetos similares a través de la modalidad de contratación directa.
A continuación, se relacionan algunos de los procesos encontrados en la página de Colombia Compa Eficiente así:

1. **Entidad pública:** ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA

ID del contrato en el SECOP II: CO1.PCCNTR.7708574
Número del Contrato: CONTRATO 1039-25
Objeto del contrato: *"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 51 NO 1-35/37/43 SECTOR COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA Alcaldía DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA"*
Valor: 151.470.000
Plazo: 08 pagos mensuales, cada uno por el valor de $16.830.000
Tipo de contrato: Contratación directa
Código UNSPSC: 80131500

¿Solicitud de garantías? **Sí**
Cumplimiento **Sí**



Contrato - Información general

Resumen

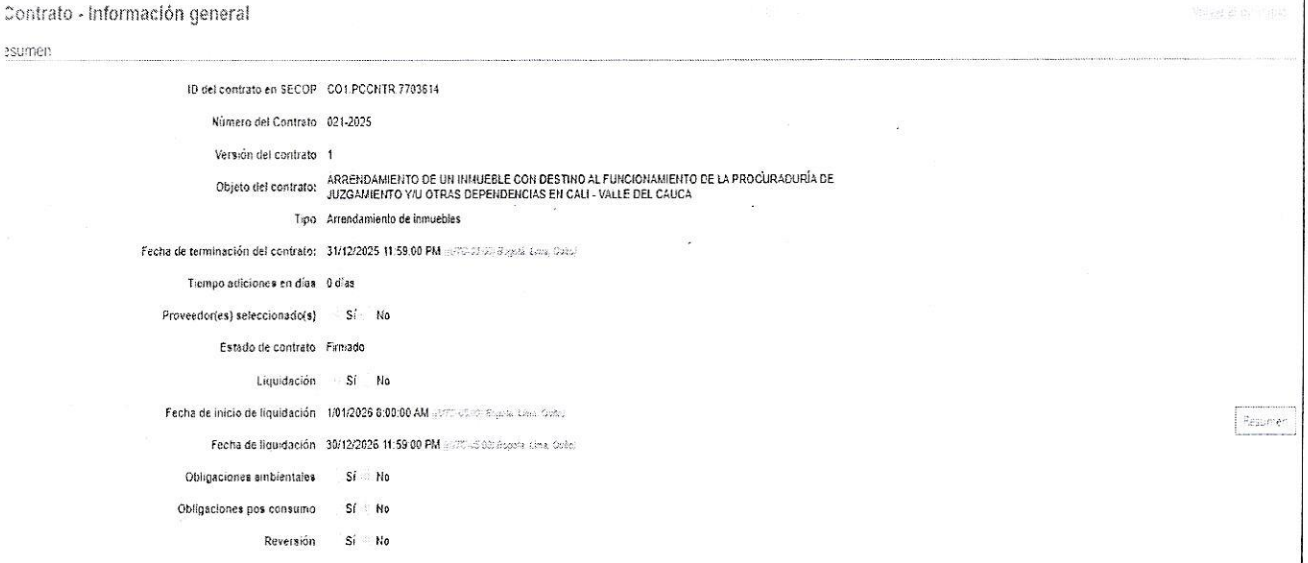
ID del contrato en SECOP	CO1.PCCNTR.7708574
Número del Contrato	CONTRATO 1039-25
Versión del contrato	1
Objeto del contrato:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 51 NO 1-35/ 37/ 43 SECTOR COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
Tipo	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de terminación del contrato:	27/12/2025 11:59:00 PM (GMT-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Tiempo adiciones en días	0 días
Proveedor(es) seleccionado(s)	Sí No
Estado de contrato	Firmado
Liquidación	Sí No
Obligaciones ambientales	Sí No
Obligaciones pos consumo	Sí No
Reversión	Sí No

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

2. **Entidad pública:** Procuraduría General de la Nación

ID del contrato en el SECOP II: CO1.PCCNTR.7703614
Número del Contrato: 021-2025
Objeto del contrato: *" ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA DE JUZGAMIENTO Y/U OTRAS DEPENDENCIAS EN CALI - VALLE DEL CAUCA"*
Valor: de NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS M/CTE ($98.548.119), incluido IVA, monto que cubre el arrendamiento por NUEVE (9) MESES sin exceder el 31 de diciembre de 2025, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de arriendo, valor que corresponde a 69,22 SMMLV, para el año 2025
Plazo: 09 pagos mensuales,
Tipo de contrato: Contratación directa
Código UNSPSC: 80131500

