ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

Por medio del presente, el suscrito SECRETARIO GENERAL Y DE GOBIERNO con fundamento en lo consagrado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto No 1082 de 2015 y Manual – Guía para la elaboración de estudios del sector Expedido por Colombia Compra Eficiente, por medio del presente documento se deja constancia de los factores que se constituyen en el análisis del sector económico referente al contrato de Arrendamiento, cuyo objeto será: "**ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6 #3-20 MUNICIPIO DE GUATEQUE PARA PRESTAR EL SERVICIO DE PARQUEADERO Y SUS ACTIVIDADES CONEXAS PARA LA MAQUINARIA PESADA Y LOS VEHÍCULOS PERTENECIENTES A LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GUATEQUE BOYACA**" dentro del cual se considerarán los siguientes aspectos acordes con la proporción al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el proceso de contratación.

1. GENERALIDADES:

TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto:	**"ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6 #3-20 MUNICIPIO DE GUATEQUE PARA PRESTAR EL SERVICIO DE PARQUEADERO Y SUS ACTIVIDADES CONEXAS PARA LA MAQUINARIA PESADA Y LOS VEHÍCULOSPERTENECIENTES A LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GUATEQUE BOYACA".**

1. ASPECTOS GENERALES

La administración municipal de Guateque en aras de dar cumplimiento a lo establecido en las actividades misionales y su deber de salvaguardar los bienes muebles de la alcaldía municipal esboza la necesidad de realizar la contratación de una persona natural o jurídica para desarrollar el objeto será "ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6 #3-20 MUNICIPIO DE GUATEQUE PARA PRESTAR EL SERVICIO DE PARQUEADERO Y SUS ACTIVIDADES CONEXAS PARA LA MAQUINARIA PESADA Y LOS VEHÍCULOS PERTENECIENTES A LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GUATEQUE BOYACA". El Municipio de Guateque en materia contractual se rige por la ley 80 de 1993, estatuto general de contratación de la administración pública y demás normas que la modifican, adicionan o aclaran; en consideración a que no existe dentro de la planta de personal un funcionario que desarrolle estas funciones específicas.

El municipio de Guateque dando cumplimiento al Capítulo VI, Art.15 del Decreto 1510 de 2013 que establece: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso", y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector dejándose claro que: "No será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda".

Que a comienzos del año 2024 la administración municipal de Guateque Boyacá inicio con la construcción de la nueva plaza de mercado, interviniendo dentro de este, el lugar que el municipio tenia destinado para el parqueo de la maquinaria y vehículos pertenecientes a la alcaldía de Guateque.

La Alcaldía Municipal no cuenta con un bien inmueble de su propiedad que pueda cumplir con las funciones de parqueadero municipal en el que se puedan disponer y resguardar los vehículos, máquinas y equipos de su propiedad, razón por la cual se considera importante y necesario la realización de las gestiones contractuales que permitan el arrendamiento de un espacio físico que pueda cumplir las funciones de parqueadero municipal, esto en aras de poder disponer, resguardar y ubicar estos bienes, esto como medida para su preservación y seguridad.

Que dentro de las obligaciones del Estado y sus entidades se encuentra el deber por cuidar, asegurar y proteger los bienes que hacen parte del patrimonio de este, y que, en caso de la existencia de situaciones de pérdida, disminución o detrimento

a estos, se genera, como lo indica el artículo 6 de la Ley 610 de 2007, en una situación de daño patrimonial que implica la materialización de un daño patrimonial.

Que, teniéndose en cuenta la necesidad, el deber de cuidado y protección respecto de los vehículos, maquinaria y equipos de propiedad del Municipio de Guateque Boyacá, se han realizado las gestiones administrativas por parte de la Secretaría de Gobierno Municipal para la ubicación de un parqueadero que cumpliera con las especificaciones técnicas mínimas requeridas, esto es, que se encontrara en zona urbana, así como que tuviera acceso a las vías principales, y que contara con espacio suficiente para el parqueo de la maquinaria y vehículos pertenecientes a la Alcaldía Municipal de Guateque.

