



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

1	OBJETO A CONTRATAR.
Objeto del contrato: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 No. 15- 10/12; DENOMINADO EDIFICIO MIRADOR PLAZA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE ALGUNAS DEPENDENCIAS Y/O ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO.	
2	OBJETIVO DE ESTUDIO:
<p>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.</p> <p>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 2.2.1.1.6.1. 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 Eficiente¹, la Entidad realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector realizado.</p>	
3.	ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:
<p>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:</p>	
3.1. ASPECTO ECONÓMICO:	
<p>¿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</p>	

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 2025



4. IPC SEGÚN NIVELES DE INGRESO POR CRITERIO ABSOLUTO*

4.1 Comportamiento de la variación mensual, año corrido y anual del IPC según niveles de ingreso por criterio absoluto

Cuadro 7. IPC según niveles de ingreso por criterio absoluto**Total IPC****Noviembre 2024 - 2025**

	Variación (%)					
	Mensual		Año Corrido		Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Pobres	0,27	0,03	4,39	4,72	4,83	5,27
Vulnerables	0,23	0,04	4,35	4,73	4,78	5,28
Clase media	0,26	0,07	4,68	4,82	5,16	5,31
Ingresos altos	0,33	0,09	5,10	4,88	5,59	5,29
Total nivel de ingresos	0,27	0,07	4,72	4,82	5,20	5,30

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 noviembre de 2025, la variación mensual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (0,03%), Vulnerables (0,04%), Clase media (0,07%), Ingresos altos (0,09%) y, por último, Total nivel de ingresos (0,07%).

En lo corrido del año, la variación del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (4,72%), Vulnerables (4,73%), Clase media (4,82%), Ingresos altos (4,88%) y, por último, Total nivel de ingresos (4,82%).

La variación anual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (5,27%), Vulnerables (5,28%), Clase media (5,31%), Ingresos altos (5,29%) y, por último, Total nivel de ingresos (5,30%).

CÓDIGO:
AGB-01-F-37ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA
CONTRATARFECHA:
2025/03

VERSIÓN: 1

Copia Controlada

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual**Por principales subclases****Noviembre 2025**

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	5,01	0,64
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, medios de transporte, máquinas expendedoras, puestos móviles, y lugares de esparcimiento; se incluyen también las contratadas por encargo, para llevar y por servicio a domicilio	7,76	0,58
Arriendo efectivo	5,24	0,49
Transporte urbano	9,30	0,43
Carne de res y derivados	9,14	0,22
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, puestos móviles, lugares de esparcimiento, para llevar y por servicio a domicilio	7,49	0,17
Suministro de agua	8,05	0,16
Café y productos a base de café	54,15	0,15
Educación preescolar y básica primaria	8,68	0,13
Gas	11,45	0,13

