ENTIDAD	EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA "ECOVIVIENDA"
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FIANANCIERA
DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE	DIRECCION JURIDICA
FECHA	ENERO 2026

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y TÍTULO 1 "Contratación Estatal", Capitulo 1. "Sistema de Compras y Contratación Pública", Sección 2. "Estructura y Documentos del Proceso de Contratación", Subsección 1. "Planeación", artículo 2.2.1.1.2.1.1 "Estudios y documentos previos", del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, la Dirección Administrativa y Financiera de la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja ECOVIVIENDA, presenta a consideración los siguientes estudios y documentos previos en los cuales se analiza la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación respectiva, así:

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La presente contratación se fundamenta en el marco constitucional y legal que regula la función administrativa y la contratación estatal en Colombia, el cual faculta a las entidades públicas para adoptar las decisiones necesarias que permitan el cumplimiento efectivo de sus fines misionales, garantizando la continuidad, eficiencia y calidad en la prestación del servicio público.

En primer lugar, el **artículo 2 de la Constitución Política** establece como fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. En desarrollo de dichos fines, las entidades estatales deben disponer de los medios materiales, humanos y logísticos necesarios para el adecuado ejercicio de la función administrativa, lo cual incluye la disponibilidad de infraestructura física idónea para el desarrollo de sus actividades.

Así mismo, el **artículo 209 de la Constitución Política** dispone que la función administrativa se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. En este contexto, la celebración de contratos de arrendamiento que permitan a las entidades garantizar espacios adecuados para su funcionamiento responde directamente a los principios de **eficacia y economía**, al asegurar la continuidad del servicio público sin generar costos adicionales o afectaciones operativas innecesarias.

Por su parte, el **artículo 3 de la Ley 80 de 1993** señala que la contratación estatal tiene como finalidad el cumplimiento de los fines del Estado, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. En este sentido, la contratación del arrendamiento del inmueble donde opera ECOVIVIENDA se constituye en un instrumento necesario para garantizar la adecuada prestación de los servicios relacionados con la formulación, ejecución y administración de programas de vivienda de interés social e interés prioritario en el municipio de Tunja.

Adicionalmente, el **artículo 51 de la Constitución Política** consagra el derecho fundamental de todos los colombianos a una vivienda digna, estableciendo la obligación del Estado de

fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho. ECOVIVIENDA, como entidad encargada de desarrollar y ejecutar las políticas de vivienda VIS y VIP en el municipio, requiere contar con una sede administrativa que le permita ejercer de manera permanente y organizada sus funciones técnicas, administrativas y operativas, lo cual justifica jurídicamente la necesidad de contar con un inmueble adecuado mediante la figura del arrendamiento.

Desde el punto de vista normativo, el **literal i), numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007** autoriza expresamente a las entidades estatales a celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles bajo la modalidad de **contratación directa**, sin establecer distinción alguna respecto a si la entidad actúa como arrendataria o arrendadora. En consecuencia, ECOVIVIENDA se encuentra plenamente habilitada para acudir a esta modalidad de selección, atendiendo a la naturaleza del objeto contractual y a la inexistencia de pluralidad de oferentes en condiciones equivalentes frente al inmueble requerido.

De igual manera, el **Decreto 1082 de 2015**, en su artículo **2.2.1.2.1.4.11**, regula las reglas aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles cuando las entidades estatales actúan como arrendatarias, disponiendo que estas podrán celebrar dichos contratos siempre que se justifique la necesidad, la idoneidad del inmueble y la razonabilidad del canon de arrendamiento. En el presente caso, se cumple con tales requisitos, toda vez que el inmueble objeto del contrato ha sido utilizado por la entidad desde el año 2013, ha demostrado ser funcional y adecuado, y responde a las necesidades actuales de operación institucional.

