1. INFORMACION GENERAL

REGISTRO BP y P No.: N/A
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA SIN OFERTA
DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL/DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGÍSTICOS.
DOCUMENTO: ESTUDIOS PREVIOS Y SOPORTES
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2026.
FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: DIEGO ALEJANDRO DIAZ ROJAS / DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGISTICOS
CIUDAD Y FECHA: TUNJA, ENERO 2026.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La Constitución de 1991, en su artículo 209, consagra que “La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, señala que “son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afecten y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; (…) Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia (…)”.

Que con base en la Ley 80 de 1993, Artículo 2 Numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades pueden contratar bajo la modalidad-directa, el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio en que la entidad estatal requiera el inmueble y se analicen y comparen las condiciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 298 de la Constitución Política, el cual establece:

“Artículo 298. Los departamentos tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el arrendamiento es un contrato en el cual las partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por dicho goce, obra o servicio un precio determinado.

En este contexto, la Gobernación de Boyacá, en calidad de arrendataria, contrata el uso y goce de un inmueble destinado al desarrollo de sus funciones misionales y administrativas, obligándose al pago del canon de arrendamiento, mientras que el arrendador concede la tenencia y disfrute del bien, garantizando así el cumplimiento de las obligaciones recíprocas conforme al marco normativo vigente.

En ese orden de ideas, la Gobernación de Boyacá, debe contar con espacios para el buen funcionamiento de las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, por lo tanto, actualmente no existen inmuebles de propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin, razón por la cual es obligación de esta administración garantizar dicho espacio mediante el arrendamiento de inmuebles, que permitan a la Entidad disponer de un inmueble suficiente para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

En relación a lo anterior, el Departamento de Boyacá no cuenta con unas instalaciones adecuadas para desarrollar las funciones y actividades del Archivo General del Departamento “Jorge Palacios Preciado”, por lo que se hace necesario disponer de un espacio apropiado para el funcionamiento de este, que permita adelantar la gestión documental, la administración y manejo (recepción, clasificación depuración limpieza, almacenamiento y consulta), además de la salvaguarda de la memoria documental de la Entidad.

Así las cosas, se hace necesario tomar en arriendo un bien inmueble, ubicado en la zona Centro de la ciudad de Tunja, que cuente con al menos 1.100m2, para el uso del Archivo General del Departamento, que permita espacios para la adecuada gestión de archivo central, que garantice el acceso a la información de la ciudadanía y accesibilidad de las personas en condición de discapacidad.

Dicho lo anterior, el bien inmueble debe contar con las condiciones mínimas de acceso para las personas en condición de discapacidad física o con movilidad reducida o habilidades diferentes, según lo establece la Ley 361 de 1997, que

permita garantizar la accesibilidad de las mismas a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

El Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de mayo del 26 de 2015, establece: "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."

En ese orden de ideas, de acuerdo a las características del bien inmueble ubicado en la Calle 17 N° 14A-72 en el centro de la ciudad de Tunja, que tiene un área aproximada de 1.100m2, se ajusta a la necesidad descrita anteriormente, garantizando dicho espacio mediante el arrendamiento del mismo.

Lo anterior, permitirá a la Entidad disponer del espacio para optimizar el funcionamiento del Archivo General del Departamento "Jorge Palacios Preciado" y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

Teniendo en cuenta que es objeto de la Dirección de Servicios Administrativos gestionar los bienes inmuebles del Departamento necesarios para el normal funcionamiento de la Entidad, alineado con la Ordenanza 009 de 2024 por la cual se adopta el plan Departamental de Desarrollo de Boyacá, denominado "NUESTRO GRAN PLAN ES BOYACA 2024-2027", se requiere la contratación de arrendamientos para las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, debido a que, actualmente no existen inmuebles de propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin.

Con el fin de satisfacer la necesidad aquí descrita, y en cumplimiento de los principios de la contratación estatal establecido por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, y en específico el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015; la Gobernación de Boyacá requiere arrendar un inmueble por la modalidad de contratación Directa con objeto: "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2026".

Teniendo en cuenta lo anterior, la Secretaría General certifica a través del presente estudio previo que realizó el debido estudio y análisis de manera rigurosa y detallada, los cuales tienen en cuenta los criterios de austeridad en el gasto, para lo cual la presente necesidad a contratar no constituye gasto suntuario, ni contradice las directrices de austeridad en el gasto público.

La necesidad antes descrita se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2026.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR.

3.1. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2026.

3.2. IDENTIFICACIÓN DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS - CODIGO UNSPSC, De acuerdo con la clasificación de bienes y servicios de las naciones unidas, el objeto a contratar se enmarca en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios.

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO O CONVENIO A CELEBRAR: Contrato de Arrendamiento.

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES (APLICA PARA CONTRATACIÓN DIRECTA):

ARRENDATARIO: DEPARTAMENTO DE BOYACÁ, identificado con NIT No. 891800498-1.

ARRENDADOR: JUAN MANUEL ÁLVAREZ CÁRDENAS, identificado con cédula de ciudadanía N° 7.174.063

3.5. ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES A CONTRATAR O A REALIZAR:

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

a) Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993.
b) Conocer íntegramente los manuales del Sistema Integrado de Gestión de Calidad de la Gobernación de Boyacá y aplicar los procedimientos con sus respectivos formatos en desarrollo del contrato y participar en la actualización de procedimientos del sistema según asignación.
c) Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
d) Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor. (cuando aplique)
e) Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito.
f) Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
g) Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

a) Entregar al arrendatario el bien inmueble objeto de arrendamiento, una vez cumpla con los requisitos del contrato y se suscriba el acta de inicio.
b) Entregar el inmueble con los servicios públicos de agua, luz e internet a paz y salvo a la fecha del acta de inicio.
c) Permitir el uso y goce del bien inmueble al Arrendatario.
d) Cumplir con todas las disposiciones que contemple la Ley en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.
e) Los pagos a título de canon, el arrendador deberá presentar los documentos que de acuerdo con el Sistema Integrado de Gestión de calidad requiera la supervisión y trámite ante la Secretaría de Contratación de hacienda para la presentación de las cuentas.
f) Adjuntar Certificado Bancario para la consignación del canon de arrendamiento.
g) Autorizar al Arrendatario realizar las adecuaciones necesarias al bien inmueble objeto del contrato, con el fin de se pueda usar adecuadamente para el fin requerido.
h) Realizar las adecuaciones, reparaciones y mejoras cuando esta se requieran, de acuerdo a la necesidad para el correcto funcionamiento del bien inmueble, ajustado a las necesidades del Archivo Central del Departamento de Boyacá.
i) El arrendador deberá realizar las mejoras necesarias requeridas de iluminación, así como los necesarios por daños de infraestructura cualquiera que sea la naturaleza que los haya originado, para garantizar el correcto funcionamiento del inmueble.

j) Entregar el bien inmueble con las adecuaciones eléctricas y de cableado estructurado (verificando el buen funcionamiento de cada uno de los puntos de red y eléctricos), necesarias para el funcionamiento de las Oficinas.
k) Cumplir a satisfacción los requerimientos de accesibilidad como son espacios amplios de circulación, iluminación, baños aptos para personas con movilidad reducida, rampas, ventilación, redes de internet y demás.
L) . Previo a la ejecución del contrato, suscribir acta de inicio con el supervisor designado y radicar el documento original en secretaria de Contratación de la Gobernación de Boyacá dentro de los tres (3) días calendario siguiente para efectos de publicación y reporte a entes de control

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a) Cancelar el canon de arrendamiento, de conformidad con las actas parciales radicadas y tramitadas por el arrendador, hasta cumplir en su totalidad el valor del contrato, mediante consignación en la cuenta de bancaria que indique el arrendador.
b) Cancelar oportunamente el servicio público de agua, luz, gas dentro del término establecido.
c) Velar por el cuidado y buen uso del inmueble objeto de arrendamiento y entregarlo una vez se dé por terminado el contrato en las mismas condiciones en que fueron recibidas.
d) Generar el comprobante de entrada con el objeto de incorporar el bien en el Sistema Integrado de Información Financiera de la entidad.

3.6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A CONTRATAR:

Ubicación: Calle 17 No 14A - 72.
Área del bien: 1.100 metros^2.
Servicios: Agua, Luz, adecuaciones eléctricas y de cableado estructurado para teléfono e internet.

Inmueble registrado bajo la Escritura Pública N° 2470 del 03 de diciembre de 2002, en la Notaria Tercera de Tunja, el cual tiene una altura de 5 a 7 mts, según cumbrera, la Bodega tiene 800 mts de base y 300 mts de mezzanine.

Las áreas de trabajo cuentan con condiciones de funcionalidad, buena iluminación tanto natural como de lámparas, ventilación, espacios de trabajo adecuados para el desempeño de labores, piso enchapado en baldosín de concreto, cuenta con cinco (5) baterías de baños, cuarto de traperos, todas las paredes están en pañete pintada de blanco en doble altura, con puertas de seguridad en la calle 17. Además, tiene bahía de estacionamiento para tres (3) vehículos en la parte del antejardín, servicios públicos y luz monofásica 110v, razones por la cual el

inmueble es adecuado para el funcionamiento del Archivo General del Departamento.

Al estar ubicado el Archivo General en la Calle 17 No 14A – 72 del Municipio de Tunja, facilita la localización de varios funcionarios de la Gobernación de Boyacá, así como de contratistas encargados de las labores de organización y conservación del Archivo General del Departamento.

3.7. PLAZO DE EJECUCIÓN: Desde la suscripción del acta de inicio hasta el día 31 de diciembre de 2026.

3.8. LUGAR: Calle 17 No 14A – 72 Barrio El Topo, Ciudad de Tunja, Boyacá.

3.9. CALIDAD DEL PERSONAL: N/A

3.10. VALOR: DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVEMA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHO ($253.095.308) M/CTE, IVA INCLUIDO, impuestos tasas y contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.

3.11. APORTES: N/A

3.12. FORMA DE PAGO: El DEPARTAMENTO pagará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento y el valor del presente contrato, es decir, la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVEMA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHO ($253.095.308) M/CTE** IVA INCLUIDO, de la siguiente forma: EL DEPARTAMENTO efectuará al ARRENDADOR cuatro (04) pagos, que se serán realizados cada uno por el valor **SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS ($63.273.827.00)** cada uno y demás costos directos e indirectos a que haya lugar, equivalentes al canon de arrendamiento, en la cuenta bancaria que determine el arrendador, previa radicación de la certificación de uso del inmueble, conforme al contrato de arrendamiento, previa radicación de los documentos en la Secretaria de Contratación, dando cumplimiento al Artículo 19 de la Ley 1150 de Julio de 2007 del Derecho de Turno.

