DEPARTAMENTO DEL HUILA

ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEIVA - HUILA

SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

VIGENCIA FISCAL - 2026

INFORMACION GENERAL DEL CDP DE FUNCIONAMIENTO			
NÚMERO DE CDP	2026.CEN.01.000913	NÚMERO DE LA SOLICITUD	2026.CEN.01.000819
FECHA DE EXPEDICIÓN	ENE.07.2026		
CONCEPTO	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES QUE REQUIERA LA ADMINISTRACION MUNICIPAL PARA EL NORMAL FUNCIONAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA FISCAL 2026		
VALOR TOTAL DEL CDP	$ 1.000.000.000,00	SON. MIL MILLONES PESOS CON CERO CENTAVOS M/L.	

SECCION PRESUPUESTAL	
SECCION	AC-ADMINISTRACION CENTRAL
DEPENDENCIA	AC-10-SECRETARÍA GENERAL

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	
OBJETO DEL GASTO	AC.2.1.2.02.02.007.10 - SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING
FUENTE O RECURSO	2000 - 1.2.1.0.00 - INGRESOS CORRIENTES DE LIBRE DESTINACION
PRODUCTO CPC	72112 - SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA, RELATIVOS A BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES (DIFERENTES A VIVIENDA), PROPIOS O ARR
VALOR FUENTE	$ 1.000.000.000,00

FIRMA RESPONSABLES		
ELABORADO POR:	REVISADO POR:	APROBADO POR:
VALENZUELA ANDRADE JAIME PROFESIONAL UNIVERSITARIO	CALDERON ROSERO MARIBEL LÍDER DE PROGRAMA DE PRESUPUESTO	LEIVA BOCANEGRA OSCAR IVAN SECRETARIO DE HACIENDA

Nº de Acta de Comité de Contratación		VISTO BUENO DEL PLAN DE ADQUISICIONES		Nº de Estudio Previo	E - 1230
Fecha de Aprobación				Fecha de Radicación	24 ENE 2026

1. GENERALIDADES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN			
DEPENDENCIA DELEGATARIA	**SECRETARIA GENERAL.**		
PRESUPUESTO ASIGNADO	**DOSCIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ($ 202.310.472)** M/Cte., incluido los costos y gastos directos e indirectos a que haya lugar.		
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	**RUBRO**	**RECURSO**	**No. CDP**
	AC.2.1.2.02.02.007.10	2000-1.2.1.0.00	2026.CEN.01.000913
CONCEPTO DEL GASTO	SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOIS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOPS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING		
CÓDIGO PLAN DE ADQUISICION	80131500 ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES CPC 72112 CPC 72112: Servicios de alquiler o leasing financiero (arrendamiento con o sin opción de compra) de edificios comerciales como: teatros, centros de convenciones, salas de exposiciones y edificios de uso múltiple que son de carácter no residencial por los propietarios o arrendadores a otros		
COHERENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO 2024- 2027 "ACCIONES PARA RECUPERAR NEIVA" (INVERSIÓN)			
LINEA ESTRATEGICA	N/A		
SECTOR	N/A		
PROGRAMA PRESUPUESTAL	N/A		
INDICADOR DE RESULTADO	N/A		
META DE PRODUCTO	N/A		
INDICADOR DE PRODUCTO	N/A		
NOMBRE DEL PROYECTO	N/A		
ACTIVIDAD (IDENTIFICACION según MGA)	N/A		
APROBACIÓN VIABILIDAD (DIRECCIÓN DE PROSPECTIVA)	N/A		
GEORREFERENCIACIÓN DE LA INVERSIÓN (MENCIONARLO)	-N° COMUNA: _____ CORREGIMIENTO: _____ -ZONA URBANA: _____ ZONA RURAL: ___ MPIO: _____		
GRUPO POBLACIONAL BENEFICIADO (SELECCIONAR CON X)	-INFANCIA: __ -ADOLESCENIA: __ -JUVENTUD: __ - ADULTOS: ___ -ADULTOS MAYORES: __ - MUJER VICTIMA DEL MALTRATO: ___ -DISCAPACIDAD: __ - VICTIMAS: ___ - INDIGENA: __ -AFRO: ___ -LGTBI: __ - JAC: ___ -JAL: __ -JUECES DE PAZ: ___ -MUJER CABEZA DE HOGAR: __ - OTRO: ___ CUAL?:_____		
RELACION CON EL / LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE (MENCIONARLO)	**Los objetivos de desarrollo sostenible se encuentran en:** **http://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/**		
LEY 762 DE 2020 (CONVENCIÓN INTERAMERICANA PARA LA ELIMINACION DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACION CONTRA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	Se debe marcar con X la deficiencia según aplique (Solo para contratos de prestación de servicios y apoyo a la gestión). - **FÍSICA** (Consiste en falta, deterioro o alteración funcional de una o más partes del cuerpo, y que provoque inmovilidad o disminución de movilidad): ___ - **MENTAL** (Consiste en alteraciones o deficiencias en las funciones mentales, específicamente en el pensar, sentir y relacionarse): ___ -**SENSORIAL** (Consiste en el deterioro o falta de la función sensorial de oír o de ver, principalmente): ___ - **COGNITIVA** (Consiste en limitaciones en la conducta adaptativa, que se manifiesta en habilidades conceptuales, sociales y prácticas): ___ - **N/A:** ___		
2. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD			

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

2.1DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece que son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia define 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 (...). Ahora bien, la función administrativa propende prestar un adecuado servicio a los ciudadanos, velar por los intereses generales, en concordancia con los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado. Es entonces el municipio, la entidad fundamental de la división política administrativa del estado, por ello le corresponde la prestación de los servicios públicos como los determina la Ley, el desarrollo y progreso local a través de obras públicas, ordenar y regular su territorio, promover la participación comunitaria, velar por el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir con las funciones asignadas por la Constitución, Leyes y Decretos.