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.,

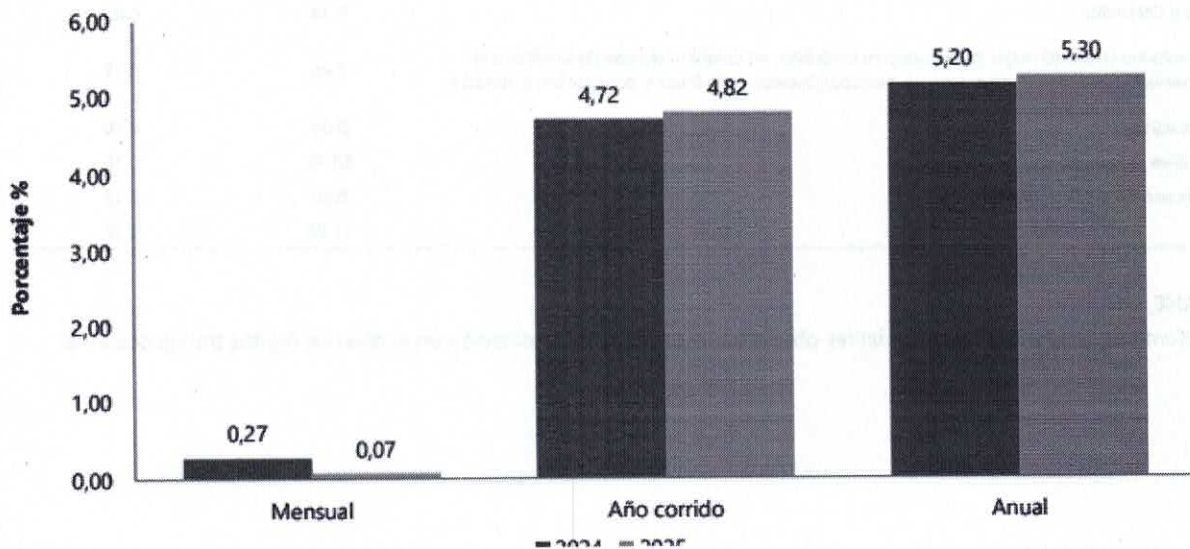
El arriendo imputado: se utiliza para calcular indicadores de renta del hogar; El precio que el propietario de la vivienda pagaría por ella en caso de que fuera inquilino de la misma, tomando en consideración elementos como la situación, el equipamiento de la zona, etc.



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Noviembre 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Noviembre 2024 - 2025



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

En el mes de noviembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,07% en comparación con octubre de 2025, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,07%): Salud (0,71%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Bienes y servicios diversos (0,39%), Restaurantes y hoteles (0,38%), Información y comunicación (0,35%), Transporte (0,29%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,28%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,19%). Por debajo se ubicaron: Educación (-0,00%), Prendas de vestir y calzado (-0,02%), Recreación y cultura (-0,48%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,72%).

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



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

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 del oficina de atención al ciudadano, Secretaria de las TICS, secretaria de Hacienda, contabilidad, Secretaria General, Gerencia Jurídica, Oficina asesora de despacho, Despacho, 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



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

- 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 11 No. 15-10/12 Plaza seis de septiembre de la ciudad 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 **SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS (\$644.478,120) M/CTE IVA incluido.**



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

3.2. ASPECTO TÉCNICO:

Que la señora **ELSA MARINA FERNANDEZ 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 11 No. 15-10/12 edificio MIRADOR PLAZA definidos dentro de la escritura Publica No. 110 del 25 de enero de 2010 de la Notaria Tercera de Sogamoso, y con un canon mensual de **SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTE PESOS (\$644.478,120) M/CTE /CTE**

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

"Yo, ELSA MARINA FERNANDEZ DE FERNANDEZ, me dirijo a ustedes en calidad de propietario del edificio MIRADOR PLAZA ubicado en la carrera 11 No. 15- 10/12, con el fin de presentarles una propuesta de arrendamiento para su consideración.

Descripción del Inmueble:

El inmueble consta de seis (6) pisos y altillo con un área total construida de 1382.82 M2 distribuidos así:

Primer Piso Local No. 101 y Mezanine; se desarrolla en dos (02) pisos, con su puerta de acceso que da a la Carrera 11 No. 15-10. El área total es de 274.60 M2, cuenta con tres (03) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, dos (02) cuartos de aseo y una (01) cocineta.

Tercer Piso Oficina 201; se desarrolla en un (01) piso, con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total es de 155.60 M2, cuenta con un (01) centro de datos, una (01) oficina modular, dos (02) salas de reuniones, dos (2) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo y una (01) cocineta.

Cuarto Piso Oficina 301; se desarrolla en un (01) piso, con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total de 155.60 M2, cuenta con una (01) oficina modular, una (01) oficina de archivo, dos (02) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo y una (01) cocineta.

Quinto Piso Oficina 401; se desarrolla en un (01) piso, con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12, el área total es de 153.50 M2, cuenta con una oficina modular, una oficina de archivo, dos baños comunes, un baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo, un (01) balcón con vista a la carrera 11 y una (01) cocineta.