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

El objeto a contratar se realizará conforme a lo establecido en el literal i), numeral 4 del artículo 2 de la ley 1550 de 2007, que establece que para el arrendamiento o adquisición de inmuebles procede la modalidad de contratación directa.

De igual forma, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 de la ley 1082 de 2015 determina que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles bajo la modalidad de contratación directa, mientras se sigan las siguientes reglas:
Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

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.

Al contrato de arrendamiento por su naturaleza, le son aplicables normas civiles, comerciales y las disposiciones contenidas entre otras normas concordantes, como lo son la Ley 820 de 2003.

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

INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente análisis del sector está encaminado a conocer y establecer el comportamiento del mercado en su oferta y demanda en el sector secundario, donde se producen servicios de alquiler y préstamo. De igual manera este análisis permite conocer el comportamiento de aspectos técnicos, administrativos, financieros, operativos y capacidad de respuesta inmediata a las necesidades de las sedes de la Entidad y su capacidad operativa y control en un mercado amplio y competitivo.

El contrato de arrendamiento que celebran las entidades públicas:

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como «[…] 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 este goce, obra o servicio un precio determinado». Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamado arrendador– se obliga a concederle a otra –llamado arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon.

En este sentido, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento ; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades –el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador la renta o canon–; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma

periódica; v) principal, porque existe en forma autónoma; y v) nominado, porque está tipificado y desarrollado en la ley.

Resulta consecuente, de la esencia del contrato de arrendamiento según lo previsto en el artículo 1973 del Código Civil, 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 este goce, obra o servicio un precio determinado.

5.1 ANALISIS GENERAL DEL MERCADO

La Gobernación de Boyacá, debe contar con espacios para el buen funcionamiento de las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, en este entendido, actualmente no existen inmuebles propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin. Razón por la cual es obligación de esta administración garantizar dicho espacio mediante el arrendamiento de inmuebles, que permitan a la Entidad disponer de espacios suficientes para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

Debido a que la Gobernación de Boyacá no cuenta con espacios suficientes para el funcionamiento de diferentes dependencias, ni con la posibilidad de adquirir un espacio nuevo, la Administración se ve en la necesidad de tomar a título de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de la Biblioteca Departamental “Eduardo Torres Quintero” con el propósito prestar el servicio de consulta bibliográfica e investigación a estudiantes, docentes e investigadores entre otros.

En ese orden de ideas, se requiere tomar en arriendo un inmueble que conste de mínimo 1.100 metros^2, que cuente con la capacidad estructural para permitir el acceso de las personas en condición de discapacidad para el funcionamiento de la Biblioteca Departamental “Eduardo Torres Quintero”, y a su vez para el funcionamiento de los archivos de Contratación, Atención al ciudadano y Tesorería.

Debido a que la Gobernación de Boyacá no cuenta con espacios suficientes para el funcionamiento de diferentes dependencias, ni con la posibilidad de adquirir un espacio nuevo, la Administración se ve en la necesidad de tomar a título de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de la Biblioteca Departamental “Eduardo Torres Quintero”, y a su vez para el funcionamiento de los archivos de Contratación, Atención al ciudadano y Tesorería.

Al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de nuevos inmuebles para el funcionamiento de las mencionadas dependencias de la Gobernación de Boyacá y dada la necesidad de contar con un inmueble donde

funcionen estas instalaciones, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento apalancado con recursos de la vigencia, para cubrir el canon de arrendamiento para el año 2024, con el fin de no interrumpir la Prestación del Servicio que es finalidad del Estado Colombiano, en los términos del artículo 365 de la Constitución Política, toda vez que éste inmueble a contratar cumple con las condiciones de seguridad y reúne las condiciones eléctricas y técnicas para el funcionamiento institucional y la atención al público.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Variación anual de los ingresos nominales Total nacional
Septiembre (2025p-2024)

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025ᵖ / septiembre 2024



Activar Windows
Ve a Configuración para ac

Fuente: DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-sep2025.pdf

5.1.1 Evolución general de los subsectores de servicios

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (septiembre 2025 / setiembre 2024). En septiembre de 2025, de

los dieciocho subsectores de servicios catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2024

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025P / septiembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	7,1	6,6	-0,1	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,4	7,7	-0,0	0,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	7,1	6,5	0,8	-0,3
J	División 58	Actividades de edición	-4,0	-2,3	-1,4	-0,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	47,3	25,0	17,8	4,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	17,5	16,8	0,1	0,6
J	División 61	Telecomunicaciones	5,3	1,9	2,9	0,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,9	7,2	2,7	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,3	5,1	-1,6	0,8
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,4	3,5	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	16,2	16,4	-0,3	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	14,7	14,7	0,0	-0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-3,3	-3,4	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-6,0	-6,4	0,0	0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	6,4	0,0	0,8
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,4	6,5	-0,1	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	11,1	10,6	0,1	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,7	1,9	-0,2	-2,4

Fuente: DANE, EMS.

5.1.2 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (marzo 2025 / marzo 2024).

En septiembre de 2025, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2024.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025[P] / septiembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	3,1	2,0	0,4	0,6	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	1,0	-0,9	1,9	0,0	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-0,3	1,9	-1,5	-0,7	--
J	División 58	Actividades de edición	-5,7	-3,4	-2,5	0,2	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,1	2,1	2,4	-0,4	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,8	-1,6	-0,4	4,7	--
J	División 61	Telecomunicaciones	-6,1	-3,8	-2,0	-0,2	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-0,2	0,1	-0,3	0,0	--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	1,1	1,3	0,6	-0,8	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,3	-4,0	-1,8	0,5	--
M	Clase 7310	Publicidad	1,4	0,6	0,3	0,4	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-0,5	-0,0	0,8	0,1	-1,2
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-5,4	-2,1	-3,1	-0,1	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	3,9	-0,8	5,9	-1,2	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	-1,2	-0,2	-1,1	0,0	0,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,6	-3,0	1,4	-0,0	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,5	-1,0	1,5	0,1	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	0,3	-0,2	1,0	-0,5	--

Fuente: DANE, EMS.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-sep2025.pdf

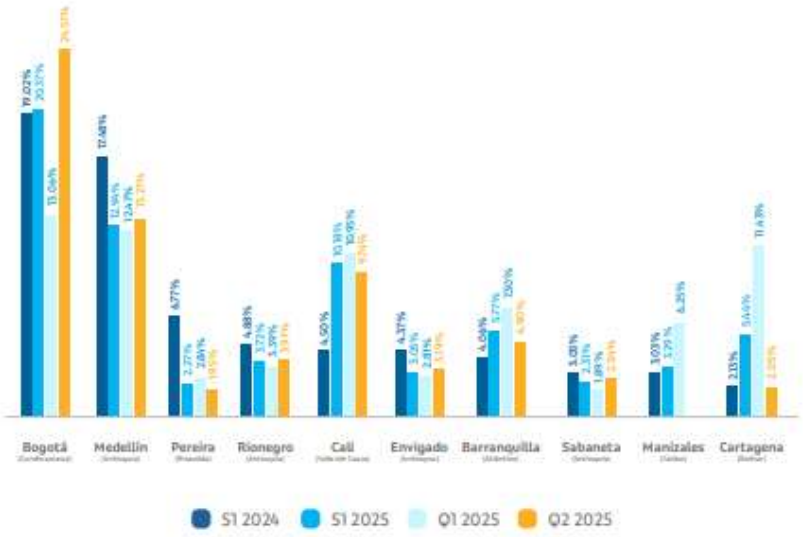
5.1.3 ANÁLISIS HISTORICO DE PRECIOS DE ARRIENDO

El mercado inmobiliario colombiano continúa su proceso de maduración, y los datos del primer semestre de 2025 evidencian una mayor diversificación geográfica en la oferta de inmuebles publicada en plataformas digitales. Bogotá reafirma su liderazgo, pasando de representar el 19,02% de las publicaciones en S1 2024 al 20,37% en S1 2025. Sin embargo, lo más relevante no es solo su crecimiento absoluto, sino la expansión proporcional de otras ciudades emergentes.
Cali, por ejemplo, duplicó su participación en la oferta publicada al pasar del 4,50% al 10,18%, consolidándose como un nuevo eje de atracción inmobiliaria. A su vez, Barranquilla, Cartagena y Manizales aumentaron significativamente su presencia, lo que refleja un mercado menos centralizado y con mayores oportunidades regionales.

Al observar la evolución durante 2025, el primer trimestre (Q1) mostró una distribución más contenida, con Bogotá y Medellín acumulando casi el 25% de las publicaciones. Sin embargo, para el segundo trimestre (Q2), se evidenció una aceleración en ciudades como

Barranquilla, Cali y Rionegro, que elevaron su participación por encima del 5%, demostrando una demanda sostenida y una estrategia digital más activa por parte de oferentes en estas regiones. En suma, el panorama muestra un mercado inmobiliario que evoluciona desde la concentración hacia un modelo más equilibrado, donde nuevas ciudades ganan protagonismo gracias a factores como conectividad, desarrollo urbano y estrategias de visibilidad digital. Esto representa una oportunidad tanto para inversionistas como para compradores que buscan alternativas más allá de los mercados tradicionales.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en 2024 y 2025, según el número de publicaciones



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

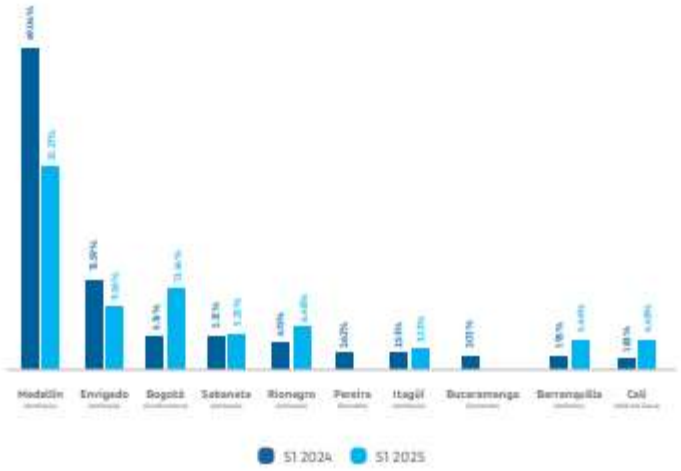
Fuente https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2025/08/II-Informe-Trimestral-2025_compressed.pdf

5.1.4 Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

Los datos correspondientes al primer semestre de 2025 muestran una transformación significativa en la distribución regional de las publicaciones inmobiliarias, evidenciando un aumento en la oferta digital y una ampliación geográfica del mercado.
Medellín, aunque sigue siendo líder en publicaciones, pasó de concentrar el 49,04% en 2024 al 31,27% en 2025. Esta disminución en su participación relativa se explica por la expansión de la actividad inmobiliaria en otras ciudades que ganan protagonismo en los portales digitales. Bogotá, por ejemplo, duplicó su volumen de publicaciones, alcanzando una participación del 12,44%, lo que sugiere una mayor digitalización del mercado capitalino y un renovado dinamismo comercial. Envigado, Rionegro y Sabaneta también mostraron incrementos importantes, consolidando el Valle de Aburrá y el oriente antioqueño como focos clave de desarrollo inmobiliario. Se destacan nuevos actores

como Cali, Barranquilla, Bello y Cartagena, que ingresan al top de participación, lo que refleja una mayor diversificación geográfica del mercado. Este comportamiento indica no solo un crecimiento en la actividad constructora y comercial, sino también un avance en la formalización y visibilidad digital de la oferta inmobiliaria en ciudades intermedias. En conjunto, los datos evidencian un mercado en expansión, menos concentrado y con una mayor presencia de regiones que antes tenían baja representación, lo cual plantea oportunidades para desarrolladores, agentes y plataformas tecnológicas que quieran capitalizar esta nueva dinámica territorial del sector.