Que por su parte, el artículo 311 de la Carta Política consagra: "*Al Municipio como entidad fundamental de la división política administrativa del Estado le corresponde prestar servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus asociados y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y las leyes de la república.*"

Dichas atribuciones genéricas en cabeza de las entidades territoriales son desarrolladas, entre otras normas, en la Ley 136 del 02 de junio de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", modificada por la Ley 1551 del 6 de julio de 2012 "Por la cual se dictan normas, para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios".

La Secretaria General por delegación es responsable de la ordenación del gasto de los recursos de funcionamiento de la entidad territorial, recursos que destinan a la contratación de los servicios adquisición de bienes, apoyo logístico, dotación, conservación y mantenimiento de las sedes administrativas de la entidad así como el manejo del personal tanto servidores públicos como trabajadores oficiales, garantizando ambientes adecuado para el desarrollo de las funciones y la prestación de cada uno de los servicios a su cargo.

El Municipio de Neiva como propósito general tiene entre otras, la de dirigir y formular políticas administrativas, el manejo de logística institucional, con el fin de atender las necesidades para el normal funcionamiento administrativo de las diferentes dependencias que conforman la Administración Municipal.

Qué través del Decreto N°. 0428 de 2024 "Por medio del cual se establece la Estructura de la Administración Central del Municipio de Neiva, se señalan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones", cuyo fin es mejorar la eficiencia, eficacia y transparencia en la gestión pública, atendiendo los nuevos retos legales en materia de competencia y servicios públicos a cargo del Municipio que conlleva, entre otros propósitos la implementación de procesos, competencias, dependencias u organismos que viabilicen los programas, planes, proyectos, estrategias en materia de desarrollo, en un contexto integral.

Que, en vigencias anteriores, la administración municipal ha suscrito contratos de arrendamiento para garantizar el funcionamiento de distintas dependencias de la administración municipal, soportado principalmente en garantizar las condiciones Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de los funcionarios que se encontraban en las distintas dependencias de la administración Municipal, las se contemplan en la Resolución N° 0177 del 14 de marzo de 2019 se aceptó por parte del Ministerio del Trabajo el plan de mejoramiento propuesto por el Municipio de Neiva.

La Secretaría General ha tenido en arriendo el inmueble ubicado en la **CARRERA 5 No. 11 - 55 IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 200-1626 CON UN ÁREA DE 664,3M2,** para el funcionamiento de distintas dependencias de la administración municipal.

El inmueble referido, además de cumplir con las condiciones físicas y de ubicación que permite a la entidad la puesta en operación de los servicios propios de la administración, cuenta con toda la infraestructura necesaria para tal fin.

En razón a que el contrato de arrendamiento se venció el pasado 15 de enero de 2026, se hace necesario celebrar un nuevo contrato para culminar la presente vigencia sobre el inmueble en mención, junto con los usos conexos y servicios que sean necesarios para asegurar el debido funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración Municipal.

En igual sentido, revisado el inventario de bienes inmuebles propiedad del municipio de Neiva, no se encuentran bienes disponibles que cumplan con las condiciones de la necesidad y por consiguiente continuar con un nuevo contrato de arrendamiento que permita entender de la mejor manera la necesidad, mientras se realizan las gestiones para la adquisición o adecuación de unas instalaciones definitivas que garanticen la ubicación de los funcionarios públicos. - Como quiera que se trata del uso remunerado de bienes inmuebles, se tiene que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, dichas tareas se contratan directamente por la entidad, con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre que: se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble; o se analicen y comparen 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 virtud de lo anterior, se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento del bien inmueble con una persona natural o jurídica que garantice la tenencia del bien inmueble requerido para el funcionamiento de distintas dependencias de la Administración Municipal y de esta forma suplir esta necesidad, considerando que actualmente en dicho predio se adelantan labores propias de la Administración, a través de los funcionarios públicos dispuestos para tal fin en estas dependencias e implica menor impacto mobiliario y operacional continuar con el arrendamiento tomando como base el canon fijado y la oferta presentada por parte del titular del bien inmueble.

Finalmente es pertinente precisar que de conformidad a lo establecido por el Ministerio de Hacienda en la Resolución N°3232 y sus resoluciones modificatorias (1355 de 2020, 2323 de 2020, 041 de 2021 y 3438 de 2021), el objeto a contratar se enmarca en la siguiente actividad y/o concepto CPC 72112 «Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residentes (diferentes a vivienda) propios a arrendado»

2.2 DEFINICIÓN DE LA FORMA DE SOLVENTAR LA NECESIDAD

Para cumplir las necesidades antes descritas de la Alcaldía y en general de la administración, se requiere contar con las instalaciones adecuadas para el funcionamiento de diferentes dependencias de la administración municipal, condiciones que ostenta el inmueble ubicado en la CARRERA 5 No.11-55 identificado con Matrícula Inmobiliaria 200-1626 con un área de 664,3m2, correspondiente a una vitrina a doble altura con extensión de 385,7m2, y dos pisos de oficinas de área de 278,52m2, frente y acceso principal por la Carrera Quinta, tres oficinas con baño privado, 3 baños sociales y cafetería, lo que esta manera garantiza el espacio adecuado e implica menor impacto mobiliario y operacional, tomando como base el canon de arrendamiento propuesto por la Sociedad Inversiones automoviliarias S.A.S. "INVERAUTOS S.A.S.