En la búsqueda de inmuebles en el Municipio de Guateque se encontró por parte de la Secretaría de Gobierno Municipal la existencia de un parqueadero que cumple con las características solicitadas, en zona urbana del Municipio.

En la revisión física efectuada por parte de esta dependencia, se consideró que el espacio físico hallado cumple con los requerimientos de la entidad y de esta sectorial para la disposición de los equipos, máquinas y vehículos de propiedad del municipio, por lo que se considera importante que se tenga en cuenta la necesidad y se realicen las gestiones que sean necesarias para lograr la contratación del servicio de parqueadero que sea útil a los requerimientos existentes.

Conforme a lo indicado, así como a las justificaciones encontradas, se considera pertinente, ajustado al presupuesto y a derecho, la contratación del servicio de parqueadero, esto en aras de disponer y resguardar en este los vehículos, máquinas y equipos de propiedad del Municipio de Guateque Boyacá.

Que, para el cumplimiento de los fines esenciales del estado, el Municipio construyo su plan anual de adquisiciones, el cual plasma las necesidades de la entidad en bienes, obras y servicios, las cuales se pretenden satisfacer durante la presente vigencia. Contemplando dentro de dicho plan la necesidad del **ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6 #3-20 MUNICIPIO DE GUATEQUE PARA PRESTAR EL SERVICIO DE PARQUEADERO Y SUS ACTIVIDADES CONEXAS PARA LA MAQUINARIA PESADA Y LOS VEHÍCULOS PERTENECIENTES A LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GUATEQUE BOYACA.**

Que en la actualidad en la administración municipal no existe lugar de propiedad del municipio para realizar el parqueo de maquinaria y vehículos de propiedad de la Alcaldía Municipal de Guateque.

3. PERSPECTIVA LEGAL

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales

El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé:

> *"Artículo 83. 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."

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio: Deberán ser establecidas en cada estudio previo, conforme a la necesidad del servicio requerido.

4. ANALISIS DE LA DEMANDA

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en 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 Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque 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. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado. De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

artículo 520 del Código de Comercio: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

Finalmente si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador.

El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé que al tratarse de un "Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble", la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, con una sola oferta se contrate. No se requiere contar con varias ofertas para ello. En este caso el Ordenador del Gasto deberá dejar constancia escrita.

Para determinar el valor de estas contrataciones se ha determinado por diferentes criterios, tales como, los precios históricos, los precios del mercado y los precios de referencia.

Revisados los archivos documentales de la entidad se pudo constatar que la demanda de la entidad en este objeto contractual para la vigencia fiscal de años anteriores fue así:

Año suscripción del contrato o Aceptación de la oferta	No. Del Contrato	Modalidad De selección	Objeto del contrato	Valor del contrato	Plazo de ejecución
2024	MG-ARR-001-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE AREA LOCATIVA DE 15 MT2 EN LAS INSTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE DEL MUNICIPIO DE GUATEQUE DEPARTAMENTO DE BOYACÁ	$700.000	1 MES

De otra parte, de acuerdo con el Sistema Electrónico de Contratación Pública, varias entidades públicas han adelantado procesos de selección referente al objeto que el Municipio pretende contratar. Entre las entidades públicas que lo han desarrollado e stán:

AÑO SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O ACEPTACIÓN DE LA OFERTA	ENTIDAD QUE CELEBRA LA CONTRATACIÓN	NO. DEL CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
2024	MUNICIPIO DE SAN JUAN BAUTISTA DE GUACARI2	CONTRATO ARR- 002-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 4 #7-29 DEL MUNICIPIO DE GUACARÍ, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL E HISTORICO DEL MUNICIPIO DE GUACARÍ VALLE.	$11.500.000	4 MESES
2024	ALCALDÍA MUNICIPAL DE JAMUNDI	CD-STT-0214 DE 2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, ADECUADO PARA EL DEPÓSITO Y CUSTODIA DE	$110.000.000	12 MESES

				VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR PARTE DE LA AUTORIDAD DE TRÁNSITO, DERIVADOS DE LOS PROCESOS DE SEGURIDAD VIAL EN EL MUNICIPIO, EN EL MARCO DEL PROYECTO "FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD VIAL", MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OPERATIVOS DE CONTROL Y CAMPAÑAS PEDAGÓGICAS DIRIGIDAS A LOS DIVERSOS ACTORES VIALES DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA		
2024	MARQUETALIA, CALDAS, COLOMBIA		CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO EN LA DIAGONAL 2B # 4-3 DEL MUNICIPIO DE MANZANARES CALDAS PARA UTILIZARLO COMO GARAJE DE LOS VEHÍCULOS COMPACTADORES QUE SE ENCUENTRAN A CARGO DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL ORIENTE DE CALDAS SERVIORIENTE SA ESP. CON LOS QUE PRESTA EL SERVICIO DE RECOLECCIÓN EN LOS MUNICIPIOS DE MANZANARES. MARQUETALIA Y PENSILVANIA CALDAS.	$1.562.000	1 MES

Entidad	Objeto	Duración Del Contrato	Valor Total	No Proceso	Garantías	Proveedor	Modalidad	Enlace
ALCALDIA MUNICIPAL DE PUERTO BOYACA – BOYACA	Arrendamiento de bien inmueble el cual será destinado como parqueadero autorizado para los vehículos inmovilizados por infracciones de las normas de tránsito del municipio Puerto Boyacá	315 (Días)	$ 94.500.000	CD-ARR 165 DE 2024	No se exigen garantías (pólizas)	JOSÉ JAVIER MENDIETA AVENDAÑO	Contratación Directa	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5747213
ALCALDÍA DE JAMUNDÍ – VALLE	Arrendamiento de inmueble para la custodia de vehículos inmovilizados por parte de la autoridad de la secretaria de transito	42 (Días)	$ 21.000.000	CD-STT-1486-2023	No se exigen garantías (pólizas)	SURLEY SIERRA SERNA	Contratación Directa	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5237951
INSTITUTO DE TRANSITO Y TRANSPORTE DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA – LA GUAJIRA	Servicio de grúa y parqueadero para el traslado de los vehículos inmovilizados por infracciones a las normas de tránsito y los involucrados en accidentes de tránsito en las vías Departamentales Del Atlántico	135 (Días)	$ 51,141,250	CPS-009 DE 2023	No se exigen garantías (pólizas)	WENDY YARITZA MENDOZA TOBON	Contratación Directa	[redacted]
ALCALDÍA DE JAMUNDÍ -	Arrendamiento por parte de la Secretaría	3 meses	$ 133.200.000	CD-STT-402-2023	1. Cumplimiento del contrato	SURLEY SIERRA	Contratación Directa	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLi

5. ANALISIS DE LA OFERTA

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Para el año 2024 el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% respecto del año 2023p.

Tabla No. 4 Actividades inmobiliarias tasas de crecimiento en volumen 2 cuarto trimestre 2024pr.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024[Pr] / 2023[P]	2024[Pr]-IV / 2023[P]-IV	2024[Pr]-IV / 2024[Pr]-III

SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario en Colombia tuvo un año lleno de contrastes, la inestabilidad económica, la disminución de las tasas de interés y las variaciones en la demanda de vivienda fueron factores claque que influyeron en el mercado. En el ámbito del alquiler, ciudades como Bogotá, Medellín, y Cali se observó un incremento en los precios, impulsado por una mayor demanda. Ante las dificultades económicas, muchas personas decidieron arrendar un lugar de comprar, lo que provoco un aumento en los precios. [1]

Por otro lado, el mercado de vivienda usada se movió con más preocupación, A pesar de que las tasas de interés de los crédito s hipotecarios empezaron a bajar, la incertidumbre sobre los precios limitó las transacciones. Sin embargo, en algunas áreas co n mejoras en infraestructura o en barrios en desarrollo, la demanda comenzó a mostrar signos de recuperación.

Entre 2023 y 2024, la oferta inmobiliaria en Colombia mostró cambios significativos en su distribución a nivel de ciudades.