Debe resaltarse que **ECOVIVIENDA no cuenta con un inmueble propio** para el desarrollo de sus funciones, ni con alternativas disponibles que garanticen condiciones similares de ubicación, adecuación y funcionalidad. Así mismo, la entidad ha realizado inversiones significativas en adecuaciones internas del inmueble arrendado, lo cual refuerza la razonabilidad jurídica, técnica y económica de continuar con el mismo, evitando afectaciones al patrimonio público y garantizando el principio de **planeación** en la contratación estatal.

En este sentido, la continuidad del arrendamiento permite proteger los recursos públicos ya invertidos, asegurar la estabilidad administrativa, evitar interrupciones en la prestación del servicio y cumplir con el principio de **responsabilidad** previsto en la Ley 80 de 1993, en cuanto las decisiones contractuales deben adoptarse con plena observancia del interés general.

Que, para el cumplimiento efectivo de su misión institucional, ECOVIVIENDA requiere contar con una **infraestructura física adecuada, funcional y suficiente**, que permita el desarrollo continuo de sus actividades administrativas, técnicas y operativas, así como la adecuada atención a la ciudadanía, entidades públicas y demás actores del sector vivienda. En este sentido, la disponibilidad de un inmueble que garantice condiciones óptimas de espacio, ubicación, accesibilidad, seguridad y salubridad resulta indispensable para asegurar la eficiencia, continuidad y calidad en la prestación de los servicios a su cargo, en concordancia con los objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027.

Desde el mes de noviembre de 2013, ECOVIVIENDA ha venido desarrollando sus funciones en el inmueble ubicado en la **Carrera 10 N.º 21-33, Piso 3, Edificio San Francisco Plaza**, de propiedad del **Grupo Comercial Atlantis Ltda.**, identificado con matrícula inmobiliaria No.

070-145608. Dicho inmueble ha demostrado cumplir de manera satisfactoria con las condiciones técnicas, físicas y funcionales requeridas por la entidad, toda vez que cuenta con espacios adecuados para la ubicación de la planta de personal, áreas administrativas, archivo, atención al público, salas de reuniones y demás dependencias necesarias para el normal desarrollo de sus actividades misionales.

Adicionalmente, ECOVIVIENDA realizó en el año 2016 **adecuaciones internas significativas**, tales como divisiones modulares, recepción, sala de espera, sala de juntas, oficinas, espacios de soporte humano y técnico, archivo, pisos y puertas, cuya inversión fue asumida en su totalidad por la entidad. Estas adecuaciones optimizaron el aprovechamiento del espacio y fortalecieron las condiciones de trabajo del personal, generando ambientes laborales adecuados y funcionales, lo cual incide directamente en la eficiencia administrativa y en la calidad del servicio prestado a la comunidad.

Es importante señalar que **ECOVIVIENDA no cuenta con un inmueble propio** para el desarrollo de sus funciones, ni con otra infraestructura disponible que reúna las condiciones necesarias para el cumplimiento de su objeto misional. En consecuencia, la terminación del contrato de arrendamiento vigente hasta el 31 de diciembre de 2025 generaría una afectación directa a la continuidad del servicio público que presta la entidad, así como a la ejecución de los programas y proyectos de vivienda en curso y proyectados.

Por lo anterior, se hace **necesario y conveniente** continuar con el arrendamiento del inmueble en el cual actualmente opera ECOVIVIENDA, garantizando la estabilidad administrativa, la adecuada prestación del servicio, la optimización de los recursos públicos ya invertidos en adecuaciones y la continuidad de las funciones institucionales, en concordancia con los principios de eficiencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

Finalmente, la celebración del presente contrato de arrendamiento se ajusta plenamente al marco jurídico vigente y constituye una decisión necesaria, proporcional y razonable para garantizar el cumplimiento del objeto misional de ECOVIVIENDA, la ejecución de las políticas públicas de vivienda y la observancia de los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1.1. Objeto:

ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 No. 21-33, PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CUIDAD DE TUNJA-BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA.

2.1.2. Alcance:

Por medio del arrendamiento del inmueble, la Empresa Constructora de Vivienda de Tunja – ECOVIVIENDA contará con un espacio adecuado para la atención al público en general, así como para quienes requieran información y/o aclaración de inquietudes sobre los proyectos que la entidad desarrolla.