Dicho inmueble, tal como consta en la Resolución No. 1585 del 21 de diciembre de 2017 de la Sociedad de Activos Especiales, inscrita en la Cámara de Comercio del Huila el 22 de diciembre de 2017 con el No.49452 del Libro IX, se designó a la doctora Yeny Maria Diaz Bernal como Depositaria Provisional, que en efectos legales corresponde a Gerente General.

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del proceso y para satisfacerla es necesario adelantar el correspondiente proceso de contratación, tendientes a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de las funciones desarrolladas por la Administración Municipal, acorde a los parámetros de la Ley 80 de 1993 Estatuto de la Contratación Estatal y Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

TIPOLOGIA CONTRACTUAL (3)	**ARRENDAMIENTO**
OBJETO (4)	**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 No. 11-55 IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 200-1626 CON UN ÁREA DE 664,3M2, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL.**
OBLIGACIONES DE LAS PARTES (5)	**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR** Al lado de aquellas obligaciones propias del objeto contratado, están a cargo del CONTRATISTA, las siguientes: 1. Cumplir a cabalidad el objeto del contrato, conforme a las normas legales del orden contractual. 2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales 3. Disponer jurídica y materialmente el inmueble ubicado en la CARRERA 5 No.11-55 identificado con Matrícula Inmobiliaria 200-1626 con un área de 664,3m2, correspondiente a: a) una vitrina a doble altura con extensión de 385,7m2. b) Dos pisos de oficinas de área de 278,52m2, frente y acceso principal por la Carrera Quinta, c) Área de tres oficinas con baño privado, d) 3 baños sociales, e) Cafetería, f) garantizar la capacidad de carga eléctrica para el debido funcionamiento de los elementos y equipos electrónicos a ubicar en el inmueble 4. Entregar el arrendatario del inmueble objetos del presente contrato en buen estado y que permita el uso y goce pacífico y tranquilo del mismo según los términos establecidos en el Código Civil y Código de comercio para este tipo de contratos. 5. Realizar la entrega del mobiliario y equipos descrito en el ítems "condiciones técnicas y / o perfil del proveedor" del estudio previo. 6. El arrendador entregara al arrendatario copia del inventario que se efectúen en el cual se detallarán en forma pormenorizada los elementos o accesorios que hacen parte del contrato. El inventario deberá ser elaborado por el arrendador y el encargado de la supervisión del contrato. 7. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía al supervisor del contrato, según corresponda. 8. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta 9. Suscribir en conjunto con el supervisor el acta de inicio del contrato y demás actas que se requieran durante la ejecución del contrato. 10. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para los fines del contrato, y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo pacifico de los inmuebles por parte de la Entidad Estatal. 11. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce de los inmuebles. 12. Entregar el inmueble con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día.

13. Realizar las reparaciones o mejoras necesarias para el mantenimiento y conservación del inmueble
14. Presentar en el plazo establecido la factura y los informes correspondientes del canon del mes correspondiente a través de la plataforma del Secop II, previa aprobación del supervisor.
15. Efectuar el pago de impuestos, cuotas de administración, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
16. Cumplir sus obligaciones con el Sistema de seguridad social Integral en salud, pensiones y riesgos laborales, así como aportes parafiscales, cuando haya lugar.
17. Demás obligaciones propias de la naturaleza del contrato de arrendamiento de bien inmueble.

OBLIGACIONES ESPECIALES DEL MUNICIPIO:

Al lado de aquellas connaturales al cumplimiento del objeto contratado, serán obligaciones especiales del MUNICIPIO DE NEIVA las siguientes:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento del inmueble conforma al valor fijado.
3. Pagar el valor por concepto de los servicios públicos domiciliarios a partir de la entrega del inmueble.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación de los inmuebles u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.
5. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
7. Restituir los inmuebles al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
8. Las demás establecidas por la ley, en el contrato o que se deduzca de la naturaleza de este.

OBLIGACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO:

1. Suministrar la información requerida y que fuese responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.
2. Delegar de manera oportuna el supervisor del contrato
3. Exigir al Contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.
4. Exigir que los servicios prestados sean de óptima calidad.
5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones y garantías a que hubiera lugar.

Criterios Ambientales - compras públicas sostenibles (SI APLICA)

Con base en la Guía Conceptual y Metodológica de las Compras Públicas Sostenibles del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y el plan de Acción Nacional de CPS, se deben considerar los impactos ambientales, sociales y económicos de las adquisiciones en los procesos de contratación incluyendo los criterios de sostenibilidad, para dar cumplimiento al objetivo de desarrollo sostenible No. 12 "Producción y consumo responsable" y su meta asociada 12.7 "Promover prácticas de adquisición pública que sean sostenibles de conformidad con las políticas y prioridades nacionales"

MODALIDAD DE SELECCIÓN [6] Marque con una X	Licitación publica	Selección Abreviada	Concurso de Méritos	Mínima cuantía	Contratación Directa	Régimen Especial
					X	

7. FUNDAMENTO JURIDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El literal i) del numeral 4º del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece como causal de contratación directa el arrendamiento de bienes inmuebles.