Sexto Piso oficina 501; se desarrolla en un (01) piso; con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total es de 156.30 M2, cuenta con dos (02) oficinas modulares, dos (02) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo y una (01) cocineta.

Séptimo Piso Apartamento 601 y Altillo, se desarrolla en dos (02) pisos; con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total es de 196.20 M2, cuenta con una (01) sala de juntas, una (01) cocina con área de ropas, un (01) baño común, una (01) biblioteca, hall de oficinas, dos (02) oficinas con baño privado, escalera hacia el altillo y balcón con vista a la carrera 11; el altillo cuenta con una (01) oficina, un (01) baño, un (01) depósito y un (01) cuarto de aseo.



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

El inmueble en mención cuenta con zonas comunes como: Rampa para personas en condición de discapacidad, pero a su vez cuenta con un ascensor que cumple con todas las características necesarias de accesibilidad y distribución a cada uno de los pisos existentes con capacidad para 06 personas, escaleras amplias con pasamanos en acero, las cuales permiten la adecuada evacuación, pisos con cinta antideslizante y red contra incendios, para un área total de 291,02 M2.

A su vez cuenta con mobiliario en cada uno de los pisos anterior mente descritos tipo lineal (coworking) de tipo compartido que permite estar en contacto con personas de diferentes sectores, perfiles, experiencias y visiones, permitiendo diferentes perspectivas y soluciones para los funcionarios y una forma de organización empresarial.

La ventilación cruzada al interior del edificio es de vital importancia para las personas que se encuentran dentro del recinto, por lo que se tienen ventanas abatibles por parte posterior y frente del edificio, permitiendo la recirculación del aire caliente. Debido a las altas temperaturas que se están viviendo en la actualidad el edificio cuenta con vidrios antirreflejo de los rayos UV y en dado caso de ser muy intensas se cuenta con cortinas que permiten mitigar los rayos solares.

Sistema de red contra incendios de protección pasiva con hidrantes exteriores, lo cual permite actuar de manera pronta y oportuna en caso de un conato o incendio garantizando proteger el edificio y personal en caso de un incendio.

Cuenta con un control de acceso que permitirá restringir al personal que no trabaje dentro de la administración a su vez se podrá obtener datos de ingreso y salida del personal que labora al interior.

Beneficios y Características Relevantes:

Es un punto estratégico comercial y administrativo de fácil acceso de productos y servicios para la población de la ciudad de Sogamoso ya que se encuentra en la Plaza seis de septiembre, una de las zonas históricas y principales de la ciudad; es decir estarían ubicados en el centro de un grupo poblacional bastante importante, donde la cercanía a los establecimientos de atención al público en general un fácil acceso a las personas en condición de discapacidad.

El acceso a rutas de transporte es primordial para su conexión con el resto de la ciudad, por lo que se puede indicar que, si bien las rutas de servicio público no pasan directamente por el frente del edificio, si pasan por las vías colindantes identificando que la ruta más lejana queda a 300 m y la más cercana a tan solo 40 m.

Oferta económica del arrendamiento del inmueble:

Canon Mensual: El canon mensual del inmueble será por la suma de SESENTA MILLONES DOSCIENTOS TRINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$60.231.600) MCTE; los cuales serán cancelados previa radicación de la factura respectiva.

OFICINA	M2	VALOR TOTAL
Primer Piso Local No. 101	274.6	\$644.478.120
Tercer Piso Oficina 201	155.6	
Cuarto Piso Oficina 301	155.6	
Quinto Piso Oficina 401	153.5	
Sexto Piso Oficina 501	156.3	



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

Séptimo Piso apartamento 601 y altillo	196.2
Áreas Comunes	291.02
TOTAL	1382.82

Equipos Electrónicos:

El edificio cuenta con sistema de conexión en red tipo LAN que permite la conexión de computadores existentes y periféricos a la red con el fin de comunicarse entre sí (punto a punto), otorgando soporte a las demás secretarías que se encuentran en otras edificaciones contiguas al edificio MIRADOR PALZA, con la facilidad de configurarse a la programación de manera local controlando el tráfico de red y el número de accesos los cuales permiten ser administrables, Lo anterior, dando cumplimiento al direccionamiento de la norma IPV6 con su respectivo administrador de seguridad, cableado estructurado categoría tipo 6 acatando el direccionamiento establecido dentro de las normas ANSI/EIA/TIS 568, y el código eléctrico nacional, colocando a su disposición un centro de datos para las diferentes dependencias y soportadas para la distribución informática del edificio administrativo.

Descripción de los Equipos Electrónicos:

El sistema de red cumple con el protocolo IPv6, que obedece a la sexta y más reciente versión del Protocolo de Internet, el cual reemplaza la escasez de direcciones. Con dicho protocolo dará la posibilidad de tener un mayor número de equipos conectados a la red lo que permitirá incrementar la movilidad de los usuarios al tener un número mayor de direcciones IP para la conectividad. Cumpliendo con los estándares impartidos por parte del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (MinTIC).

Esta propuesta incluye la Instalación, configuración y administración de equipos o servicios descritos dentro del alcance de este documento

Clausulas:

1. **Mantenimiento:** Nos encargaremos del mantenimiento de los equipos desde su entrega, durante el período de alquiler, lo que te permite dar solución a problemas técnicos y de sistemas.
2. **Servicios:** El alquiler tecnológico dispone una prestación de equipos informáticos durante la vigencia del contrato a realizar, con servicios de soporte especializado, haciendo aclaración que los equipos serán entregados completamente nuevos de fábrica para empezar de cero su funcionamiento
3. **Conservación del bien:** El arrendador se compromete a entregar y conservar el bien, en buen estado durante el arrendamiento. Los equipos se mantendrán libres de embargos durante la vigencia del contrato.

Quedo a su disposición para cualquier consulta adicional o para coordinar una reunión personal en la que podamos discutir esta propuesta en mayor detalle, agradezco de antemano su atención y espero poder establecer una colaboración fructífera en beneficio de ambas partes."

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.



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

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, artículo 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.



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del C.C., son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce 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 artículo 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 ofertas, 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 FERNANDEZ DE FERNANDEZ** identificada con cedula de ciudadanía No. 24.117.333 de Sogamoso presento propuesta de arrendamiento ante la



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

secretaria general con el fin de suscribir un nuevo contrato del inmueble ubicado en la carrera 11 No. 15-10/12 edificio MIRADOR PLAZA definidos dentro de la escritura Publica No. 110 del 25 de enero de 2010 de la Notaria Tercera de Sogamoso, y con un canon mensual de **SESENTA MILLONES DOSCIENTOS TRINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$60.231.600) M/CTE**

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

"Yo, ELSA MARINA FERNANDEZ DE FERNANDEZ, me dirijo a ustedes en calidad de propietario del edificio MIRADOR PLAZA ubicado en la carrera 11 No. 15- 10/12, con el fin de presentarles una propuesta de arrendamiento para su consideración.

Descripción del Inmueble:

El inmueble consta de seis (6) pisos y altillo con un área total construida de 1382.82 M2 distribuidos así:

Primer Piso Local No. 101 y Mezanine; se desarrolla en dos (02) pisos, con su puerta de acceso que da a la Carrera 11 No. 15-10. El área total es de 274.60 M2, cuenta con tres (03) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, dos (02) cuartos de aseo y una (01) cocineta.

Tercer Piso Oficina 201; se desarrolla en un (01) piso, con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total es de 155.60 M2, cuenta con un (01) centro de datos, una (01) oficina modular, dos (02) salas de reuniones, dos (2) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo y una (01) cocineta.

Cuarto Piso Oficina 301; se desarrolla en un (01) piso, con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total de 155.60 M2, cuenta con una (01) oficina modular, una (01) oficina de archivo, dos (02) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo y una (01) cocineta.