NOTA: Los linderos que delimitan el bien objeto de arrendamiento son los indicados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el cual forma parte integral de los presentes documentos, así como también los específicos que se señalan en la entidad pública, los cuales se integran y sirven para acreditar la titularidad del bien a favor de quien lo tiene registrado a su nombre ante la oficina de instrumentos públicos correspondiente.

2.1.3. Clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas:

Clasificación según Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas para la prestación del servicio que se requiere corresponde a:

CODIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131502	Arrendamiento de Instalaciones comerciales o industriales

2.1.4. Código CIUU: N/A

2.1.5. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES:

La presente necesidad se encuentra descrita en el Plan Anual de Adquisiciones teniendo en cuenta que el proceso se sube en Secop II de la entidad 2026 de ECOVIVIENDA.

2.2. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.2.1. Tipo de Contrato: Contrato de Arrendamiento

2.2.2. Plazo de Ejecución: La ejecución del contrato se realizará contados a partir del Acta de Inicio hasta el 31 de diciembre de 2026.

PARÁGRAFO. Una vez cumplidos los requisitos, el supervisor deberá cargar el Acta de Inicio en la plataforma Secop II, dicha Acta deberá ser suscrita por el CONTRATISTA y el supervisor del contrato dentro de los tres (3) días siguientes a la firma de este, este último el mismo día de su suscripción, deberá cargarla en la plataforma SECOP II.

2.2.3. Lugar de Ejecución y/o de Entrega:

En las instalaciones de ECOVIVIENDA, ubicadas en la Carrera 10 N0. 21-33 Tercer piso, Edificio San Francisco Plaza del municipio de Tunja. y/o en el lugar de ubicación de los proyectos.

2.2.4. Valor estimado del contrato:

El valor estimado para la ejecución de este contrato es por la suma de **NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($98.640.768) M/CTE.**

2.2.5. Rubro presupuestal:

Rubro **2.1.2.02.02.007.03** y certificado de disponibilidad presupuestal **No. 0201-0001** por la suma de **NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($98.640.768) M/CTE.**

2.2.6. Forma de pago:

El pago de la contratación de que trata el presente estudio previo se cancelara al contratista de la siguiente manera:

1. Un primer pago se cancelará en proporción a los días ejecutados en el mes en que inicie el contrato, en caso de que aplique.
2. Pagos mensuales por un valor **OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL SESENTA Y CUATRO PESOS ($8.220.064) M/CTE**, de acuerdo con la duración del presente contrato y,
3. Un último pago proporcional a los días que falten por pagar, según el caso.

*NOTA: Para el último desembolso se deberá adjuntar Acta de liquidación

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos se harán contra entrega de los informes y productos respectivos, previa presentación de certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato, esta deberá ser entregada ante el supervisor del contrato, dando cumplimiento al Artículo 19 derecho de turno establecido en la Ley 1150 de 2007. Los informes, certificaciones y demás soportes deberán adjuntarse a la carpeta del contrato que reposa en la Oficina Proceso Gestión Contratación**.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: La constancia de pago de los aportes a salud, pensión y riesgos laborales se emitirá conforme a lo establecido en la Ley 2381 de 2024 y demás normatividad vigente.

PARAGRAFO TERCERO: ECOVIVIENDA podrá retener las sumas correspondientes a los impuestos en los porcentajes establecidos en la Ley.

PARAGRAFO CUARTO: Para el trámite correspondiente a la radicación de la última cuenta, EL CONTRATISTA presentará los soportes, sin perjuicio que el Supervisor verifique el plazo del cumplimiento contractual de las obligaciones, esto para efectos de evitar congestión por el cierre de vigencia fiscal.

2.2.7. Supervisión y/o Interventoría:

La Supervisión estará a cargo del Director(a) Administrativo(a) y Financiero(a) de ECOVIVIENDA o quien haga sus veces, quien se encargará de vigilar el correcto cumplimiento del objeto del contrato, velará por los intereses mínimos y tendrá las funciones que por la índole y la naturaleza del contrato le sean propias.