Según informe de la cámara de comercio de Tunja para el año 2022 se evidencia que:

En la siguiente tabla, se presenta el tejido empresarial por secciones del CIIU, cantidad de unidades empresariales y nivel de activos para Guateque.

Sección CIIU	Actividad económica	Unidades empresariales	Activos (en miles de pesos)
A	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	11	$ 59.855.345
B	Explotación de minas y canteras	3	$ 1.584.702.670
C	Industrias manufactureras	111	$ 6.141.409.971
E	Distribución y tratamiento de agua	9	$ 20.524.600
F	Construcción	10	$ 291.333.626
G	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	318	$ 2.510.961.322
H	Transporte y almacenamiento	18	$ 1.945.076.172
I	Alojamientos y servicios de comida	73	$ 201.364.107
J	Información y comunicaciones	9	$ 132.180.328
K	Actividades financieras y de seguros	5	$ 0
L	Actividades Inmobiliarias	4	$ 59.800.000
M	Actividades profesionales, científicas, y técnicas	19	$ 783.266.408
N	Actividades de servicios administrativos y de apoyo	8	$ 105.316.228
P	Educación	6	$ 63.145.600
Q	Atención de la salud humana y de asistencia social	12	$ 128.273.371
R	Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación	16	$ 63.363.283
S	Otras actividades de servicios	46	$ 715.526.875
	Total	**678**	**$ 14.806.099.906**

De lo anterior es preciso señalar que: La Sección K, actividades financieras y de seguros cuenta con 5 unidades empresariales y sin

[1] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2025/02/Informe-anual-2024-comprimido.pdf

activos vinculados. La Sección L, actividades inmobiliarias cuenta con 4 unidades empresariales y activos vinculados por valor de $ 59,8 millones.

Para el año 2024 la Cámara de comercio de Tunja A través de la información obtenida y clasificada de las bases de datos de la entidad, se identifican las tendencias y diversas actividades económicas que se desarrollan en Guateque. En la siguiente tabl a, se muestra la estructura del tejido empresarial del municipio por número de unidades empresariales, número de empleados e ingresos operacionales.

Tabla 1: tejido empresarial de Guateque 2023.

Sección	Actividad económica	Número de unidades empresariales	Número de empleados	Ingresos operacionales $ (en pesos)
A	Agricultura	12	22	$ 15.057.179.002
B	Explotación de minas y canteras	2	8	$ 1.062.676.545
C	Industrias manufactureras	117	189	$ 4.645.000.043
E	Distribución y tratamiento de agua	10	11	$ 99.961.101
F	Construcción	13	30	$ 1.139.211.439
G	Comercio al por mayor y al por menor	367	410	$ 24.706.851.916
H	Transporte y almacenamiento	11	19	$ 311.311.300
I	Alojamientos y servicios de comida	119	139	$ 1.339.625.699
J	Información y comunicaciones	5	12	$ 350.637.500
K	Actividades financieras y de seguros	1	1	$ 0
L	Actividades Inmobiliarias	1	1	19.000.000
M	Actividades profesionales	26	40	$ 2.319.507.409
N	Actividades de servicios administrativos	8	11	$ 178.700.000
P	Educación	7	10	$ 39.441.301
Q	Atención de la salud humana	13	26	$ 719.749.487
R	Actividades artísticas	14	14	$ 156.685.036
S	Otras actividades de servicios	61	115	$ 890.255.759
Total, General		**787**	**1.058**	**$ 53.035.793.537**

Fuente: elaboración propia a partir de (Cámara de Comercio de Tunja, 2023) y (DANE, 2012)

En el municipio de Guateque, se ha identificado un total de 787 unidades empresariales en funcionamiento, generando un empleo registrado de 1.058 personas y un valor agregado bruto de $ 53.035.793.537 pesos. Las secciones económicas con mayor impacto en términos de cantidad de unidades empresariales son el comercio al por mayor y al por menor (sección G), que cuenta con 367 empresas y representa el 46,6 % del total de unidades empresariales en el municipio. En segundo lugar, se encuentra el sector de alojamientos y servicios de comida (sección I) con 119 empresas, lo que equivale al 15,1 %. Le sigue el sector de industrias manufactureras (sección C) con 117 empresas, representando el 14,9 % del total. Por último, el sector de otras actividades de servicios (sección S) cuenta con 61 unidades empresariales, lo que equivale al 7,8 % del tejido empresarial de Guateque. Estas cuatro secciones en conjunto representan el 84,4 % del total de empresas presentes en el municipio.