¿Solicitud de garantías? **NO**



Contrato - Información general

esumen

ID del contrato en SECOP	CO1.PCCNTR.7703614
Número del Contrato	021-2025
Versión del contrato	1
Objeto del contrato:	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA DE JUZGAMIENTO Y/U OTRAS DEPENDENCIAS EN CALI - VALLE DEL CAUCA
Tipo	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de terminación del contrato:	31/12/2025 11:59:00 PM
Tiempo adiciones en días	0 días
Proveedor(es) seleccionado(s)	Sí No
Estado de contrato	Firmado
Liquidación	Sí No
Fecha de inicio de liquidación	1/01/2026 8:00:00 AM
Fecha de liquidación	30/12/2026 11:59:00 PM
Obligaciones ambientales	Sí No
Obligaciones pos consumo	Sí No
Reversión	Sí No

Resumen

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

3. **Entidad pública:**

ID del contrato en el SECOP II: CO1.PCCNTR.7707956
Número del Contrato: CONTRATO 1033-25
Objeto del contrato: "*ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 NO 4 - 02 DEL SECTOR COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA*"
Valor: de SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($63.000.000),
Plazo: 03 pagos mensuales,
Tipo de contrato: Contratación directa
Código UNSPSC: 80131500

¿Solicitud de garantías? **NO**

esumen

ID del contrato en SECOP	CO1.PCCNTR.7707956
Número del Contrato	CONTRATO 1033-25
Versión del contrato	1
Objeto del contrato:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 NO 4 - 02 DEL SECTOR COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
Tipo	Arrendamiento de Inmuebles
Fecha de terminación del contrato:	27/06/2025 11:59:00 PM
Tiempo adiciones en días	0 días
Proveedor(es) seleccionado(s)	Sí No
Estado de contrato	Firmado
Liquidación	Sí No
Obligaciones ambientales	Sí No
Obligaciones pos consumo	Sí No
Reversión	Sí No

Resumen

entificación Entidad contratante

https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

a partir de la comparación de los procesos adelantados y publicados en el SECOP II, se tienen las siguientes conclusiones, respecto de la forma como se adelantaron los procesos de contratación objeto de la consulta

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	ICBF SEDE NACIONAL	ICBF-CA-230314-2025-SEN	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FAMOC PANEL S.A	Presentación de oferta	31/03/2025 1:47 PM (UTC -5 horas)	-	1.813.628.045 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	MUNICIPIO DE SOLEDAD	SG-CD-2025-P011	ARRENDAMIENTO LA INSTITUCION PUBLICA DE LA SEDE No. 2 DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA TÉCNICA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE SOLEDAD - ITICSA DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD	Presentación de oferta	31/03/2025 1:27 PM (UTC -5 horas)	-	152.700.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ESE HOSPITAL LOCAL CARTAGENA DE INDIAS *	CTCCDSFP-011-25-1	ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS DE CÓMPUTO, IMPRESORAS, SCANNER, DUPLICADORAS, FOTOCOPIADORAS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEN SOPORTE AL SISTEMA DE INFORMACIÓN, INCLUYE SOPORTE TÉCNICO PARA LA ESE HOSPITAL LOCAL	Presentación de oferta	31/03/2025 11:52 AM (UTC -5 horas)	-	382.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	HOSPITAL SAN CRISTOBAL DE CIENAGA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO	CAV-058-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VEHICULO	Presentación de oferta	31/03/2025 11:13 AM (UTC -5 horas)	-	14.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	4279	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE OPERACIONES DEL SISTEMA DE BICICLETAS PÚBLICAS ENCICLA	Presentación de oferta	31/03/2025 11:01 AM (UTC -5 horas)	-	17.745.465 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
	PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN	026-2025	ARRENDAMIENTO VILLAVICENCIO	Presentación de oferta	31/03/2025 10:13 AM (UTC -5 horas)	-	75.488.364 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
	MUNICIPIO DE SIBATE	C ARR-005-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	Presentación de oferta	31/03/2025 8:18 AM (UTC -5 horas)	-	0 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
	ALCALDÍA MUNICIPAL DE CANDELARIA VALLE	MDC-DADI-CD-194-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEI INMUEBLE CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 378-224206 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE VILLAGORGONA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICI	Presentación de oferta	29/03/2025 1:33 PM (UTC -5 horas)	-	28.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
	MUNICIPIO DE FLORENCIA	CD-OAJC-369-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DEL CENTRO EMPRESARIAL SAN JOSÉ - BARRIO CENTRO	Presentación de oferta	29/03/2025 11:47 AM (UTC -5 horas)	-	339.808.752 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D