2.2.8. Obligaciones Especificas del Contratista:

El contratista deberá cumplir el objeto del contrato, ejecutando las siguientes actividades específicas de acuerdo con la concertación entre supervisor y contratista:

1. Entregar el inmueble en condiciones adecuadas de uso, con servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos al día, garantizando que esté libre de perturbaciones que afecten el normal desarrollo de la misión de ECOVIVIENDA.
2. Realizar todas las reparaciones y mantenimientos locativos necesarios para conservar el inmueble en buen estado, atendiendo las recomendaciones y requerimientos de ECOVIVIENDA durante la vigencia del contrato.
3. Presentar oportunamente la factura del canon de arrendamiento y asumir los pagos correspondientes a impuestos de ley y cuotas de administración.
4. El costo por concepto del consumo de servicios públicos del inmueble objeto del presente contrato será el siguiente: EL ARRENDATARIO se hará cargo del pago mensual del servicio de energía, y el ARRENDADOR se compromete a realizar el pago oportuno del servicio de acueducto y alcantarillado, así como las cuotas de administración, evitando el corte del servicio.

5. Cumplir con todas las disposiciones legales aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles y con las normas relacionadas con la seguridad, higiene y funcionamiento del inmueble.
6. Mantenerse a paz y salvo frente al Sistema General de Seguridad Social y parafiscales durante la ejecución del contrato, y responder por cualquier afectación a terceros derivada del inmueble.
7. Garantizar a ECOVIVIENDA un plazo mínimo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, asegurando una transición ordenada.
8. Observar lealtad, buena fe y reserva sobre la información suministrada durante la ejecución del contrato, evitando dilaciones, trabas o afectaciones al normal desarrollo de la misión de ECOVIVIENDA.

2.2.9. Obligaciones Generales del Contratante:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioró normal que sufra este por el uso que dé él se haga.
2. Pagar el canon de arrendamiento y los servicios públicos tales como: la Energía a partir de la vigencia del presente contrato.
3. Permitir, en cualquier tiempo, las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas a no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad.
4. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor quien resolverá y suscribirá las actas, controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonable el arrendador.
7. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos a la terminación del contrato.

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

El código civil colombiano en el Titulo XXVI en su artículo 1973 define el arrendamiento así: "arrendamiento es 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 ese goce, obra o servicio o precio determinado"

Así mismo al contrato de arrendamiento le son aplicables las normas civiles y comerciales, y las disposiciones contenidas en otras normas concordantes como la ley 820 de 2003.

Además de los anterior, los fundamentos legales que soportan la modalidad de selección son los del literal h, numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, donde se consagra que para el arrendamiento del inmueble se hará bajo la modalidad de contratación directa y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015 el cual señala:

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.

Que el Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015, establece en su artículo 2.2.1.2.1.4.1: "ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa. (…)"
En virtud de lo consagrado por la ley 80 de 1993, articulo 2, literal b), las entidades se rigen por Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la receptividad 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)

El articulo 13 ibidem señala que "… los contratos que celebren las entidades a que se refieren el artículo 20. Del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley…" (subrayado personal)
Así mismo el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: "…Del contenido del contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y 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 contrarios a la Constitución, la Ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la 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 de 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.

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

Desde el año 2013 se bien ocupando este inmueble a través de contratos de arrendamiento entre ECOVIVIENDA Y GRUPO COMERCIAL ATLANTIS LTDA, para cada vigencia se ha incrementado el valor del contrato de común acuerdo un 12,00%.

De conformidad a lo señalado en la Ley 1150 de 2007 y Decreto 1510 de 2013, se tiene en cuenta las siguientes características o condiciones del inmueble requeridas:

1. Ubicada en el centro histórico de la ciudad de Tunja, ya que por las actividades inherentes es necesaria la cercanía a la Alcaldía Mayor de Tunja, Notarias, Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, Entidades Bancarias.
2. Debe tener acceso directo y adecuaciones para el personal con discapacidad.