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en S1-2025 según el número de publicaciones en arriendo



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

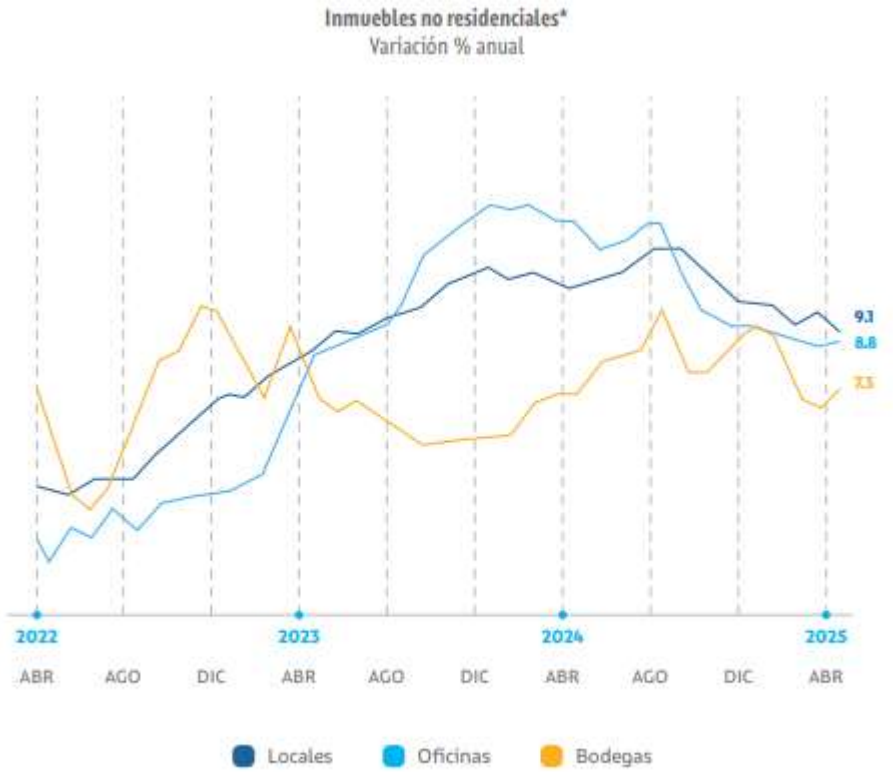
Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

El segmento no residencial (locales, oficinas, bodegas) también experimenta una moderación en sus aumentos, aunque los incrementos aún superan la inflación anual

• Locales Comerciales: Crecieron un 9.1% anual en abril, el menor aumento desde mediados de 2023. Destacan: Cartagena (14.1%) y Pereira (11.9%).

• Oficinas: Presentaron un aumento del 8.8% anual, su nivel más bajo desde mediados de 2023. Destacan: Cali (13.6%) e Ibagué (12.5%).

• Bodegas: Registraron un crecimiento del 7.3% anual, el más bajo desde marzo de 2024. Destacan: Barranquilla (15.6%) y Cartagena (12.3%).



Fuente: Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.

Oferta de inmuebles en arriendo

En paralelo, la oferta de inmuebles en arriendo evidenció un crecimiento significativo y una mayor diversificación del portafolio. Mientras que en 2024 los apartamentos representaban el 50,7% del stock, en 2025 aumentaron al 54,8%, consolidándose como el tipo de inmueble más ofertado.
También creció la presencia de aparta estudios (de 2,74% a 5,57%) y casas campestres, lo que indica una respuesta del mercado a nuevas preferencias de los arrendatarios, como espacios más pequeños, independientes o en zonas rurales y periféricas. Este panorama sugiere que, aunque los precios suben de forma controlada, el mercado se adapta a nuevas realidades demográficas, laborales y de estilo de vida, apuntando hacia un arriendo más flexible, segmentado y dinámico.

Oferta de inmuebles en arriendo en 2025

Tipo	% stock S1 - 2024	% stock S1 - 2025
Apartamento	50,72%	54,83% ↗
Local	16,41%	14,49% ↙
Casa	12,57%	9,74% ↙
Oficina	8,99%	7,65% ↙
Bodega	6,38%	5,14% ↙
Apartaestudio	2,74%	5,57% ↗
Finca	0,62%	0,51% ↙
Consultorio	0,42%	0,42% –
Lote	0,35%	0,37% ↗
Edificio	0,31%	0,26% ↙
Local Comercial	0,25%	0,44% ↗
Casa campestre	0,23%	0,46% ↗
Suite		0,09% –
Parqueadero		0,02% –
Depósito		0,01% –

Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025.*

Arrendamientos no residenciales por ciudades

Diferencias por tipo de inmueble no residencial. A diferencia del segmento residencial, aquí se observan tendencias más variadas. Los locales y oficinas mantienen crecimientos consistentes, aunque las bodegas muestran una notable volatilidad, con caídas en algunas ciudades. Esto puede deberse a dinámicas de oferta y demanda muy localizadas o a la reconfiguración de cadenas de suministro y logística.

• Factores de crecimiento. Las ciudades con altos incrementos en locales (Cartagena, Pereira, Cali) y oficinas (Cali, Ibagué, Barranquilla, Bucaramanga) podrían estar experimentando un mayor dinamismo económico, crecimiento empresarial o una reactivación comercial postpandemia que impulsa la demanda por estos espacios.

• Baja vacancia como factor limitante. La baja tasa de vacancia en inmuebles no residenciales es un factor que impide una reducción más pronunciada en los cánones de arrendamiento. A pesar de las variaciones individuales por ciudad, la escasez general de espacios sigue siendo un motor de precios.

ELDRI - Inmuebles no residenciales por ciudades

Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI* ABR-24	Índice ELDRI* ABR-25	Var. % Anual	Frente al total
Locales	Armenia	143.4	151.5	5.6	↙
	Barranquilla	136.7	148.9	8.9	↙
	Bogotá	109.5	119.3	9.0	↙
	Bucaramanga	118.8	127.9	7.6	↙
	Cali	144.1	159.3	10.5	↗
	Cartagena	135.5	154.6	14.1	↗
	Ibagué	145.0	146.5	1.0	↙
	Manizales	101.0	106.6	5.6	↙
	Medellín	139.0	151.2	8.7	↙
	Pereira	124.2	139.0	11.9	↗
	Total	**125.6**	**137.1**	**9.1**	
Oficinas	Armenia	175.3	188.1	7.3	↗
	Barranquilla	159.9	178.1	11.4	↗
	Bogotá	103.0	110.3	7.1	↙
	Bucaramanga	143.0	157.5	10.1	↗
	Cali	141.7	161.0	13.6	↗
	Cartagena	137.7	147.0	6.8	↙
	Ibagué	106.4	119.7	12.5	↗
	Manizales	175.0	184.5	5.4	↙
	Medellín	147.1	159.5	8.5	↗
	Pereira	148.3	149.1	0.5	↙
	Total	**129.7**	**141.2**	**8.8**	
Bodegas	Armenia	240.2	153.2	-36.2	↗
	Barranquilla	105.4	121.9	15.6	↗
	Bogotá	119.3	129.1	8.2	↙
	Bucaramanga	142.2	148.8	4.7	↙
	Cali	180.7	198.2	9.7	↗
	Cartagena	120.1	134.8	12.3	↗
	Ibagué	103.4	103.2	-0.3	↙
	Manizales	175.2	178.2	1.7	↙
	Medellín	135.4	146.3	8.0	↙
	Pereira	97.2	91.9	-5.5	↙
	Total	**132.6**	**142.2**	**7.3**	

Fuente: https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2025/08/II-Informe-Trimestral-2025_compressed.pdf

Dinamismo trimestral: crecimiento sostenido y ampliación regional El análisis entre Q1 y Q2 de 2025 muestra un mercado en expansión. Medellín, aunque reduce su participación relativa (de 32,36% a 30,77%), sigue siendo el epicentro. Bogotá crece de manera importante (de 9,61% a 13,75%), y municipios como Rionegro, Envigado y Sabaneta continúan fortaleciendo su protagonismo. Además, emergen actores como Bello y Bucaramanga, lo que evidencia una ampliación del mapa inmobiliario nacional.

Top 10 de ciudades con mayor oferta: Bogotá lidera, pero se consolida la diversidad territorial. En términos generales, Bogotá lidera el ranking de publicaciones con más del 20,37% de la participación en el primer semestre de 2025, seguida por Medellín y Cali. Sin embargo, se destaca el crecimiento de Barranquilla, Cartagena, Manizales y Pereira, ciudades que reflejan un avance importante en la formalización de la oferta digital y el acceso a plataformas inmobiliarias. Esta ampliación del top 10 indica un mercado cada vez más integrado y competitivo en distintas regiones del país. Desde el 1 de julio de este año 2025, el Seguro Decenal es obligatorio para todas las construcciones nuevas en Colombia, esta póliza está diseñada para proteger a los compradores de vivienda nueva frente a la ruina o amenaza de ruina ocasionada por errores de diseño, defectos en los materiales o fallas en la ejecución de la obra, brindando mayor seguridad jurídica y confianza en el mercado inmobiliario

5.1.5 SECTOR INMOBILIARIO Y DE ARRIENDOS.

Entre el segundo y tercer trimestre de 2025, el área de las obras iniciadas aumentó en 15,5% al pasar de 3.698.297m2 a 4.270.064m2, lo que corresponde a 571.767m2 más de área iniciada. En este resultado, el destino que más contribuyó a la variación trimestral del área iniciada fue apartamentos que sumó 9,3 puntos porcentuales

Tabla 3. Área iniciada en metros cuadrados, según destinos. Variaciones y contribuciones.
Total 23 áreas
II trimestre 2025 - III trimestre 2025P

Destinos	Trimestres		Distribución	Variación	Contribución
	II/2025	III P/2025	(%)	(%)	(puntos porcentuales)
Total	**3.698.297**	**4.270.064**	**100,0**	**15,5**	**15,5**
Apartamentos	2.411.239	2.756.737	64,6	14,3	9,3
Casas	421.272	398.183	9,3	-5,5	-0,6
Oficinas	69.250	94.934	2,2	37,1	0,7
Comercio	215.557	247.596	5,8	14,9	0,9
Bodegas	191.056	145.321	3,4	-23,9	-1,2
Educación	55.391	70.746	1,7	27,7	0,4
Hoteles	14.862	82.469	1,9	454,9	1,8
Hospitales	28.035	38.971	0,9	39,0	0,3
Admón. pública	7.524	6.390	0,1	-15,1	0,0
Otros*	284.111	428.717	10,0	50,9	3,9

Fuente: DANE, CEED

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CEED/bol-CEED-IIItrim2025.pdf

5.1.6 DETERMINANTES GENERALES DEL PRECIO DE LOS ARRIENDOS EN LA CIUDAD DE TUNJA.

Siguiendo un estudio realizado por Fabián Mora en 2017, el cual se titula "variables que determinan el valor del arriendo de un inmueble comercial en Tunja", se disponen de las siguientes variables que son determinantes estadísticamente para establecer el valor del canon de arrendamiento en Tunja.