Entre las principales secciones que lideran en el número de empleados se encuentran comercio al por mayor y al por menor (sección G) que contiene 410 empleados lo que representa el 38,8 % del total de empleados en el municipio e ingresos operacionales por un valor de $ 24.706 millones de pesos (siendo la actividad que más ingresos aporta) lo que representa el 46,6 % del total de los

ingresos operacionales del municipio; en segundo lugar, industrias manufactureras (sección C) reporta 189 empleados correspondiendo al 17,9 % de empleados en el tejido e ingresos operacionales por un valor de $ 4.645 millones de pesos lo que representa el 8,8 % del total de los ingresos operacionales del municipio; seguido de alojamientos y servicios de comida (sección I) con 139 empleados que se traduce al 13,1 % del total de empleados e ingresos operacionales por un valor de $ 1.339 millones de pesos, es decir, el 2,5 % de los ingresos de Guateque.

Dentro de las secciones económicas con una participación menor al 1 % en relación a los ingresos operacionales totales en el municipio, se encuentran aquellas relacionadas con actividades financieras y de seguros (sección K) con el 0,00 %; seguido de actividades inmobiliarias (sección L) con el 0,04 %; en tercer lugar se encuentra educación (sección P) con el 0,01 %, continuando con distribución y tratamiento de agua (sección R) con el 0,1 % y, por último, explotación de minas y canteras (sección E) con el 0,2 %. En suma, estas secciones económicas representan el 0,35 % de los ingresos operacionales de Guateque.

PRINCIPALES ACTIVIDADES GENERADORAS DE EMPLEO EN GUATEQUE

Cada unidad económica (persona natural o jurídica) en Guateque, genera en promedio 1,3 puestos de trabajo por empresa. La sección B (explotación de minas y canteras) genera 4,0 empleos por empresa, siendo la de mejor promedio, seguida de la sección J (información y comunicaciones) que genera 2,40 empleos por empresa; las secciones que menor cantidad de empleos tienen por número de empresas, son actividades financieras y de seguros con 1,00 y actividades inmobiliarias con 1,00 empleos por empres a. La actividad que más reporta participación en el empleo es la sección G (comercio al por mayor y al por menor) con 38,8 %

Tabla 20: generación de empleo según sección económica

Sección	Actividad económica	Número de unidades empresariales	Número de empleados	Participación en el empleo	Promedio empleo
A	Agricultura	12	22	2,1%	1,83
B	Explotación de minas y canteras	2	8	0,8%	4,00
C	Industrias manufactureras	117	189	17,9%	1,62
E	Distribución y tratamiento de agua	10	11	1,0%	1,10
F	Construcción	13	30	2,8%	2,31
G	Comercio al por mayor y al por menor	367	410	38,8%	1,12
H	Transporte y almacenamiento	11	19	1,8%	1,73
I	Alojamientos y servicios de comida	119	139	13,1%	1,17
J	Información y comunicaciones	5	12	1,1%	2,40
K	Actividades financieras y de seguros	1	1	0,1%	1,00
L	Actividades Inmobiliarias	1	1	0,1%	1,00
M	Actividades profesionales	26	40	3,8%	1,54
N	Actividades de servicios administrativos	8	11	1,0%	1,38
P	Educación	7	10	0,9%	1,43
Q	Atención de la salud humana	13	26	2,5%	2,00
R	Actividades artísticas	14	14	1,3%	1,00
S	Otras actividades de servicios	61	115	10,9%	1,89
Total, General		**787**	**1.058**	**100,0%**	**1,34**

Fuente: elaboración propia a partir de (Cámara de Comercio de Tunja, 2023)

6. PERSPECTIVA TECNICA

INMUEBLE A ARRENDAR: OBJETO: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6 #3-20 MUNICIPIO DE GUATEQUE PARA PRESTAR EL SERVICIO DE PARQUEADERO Y SUS ACTIVIDADES CONEXAS PARA LA MAQUINARIA PESADA Y LOS VEHÍCULOS PERTENECIENTES A LA ALCALDIA MUNICIPAL DE GUATEQUE BOYACA.