3. Dentro del canon de arrendamiento se entiende incluido el respectivo pago de administración.
4. Un área mínima de 350m2.
5. Mínimo cinco (5) oficinas amplias e independientes en las cuales funcionaran las diferentes dependencias de la entidad.
6. Área de recepción, la cual debe tener un espacio óptimo de atención al cliente.
7. Área de cafetería u cuarto para guardar los elementos de aseo.
8. Amplia zona en la cual se pueda ubicar el Archivo General de la Empresa.
9. El inmueble debe contar con mínimo tres (3) baños dotados con todos sus elementos para el buen funcionamiento.
10. Sala de Juntas.

Por ello el valor estimado para la ejecución de este contrato es por la suma de: **NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($98.640.768) M/CTE**, a efectos de que el contratista ponga a disposición de ECOVIVIENDA, el inmueble cuyas características son acordes para el cumplimiento de las funciones de ECOVIVIENDA.

4.1. ASPECTOS GENERALES

4.1.1. Identificación:

ESTABLECER EL SECTOR AL CUAL CORRESPONDE EL OBJETO CONTRACTUAL Y SU COMPORTAMIENTO

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y las realizan las empresas o el sector público. Dada la gran variedad de las mismas tradicionalmente se han agrupado en tres categorías o **sectores económicos**. Según otros criterios, clasifican en cuatro los sectores de la producción **también llamados sectores de ocupación** que a su vez pueden subdividirse en sectores parciales por actividad. Estos sectores económicos están interrelacionados y se necesitan mutuamente.

- Un sector se divide en subsectores.
- Un subsector se divide en ramas de actividad
- En una rama de actividad hay varias actividades

1. **Sector primario**, que comprende aquellas actividades relacionadas directamente con los recursos naturales sin que éstos se transformen, dedicadas solamente al desarrollo de los mismos. Incluye la Agricultura, la Ganadería, la Pesca, la Minería, etc.

2. **Sector secundario o industrial**, que abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes en otros más aptos para el consumo. Estas actividades fabriles son muy diversas: energía, textil, metal, maquinaria, química, electrónica, automóvil, y un largo etcétera. La clasificación tradicional incluye la construcción, pero debido a la gran importancia de esta industria y a sus particularidades, con frecuencia se la considera de manera independiente.

3. **Sector terciario o de servicios,** que engloba al resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, ya que no produce bienes, sino servicios: comercio, sociales, culturales, enseñanza, sanidad, transporte, Información y comunicación, turismo, banca, servicios profesionales, el gobierno etc.

4. **Sector cuaternario,** produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.

SECTORES ECONOMICOS	DEFINICION	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial	Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: Extracción minera y de petroleo. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: Envasado de legumbres y furtas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos cmentos, aparatos electrodomésticos, etc	Sector Minería
		Sector Construcción
		Sector Industria manufacturera
		Sector electrico, gas y vapor
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.	Sector Transportes
		Sector comunicaciones
		Sector comercio, restaurante y hoteles
		Sector Financiero

El objeto del proceso de contratación se ubica en el sector terciario.

En Colombia varios productos y servicios reajustan sus precios con base a este indicador, como el arrendamiento de vivienda urbana, que según lo establece la Ley 820 de 202, aumenta conforme al IPC del anterior. Sin embargo, la norma hace referencia al arrendamiento comercial, por tanto, no existe una regulación que fije cual debe ser el ajuste al valor comercial año tras año.

Esto quiere decir que, para el caso de arrendamiento comercial de un local o establecimiento público existe libertad para que arrendatario y arrendador fijen el canon de arrendamiento por mutuo acuerdo y establezcan como será el reajuste anual, definiendo una cláusula especial para ello esa nueva realidad, la flexibilidad negociada.

4.2. ECONÓMICO

Según las características identificadas de los bienes y servicios requeridos, contenidos en el objeto del proceso contractual, la contratación del arrendamiento de inmuebles, pertenece al sector Terciario o de Servicio.