En ese sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, contempla:

"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."

Teniendo en cuenta que las obligaciones derivadas de la presente contratación, y en atención al tipo de contrato que se pretende suscribir, procede para el caso examinado la modalidad de contratación directa.

Ahora bien, de manera particular el artículo 1973 del Código Civil Colombiano regula el contrato de arrendamiento de inmuebles, señalando que 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. Por su parte el artículo 1982 del C.C., establece que son obligaciones del arrendador

entregar al arrendatario el bien, mantenerlo en estado de servir para el fin que ha sido arrendado y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

Al respecto, el Consejo de Estado, en sentencia del 10 de septiembre de 2014, expediente 27244, Magistrado Ponente Hernán Andrade Rincón, se refirió a los elementos que estructuran el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

"El de arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o a prestar un servicio y, la otra, a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado, según lo preceptuado por el artículo 1973 del Código Civil.

De acuerdo con tal definición, puede afirmarse que son características del contrato de arrendamiento su bilateralidad, comoquiera que se celebra entre dos sujetos de derecho entre los cuales surgen obligaciones recíprocas que se sirven mutuamente de fundamento: las del arrendador consisten en entregar al arrendatario la cosa arrendada y en procurarle al arrendatario el uso y el goce de la misma, mientras que las de éste consisten básicamente en conservar la cosa en el estado en el cual la recibió, pagar los cánones pactados y restituir el objeto material del contrato al término del mismo; su onerosidad, dado que el precio es uno de sus elementos esenciales y en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; su conmutatividad, toda vez que las prestaciones a cargo de cada una de las partes se toma como equivalente de las asumidas por la otra y, finalmente, su carácter de ser de tracto sucesivo, en la medida en que las obligaciones surgidas del contrato no se cumplen instantáneamente sino que conllevan cierta duración en el tiempo.

El análisis de su regulación legal, como lo ha sostenido esta Sala, permite inferir que son elementos esenciales de esta modalidad contractual, los siguientes: (i) el otorgamiento del goce o uso de un bien; (ii) el precio que se paga por el uso o goce del bien y (iii) el consentimiento de las partes.2 En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha afirmado que:

"La definición que del contrato de arrendamiento trae el art. 1973 ibídem indica que son de su esencia, de un lado, una cosa, cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. En el primer caso, que es el que interesa en la litis de que ahora conoce la Corte, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, como es obvio, son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas

A su vez, la Agencia de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en concepto C-126 del 26 de marzo de 2020, se refirió al carácter excepcional de la modalidad de selección en los siguientes términos:

"(…). En relación con la naturaleza jurídica de esta modalidad de selección, el Consejo de Estado ha señalado que «es una forma de escogencia del contratista, excepcional a la regla general de la licitación, mediante un procedimiento administrativo distinto al previsto para la referida regla general, de ordinario en contraste con aquella, más ágil y expedito»4 , pero también precisó que no significaba que se faculta a la Administración para dejar de aplicar los principios que orientan la contratación estatal, pues toda la actividad contractual de las entidades se rige por el régimen de contratación y los principios que orientan la función pública. (…)"

8. ANALISIS DEL SECTOR

De acuerdo a lo anterior, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. de Decreto 1082 de 2015 y las recomendaciones de Colombia Compra Eficiente, a través de la guía para la elaboración de estudios del sector, como parte del proceso de contratación en cumplimiento de los principios de planificación, se procede a realizar el alcance requerido de manera proporcionada teniendo en cuenta el valor, el objeto, tipo de contrato y los riesgos identificados , el Municipio de Neiva realiza el siguiente análisis del sector:

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y las recomendaciones de la Agencia Nacional de Contratación Pública ANCP - Colombia Compra Eficiente, a través de la Guía de Elaboración de Estudios de Sector GEES – Versión 2 de 24 de junio de 2022, como parte del Proceso de Contratación en cumplimiento de los principios de planificación, se procede a realizar el alcance requerido de manera proporcionada teniendo en cuenta el valor, el objeto, el tipo de contrato y los riesgos identificados.

En tal sentido, el Municipio procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva del sector a partir de tres áreas:

A. Aspectos generales del Mercado
B. Comportamiento del Gasto Histórico – Estudio de la Demanda
C. Estudio de la oferta
C. Estudio del Mercado – Presupuesto oficial

ESTUDIO DEL SECTOR:

- **RAMA: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**
- **DIVISIÓN: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**
- **ACTIVIDAD: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA**

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 señala el deber de la entidad estatal de hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. El punto de partida del estudio del sector, depende del objeto del

contrato y en consecuencia del alcance que se realiza en el Análisis. Para el efecto, se realizará con base a las directrices establecidas en la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 de Colombia Compra Eficiente.

Sección L Actividades inmobiliarias La revisión 4 de la CIIU adaptada para Colombia ha desagregado en tres secciones lo que antes estaba incluido en la CIIU Rev. 3.1 A.C., dentro de la sección K, denominada «Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler», quedando de la siguiente manera: • La sección L «Actividades inmobiliarias», que se dedica exclusivamente al tema inmobiliario, pasa de ser una división a ser una sección; pero conserva la misma estructura, pues se compone, igual que en la versión anterior, de dos grupos y en cada uno de una clase cerrada, definiéndose como grupo 681 «Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados», y grupo 682 «Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata». Una razón de peso para agruparse como una sección por separado es su relevancia en las Cuentas Nacionales en el nivel de los agregados macroeconómicos, pues su valor es de gran importancia dentro del total de la producción nacional. • Las secciones M y N han recibido el resto de las actividades que en la CIIU Rev. 3.1 A.C. se encontraban junto con las actividades inmobiliarias dentro de la sección K. Tal es el caso de las actividades profesionales, científicas y técnicas que se incluyen dentro de la sección M, y las actividades de servicios administrativos y de apoyo que van incluidas en la sección N.

