Combita, enero 16 de 2026.

Señores:
Instituto de Tránsito de Boyacá, ITBOY.
Atención: Dra. Yesyka Lysedt Tellez Montañez
Gerente General

Ref.: Propuesta comercial de **SOLUCIÓN INTEGRAL** para el PAT Combita.

Cordial saludo,

En atención a su amable solicitud, procedo a presentar oferta de SOLUCIÓN INTEGRAL para sus dependencias del PAT Combita, contenida en dos (2) numerales así:

1.- ANTECEDENTES

La cooperación hacia el ITBOY, PAT Combita, para garantizar su adecuado crecimiento desde el momento en que se surtió el traslado de sus oficinas desde un local en una casa de familia hacia unas instalaciones corporativas de alto nivel, resulto supremamente exitosa como efectivamente lo evidencian las cifras que son de conocimiento generalizado. Históricamente la curva de su crecimiento se dividió en dos, por ese cambio. Se deben destacar los factores que permitieron este gran desarrollo que corresponden a diversos elementos a saber:

FACTORES EXTRA CONTRACTUALES

1.1. Importante imagen corporativa institucional que está asociada a la infraestructura física del edificio identificado y reconocido como edificio ITBOY, equipado con las facilidades de acceso a discapacitados, ascensor y salidas de emergencia.
1.2. Disponibilidad de más de 24 metros cuadrados de áreas comunes que permiten bienestar y comodidad a usuarios e integrantes de la comunidad ITBOY, incluyendo baterías de baños en cada nivel.
1.3. Se cuenta en un solo espacio físico, con empresas de apoyo como la cafetería, oficina jurídica especializada, centro de reconocimiento de conductores, centro de enseñanza y centro de diagnóstico automotor, aportándole una importante ventaja competitiva frente al organismo de tránsito de Tunja.
1.4. Extensa área de parqueo para usuarios y trabajadores que excede los 55 cupos, las 24 horas, la cual cuenta con vigilancia durante la jornada del día, brindando confianza y seguridad.
1.5. Terminal de dos rutas urbanas de la Unión temporal MI RUTA, permitiendo a los usuarios de a pie, servicio desde y hasta las puertas de sus oficinas.

FACTORES DE EXCEPCIÓN AL CONTRATO

1.6. La participación del ARRENDADOR en el montaje del PAT, fue total en cada una de las etapas, porque de su propio pecunio se construyeron a todo costo los módulos de atención al público y las oficinas, en diversas ocasiones y de acuerdo a la necesidad de habilitar nuevas áreas. De la misma forma, se equipó con recursos del ARRENDADOR, el archivo en el primer piso con estanterías de servicio pesado. Comúnmente, las áreas objeto de arrendamiento se entregan desocupadas para que los inquilinos habiliten y equipen de acuerdo con sus necesidades particulares y sus recursos monetarios.

1.7. Los deberes que corresponden al inquilino, como el mantenimiento locativo y todas las reparaciones consecuencia del uso normal del inmueble, que le corresponden por naturaleza, las viene asumiendo el ARRENDADOR. Esto ha incluido pintura y adecuaciones diversas en sus dependencias.

1.8. De la misma manera, corresponde a los ARRENDATARIOS responder por sus servicios públicos como energía eléctrica, agua potable, recolección de basuras y alcantarillado. Hasta la fecha, esos rubros estaban siendo asumidos también en su totalidad por el ARRENDADOR.

1.9. La magnitud de la actividad del PAT, implicó que para optimizar la atención del público, ITBOY solicitara una persona ubicada en el ingreso a las dependencias, para atención preliminar y orientación de sus usuarios. Esto implicó dotar la portería con los trinquetes digitales de entrada y salida, que, junto con el valor mensual de mantenimiento obligatorio por norma del ascensor, el consumo eléctrico de los mismos, mantenimiento y cuidado de áreas comunes incluyendo baterías de baños, forman parte entre otros valores, del rubro general de administración del edificio, que, hasta la fecha el ARRENDADOR ha venido cubriendo en la parte que al ARRENDATARIO corresponde usualmente.