4.2.1. Aspectos legales que rigen la profesión en particular

- Ley 820 de 2003, que regula los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.
- Código de comercio

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la Rama Judicial 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 preceptiva anterior, "(…) son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previsto en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad…"

El artículo 13 ibídem 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 pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley…"

Así mismo el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: "(…) 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.

(…)"

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:

1.1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble

1.2. 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."

"Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del 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.

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.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", en su artículo 14 manifiesta la igualdad material de las personas con discapacidad.

Ley 1437 del 18 de enero de 2011, "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo", en su artículo 100, numeral 2, para los procedimientos de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

Ley 1801 del 29 de julio de 2016, "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia" en su artículo 183, consecuencias por el no pago de multas y el artículo 184, registro nacional de medidas correctivas, llevado por la Policía Nacional.

Decreto 1273 de 2018 Nuevas reglas para Independientes en el pago de aportes de seguridad social

En materia tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando el arrendador sea responsable del mismo. Caso contrario, ocurre si éste no es responsable de este impuesto, de conformidad con la normativa vigente, aplicable al tema.

4.2.2. Compras públicas sostenibles

Ilustración 1 Fichas técnicas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Fuente: Compras Públicas Sostenibles. Guía Conceptual y Metodológica[16]

Las Compras Públicas Sostenibles generan valor agregado, a la eficacia, economía, y la eficiencia de los recursos, incluyen a empresas o poblaciones con dificultades para participar en el sistema de compra pública, y promueven la innovación en el sector privado.

En este sentido, la Guía Conceptual y Metodológica de Compras Públicas Sostenibles del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MinAmbiente-, define unas fichas técnicas que contienen criterios de sostenibilidad para los bienes y/o servicios que se encuentran en el marco de la estrategia de compra de bienes y servicios sostenibles de la Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible, junto con algunos requisitos para validar el cumplimiento de estos. Aunque dentro de la guía no existe una ficha específica para para arriendos, de bienes y servicios en Colombia Compra Eficiente no identifica diferentes criterios para este tipo de adquisiciones relacionadas.

https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_guia_cp_sostenibles.pdf)

4.2.3. Registro nacional de bienes nacionales

https://www.vuce.gov.co/servicios/registro-de-productores-y-bienes-nacionales)}

De conformidad con las exigencias establecidas dentro de la Guía de Elaboración de Estudios del Sector, expedida por Colombia Compra Eficiente, no se procede con la verificación de productores de bienes y servicios nacionales, toda vez que no es procedente con el objeto a contratar, igualmente no se hará la verificación de todos los bienes y servicios que se van a adquirir a través del presente proceso de contratación.

4.3. ANALISIS DE LA OFERTA

4.3.1. Identificación de proveedores

Conforme a lo establecido en el Articulo 32 numeral 3º de la ley 80 de 1993, Numeral 4º de la ley 1150 de 2007 y Art. 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 los criterios se la entidad contratante tendrá en cuenta a la hora de seleccionar al contratista son los de idoneidad, formación académica y experiencia, relacionada con las actividades objeto del contrato de tal manera que se satisfaga la necesidad planteada.

N#	PROVEEDOR	NIT	MYPIME	VERIFICACIÓN
1	**GREMIO EMP. 1085 S.A.S**	**9013546820**	SI	SECOP II
2	**José Amelio Esquivel Villabona**	**7184603**	NO	SECOP II
3	**Arrendamientos del Sur S.A.S**	800004658	SI	SECOP II
4	**ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS Y CONSTRUCCIONES SAS**	**9002044985**	SI	SECOP II
5	**ARRENDAMIENTOS AVAL BIEN RAIZ S.A.S.**	901160720	SI	SECOP II
6	**ARRENDAMIENTOS EL CASTILLO SAS**	**890930984**	SI	SECOP II
7	**ARRENDAMIENTOS INTEGRIDAD LTDA**	**811000022**	SI	SECOP II
8	**ARRENDAMIENTOS ROBERTO OGLIASTRI LTDA**	**8290010249**	SI	SECOP II
9	**ARRENDAMIENTOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS CRISTIAN COLLAZOS**	**13854348**	SI	SECOP II
10	**SURAMERICANA DE ARRENDAMIENTOS SAS**	**811025419**	SI	SECOP II

4.3.2. Fomento a las MiPymes y análisis regional

Teniendo en cuenta el tipo de contrato no es aplicable este análisis.