Sección L
Actividades inmobiliarias

División	Grupo	Clase	Descripción
División 68			**Actividades inmobiliarias**
	681	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
	682	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

ASPECTOS GENERALES

Sectores económicos del país:

SECTORES ECONÓMICOS	SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS
CONCEPTO	En este sector es donde se obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Este comprende la agricultura, la ganadería, la caza, la pesca y la silvicultura, son productores de bienes tangibles.	Este está compuesto por los sectores industrial, minero, energético y de construcción. Incluye todas las actividades de transformación de materias primas en productos manufacturados, ya sea para el consumo final o para ser utilizados en la producción de otros bienes. Industrial Extractivo: Extracción de petróleo y minera. Industrial de Transformación: Embotellado de refrescos, envasado de legumbres y frutas, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos y aparatos electrodomésticos, entre otros. Son productores de bienes tangibles.	Comprende todas las actividades que no producen una mercancía en sí pero que son necesarias para el desarrollo de la economía como: transportes, servicios financieros, educación, hostelería o espectáculos, las comunicaciones, los servicios profesionales, el Gobierno entre otras. Este sector abarca una gran variedad de actividades. En general, todas aquellas que no quedan encuadradas dentro de los otros sectores. No produce bienes tangibles.

ACTIVIDADES DEL SECTOR	Agropecuario, caza y pesca	Minería, construcción, industria manufacturera, eléctrico, gas y vapor	Transporte, comunicaciones, comercio, restaurante, hoteles, servicios financieros.

Para el análisis correspondiente se deben tener en cuenta las variables, como ubicación, área, sector, estado de conservación, funcionabilidad que se ajuste a la necesidad de la administración, servicios adicionales, transporte, iluminación que afectan directamente el valor del canon de arrendamiento, De igual manera se debe tener como referente los contratos suscritos con anterioridad y los soportes del aumento autorizado por el gobierno nacional para la vigencia fiscal 2025, en todo caso,valor del arriendo de un inmueble, por disposición del Artículo 18 de la misma ley, no puede ser mayor al 1% del valor comercial de la propiedad

En Colombia existe la Ley 820 del 2003, que corresponde al régimen de arrendamiento de vivienda urbana y expone todos los parámetros en los cuales se pacta un contrato de arrendamiento entre las partes. Esta ley fue una ruptura en la historia del arrendamiento de inmuebles en Colombia, pues para los contratos celebrados antes de su entrada en vigor rige un porcentaje de aumento distinto y derivado de los cálculos del Banco de la República.

Solo para los contratos de arrendamiento celebrados después del 10 de julio de 2023, aplica el aumento del canon de arrendamiento con base en la inflación o variación del IPC (Índice de Precios al Consumidor). Según el Banco de la República, **la inflación es "la variación porcentual del IPC entre dos periodos**. En particular, la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior".

Es importante tener en cuenta que el **valor del arriendo de un inmueble**, por disposición del Artículo 18 de la misma ley, **no puede ser mayor al 1% del valor comercial** de la propiedad. Sobre el particular el Gobierno Nacional estableció que el aumento del canon de arrendamiento permitido por ley para el año 2026 será de **5,10%.** Este porcentaje es el máximo que podrá aplicarse para ajustar el valor del arriendo mensual de una vivienda urbana en contratos que cumplan un año de vigencia, de acuerdo con lo señalado en la Ley 820 de 2003.La trazabilidad en el Aumento del canon de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para el uso de oficinas se ha venido fijando de acuerdo a la siguiente tabla, Así:

Año de aplicación	Incremento autorizado de arriendo (%)	IPC año anterior
2020	**3,80 %**	IPC 2019
2021	**1,61 %**	IPC 2020
2022	**5,62 %**	IPC 2021
2023	**13,12 %**	IPC 2022
2024	**9,28 %**	IPC 2023
2025	**5,20 %**	IPC 2024
2026	**5,10 %**	IPC 2025

Es preciso señalar que el principal factor que influye en el aumento de los arriendos es la inflación. Sin embargo, otros factores como la demanda de vivienda, la ubicación geográfica y las condiciones del mercado inmobiliario, tipo de servicios que ofrece el bien inmueble, estado de conservación también pueden impactar en los precios.

Bajo estos parámetros, la administración Municipal evaluó los contratos de arrendamiento suscritos en la vigencia anterior (2025), fin determinar el valor del posible canon a asignar en el 2026, pero sobre todo sin desconocer los lineamientos trazados por el sector económico Nacional, en particular el aumento del 5.10%, valor del ICP autorizado por el Gobierno Nacional.