Quinto Piso Oficina 401; se desarrolla en un (01) piso, con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12, el área total es de 153.50 M2, cuenta con una oficina modular, una oficina de archivo, dos baños comunes, un baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo, un (01) balcón con vista a la carrera 11 y una (01) cocineta.

Sexto Piso oficina 501; se desarrolla en un (01) piso; con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total es de 156.30 M2, cuenta con dos (02) oficinas modulares, dos (02) baños comunes, un (01) baño para discapacitados, un (01) cuarto de aseo y una (01) cocineta.

Séptimo Piso Apartamento 601 y Altillo, se desarrolla en dos (02) pisos; con su puerta de acceso que da a la carrera 11 No. 15-12. El área total es de 196.20 M2, cuenta con una (01) una sala de juntas, una (01) cocina con área de ropas, un (01) baño común, una (01) biblioteca, hall de oficinas, dos (02) oficinas con baño privado, escalera hacia el altillo y balcón con vista a la carrera 11; el altillo cuenta con una (01) oficina, un (01) baño, un (01) depósito y un (01) cuarto de aseo.

El inmueble en mención cuenta con zonas comunes como: Rampa para personas en condición de discapacidad, pero a su vez cuenta con un ascensor que cumple con todas las características necesarias de accesibilidad y distribución a cada uno de los pisos existentes con capacidad para 06 personas, escaleras amplias con pasamanos en acero, las cuales



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

permiten la adecuada evacuación, pisos con cinta antideslizante y red contra incendios, para un área total de 291,02 M2.

A su vez cuenta con mobiliario en cada uno de los pisos anterior mente descritos tipo lineal (coworking) de tipo compartido que permite estar en contacto con personas de diferentes sectores, perfiles, experiencias y visiones, permitiendo diferentes perspectivas y soluciones para los funcionarios y una forma de organización empresarial.

La ventilación cruzada al interior del edificio es de vital importancia para las personas que se encuentran dentro del recinto, por lo que se tienen ventanas abatibles por parte posterior y frente del edificio, permitiendo la recirculación del aire caliente. Debido a las altas temperaturas que se están viviendo en la actualidad el edificio cuenta con vidrios antirreflejo de los rayos UV y en dado caso de ser muy intensas se cuenta con cortinas que permiten mitigar los rayos solares.

Sistema de red contra incendios de protección pasiva con hidrantes exteriores, lo cual permite actuar de manera pronta y oportuna en caso de un conato o incendio garantizando proteger el edificio y personal en caso de un incendio.

Cuenta con un control de acceso que permitirá restringir al personal que no trabaje dentro de la administración a su vez se podrá obtener datos de ingreso y salida del personal que labora al interior.

Beneficios y Características Relevantes:

Es un punto estratégico comercial y administrativo de fácil acceso de productos y servicios para la población de la ciudad de Sogamoso ya que se encuentra en la Plaza seis de septiembre, una de las zonas históricas y principales de la ciudad; es decir estarían ubicados en el centro de un grupo poblacional bastante importante, donde la cercanía a los establecimientos de atención al público en general un fácil acceso a las personas en condición de discapacidad.

El acceso a rutas de transporte es primordial para su conexión con el resto de la ciudad, por lo que se puede indicar que, si bien las rutas de servicio público no pasan directamente por el frente del edificio, si pasan por las vías colindantes identificando que la ruta más lejana queda a 300 m y la más cercana a tan solo 40 m.

Oferta económica del arrendamiento del inmueble:

Canon Mensual: El canon mensual del inmueble será por la suma de SESENTA MILLONES DOSCIENTOS TRINTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$60.231.600) M/CTE M/CTE; los cuales serán cancelados previa radicación de la factura respectiva.