1.10. Históricamente, se ha participado activamente con recursos económicos en las campañas publicitaria y comerciales del ITBOY, como gesto de solidaridad e integración corporativa como apoyo incondicional.

A título de mera ilustración, la tentativa de cuantificación de estas cifras asumidas hasta ahora por el ARRENDADOR gira alrededor de los doscientos millones de pesos ($200.000.000.)

2. FACTORES DETERMINANTES EN LA CUANTIFICACION DE LA PROPUESTA:

Los componentes que constituyen son dos:

2.1. El canon de las áreas de oficinas en el cuarto piso del edificio y la correspondiente al archivo, en el primer piso. Con referencia a este componente, se venía manejando históricamente, un incremento mínimo del IPC, del año inmediatamente anterior para nuevas vigencias. En este caso, hablamos del 5,20%

2.2 En consideración de los cambios extremadamente significativos en el incremento del salario mínimo, se tornó absolutamente insostenible continuar con el subsidio de algunos componentes de la ADMINISTRACIÓN del edificio, que corresponden a operarios como la persona de portería, la de servicios generales y la que ejecuta el mantenimiento mensual obligatorio para conservar la certificación de uso del ascensor. Estos servicios están tercerizados con diferentes empresas, quienes reajustaron sus tarifas en 23,7 %, como les corresponde, por ser mano de obra cotizada con salarios mínimos.

Esta situación obliga para la vigencia 2026, a generar un nuevo componente dentro del rubro de administración con el fin de poder sostener en sus cargos a estas personas, quienes resultan indispensables. Dicho rubro corresponde básicamente a la compensación del excedente generado por el incremento decretado, con relación a la estructura real de costos y gastos, generándose un desbalance de caja, que lleva a la inviabilidad de la operación. Esta diferencia se prorratea y se distribuye entre las organizaciones ocupantes del edificio, con el propósito de compensar el impacto del incremento en los costos asociados a mano de obra y permitir alcanzar punto de equilibrio en la operación.

3. PROPUESTA ECONOMICA

Basados en la justificación de los numerales uno y dos, se adjunta el anexo número 1, que ilustra las cifras analizadas, confrontadas con la vigencia anterior y que procedemos a sintetizar así:

3.1 Canon mensual de arriendo IVA incluido	$7.910.000

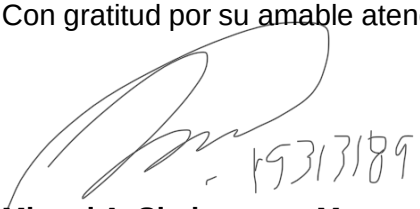
GENERALIDADES

La propuesta de solución corresponde a las áreas del piso cuarto, junto con el área de archivo ubicado en el primero, mismos que vienen ocupando, dotadas con sus respectivos módulos de oficina y de atención a usuarios y de estantería de servicio pesado de acuerdo a sus indicaciones y satisfaciendo a cabalidades sus requisitos en archivo. La ubicación corresponde al Km 3 vía Tunja-Paipa, de la vereda san Onofre del municipio de Combita, en el edificio identificado con el letrero ITBOY.

La propuesta contempla la inclusión de los servicios públicos de agua potable, recolección de residuos sólidos, manejo de aguas negras lluvias y residuales. **Respecto de la energía eléctrica, se acuerda que para el segundo semestre de la vigencia, entrarán en funcionamiento los contadores de luz para cada entidad, con el fin de que cancelen únicamente el valor consumido como corresponde.**

La presente propuesta pretende continuar entregando nuestro mejor esfuerzo en aras del mayor beneficio común en respeto de la sostenibilidad, razonabilidad y de manera acorde con la realidad económica presente del país, asegurando la continuidad en el largo plazo del servicio garantizando la estabilidad financiera y operativa de las partes.

Con gratitud por su amable atención, se suscribe cordialmente:



Miguel A. Simbaqueva Moreno
cc.19.313.189 de Bogotá.
Cel 310 2564426