4.3.3. Estructura de costos

Una vez verificadas las condiciones del mercado para el arrendamiento de un inmueble con las características necesarias y requeridas por la Entidad y con el fin de precisar la necesidad que le asiste a la Entidad de contar con un inmueble donde se ubiquen seis (6) funcionarios asignados a dicha Entidad, en un espacio suficientemente amplio, ubicado dentro del perímetro urbano.

Que atendiendo las características y condiciones generales de la oferta inmobiliaria con la que cuenta el municipio de Tunja y teniendo en cuenta las necesidades locativas de la entidad se concluye que el inmueble que se requiere arrendar por área y valor es el ubicado en Carrera 10 No. 21-33, Piso 3 Edificio San Francisco Plaza del Municipio de Tunja.

CALCULO PRESUPUESTO ESTIMADO – TABLA DE COSTOS

CUADRO DE COSTOS					
COSTOS DIRECTOS / SERVICIOS					
ÍTEM	**DESCRIPCION**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR**	**TOTAL**
1	Arrendamiento de un espacio físico consistente en un inmueble apto para el funcionamiento de la entidad en el municipio de Tunja.	MES/ ARRIENDO	**12**	**$8.220.064**	**$98.640.768**
TOTAL COSTOS DIRECTOS					**$98.640.768**

VALOR ESTIMADO: El presupuesto oficial estimado para la presente contratación es la suma de: **NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($98.640.768) M/CTE**

4.4. CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

4.4.1. Capacidad financiera y organizacional: NO APLICA

4.4.2. Resultado del análisis: NO APLICA

4.5. ANALISIS DE LA DEMANDA

4.5.1. Análisis de la contratación de otras entidades estatales

(Determinar qué entidades estatales a nivel nacional han iniciado contratos cuyo objeto sea igual o similar al del presente análisis del sector), según la información del SECOP I, SECOP II y TVEC:

Análisis de la contratación de otras Entidades Estatales

A continuación, se presenta, información referente a contratos similares al objeto del presente análisis correspondiente a años anteriores:

Entidad	Modalidad	Proceso	Objeto	Valor contrato
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CARIBE	Contratación directa	FGN-RCA-CD-0123-2024	El arrendamiento y administración de las oficinas 207, 208, 209, 210 y 211 situadas en el inmueble ubicado en la Calle 15 No. 14-33 Piso 2. Edificio Portal del Valle de la ciudad de Valledupar	$ 201.091.220 COP 20 (Meses)
POLICÍA METROPOLITANA DE TUNJA	Contratación directa.	PN METUN CD 304 DE 2024	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas de la UNIDAD PRESTADORA DE SALUD BOYACA	$53.061.552 COP 4 (Meses)
MINISTERIO DE IGUALDAD Y EQUIDAD	Contratación directa	MIE-CD-003-2024	Contratar en arrendamiento el inmueble ubicado en los pisos 1 y 20 del Edificio Centro de Comercio Internacional (CCI), ubicado en la Calle 28 No. 13A - 15, de la ciudad de Bogotá D.C., destinado al funcionamiento de las oficinas del Ministerio de Igualdad y Equidad.	$573.579.590 COP 139 (Días)

4.5.2. Análisis de la contratación en la entidad

Determinar contratos cuyo objeto sea igual o similar al del presente análisis del sector, efectuadas en vigencia anteriores) según la información del SECOP I, SECOP II y TVEC:

En los últimos años, la corporación autónoma ECOVIVIENDA ha realizado las siguientes contrataciones en relación con el objeto contractual, así:

Entidad	Modalidad	Objeto	N° y Valor contrato
ECOVIVIENDA	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 N° 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA.	ECO-CD-009-2022 $78,204,421.00 COP
ECOVIVIENDA	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS	ECO-CD-024-2023