Mediante el método de regresión lineal, el autor antes citado encontró que los determinantes del canon de arrendamiento son: Centro Comercial, Densidad de la zona comercial, si es o no de propiedad horizontal, visibilidad del inmueble, estado de la fachada del inmueble y estrato donde está ubicado. Según los resultados plasmados en el modelo, se puede interpretar que entre más visible sea el inmueble, mayor será su canon de arrendamiento; entre mejor este la fachada, mayor será el valor del arriendo; si el inmueble está dentro de alguna propiedad horizontal, mayor será su canon; si está ubicado en un centro comercial, más alto será su canon; y si el inmueble se encuentra ubicado en sectores de estrato 2 y 3 con alta densidad poblacional, mayor será el valor del arriendo.

Otra de las variables para determinar el costo de arrendamiento en la ciudad de Tunja, es la ubicación del inmueble, por ejemplo, la cercanía a universidades o a Entidades de gobierno como alcaldía, gobernación es altamente tomado en cuenta a la hora de elevar los cánones de arrendamiento, sin disminuir la variable que determina la dimensión del flujo de personas q visitan el lugar, lo cual al ser más visitados se convierten en lugares de alto costo.

Otro factor que se tiene en cuenta para determinar el valor, son las marcas de los negocios ya establecidos en la zona, ya que entre más conocidas o popular las marcas en la zona, más elevado el valor del canon.

Por último, al observar la zona centro, al ser centro histórico, se debe tener en cuenta gastos como el mantenimiento y la adecuación de su marca sin que afecte la conservación del estilo colonial que se maneja en la ciudad.

5.1.7 RESULTADOS REGRESIÓN LINEAL DE VARIABLES QUE DETERMINAN EL VALOR DEL ARRIENDO DE UN INMUEBLE COMERCIAL EN TUNJA.

Se recolecto información de 140 propiedades comerciales que estaban disponible para arriendo entre los meses de diciembre de 2016 y enero 2017. Las variables recolectadas fueron: fuente de la información, latitud, longitud, valor canon de arrendamiento en peso colombianos, área del bien raíz en metros cuadrados, ubicación, estado del inmueble, estado de la fachada del inmueble, edad del bien inmueble, tipo del sector donde estaba el bien inmueble, tiempo en minutos hasta llegar al transporte público urbano, estrato donde se encontraba el inmueble, si el bien inmueble pertenecía a una propiedad horizontal, si el bien inmueble pertenecía a un centro comercial, si el bien inmueble tenía parqueadero para los clientes, piso en el cual se encontraba el bien inmueble, visibilidad del bien inmueble, calidad del sector donde se encontraba el bien inmueble, densidad del sector comercial y tipo de inmueble comercial.

La variable de respuesta fue el valor del metro cuadrado y esta fue calculada como el cociente del valor del canon de arrendamiento y el área del inmueble. El comportamiento de la variable estrato con respecto al valor del metro cuadrado presento un resultado no esperado. Se encontró que la variable densidad era la que estaba causando este fenómeno

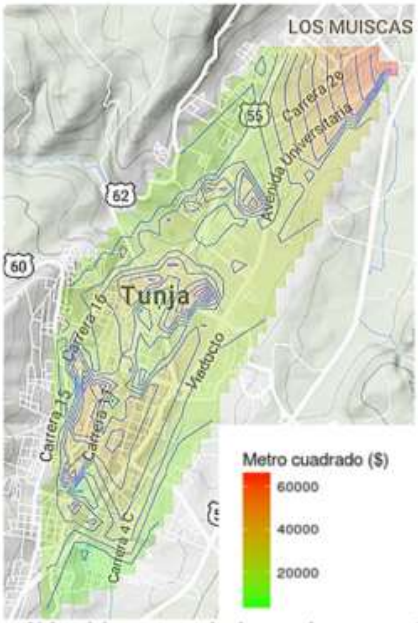


FIGURA 5: *Valor del metro cuadrado por ubicación en la ciudad*

Fuente: https://repositorio.uptc.edu.co/bitstream/handle/001/5640/Variables_que_determinan_el_valor_del_arriendo_de_un_inmueble_comercial_en_tunja.pdf?sequence=1

Variable	Estimador	t-valor	P-valor
Intercepto	172.00	13.84	0.2e-10 ***
Visibilidad baja	-38.03	-4.51	1.57e-5 ***
Visibilidad media	- 26.67	-3.15	2.04e-3**
Fachada mala	- 14.77	-2.12	0.035*
Propiedad horizontal	24.07	3.00	3.29e-3**
Centro,comercial	16.40	2.18	0.031*
Estrato 2	- 28.29	-1.79	0.075.
Estrato 3	- 23.03	-1.62	0.106
Estrato 4	- 5.48	-0.49	0.623
Densidad alta	- 19.12	-1.03	0.304
Estrato 2 ? Densidad alta	29.78	1.11	0.265
Estrato 3 ? Densidad alta	56.787	2.67	8.46e-3 ***

Fuente: Fabián Mora. “Variables que determinan el valor del arriendo de un inmueble comercial en Tunja”. (2017).

A pesar de la existencia de los factores anteriormente mencionados, se hace necesario tener en cuenta el costo de vida de los colombianos para el año inmediatamente anterior, ya que esto determina el costo de bienes y servicios básicos que influyen en el precio de los arriendos los inmuebles comerciales, tales

como el valor de los servicios públicos, el costo de bienes básicos como artículos de vestido, etc.

Fuente:
https://repositorio.uptc.edu.co/bitstream/handle/001/5640/Variables_que_determinan_el_valor_del_arriendo_de_un_inmueble_comercial_en_tunja.pdf?sequence=1

El proceso busca satisfacer la necesidad del departamento en general de preservar el Archivo departamental de la entidad con el fin de garantizar el acceso a la información que aún no se ha logrado sistematizar y es fundamental para la ciudadanía en general; El proyecto será realizado en el departamento de Boyacá, específicamente en la ciudad de Tunja.

Tunja, la capital, está a 2.782 metros sobre el nivel del mar, lo que le da una temperatura promedio de 13°C; cuenta con cerca de 180.568 habitantes, distribuidos en aproximadamente 200 desarrollos urbanísticos y 10 veredas (Pirgua, Runta, Chorroblanco, Tras del Alto, La Esperanza, Porvenir, Barón Germania, Barón Gallero, La Lajita, La Hoya).

Cabe resaltar que Boyacá es uno de los 32 departamentos del país, localizado en la región centro oriente, en el área andina colombiana, sobre la cordillera oriental. Dicho departamento cuenta con cerca de 1.217.000 habitantes, distribuidos políticamente en 123 municipios, que dentro de los cuales se puede encontrar gran diversidad de climas, fauna, flora, demografía y cultura.



Fuente:
https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/18224/2019johanpinzon.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

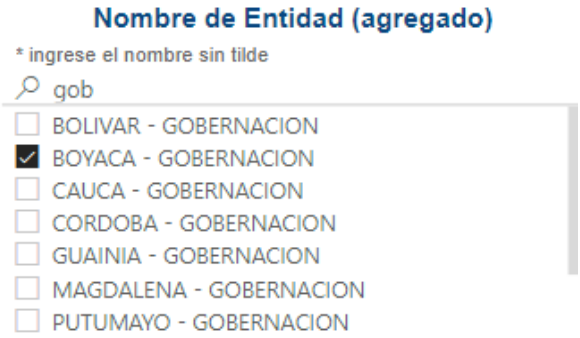
5.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Gobernación de Boyacá, a través del este proceso tiene como finalidad garantizar la cantidad de bienes o servicios que el mercado ofrece para lograr la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado, para lo cual haciendo el uso de las herramientas e insumos de análisis estratégicos, como adopción de la metodología de Abastecimiento Estratégico realizada por la Agencia Nacional de Contratación Pública -

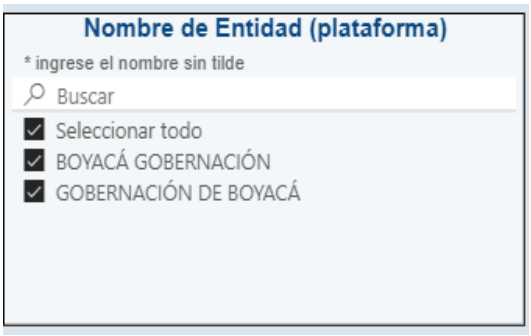
Colombia Compra Eficiente, para la gestión de la compra pública, con el fin de adoptar prácticas que permitan que el proceso de compra realizado por las entidades se destaque por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de valor por dinero, ha encontrado para los procesos similares al presente:

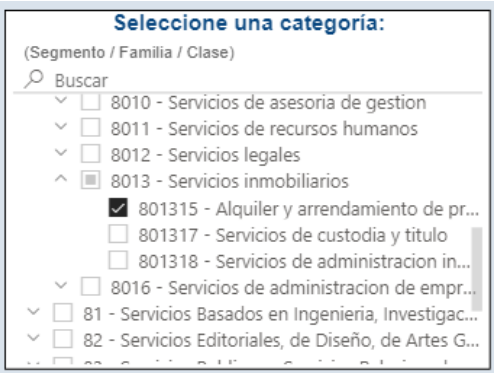
Periodo – Entidad



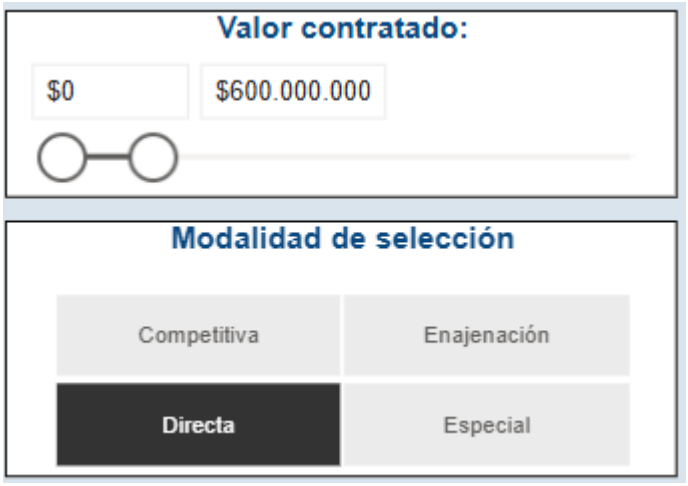


Plataforma – Categoría:

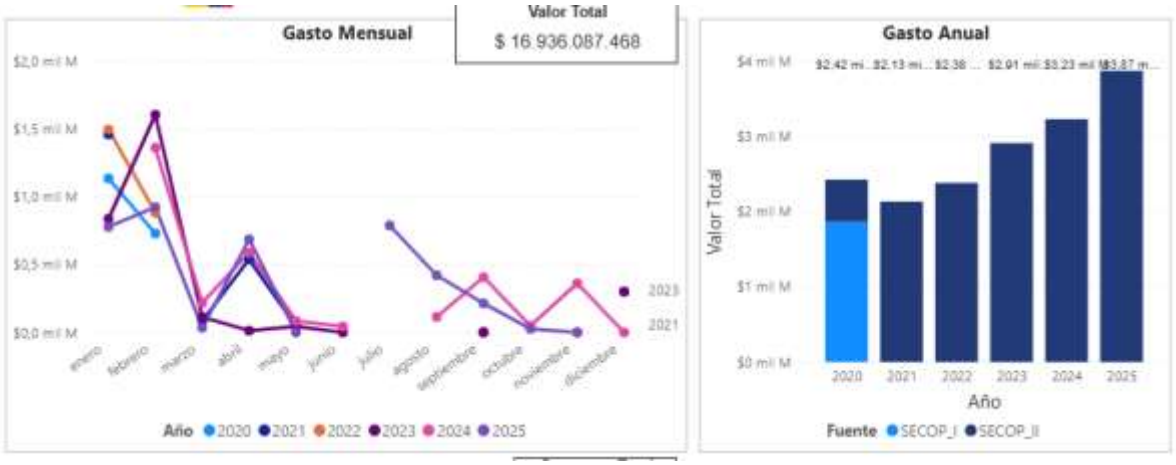




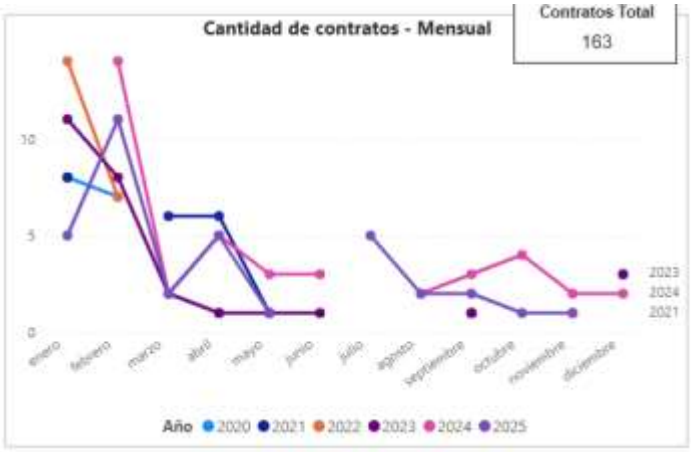
Valor modalidad



Encontrando que en el departamento de Boyacá se han celebrado ciento sesenta y tres (163) contratos similares, desde el 2020 filtrado en las plataformas secop I y II hasta (diciembre 2025) como se evidencia a continuación:



De acuerdo a lo anterior se destacan en los años 2024 y 2025 mayor número de contratos celebrados en cuanto al gasto anual, para el caso del gasto mensual representa mayor valor en el mes de enero del 2022, febrero del 2023 y marzo del 2024.





De acuerdo a la gráfica anterior se evidencia mayor número de contratos celebrados en el año 2024 y 2025, en cuanto a la cantidad de contratos establecidos por mes se evidencia gran participación en el mes de enero del 2022 y marzo del 2024.

De los procesos contractuales encontramos los siguientes procesos por valores de las vigencias anteriores desde el año 2020 a noviembre de 2025:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ontratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	16	$2.422.872.840	14,31%	21	$2.130.809.924	12,58%	23	$2.379.503.206	14,05%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	16	$2.422.872.840	14,31%	21	$2.130.809.924	12,58%	23	$2.379.503.206	14,05%
Total	16	$2.422.872.840	14,31%	21	$2.130.809.924	12,58%	23	$2.379.503.206	14,05%

Año	2023			2024			2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participaci
8013 - Servicios inmobiliarios	28	$2.908.248.375	17,17%	40	$3.226.016.830	19,05%	36	$3.868.636.294	22,84%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	28	$2.908.248.375	17,17%	40	$3.226.016.830	19,05%	36	$3.868.636.294	22,84%
Total	28	$2.908.248.375	17,17%	40	$3.226.016.830	19,05%	36	$3.868.636.294	22,84%

Año	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ntratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	40	$3.226.016.830	19,05%	36	$3.868.636.294	22,84%	163	$16.936.087.468	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	40	$3.226.016.830	19,05%	36	$3.868.636.294	22,84%	163	$16.936.087.468	100,00%
Total	40	$3.226.016.830	19,05%	36	$3.868.636.294	22,84%	163	$16.936.087.468	100,00%

De dicha búsqueda arroja como resultado final al proveedor JAVIER ERNESTO JIMENEZ CONTRARAS quien logró la adjudicación del proceso con mayor cuantía en los últimos años y adicionalmente se han seleccionado algunos proveedores, organizados en valores, así:



Fuente: Herramienta de Modelo de Abastecimiento Estratégico

5.2.1 ANÁLISIS DE COSTOS HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD

La Gobernación de Boyacá, a través del este proceso tiene como finalidad garantizar la cantidad de bienes o servicios que el mercado ofrece para lograr la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado, como es el proveer del suministro oportuno de un contrato de arrendamiento, lo que obliga a la entidad a adoptar mecanismos internos con el fin de satisfacer estas necesidades.

Se procede a realizar una consulta a través del sistema de información de Colombia compra eficiente, portal del SECOP, con el fin de encontrar procesos similares al nuestro y como resultado se relacionan los siguientes:

MODALIDAD	N° PROCESO	N° CONTRATO	OBJETO	VALOR (TOTAL)	TIEMPO (TOTAL)
Contratación Directa	CD-GB-0015-2019	0015-2019	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 21 Nrs 11 41 11 47 11 49 EN LA CIUDAD DE TUNJA CON UN AREA DE 1000 MT2, ESCRITURA 2670 DEL 01 DE AGOSTO DE 2016 FOLIO DE MAGTRICULA INMOBILIARIA 070 33598 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR EUDORO CIFUENTES NIAMPIRA PARA DAR CONTINUIDAD AL FUNCIONAMIENTO DE LA BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL EDUARDO TORRES QUINTERO PARA EL AÑO 2019	$ 214,199,997 Peso colombiano	12 meses
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-8834239				

Contratación Directa	CD-GB-0592-2020	0592 2020	ARRENDAMIENTO DE OFICINAS E INSTALACINES DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 98 N. 21-15 EN BOGOTÁ DC CONSTITUIDA POR UN AREA APROXIMADA DE 720.48 mts2 PROPIEDAD DE LA LOTERIA DE BOYACA SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA 000733 DE 14 ABRIL DE 1999 DE LA NOTARIA DECIMA DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, REGISTRADP EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-614479 PARA EL FUNCIONAMIENTO INSTITUCIONAL DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE RELACIONES NACIONALES E INTERNACIONALES DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ DENOMINADA CASA DE BOYACÁ EN BOGOTÁ PARA EL AÑO 2020.	$ 300,000,000 Peso colombiano	10 meses y 29 días
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10379427				
Contratación Directa	CD-GB-0436-2020	0436 2020	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 10 N. 20-45 DE LA CIUDAD DE TUNJA CON UN AREA DE 1200 MT2 APROXIMADAMENTE, ESCRITURA 2638 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2009, FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 070-32448 DE PROPIEDAD DEL SEÑOR EUDORO CIFUENTES, PARA DAR CONTINUIDAD AL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL, PARA EL AÑO 2020"	$ 339,066,000 Peso colombiano	11 meses y 3 días
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10361942				

5.2.2 ANÁLISIS DE COSTOS HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES

Ahora pues la modalidad de contratación directa es utilizada en otras entidades estatales como la Gobernación de Antioquía que suscribió contratos utilizando el código clasificador de bienes y servicios numero 801315-“Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones”, lo cual se puede comprobar dentro la herramienta de metodología de Abastecimiento Estratégico realizada por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, para la gestión de la compra pública, que permite realizar un seguimiento a las entidades públicas en relación con la aplicación de los niveles de transparencia, eficiencia y generación de valor por dinero.

MODALIDAD	N° PROCESO	N° CONTRATO	OBJETO	VALOR (TOTAL)	TIEMPO (TOTAL)
Contratación Directa	ED-CD-18-10	0551 de 2018	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20 No 6-17/27/67/75; CALLE20 No 7-67; CALLE 19 No 6-34; CALLE 19 No 7-60; CARRERA 6 No19-53; CARRERA 8 No 19-34 Y CARRERA 8 No 1956, DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE ZAPATOCA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO SANTO TOMAS DE AQUINO, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO APOYO AL MEJORAMIENTO DE LA COBERTURA EN EL SISTEMA	$ 211,536,557 Peso colombiano	10 meses

			EDUCATIVO EN MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO		
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-12-7894298				
Contratación Directa	ED-CD-20-01	0054-2020	ARRIENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 3 No. 2-26, DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE ONZAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO NUESTRA SEÑORA DE FATIMA - COLFATIMA, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO "APOYO DEL FORTALECIMIENTO DE LA COBERTURA EDUCATIVA EN MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER	$ 113,256,088.00 Peso colombiano	8 meses
Link del contrato	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=20-12-10551288				
Contratación Directa	23CA174H1398	23CA174H1398	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO A LA RECUPERADORA DE MATERIALES TULIO OSPINA S.A.S. BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	$ 88.014.804 Peso colombiano	12 meses
Link del contrato	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5062371&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true				

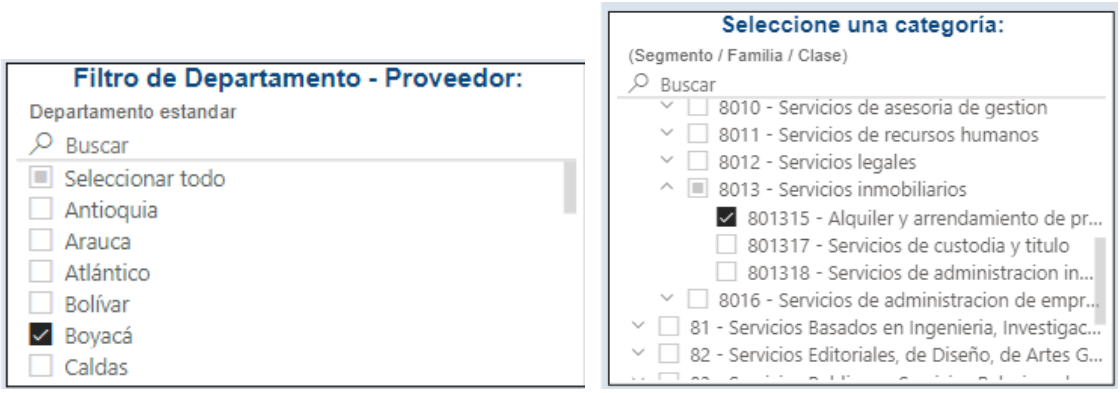
5.3 ESTUDIO DE OFERTA.