CONDICIONES TÉCNICAS:

- Ítem: LOTE Ubicado en la Carrera 6 #3-20 de la ciudad de Guateque
- Nro. Matricula: 079-5183
- Área: aproximado de 61 metros con 20 centímetros.
- Condiciones del espacio: un lote de terreno alinderado así: por el frente en extensión de 20 mts, linda con la avenida Olaya herrera; por el costado sur en extensión de 51 mts, con 20 cms, linda con tierras de enrique Mondragón, y vuelve hacia la izquierda en extensión de 12 mts con 60 cms, y sube en extensión de 20 mts, linda con de tiberio cárdenas; por el fondo en extensión de 31 mts, con 20 cms, linda con transversal 5 y sigue por la misma transversal en extensión de 30 mts. dando un total por este costado de 61 mts. con 20 cms.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

1. Disponer del espacio suficiente para el parqueo de maquinaria y vehículos por parte del MUNICIPIO DE GUATEQUE (ARRENDATARIO).
2. Realizar las adecuaciones y de mantenimiento que sean requeridas respecto del espacio donde llegaren a estar ubicados en la maquinaria y vehículos de propiedad del municipio de Guateque.
3. El ARRENDADOR estará obligado a realizar cualquier reparación y/o adecuación que sea requerida para el correcto funcionamiento y destinación del inmueble por parte del Guateque Boyacá.
4. Atender, en un término no superior a cinco (5) días hábiles, de los requerimientos para que tal efecto sea presentado por parte del municipio de Guateque a través de la supervisión del contrato.
5. Librar al municipio de Guateque de toda turbación u obstaculización que impida el uso, utilización y disfrute de los sitios dispuestos para el parqueo objeto del contrato de arrendamiento.
6. Otorgar al municipio de Guateque un plazo de quince (15) días hábiles para realizar la desocupación de la maquinaria y vehículos del parqueadero a la terminación del contrato de arrendamiento.
7. Mantener al día en lo correspondiente al pago de los impuestos a que haya lugar respecto del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

7. PERSPECTIVA COMERCIAL

La estabilidad de los principales indicadores del comportamiento del sector, como son el PIB, el empleo, los precios de los servicios habitacionales, entre otros. "Esto es consecuencia de la relación del sector con la circulación del stock de edificaciones, principalmente el de tipo residencial que actualmente asciende a 10 millones de unidades. Esta importante dimensión, deriva en una alta diversidad de servicios (compra, venta, arrendamiento, etc.) lo cual en todos los frentes de la actividad inmobiliaria genera valor agregado. Este volumen de operaciones es estable, pues el stock tiene cambios marginales cada año". Los datos medidos por sistema muestran además que la buena dinámica de ventas de inmuebles continúa de manera que en el primer trimestre de 2012 se registraron en el país 180.734 transacciones inmobiliarias, con un crecimiento de 0,5 por ciento más que en el mismo periodo de 2011.

La estabilidad económica de los servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda, según destacó la Presidenta de Fedelonjas, le permitirá seguir siendo uno de los de más generación de empleo. Según las estadísticas con corte a Junio de 2012, la actividad inmobiliaria generó en el total Nacional 1,3 millones de empleos con un comportamiento estable en los últimos cinco años que ronda los 1,1 millones de empleos.

El buen momento que pasa el sector de la construcción también se ha visto reflejado en el mercado de vivienda usada en todo el país. Según el balance presentado por Fedelonjas, las ventas de vivienda nueva y usada se ha movido a un ritmo superior al 11 % este año, cifra que esperan se mantendrá al cierre del 2013.