En efecto, se anexa la relación de los contratos de Arrendamiento suscritos por la Secretaria General de Neiva históricamente, donde se evidencia los valores cancelados de acuerdo a la necesidad:

CONTRATISTA	NO. PROCESO	OBJETO	ENTIDAD	VALOR	MODALIDAD
LINDA MARIA ORTIZ SANCHEZ	MNSGCDA ROO13-2025	CONTRATÓ DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LOS CORREGIDORES UBICADOS EN LA ZONA RURAL DE AIPECITO, CHAPINERO, VEGALARGA Y GUACIRCO DEL MUNICIPIO DE NEIVA.	MUNICIPIO DE NEIVA	54.598.400	Contratación Directa
GILBERTO MUÑOZ ADARMES	MNSGCDA R0004-2024	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 14 # 6-95 BODEGA 3 PARA LLEVAR A CABO LA ORGANIZACIÓN	MUNICIPIO DE NEIVA	$98.878.500	Contratación Directa

		TECNICA DEL ACERVO DOCUMENTAL DE LA ALCALDIA DE NEIVA (PROCESOS			
GILBERTO MUÑOZ ADARMES	MNSGCDA R1765-2023	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE 14 SUR # 6 - 95 BODEGA 3, PARA LLEVAR A CABO LA ORGANIZACIÓN TECNICA DEL ACERVO DOCUMENTAL Y LOS PROCESOS ARCHIVISTICOS EN GENERAL DE LA ALCALDIA DE NEIVA.	MUNICIPIO DE NEIVA	$77.100.000	Contratación Directa
GILBERTO MUÑOZ ADARMES	MNSGCDA R3453-2022	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE Y UBICADO EN CALLE 14 SUR # 6-95 BODEGA 3, PARA LA LLEVAR A CABO LA ORGANIZACIÓN TÉCNICA DEL ACERVO DOCUMENTAL Y LOS PROCESOS ARCHIVÍSTICOS EN GENERAL DE LA ALCALDÍA DE NEIVA.	MUNICIPIO DE NEIVA	$14.036.230	Contratación Directa

Igualmente, con el fin de determinar el comportamiento del sector y las características requeridas, la Entidad procedió a analizar los contratos similares realizados por otras Entidades:

CONTRATISTA	NO. PROCESO	OBJETO	ENTIDAD	VALOR	MODALIDAD
CONSTRUCTORA QUINTERO Y ASOCIADOS SAS	LAPLATA-228-COMISARIA-CD-CPS-2025	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para garantizar la prestación de los servicios de restablecimiento de la administración de justicia dirigidos a los adolescentes presuntos responsables penalmente, a través del funcionamiento del centro transitorio del municipio de la Plata Huila	MUNICIPIO DE LA PLATA HUILA	$10.800.000	Contratación Directa
EVER MOSQUERA GARRIDO	SSCDAR 0380-24	Arrendamiento de espacio en torre y salón de equipos ubicados en el inmueble estación Neiva (municipio de Rivera), para la instalación y operación de los equipos pertenecientes a la red de comunicación.	GOBERNACION DEL HUILA	$14.300.000	Contratación Directa
FAMOC DEPANEL S.A.S.	CD-239-2023	Tomar en arrendamiento un inmueble, completamente dotado para el uso y funcionamiento de la sede principal de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico de Bogotá D.C., incluido el mantenimiento y las adecuaciones de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la secretaría	SECRETARIA DISTRITAL DE DESARROLLO ECONOMICO - ALCALDIA BOGOTÁ	$3.534.055.428	Contratación Directa
FE Y ALEGRIA DE COLOMBIA	CD-SED-ARR-004-2023	Arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, descrito en la Escritura Pública No. 558 de 19 de julio de 1991 de la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Cartagena, identificado con las Matrículas Inmobiliarias No. 060-106467 y 060-106468, y las Referencias Catastrales No. 01-07-0956-0012-000 y 01-07-0956-0013-000, respectivamente, con los linderos relacionados en la Escritura Pública en mención, para el funcionamiento de la I.E.O. Fe y Alegría El Progreso.	ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	$491.858.466	Contratación Directa
FVO S.A.S.	A073-2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS: SECRETARIA DE GOBIERNO, SECRETARIA DE PLANEACION Y GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA	ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA	$571.199.992	Contratación Directa

Una vez realizada la búsqueda se logró determinar que la modalidad de contratación utilizada en el presente estudio previo es la correcta, además que los requisitos jurídicos y la experiencia requerida en el presente estudio previo está acorde al valor y la complejidad del contrato.

PIB ENFOQUE PRODUCCIÓN:

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: • Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual). • Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual). • Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual). En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: • Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual). • Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual). • Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual). Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas: • Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%. • Actividades financieras y de seguros crece 2,3%. • Industrias manufactureras crece 1,5%.

Actividades inmobiliarias En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior

Tabla . . Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

PIB desde el enfoque del gasto:

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto (ver tabla 14): • Gasto en consumo final crece 5,7%. • Formación bruta de capital crece 2,2%. • Exportaciones crecen 2,2%. • Importaciones crecen 10,0%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto crece en 1,2%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Cuando se observa el comportamiento de sus componentes: • Gasto en consumo final crece 1,3%. • Formación bruta de capital crece 0,5%. • Exportaciones crecen 1,5%. • Importaciones crecen 2,4%.

VARIACIONES SUBCLASES:

En diciembre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total

fueron: arriendo imputado (5,06%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,99%), arriendo efectivo (5,31%), transporte urbano (9,16%), carne de res y derivados (9,55%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,88%), café y productos a base de café (52,07%), suministro de agua (6,95%), educación preescolar y básica primaria (8,69%) y servicios relacionados con la copropiedad (8,55%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-24,61%), electricidad (-2,53%), arroz (-6,68%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,65%) y huevos (-2,51%).