		EN LA CARRERA 10 N° 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA	$87,588,955.00 COP
ECOVIVIENDA	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 N° 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA	ECO-CD-009-2024 $93.765.000COP
ECOVIVIENDA	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 N° 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA	ECO-CD-002-2025 $93.765.000COP

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Los conocimientos que deben ser aplicados dentro del Contrato de Prestación de Servicios a celebrar como una forma de contratación, se orientan a las especificaciones del perfil profesional que debe ser acorde con las obligaciones a ejecutar, a efectos de buscar un apoyo en las diferentes actividades de carácter jurídico y del sistema integrado de gestión.

En virtud de la modalidad de contratación, la selección objetiva del contratista se realizará teniendo en cuenta la capacidad para ejecutar el objeto contractual, así como su idoneidad y experiencia. Es importante precisar que, realizado un análisis del sector, se observa que se requiere de un servicio para apoyar lo referente en el área de derecho, por ello es imperioso realizar la contratación por medio de servicios profesionales con pagos mensuales que permitan el cabal desarrollo del objeto contractual.

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 que derogó parcialmente el artículo 24 de la Ley 80 de 1993 - consagró las modalidades de selección compilado en el Decreto Reglamentario 1082 de 2015, entre ellas, la contratación directa, que procede únicamente en los casos enunciados en el numeral 4 de dicha disposición, siendo uno de ellos el contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, que sólo pueden encomendarse a las personas que reúnan determinadas calidades ya que, por su naturaleza, se trata de un contrato intuite personae.

Aunado a lo anterior, esta decisión se toma, en virtud, de las experiencias productivas que ha obtenido esta entidad, al celebrar esta modalidad de contratación, toda vez que se ha reflejado en la consecución de objetivos y se ha cumplido a satisfacción el alcance de estos.

La ley 1150 del 2007 señala como factores de selección en los contratos de prestación de servicios la idoneidad y la experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

6. SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

En virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, las entidades públicas deberán incluir en los procesos contractuales, la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación. Para ello el documento CONPES 3714 del Consejo Nacional de Política Económica y Social del Departamento Nacional de Planeación estableció una serie de lineamientos básicos para el entendimiento del concepto de "riesgos previsibles" en el marco de las adquisiciones sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.

Se anexa matriz de riesgo.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

En virtud del Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. Teniendo en cuenta el análisis de riesgos y forma de pago del contrato, el cual no implica la complejidad necesaria para exigir garantía, Ecovivienda determina exigir póliza única de cumplimiento para el mismo.

En razón a lo anterior, ECOVIVIENDA considera que teniendo en cuenta que el amparo que podría ser exigible es la garantía del pago de cánones de arrendamiento y comoquiera que ya se cuenta con un Certificado de Disponibilidad Presupuestal y posteriormente se tendrá Registro Presupuestal, el dinero del pago de los cánones de arrendamiento se encuentra garantizado, por lo tanto, no se hace necesario la exigencia de póliza dentro de la presente contratación directa.

8. INDICACION SI LA CONTRATACION ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

De acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación M-MACPC-06 literal C publicado por Colombia Compra eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía. Al respecto señala: "*Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía*".

En consideración al objeto del contrato, la cuantía establecida, como el valor estimado del contrato, la Entidad Estatal y por tratarse de una contratación directa, no se encuentra cobijada por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio vigente para el Estado Colombiano.

9. ANEXOS

- Matriz de riesgo
- CDP
- Propuesta presentada por el propietario del inmueble.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía de la representante legal.
- Certificados de existencia y presentación legal.
- Planilla de pago de aportes parafiscales y a la seguridad social.
- Certificados de antecedentes fiscales, disciplinarios y judiciales.
- Registro Único Tributario.
- Certificado de tradición y libertad actualizado.

10. RESPONSABLES

NOMBRE: Miguel Ignacio Vargas Aguilar **FIRMA:**

CARGO: Director(a) Administrativo(a) y Financiero (a)