	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURIA	003 DE 2025 CD FRR	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 3 No 3-52 BARRIO SUAREZ-MUNICIPIO PAMPLONITA N DE S	Presentacion de oferta	29/03/2025 9:51 AM	-	6.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	INSTITUTO PARA EL FOMENTO DEL DEPORTE, LA RECREACION, EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE Y LA EDUCACION FISICA DE BARRANCABERMEJA	CONTRATO 110-2025	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	Presentación de oferta	29/03/2025 9:42 AM	-	1.423.500 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	MUNICIPIO DE SOLEDAD	SG-CD-2025-P0116	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO LA SEDE No. 5 DE LA ESCUELA BILINGÜE PARA SORDOS INOBASOL	Presentación de oferta	29/03/2025 6:15 AM	-	36.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ	CONTRATACIÓN DIRECTA 012-2025	ARRENDAMIENTO DE DOS AUDITORIOS PARA EL DESARROLLO ACADÉMICO DE LA MAESTRÍA EN EDUCACIÓN QUE OFERTA EL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ UNIPAZ	Presentación de oferta	28/03/2025 9:39 PM	-	15.120.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	CONCEJO MUNICIPAL DE MADRID	028-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN	Presentación de oferta	28/03/2025 9:27 PM	-	13.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado

De los datos analizados se concluye lo siguiente:

1. Las entidades contratantes suscribieron contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a través de la contratación directa, con personas naturales o jurídicas, previamente evaluadas las necesidades de cada una de las entidades debida a su falta de estructura he instalaciones propias, para el correcto funcionamiento de sus dependencias y la optimización de la prestación del servicio de cada una de las entidades.
2. Fue evidenciado, que el objeto de los contratos pretendida suplir la necesidad de las entidades estatales, en cuando a la falta de infraestructura propia, para el funcionamiento de algunas dependencias de dichas, entidades, previamente analizadas las situaciones de necesidad, especio ubicación y funcionabilidad de cada una de estas estructuras.
3. Se encontró que los contratos suscritos por estas entidades suscribieron cánones de arrendamientos con pagos mensuales, cuyo valor fue definido una vez se habían determinado los criterios de valor del inmueble, ubicación y distribución de las áreas.
4. Los plazos contractuales suscritos en los mencionados contratos, fueron fijados por periodos comprendidos entre 3, 6 y 12 meses, sin exceder vigencias fiscales, evitando suscribir vigencias futuras.
5. Para definir el monto del canon de arrendamiento, fueron tenidos en cuenta criterios del mercado, así como los valores de los inmuebles, su ubicación, distribución de áreas, así mismo los análisis correspondientes a índices de precios en el mercado inmobiliario.
6. Frente a las garantías exigidas, en algunos contratos, de conformidad con lo establecido dentro del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 *"no obligatoriedad de garantías"* no se exigieron al contratista, en otros casos se constituyeron pólizas de cumplimiento del contrato, calidad del servicio, Por lo que es

viable dentro del presente proceso no exigir la constitución de pólizas para la celebración del presente acuerdo.

5.3. Precios Promedio del Mercado – Cotizaciones-.

N/A

6	**CONCLUSIONES:**

Del análisis de la demanda de proceso de contratación se encuentra de lo evidenciado que: La entidad ha encontrado que los servicios requeridos de manera DIRECTA por la causal de prestación de servicios, de acuerdo a la necesidad evidenciada.

Sobre el canon de arrendamiento para este tipo de contratos y el motivo por el cual se escogió el valor desde la economía la eficiencia y la eficacia del proceso de contratación.

Valor histórico de servicios de arrendamiento con personas naturales y jurídicas de acuerdo a las consultas realizadas por esta entidad, así como las evidenciadas por otras entidades a nivel nacional, celebrados dentro de la plataforma SECOP II, el cual toma como base proceso celebrados cuyo objeto y alcance del que se pretende celebrar.la ubicación del inmueble, así como el histórico de contratos celebrados por la Alcaldía Municipal, en cuanto a arrendamientos de bienes inmuebles, la distribución de áreas y el acceso a la comunidad.

Sobre la necesidad y la forma de satisfacer la misma a través de una persona natural o jurídica, para la ejecución de las actividades que comprende el objeto del contrato a celebrar

El despacho del señor alcalde, en coordinación con la secretaria general determinan la necesidad de contratar en arrendamiento el **Objeto del contrato:** ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 14 NO. 16-33 DE SOGAMOSO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO

7	**ANEXOS:**

N/A

Cordialmente,

JENNIFER PAOLA SANCHEZ BENITEZ
Secretaria General

Proyectó:

Nombre	Cargo	Firma
Javier Ernesto Trujillo Rojas	Asesor Legal-Contratista-	

Reviso:

Nombre	Cargo	Firma
Miguel Armando Araque	Director Administrativo	