Para el estudio de la oferta, y de acuerdo a las indicaciones de CCE, se determinará la cantidad de empresas que existen en el departamento:

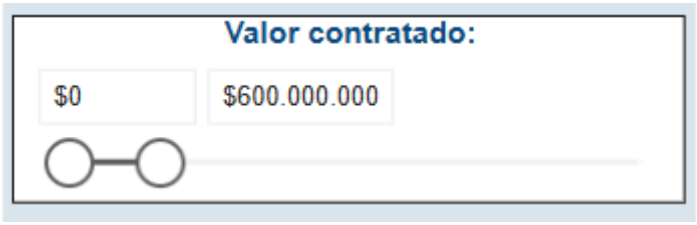
Verificada la codificación de las naciones unidas UNSPSC, se encuentra que el objeto contractual está enmarcado entre la siguiente actividad:

Código - Clase	Nombre - Producto
801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

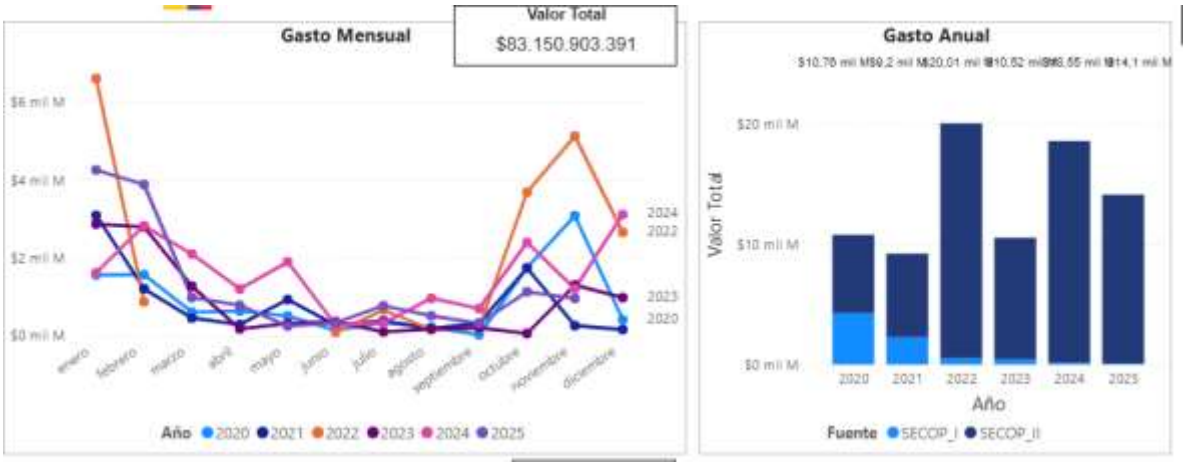
Por lo que al realizar la búsqueda de la oferta por el Código 801315 en el Departamento de Boyacá:



Dichos procesos fueron consultados en cuantía de 0 a $ 600.000.000 (El valor tomado por el filtro es con el fin de ampliar la contratación celebrada por la entidad) debido al modelo de contratación y en relación con el proceso actual, así:

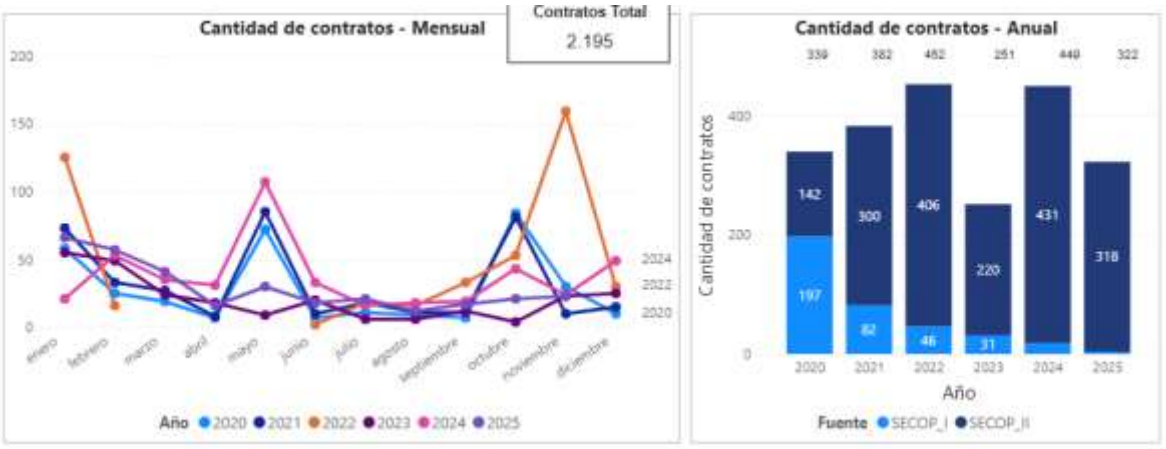


Por lo tanto por la entidad determina una lista de los proveedores actuales seleccionados a través de procesos contractuales, en fuentes de información en el SECOP I y II. Destacando los procesos por Contratación Directa que en total fueron (2.195), así:



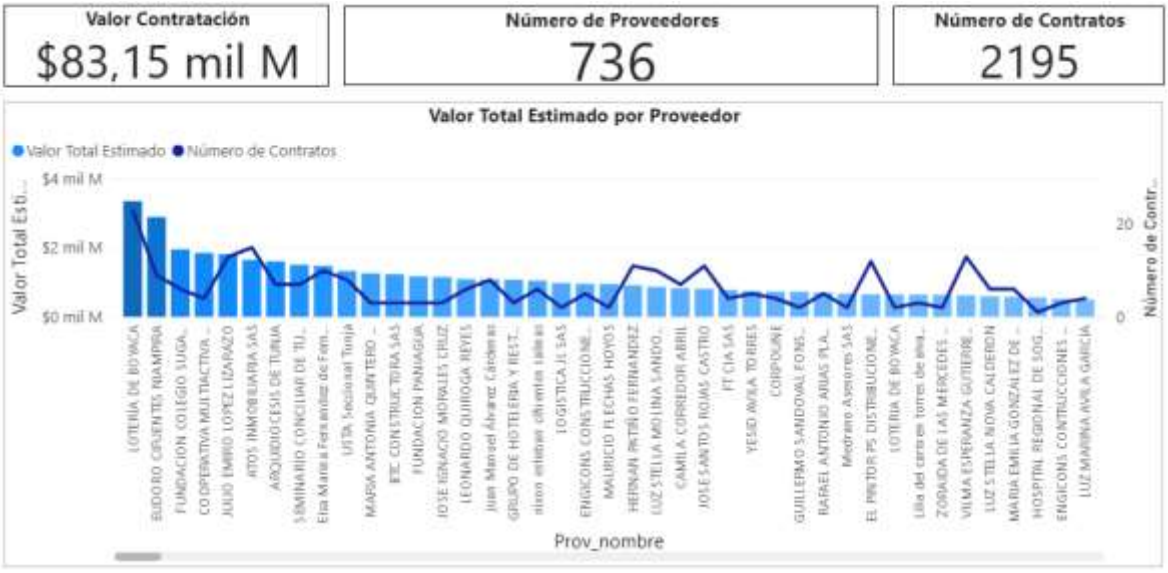
De acuerdo a lo anterior se evidencia que durante los años del 2020 al 2025 se reportó un gasto total de $83.150.903.391 el cual tiene mayor participación en la oferta son los meses de enero y noviembre del 2022 y enero de 2025, en cuanto al gasto anual se

evidencia que los años 2022 y 2024 presentan un porcentaje más significativo durante el periodo.



En cuanto a la cantidad de contratos mensuales en la oferta se evidencia que los meses con mayor participación fueron noviembre del 2022, y mayo del 2024, el año con mayor cantidad de contratos- anual fueron 2022 y 2024.

Para lo cual trascribimos algunos de los posibles oferentes en Secop II, existentes en el mercado así:



Fuente: Herramienta de Modelo de Abastecimiento Estratégico

5.4 CLASIFICACION DE POSIBLES OFERENTES

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia se cuenta con un potencial de crecimiento enorme lo que ha conllevado a una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el comercio de Servicio (AGCS), los cuales son de gran importancia para la economía local y regional por que generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el código de comercio y el civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

Ahora bien, del análisis realizado se evidencia que el inmueble en cuestión cumple con todos los requisitos técnicos, espaciales y funcionales que la Entidad necesita para llevar a cabo sus actividades misionales de manera eficiente. Su ubicación estratégica y sus características específicas, como la distribución de los espacios y los servicios asociados, se alinean plenamente con las exigencias de la operación institucional, lo que garantiza el desarrollo óptimo de las labores previstas.

Adicionalmente, se destaca que la contratación de este inmueble es una necesidad continua y prioritaria para la Entidad, considerando que se han celebrado contratos similares en vigencias anteriores con el mismo arrendador, obteniendo resultados satisfactorios durante dichos periodos. El inmueble ha demostrado ser un recurso confiable y adecuado para las actividades de la Entidad, sin presentarse inconvenientes significativos que comprometan su uso o funcionalidad.

Por lo anterior, se concluye que continuar con un nuevo contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble resulta no solo conveniente, sino también indispensable para dar continuidad a las operaciones de la Entidad sin interrupciones. Además, la experiencia previa con este contrato garantiza una relación contractual estable y beneficiosa, permitiendo optimizar los recursos y evitar contratiempos asociados con la búsqueda de un nuevo inmueble que cumpla con las mismas condiciones.