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

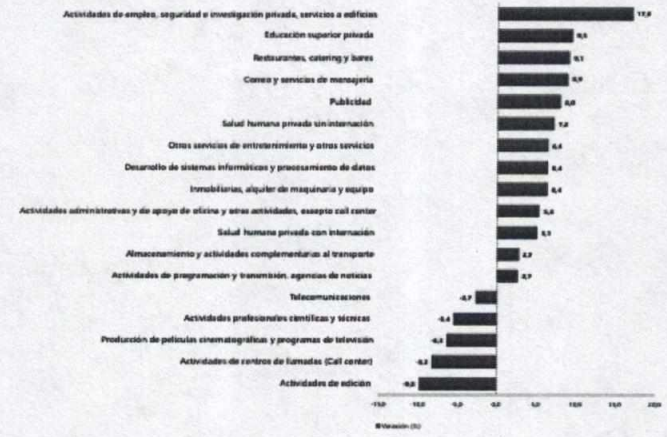
IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	**5,10**	0,46	**0,27**

Por grupo de bienes y servicios el item con mayor registro es el de transporte con una participación del 16,2 % en la ciudad de Neiva frente a nacional que es del 15,1 % porcentaje representativo para nuestro municipio, seguido de restaurantes y educación como se evidencia a continuación :

Fuente: Índice de Precios al Consumidor - DANE. Fecha de Publicación: 7 de diciembre de 2023.

Variación y contribución anual Según divisiones de gasto:

Gráfico .. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025P / octubre 2024



Fuente: DANE, EMS.
P Cifra provisional

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Tabla . Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025P / octubre 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	2,7	2,6	-0,2	0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	8,9	0,5	-0,4
J	División 58	Actividades de edición	-0,8	-0,6	-1,0	0,6
J	División 59, excepto Clase 5820	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,3	-4,7	-2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,4	7,0	-0,6	-0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarios, alquiler de maquinaria y equipo	6,4	7,1	-0,5	-0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,4	-5,4	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,0	8,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-0,2	-0,2	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	5,4	5,3	0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	8,3	0,1	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	6,7	0,3	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,4	7,3	0,1	-1,0

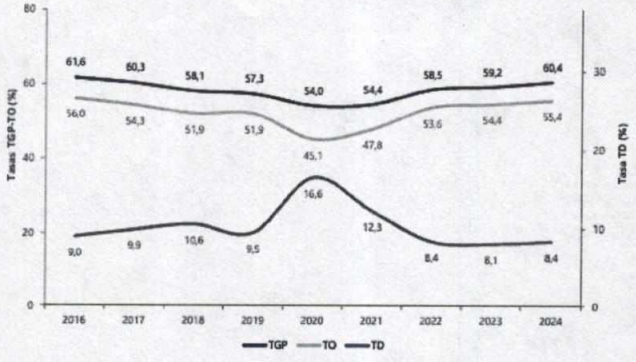
Fuente: DANE, EMS.
P Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

RESPECTO AL MERCADO LABORAL HUILA

Información actualizada: 30 mayo 2025

Para el año 2024, la tasa de desocupación de Huila fue 8,4%, mientras que en 2023 se ubicó en 8,1%. La tasa de ocupación se ubicó en 55,4%, mientras que en el año anterior fue 54,4%. Finalmente, la tasa global de participación fue 60,4% frente al 2023 que se ubicó en 59,2%.

Gráfico . Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Huila
Anual (2016 – 2024)

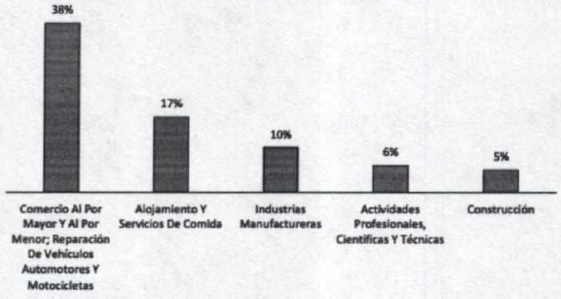


Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Generación de empleo

Según el RUES, el 45% de las nuevas empresas creadas en 2024 generaron al menos un puesto de trabajo. De estas empresas generadoras de empleo, el 38% pertenecen al comercio al por mayor y al por menor, el 17% al sector de alojamiento y servicios de comida, el 10% a industrias manufactureras, el 6% a actividades profesionales, científicas y técnicas, y otro 5% al sector de la construcción.

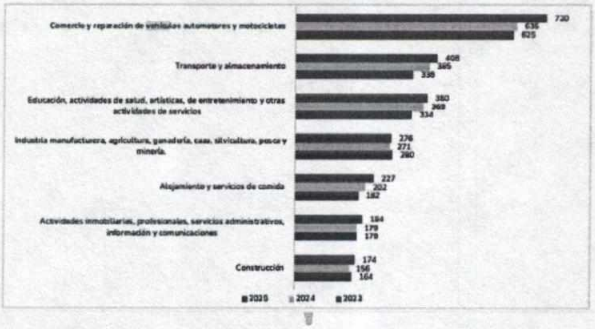
Gráfico Subsectores económicos con mayor creación de empresas empleadoras



Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Respecto a al tejido empresarial la cámara de comercio reporta la cantidad de micronegocios aumentó un 8,3% en el primer trimestre de 2025 respecto al mismo periodo de 2024. Todas las actividades económicas crecieron, las que más lo hicieron fueron Comercio (13,4 %) y Alojamiento y servicios de comida (12 %).