OFICINA	M2	VALOR TOTAL
Primer Piso Local No. 101	274.6	\$60.231.600
Tercer Piso Oficina 201	155.6	
Cuarto Piso Oficina 301	155.6	
Quinto Piso Oficina 401	153.5	
Sexto Piso Oficina 501	156.3	
Séptimo Piso apartamento 601 y altillo	196.2	
Áreas Comunes	291.02	
TOTAL	1382.82	



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

Equipos Electrónicos:

El edificio cuenta con sistema de conexión en red tipo LAN que permite la conexión de computadores existentes y periféricos a la red con el fin de comunicarse entre sí (punto a punto), otorgando soporte a las demás secretarías que se encuentran en otras edificaciones contiguas al edificio MIRADOR PALZA, con la facilidad de configurarse a la programación de manera local controlando el tráfico de red y el número de accesos los cuales permiten ser administrables, Lo anterior, dando cumplimiento al direccionamiento de la norma IPV6 con su respectivo administrador de seguridad, cableado estructurado categoría tipo 6 acatando el direccionamiento establecido dentro de las normas ANSI/EIA/TIS 568, y el código eléctrico nacional, colocando a su disposición un centro de datos para las diferentes dependencias y soportadas para la distribución informática del edificio administrativo.

Descripción de los Equipos Electrónicos:

El sistema de red cumple con el protocolo IPv6, que obedece a la sexta y más reciente versión del Protocolo de Internet, el cual reemplaza la escasez de direcciones. Con dicho protocolo dará la posibilidad de tener un mayor número de equipos conectados a la red lo que permitirá incrementar la movilidad de los usuarios al tener un número mayor de direcciones IP para la conectividad. Cumpliendo con los estándares impartidos por parte del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (MinTIC).

Esta propuesta incluye la Instalación, configuración y administración de equipos o servicios descritos dentro del alcance de este documento

Clausulas:

1. **Mantenimiento:** Nos encargaremos del mantenimiento de los equipos desde su entrega, durante el período de alquiler, lo que te permite dar solución a problemas técnicos y de sistemas.
2. **Servicios:** El alquiler tecnológico dispone una prestación de equipos informáticos durante la vigencia del contrato a realizar, con servicios de soporte especializado, haciendo aclaración que los equipos serán entregados completamente nuevos de fábrica para empezar de cero su funcionamiento
3. **Conservación del bien:** El arrendador se compromete a entregar y conservar el bien, en buen estado durante el arrendamiento. Los equipos se mantendrán libres de embargos durante la vigencia del contrato.

Quedo a su disposición para cualquier consulta adicional o para coordinar una reunión personal en la que podamos discutir esta propuesta en mayor detalle, agradezco de antemano su atención y espero poder establecer una colaboración fructífera en beneficio de ambas partes."

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:



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

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 pública, y la adecuada prestación del servicio público, al respecto encontramos dentro de la plataforma SECOP II los siguientes:

Contrato: 20250020, **ID del contrato en SECOP II:** CO1.PCCNTR.7268224 **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 11 No. 15- 10/12; DENOMINADO EDIFICIO MIRADOR PLAZA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE ALGUNAS DEPENDENCIAS Y/O ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN 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):
- MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$343.200.000) MCTE, discriminado de la siguiente forma: SUBTOTAL: doscientos setenta y siete millones novecientos noventa y dos mil pesos (\$277.992.000) IVA: sesenta y cinco millones doscientos ocho mil pesos (\$65.208.000).
- Oferentes que han participado en los procesos de selección y contratistas: en atención a la modalidad de contratación (contratación directa) se seleccionó una



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

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-20240165, **ID del contrato en SECOP:** CO1.PCCNTR.6069960 **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 11 No. 15-10/12; DENOMINADO EDIFICIO MIRADOR PLAZA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE ALGUNAS DEPENDENCIAS Y/O ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO

- Cantidad de obra bien o servicio: 02 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 en NUEVE PAGOS cada uno por valor de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000) M/CTE, y un último pago correspondiente a los veinte (20) días restantes por valor de TEINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$36.666.666) M/CTE, los cuales serán pagados 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 acta de liquidación final. En consecuencia, para dar inicio a la ejecución del contrato será necesario acreditar el pago de las estampillas municipales correspondientes al valor o subtotal del contrato
- 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.