Cesar Augusto Llano Zambrano, presidente del gremio, dijo que esta cifra muestra que el sector inmobiliario es sólido, y que si se mantienen las condiciones actuales, tiene un futuro importante debido a que desempeña un papel estratégico en la consolidación del desarrollo económico y social del país.

"El sector inmobiliario tuvo un buen año y se puede decir que partió su historia en dos con la aprobación de la Ley que por primera define las normas necesarias para el ejercicio de la actividad de avalúo, así como los parámetro para la venta y compra de vivienda, la administración de propiedad horizontal y arrendamiento".

El crecimiento de la economía mundial en el 2013 ha sido moderado y se ha caracterizado por su divergencia entre países. Conocidos los datos del tercer trimestre del año, se observa la reactivación de las economías de América del Norte (Estados Unidos, Canadá y México), de Reino Unido y de India; China continúa en su proceso de desaceleración, pero mantiene niveles de crecimiento superiores a los del resto del mundo; Alemania reduce su ritmo de crecimiento e impacta al resto de la Zona Euro; Japón entra en terreno negativo a pesar de los esfuerzos fiscales; y América Latina sufre una desaceleración generalizada

8. ASPECTO REGULATORIO

Para el objeto del contrato debe adelantarse el proceso de contratación estatal mediante la contratación directa.

El literal i) numeral 4 artículo 2 de la ley 1150 de 2007 establece que las entidades estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la entidad actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las entidades estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Ahora bien, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 establece: "Arrendamiento de viene sin muebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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 condicione 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".

Para lo anterior, la entidad realizo estudio de sector que se anexa al presente estudio en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 en el cual se discrimina las condiciones del mercado, análisis del sector que permite a la entidad justificar la necesidad de contratar el bien inmueble.

9. TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQULIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO:

RIESGOS EN LA ETAPA DE PLANEACIÓN							
RIESGO	CATEGORIA DEL RIESGO (1 A 5)	IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)	VALORACION DEL RIESGO (1 A 5)	ASIGNACION DEL RIESGO	Quien	Como	Periodicidad

Riesgo de no inclusión en el Plan anual de adquisiciones de la entidad	2	2	2	Entidad Contratante	Quien elabora el estudio previo	Verificando que el objeto del contrato se encuentre incluido en el Plan Anual de Adquisiciones.	Al momento de la elaboración del estudio previo
Riesgo de indebida utilización de la modalidad de contratación	3	3	3	Entidad Contratante	Quien elabora el estudio previo, asesor y quien selecciona al contratista.	Verificando que por la naturaleza, descripción y características del objeto se ajuste a la modalidad de selección del contratista que establece la norma	Al momento de la elaboración del estudio previo
Riesgo de no describir claramente los servicios contratados	3	3	3	Entidad Contratante	Quien elabora el estudio previo	Describir detalladamente la elaboración del estudio previo en lo relacionado con la descripción del objeto. Establecer medidas que permitan cumplir el objeto contractual	Al momento de la elaboración del estudio previo
Riesgo en el diseño del proceso de contratación que permita satisfacer las necesidades de la entidad estatal, cumplir su misión y si es coherente con el cumplimiento de sus objetivos y metas	2	2	2	Entidad Contratante	Quien elabora el estudio previo	Verificando que por la naturaleza, descripción y características del objeto se ajuste a la modalidad de selección del contratista que establece la norma.	Al momento de la elaboración del estudio previo
Falta de coordinación interinstitucional	3	3	3	Entidad Contratante	Quien elabora estudio Previo	Con la realización y asistencia a los consejos de Gobierno y atendiendo y cumpliendo el manual de funciones y manual de contratación.	Permanente