Por último, la contratación del arrendamiento de un inmueble ubicado en la calle 17 N° 14ª-72 barrio el topo de la ciudad de Tunja, con un área de 1.100 m^2 aproximadamente, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 070-142505 destinado a garantizar el correcto funcionamiento del archivo general del departamento de Boyacá para el año 2026 con Juan Manuel Álvarez Cárdenas es esencial para asegurar la continuidad operativa de la Entidad. Este inmueble ya ha demostrado ser adecuado para las necesidades específicas de la red, lo que elimina los riesgos y costos asociados con la búsqueda de una nueva ubicación. Además, la experiencia previa con este contrato ha demostrado ser estable lo que refuerza la justificación para continuar durante el plazo previsto en el estudio previo.

5.5. VALOR DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:

Para fijar el precio del canon del arrendamiento la ley 820 del 2003, en el artículo 18, estipula lo siguiente: “El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.”

De igual manera, dicha ley ya citada, en el artículo 19 expone que “El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.”

Por lo tanto, para el inmueble ubicado en la Calle 17 No. 14ª-72, destinado para el funcionamiento del ARCHIVO GENERAL, se revisa la información obtenida de acuerdo al aumento del IPC para la vigencia 2025.

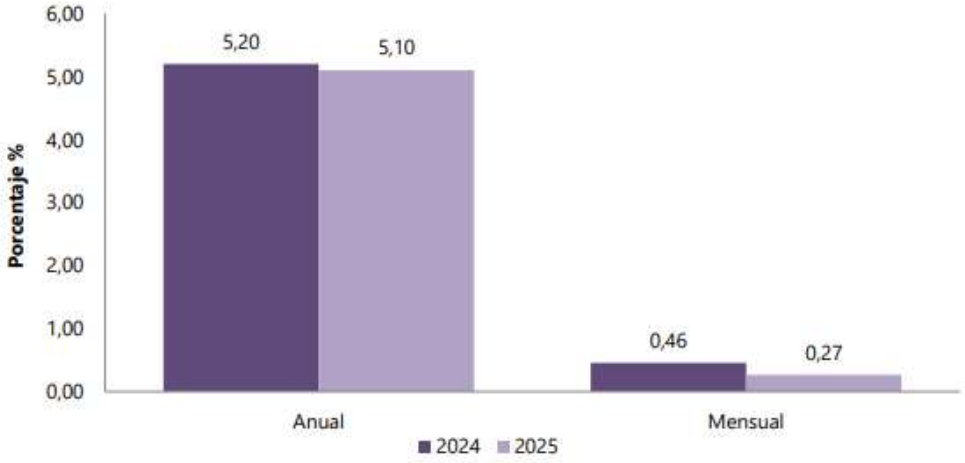
Por lo anterior se tiene de referencia, los siguientes aspectos que sirvieron como elementos para deducir el valor del arrendamiento de la presente vigencia (2026), así:

El estudio de ofertas de inmuebles en el mercado con el fin de evaluar opciones para contratar muestra que los inmuebles ubicados en el centro de la ciudad de Tunja no cuentan con las características requeridas de espacio y funcionalidad,

por lo cual se identifica la dificultad de encontrar un inmueble que cumpla con todos los requerimientos de la entidad.

Teniendo en cuenta Consulta la página web Dane y datosmacro.com se puede evidenciar que; En octubre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,18%, la variación año corrido fue 4,74% y la anual 5,1%. En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,1%, , como se evidencia a continuación:

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf

De lo anterior, se realizó un análisis del inmueble en el que se está satisfaciendo la necesidad en este momento, el cual consta de un área mínima requerida de 1.100 M^2, ubicado en la zona centro de la ciudad, con condiciones de acceso favorables para la atención al ciudadano.

Por tal razón, al satisfacer las necesidades de la administración departamental se recomienda contratar con el inmueble, ya que cumple con las características de espacio, accesibilidad y ubicación. La modalidad de contratación es directa, el contrato analizado corresponde a inmuebles ubicados en la zona centro del municipio de Tunja.

De acuerdo a lo citado, con el fin de establecer el canon de arrendamiento que regirá en el presente estudio de necesidad para el arrendamiento del ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ en la vigencia para el año 2026, se define que por acuerdo entre las partes se dará un incremento del 5.1% sobre el canon de arrendamiento vigencia 2025 que no sobrepasa el tope máximo establecido para la presente anualidad.

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO ANUAL 2025	$ 240.813.804.00
VALOR INCREMENTO 5.1 %	$ 12.281.504.00
VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO 2026 (SUMA CANON DE ARRENDAMIENTO 2025 Y VALOR INCREMENTO 5.1%)	$ 253.095.308.00
VALOR TOTAL DEL CONTRATO 2026	**$ 253.095.308.00**

Se establece el precio del canon de arrendamiento para el funcionamiento del ARCHIVO GENERAL DEL TOPO por el valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVEMA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHO ($253.095308) M/CTE** IVA INCLUIDO, de la siguiente forma: EL DEPARTAMENTO efectuará al ARRENDADOR cuatro (04) pagos, que se serán realizados cada uno por el valor **SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE PESOS ($63.273.827.00))** cada uno y demás costos directos e indirectos

5.6. ASPECTOS TRIBUTARIOS PARA LOS ARRIENDOS EN COLOMBIA.

Según el Estatuto Tributario, vigente para el presente documento, los arriendos de bienes inmuebles dedicados a establecimientos de comercio, locales comerciales, oficinas, bodegas, lotes, etc. están gravados por regla general con el Impuesto a las Ventas, o IVA, del 19%. Se exceptúan de este impuesto los inmuebles que tienen como vocación ser usados para vivienda, además del arrendamiento de espacios para exposiciones y muestras artesanales nacionales, incluidos los eventos artísticos y culturales, todo ello según el artículo 476 de dicho estatuto. Se debe tener en cuenta que, si el arrendamiento de bienes inmuebles está gravado con IVA, entonces el responsable de pagar dicho impuesto es el arrendador o propietario del inmueble.

Por parte del arrendatario, este sólo está obligado a pagar el canon de arrendamiento con el valor del IVA correspondiente. De igual manera, el propietario del inmueble sólo factura el IVA si es responsable del impuesto, lo que anteriormente se conocía como régimen común. Si el propietario no es responsable del IVA por ser una persona natural que no supera los topes para ser

responsable (antiguo régimen simplificado), no debe cobrar IVA. Adicional a eso, es irrelevante si el arrendatario es o no responsable del IVA, pues este se cobra solo si el arrendador es responsable de dicho impuesto.

Otros tributos relacionados con inmuebles.

Se debe tener en cuenta que cualquier inmueble está gravado con impuestos propios de su uso, destinación y ubicación como lo es el impuesto predial o la valorización de los predios. También está contemplado que las actividades de alquiler de bienes tangibles estén gravadas con el Impuesto de Industria y Comercio (ICA). De igual forma, si se dan las condiciones, se debe realizar retención en la fuente por IVA.

A continuación, se describen las características de cada tributo mencionado:

Ítem	Impuesto	Observaciones
arrendamiento de locales	IVA del 19%	En el arrendamiento de bienes inmuebles la base gravable del impuesto a las ventas corresponde al valor del canon de arrendamiento, que es el precio o la remuneración del servicio prestado.
	ICA (10 por 1000 en Tunja)	Se contempla para activiades de alquilaer de maquinaria de otro tipo, equipos y bienes tangibles, según el Estatuto de Rentas del municipio de Tunja.
	Retencion en la fuente	Según el Estatuto Tributario la retencion para este tipo de bienes es del 3,5%, en un canon minimo de 980,000 pesos
Suelo Urbano	Predial	El valor del predial para inmuebles con destinación economica es de minimo 5 por 1000 hatsa maximo 15 por 1000 en el minicipio de Tunja, dependiendo del avalúo del inmueble y del Estatuto de rentas del municipio
	Valorización	El Decreto Nro. 1.604 de 1966 establece que esto es una contribución, la cual se aplica para recuperar inversiones en infraestructura

Fuente: https://www.mincit.gov.co/ministerio/normograma-sig/procesos-misionales/facilitacion-del-comercio-y-defensa-comercial/decretos/1967-1990/decreto-624-de-1989-2.aspx

5.7. MARCO LEGAL

De conformidad con reglamentado el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, establece "*Artículo 20: Reajuste del canon de arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el*

canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precio al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley"; por lo que el Departamento de Boyacá debe contemplar dicha normatividad que se ajusta a la necesidad del presente estudio de contratación.

Adicionalmente, se analiza en artículo 5 del Decreto 397 de 2022 Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, nos indica que:

> *"ARTÍCULO 5. Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles.* ***Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles:***
>
> *a. Implementar medidas tendientes a reducir los gastos de arrendamiento de instalaciones físicas, considerando su costo, la situación de trabajo en casa, teletrabajo y/o trabajo remoto, a fin de no efectuar renovaciones y proceder a la entrega de los inmuebles, si corresponde, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada contrato de arrendamiento.*
> *b. El mantenimiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades del Estado solo procederá cuando se realice de manera preventiva para garantizar el correcto funcionamiento a fin de no generar un impacto presupuestal a largo plazo; cuando de no realizarse se ponga en riesgo la seguridad y/o se afecten las condiciones de salud ocupacional de las personas, en cuyo caso debe quedar expresa constancia y justificación de su necesidad.*
> *c. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo -SGSST.*
> *d. La adquisición de bienes muebles solo se podrá efectuar cuando sean necesarios para el cumplimiento del objeto misional de las entidades, previa justificación.*

PARÁGRAFO. *Las entidades deberán abstenerse de iniciar cualquier tipo de contratación que implique mejoras suntuarias u ostentosas, tales como el embellecimiento, el ornato, la instalación o adecuación de acabados estéticos de bienes inmuebles."*

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2 numeral 1 literal a), los departamentos están definidos como entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993, 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, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley (…)*" (Subrayado propio)

A la luz de lo estipulado 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, previstos en el* ***derecho privado*** *o en disposiciones especiales,* ***o derivados de la autonomía de la voluntad…****"* (Negrilla fuera de texto). Así pues, las entidades públicas pueden celebrar contratos cuyas disposiciones se pueden regir por las normas de derecho privado y por la naturaleza del contrato de arrendamiento es procedente la contratación directa del objeto del presente estudio.