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

- 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 cuenta 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 Compra 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



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

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

Contrato - Información general[Volver al principio](#)

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 (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Tiempo adiciones en días 0 días

Proveedor(es) seleccionado(s) ☒ Sí ☐ No

Estado de contrato Firmado

Liquidación ☒ Sí ☐ NoObligaciones ambientales ☒ Sí ☐ NoObligaciones pos consumo ☒ Sí ☐ NoReversión ☒ 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



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

Contrato - Información general

[Volver al principio](#)

Resumen

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/O OTRAS DEPENDENCIAS EN CALI - VALLE DEL CAUCA
Tipo Arrendamiento de inmuebles
Fecha de terminación del contrato: 31/12/2025 11:59:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito
Tiempo adiciones en días 0 días
Proveedor(es) seleccionado(a) ☒ Sí ☐ No
Estado de contrato Firmado
Liquidación ☒ Sí ☐ No
Fecha de inicio de liquidación 1/01/2026 8:00:00 AM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito
Fecha de liquidación 30/12/2026 11:59:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito
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"
(\$63.000.000),

Plazo: 03 pagos mensuales,

Tipo de contrato: Contratación directa

Código UNSPSC: 80131500

¿Solicitud de garantías? NO



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

Resumen

ID del contrato en SECOP: CO1.PCCNTR.7707958

Número del Contrato: CONTRATO 1833-25

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 (UTC-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

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	Cuánta	Estado	Detalle
	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-5:00)	-	1.813.628.045 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	MUNICIPIO DE SOLEDAD	SG-CD-2025-P0113	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-5:00)	-	162.700.000 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-5:00)	-	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-5:00)	-	14.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	4279	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE OPERACIONES DEL SISTEMA DE BICICLETAS PÚBLICAS EN CICLA	Presentación de oferta	31/03/2025 11:01 AM (UTC -5 horas)	-	17.745.485 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION	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 8:16 AM (UTC -5 horas)	-	0 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
ALCALDÍA MUNICIPAL DE CANDELARIA VALLE	MDC-DADI-CD-194-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 378-224206 UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE VILLAGORGONA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS	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-CAJC-389-2025	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 CU FRR	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 3 No 3-52 BARRIO SUAREZ- MUNICIPIO PAMPLONITA N DE S	Presentación de oferta	29/03/2025 9:51 AM (UTC -5 horas)	-	6.300.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
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 (UTC -5 horas)	-	1.423.500 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
MUNICIPIO DE SOLEDAD	SG-CD-2025-P0116	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO LA SEDE No. 5 DE LA ESCUELA BILINGUE PARA SORDOS INOBASOL	Presentación de oferta	29/03/2025 6:15 AM (UTC -5 horas)	-	36.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ	CONTRATACIÓN DIRECTA 012-2025	ARRENDAMIENTO DE DOS AUDITORIOS PARA EL DESARROLLO ACADÉMICO DE LA MAESTRIA EN EDUCACIÓN QUE OFERTA EL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ UNIPAZ	Presentación de oferta	28/03/2025 9:39 PM (UTC -5 horas)	-	15.120.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D
CONCEJO MUNICIPAL DE MANIPON	028-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN	Presentación de oferta	28/03/2025 9:27 PM (UTC -5 horas)	-	13.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	D

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

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.

1. 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.



NIT: 891.855.130-1

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



CÓDIGO: AGB-01-F-37	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO PARA CONTRATAR	FECHA: 2025/03	VERSIÓN: 1
------------------------	---	-------------------	------------

Copia Controlada

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 11 No. 15- 10/12; DENOMINADO EDIFICIO MIRADOR PLAZA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE ALGUNAS DEPENDENCIAS Y/O ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN 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-	