Riesgo de No catalogar adecuadamente el riesgo laboral al que corresponde este objeto contractual	2	2	2	La entidad contratante	Quien elabora el estudio previo	Con la elaboración del estudio previo, en especial la descripción del objeto del contrato teniendo en cuenta la normatividad laboral.	Permanente.
RIESGOS EN LA ETAPA DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA							
RIESGO	**CATEGORIA DEL RIESGO (1 A 5)**	**IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)**	**VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)**	**ASIGNACION DEL RIESGO**	**Quien**	**Como**	**Periodicidad**
Riesgo de no verificación de factores de selección del contratista consagrados por norma. (En contratación directa para servicios son idoneidad, formación académica y experiencia relacionada con el objeto del contrato)	1	1	3	Entidad Contratante	Quien elabora el estudio previo	Verificando que los factores de escogencia del contratista que establece la norma estén acordes con los presentados por el contratista.	Al momento de la elaboración del estudio previo
RIESGOS EN LA ETAPA DE CONTRATACIÓN							
RIESGO	**CATEGORIA DEL RIESGO (1 A 5)**	**IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)**	**VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)**	**ASIGNACION DEL RIESGO**	**Quien**	**Como**	**Periodicidad**
Riesgo de que no se firme el contrato	3	3	3	El Contratista	Quien selecciona al contratista	Verificar que todos los documentos que forman parte del expediente contractual se suscriban por las partes	Permanentemente y hasta tanto se verifique el cierre del expediente contractual.
Riesgo de que no se presenten las garantías	1	1	1	El Contratista	Supervisor del contrato	Verificar que el contratista constituya las garantías exigidas	Una vez se suscriba el contrato.
Riesgo de no publicación en el SECOP	3	3	3	Entidad contratante	Supervisor del contrato	Verificar que la persona encargada de la publicación en el SECOP, cargue todos los documentos del proceso contractual.	Permanentemente y hasta tanto se verifique el cierre del expediente contractual.

Riesgo de que no se expida el Registro Presupuestal	3	3	3	Entidad contratante	Supervisor del contrato	Realizar la solicitud del Registro Presupuestal al funcionario de secretaria de hacienda	Una vez se firme el contrato
RIESGO EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN							
RIESGO	**CATEGORIA DEL RIESGO (1 A 5)**	**IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)**	**VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)**	**ASIGNACION DEL RIESGO**	**Quien**	**Como**	**Periodicidad**
Riesgo en el cumplimiento del servicio contratado	1	1	1	El contratista	Supervisor del contrato	Verificando el cumplimiento de los servicios contratados	Permanentemente durante el plazo de ejecución del contrato.
Riesgo de calidad del servicio	3	3	3	El contratista	Supervisor del contrato	Verificando el cumplimiento de los servicios contratados	Permanentemente durante el plazo de ejecución del contrato.
Riesgo Financiero (Devaluación o Revaluación)	2	2	2	El Contratista	El contratista	Examinado el precio del peso colombiano	Permanente
Riesgo de cambios normativo de legislación tributaria	3	3	3	La entidad Contratante	Supervisor del Contrato	Verificación y actualización respecto de los cambios normativos tributarios	Permanente
Riesgos Laborales	1	1	1	El contratista	Supervisor del contrato	Cumplimiento de buenas prácticas respecto a los riesgos laborales del contratista dependiendo la naturaleza del servicio	Permanente
RIESGOS EN LA ETAPA DEL CIERRE							
RIESGO	**CATEGORIA DEL RIESGO (1 A 5)**	**IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)**	**VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)**	**ASIGNACION DEL RIESGO**	**Quien**	**Como**	**Periodicidad**

Riesgo del no cierre del expediente contractual	3	3	3	La entidad contratante	El representante legal	El representante legal o su delegado una vez expiradas las garantías deberá dejar constancia del cierre del proceso en los términos del artículo 2.2.1.1.2.4.1. del Decreto 1082 de 2015	Permanente

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
Probabilidad: Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Probabilidad: Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probabilidad: Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Probabilidad: 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

Se suscribe,

ALVARO MIGUEL MARTÍN BAEZ PARRA
Cargo: Secretario General

	ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
FECHA:	Septiembre 2025	Septiembre 2025	Septiembre 2025
CARGO:	Apoyo Contratación	Asesora Contratación	Secretario General
NOMBRE:	Ruth M. Daza	Mónica Amaya	Álvaro Martín Báez Parra