Así mismo, el artículo 40 de la norma en cita preceptúa 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, 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 (…)"

Ahora bien, atendiendo a las reglas propias de los contratos estatales, es de advertir que en virtud de los estipulado en los artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993, la celebración de este tipo de contratos debe constar "**POR ESCRITO**" y sin tener que ser elevado a escritura pública. En esa medida, se evidencia que el contrato de arrendamiento estatal se erige como un contrato solemne, que requiere que se eleve a escrito para que se entienda perfeccionado, de modo que,

como lo ha precisado el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Hernán Andrade Rincón (E), sentencia del 29 de octubre de 2014, expediente No. 29851, radicación No. 25000232600020010147701, actor: Galería Cano S.A. y otros, demandado: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil.:

> "*constituyen casos típicos de excepción a la integración normativa del régimen de contratación, los procedimientos de formación del contrato estatal y la formalidad escrita del mismo, puesto que en esos asuntos existen reglas legales específicas de acuerdo con la Ley 80 de 1993, contrarias a las disposiciones del derecho* [de la contratación entre particulares] *en las que se pregona como principio general la libertad de las formas de negociación en la etapa precontractual y el consenso de voluntades como fuente suficiente para dar lugar a la existencia de un contrato mercantil*"

A su vez el Decreto 1082 de 2015, frente al arrendamiento de inmuebles prevé en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, que:

> *"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."*

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de 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.

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del C.C, estipula la entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir, así como librara al arrendatario de toda limitante sobre mismo, por lo cual se establece una indemnización de perjuicios en los eventos que se contemplen de limitar el disfrute del inmueble, según lo contenido en el artículo 1987 del C.C.

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o espíritu del

contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

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

A su vez según lo contemplado en el artículo 1974 del C.C, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la facultad de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

El Decreto 3817 de 1982, regula lo atinente al arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos de los regulados en el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, y al efecto determina en el literal "e" del Artículo 1°, las limitantes en cuanto al máximo precio a fijar:
"*... e). Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a $ 3.000.000,1.5% del avalúo.*

Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calculará proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente..."

El Literal "C" del Artículo 2° determina a su vez:

"...c). Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a ... $ 3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes."

El Artículo 3° reglamenta los requisitos para que el Arrendador pueda celebrar el contrato: *"... Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 10, el arrendador deberá encontrarse a paz y a salvo con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuesto predial o complementario.*

Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salvo formarán parte integrante del contrato de arrendamiento..."

El Artículo 6°, regula la forma de terminación del contrato por el Arrendador, así: "*En los casos en que el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo*

con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, así como en el evento previsto por el parágrafo del artículo 40., el propietario podrá solicitarla restitución del inmueble con arreglo a las normas del presente Decreto, sin necesidad de licencia o trámite administrativo previo..."

Entre tanto la Ley 1618 de 2013, "Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de las personas con discapacidad", es de plena aplicación para el presente contrato de arrendamiento, por lo que, de la revisión al inmueble, se tiene que el mismo cuenta con acceso para personas con discapacidad.

La ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", en su artículo 87, determinó los requisitos para cumplir actividades económicas.

El Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 29 de mayo de 2013, expediente No. 27.875, radicación No. 250002326000200102337 y Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Consejero Ponente: Mauricio Fajardo Gómez, sentencia del 30 de octubre de 2013, radicación: 250002326000200202470, expediente: 32815, ha sido enfática en señalar la improcedencia de la **prórroga automática** y de la **tácita reconducción** en el contrato estatal de arrendamiento, previsto en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, por cuanto al aplicar estas disposiciones al contrato de arrendamiento estatal se daría lugar a: *"un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) (…) teniendo en cuenta que este tipo de cláusulas del derecho común se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación"*

Las prórrogas automáticas a la luz de la Ley 80 de 1993

En primer lugar, es necesario expresar que la postura mayoritaria del Consejo de Estado desarrollada en la Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 4 de diciembre de 2006. Exp. 15.239. C.P. Mauricio Fajardo Gómez, constituyeron un *obiter dictum,* pues el régimen aplicable al contrato que originó la controversia y, por tanto, el aplicable para resolver el caso concreto era el Decreto Ley 222 de 1983, de manera que el análisis respecto a las prórrogas automáticas bajo la Ley 80 de 1993, no influía forma como se resolvería dicha controversia. En tal sentido, dichas consideraciones, que luego se replicaron en otras sentencias del Consejo

de Estado, fueron formuladas en términos abstractos, sin tenerse en cuenta que el análisis sobre la posibilidad de pactar este tipo de cláusulas debe hacerse, como se indicó en dicha providencia, atendiendo a las «particularidades que resulten del examen de cada caso concreto».

Esto quiera decir que en vista de que los particulares pueden pactar prórrogas automáticas en los contratos **y en vista de que ello no se prohíbe en el EGCAP, el principio es que las entidades estatales también pueden hacerlo** y la actuación únicamente será ilegal si en el caso concreto se comprueba que se vulneraron los principios de la actividad contractual, pues se parte de que en muchas circunstancias y por múltiples razones una prórroga automática favorece los propios principios de la actividad contractual y el interés general.

En efecto, una prórroga automática puede establecerse en favor de la entidad estatal y no especialmente del contratista, atendiendo a principios de buena administración, buscando que se mantengan las condiciones en que un momento se ofertó o se llegó a un acuerdo favorable a la entidad o como una forma de incentivo para que el contratista cumpla óptimamente sus obligaciones contractuales, so pena de que el contrato deje de ejecutarse a partir de cierto periodo; incluso, dicha cláusula es de la naturaleza de algunos contratos, bajo el régimen del derecho privado, de manera que el legislador la ha considerado relevante en cierto tipo de negocios jurídicos. De esta manera, es posible que una prórroga automática atienda a principios de buena administración y gestión, sin que necesariamente se busque favorecer indebidamente a determinado contratista, casos en que sí sería prohibido por el ordenamiento, si con él se incurre en una desviación de poder, o que con dicho pacto se pretendan vulnerar los procedimientos de selección, casos donde la cláusula resultaría ilegal.

6. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

Este Contrato se rige por los principios de transparencia, economía y responsabilidad establecidos en la Ley 80 de 1993, así como en materia de regulación por las normas contenidas en los artículos 1864, 1976 y 1985 del Código Civil, así como lo contenido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa en busca del cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. De igual manera el principio de selección objetiva permite la escogencia del ofrecimiento más favorable a la Entidad y a los fines que ella busca.

Los factores que permiten identificar la oferta más favorable son las condiciones del mercado, lugar de ubicación del inmueble, el área y las condiciones de infraestructura física y de accesibilidad, el inmueble cumple con los requerimientos necesarios para el funcionamiento de lo establecido en el objeto del contrato

7. SOPORTE QUE PERMITA LA IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, TRATAMIENTO Y MONITOREO DE LOS RIESGOS PREVISIBLES.

7.1. MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
1	General	Interna	Ejecución	Operacional	Incumplimiento del contratista en cuanto a las obligaciones, de ejecución oportuna del objeto a contratar	- Inestabilidad en el uso del inmueble. - Uso indebido del inmueble. - Incumplimiento total o parcial del contrato	Improbable	Mayor	6	Alto
2	General	Interna	Ejecución	Operacional	Modificaciones de las condiciones inicialmente contempladas en el contrato	inejecuciónejecución e implementación del objeto contractual	Raro	Insignificante	2	Bajo
3	General	Interna	Ejecución	Operacional	Incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento	en el avance del contrato. Demoras en la ejecución del contrato. Incumplimiento total o parcial del contrato	Probable	Mayor	6	Alto
4	General	Interna Externa	Ejecución	Regulatorio	Establecimiento de nuevos tributos, tasa o contribuciones	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Liquidación unilateral por incumplimiento.	Probable	Menor	6	Alto

7.2. TRATAMIENTO DEL RIESGO

No.	Responsable	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento							Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable de implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad

1	Arrendador	Seguimiento por parte del Supervisor Celebración de audiencias de verificación	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Supervisor	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Mediante la entrega del informe de avance por parte del contratista y la revisión del mismo por parte del supervisor	Mensual
2	Arrendador	- Elaboración de proyecto y estudios previos donde se identifique adecuadamente la necesidad y la forma como se debe satisfacer	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos/ Supervisor	Fecha en que se radica el Estudio previo	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento a la ejecución del contrato respecto al proyecto	Mensual
3	Arrendador /Arrendatario	Seguimiento por parte del Supervisor Celebración de audiencias de verificación	Raro	Menor	3	Bajo	NO	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos/ Supervisor	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento de ejecución adelanto de informe de supervisión e interventoría	Mensual
4	Contratante	Siendo responsabilidad del contratante, este se compromete a pagar los impuestos por ser su obligación legal	Raro	Insignificante	3	Bajo	NO	Secretaria General / Dirección de Servicios Administrativos y Logísticos	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Cuando es externo al momento de radicar las cuentas mediante la verificación del pago de impuestos o la realización de los descuentos correspondientes/ Cuando es Interno en la Revisión de Ordenanzas que reglamenten impuestos	Mensual

TABLA PARA VALORACIÓN DEL RIESGO



TABLA CATEGORÍA DEL RIESGO

VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA DE LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el análisis del riesgo que se incluye en el acápite anterior, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del arrendador.

9. DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR O SUPERVISOR.

La supervisión, para el presente contrato será desarrollada por la Profesional de la Dirección de Servicios Administrativos y Logísticos, MARIA CONSUELO MANTILLA OJEDA, identificada con la cedula de ciudadanía No. C.C. 1.118.540.693 expedida en Yopal.

En caso que el titular del cargo sea sustituido la supervisión será asumida por su reemplazo y debe formalizarse a través del formato **A-AD-GC-F-051 "ACTA DE ENTREGA DE SUPERVISIÓN O INTERVENTORIA".**

10. INDICAR SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO. REFERIR EL ACUERDO O TRATADO.

De conformidad con lo señalado en el "MANUAL PARA EL MANEJO DE ACUERDOS COMERCIALES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACION, establece un listado de excepciones entre las que se encuentran: "(…) 12. La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras edificios etc.) o los derechos sobre estos; por lo anterior no se requiere establecer para el presente contrato si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

11. CERTIFICACIÓN DE ESTAR INCLUIDO EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES.

Se anexa certificación de estar incluido en el Plan de Adquisiciones vigente de la Secretaría General, bajo el código 80131500 denominado “ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2026”.

12. DOCUMENTOS ADICIONALES SI SE REQUIEREN.

1. Propuesta Económica
2. Fotocopia de cédula de ciudadanía
3. Certificado de existencia y representación legal
4. Autorización representante legal para celebrar contrato
5. Certificado de existencia y representación legal
6. Consulta constancia de antecedentes y requerimientos judiciales Policía Nacional no mayor a 3 meses
7. Certificado de antecedentes disciplinarios Procuraduría general no mayor a 3 meses
8. Certificado de antecedentes de Contraloría no mayor a 3 meses
9. Consulta de medidas correctivas RNMC
10. Registro Único Tributario RUT no mayor a 30 días de expedición
11. Solicitud de disponibilidad presupuestal.

DIEGO ALEJANDRO DIAZ ROJAS
Director de Servicios Administrativos y Logísticos

KARENTH JULIETH RAMIREZ ARIAS
Secretario General