Gráfica [illegible] Micronegocios por actividad económica 1er trimestre (2023-2025p) (en miles)



El subsector de actividades inmobiliarias registró un incremento del 8,6%, lo que se traduce en una contribución positiva del 0,2% al total, destacándose como uno de los subsectores con un crecimiento significativo. En paralelo, el subsector de actividades profesionales, científicas y técnicas experimentó un crecimiento más modesto del 2,6%, pero con una contribución de 0,2%. Por su parte, las actividades de los hogares individuales como productores mostraron un aumento notable del 22,6%, aunque su contribución al total es muy pequeña (0,0%). En contraste, la explotación de minas y canteras experimentó la mayor caída, con una disminución del 17,5%, lo que resultó en una contribución negativa de -0,1%. El subsector de alojamiento y servicios de comida también sufrió una caída del 0,4%, con una pérdida en su contribución de -0,1%, sin embargo las caídas más pronunciadas se dieron en otros subsectores: Actividades de servicios administrativos y de apoyo cayeron un 5,6%, con una contribución negativa de 0,3%; Otras actividades de servicios cayeron un 7,0%, con una contribución negativa de -0,4%; y comercio al por mayor y al por menor experimentó una caída del 4,8% con una contribución de -1,8% en la variación total. Dado que el subsector de actividades inmobiliarias es el que más contribuyó en la creación de empresas, a continuación, se destacan las actividades económicas dentro del subsector que contribuyeron en mayor medida:

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

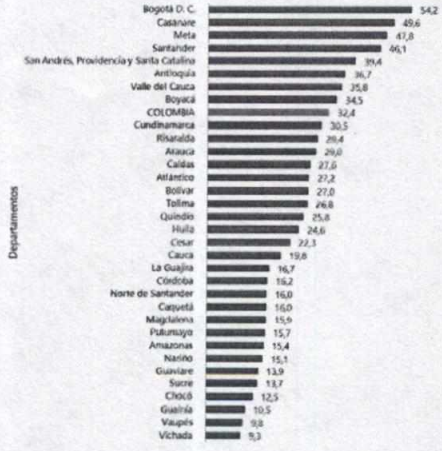
Empresas creadas por subsectores económicos

Actividad económica	2023	2024	Variación %	Contribución
Actividades inmobiliarias	6.006	6.521	8,6%	0,2%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	18.763	19.260	2,6%	0,2%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación	6.288	6.372	1,3%	0,0%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5.243	5.315	1,4%	0,0%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	4.678	4.722	0,9%	0,0%
Actividades de los hogares individuales	31	38	22,6%	0,0%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	104	100	-3,8%	0,0%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	468	433	-7,5%	0,0%
Actividades financieras y de seguros	2.762	2.679	-3,0%	0,0%
Información y comunicaciones	6.271	6.184	-1,4%	0,0%
Educación	2.881	2.754	-4,4%	0,0%
Construcción	13.424	13.281	-1,1%	0,0%
Alojamiento y servicios de comida	49.868	49.687	-0,4%	-0,1%
Explotación de minas y canteras	1.044	861	-17,5%	-0,1%
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	1.729	1.545	-10,6%	-0,1%
Industrias manufactureras	29.616	29.137	-1,6%	-0,2%
Transporte y almacenamiento	8.632	8.036	-6,9%	-0,2%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	14.666	13.842	-5,6%	-0,3%
Otras actividades de servicios	16.192	15.059	-7,0%	-0,4%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	117.023	111.435	-4,8%	-1,8%
Total	**305.997**	**297.475**	**-2,8%**	**-2,8%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Respecto al HUILA la información actualizada por el DANE 30 mayo 2025 la economía para 2024pr, el PIB nacional es 1.706.447 miles de millones de pesos, a precios corrientes. Los departamentos con mayor PIB son Bogotá D.C. y Antioquia con 430.151 y 253.232 miles de millones de pesos, respectivamente. Por su parte, los departamentos con menor PIB son Guainía y Vaupés con 605 y 472 miles de millones de pesos, respectivamente.

Gráfico . Producto Interno Bruto departamental por habitante*
Millones de pesos a precios corrientes
2024pr



Fuente: DANE, Producto Interno Bruto por Departamento.
*Población actualizada con las proyecciones y retroproyecciones del CNPV 2018, 22 de marzo 2023

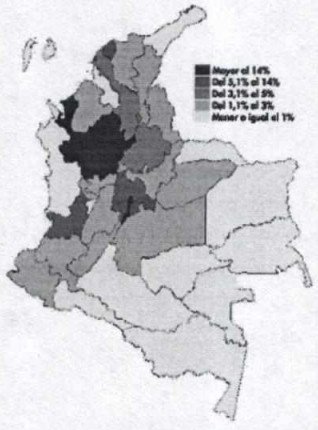
Para 2024pr, el PIB nacional por habitante es 32,4 millones de pesos. Los departamentos que registraron un PIB por habitante mayor al nacional son: Bogotá D.C., Casanare, Meta, Santander, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Antioquia, Valle del Cauca y Boyacá.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

De acuerdo con las cifras del Boletín Económico Regional del Banco de la República1 La economía de la región Centro (Caquetá Huila y Tolima) se redujo en términos anuales durante el primer trimestre de 2024. La pérdida de dinamismo de la demanda interna ocasionó que la mayoría de las variables de seguimiento se redujera, en especial la producción
industrial, la construcción de edificaciones y el sacrificio de ganado. Las ventas empresariales, la movilización terrestre de pasajeros, la ocupación hotelera y el crédito de consumo también disminuyeron, pese al efecto calendario por la celebración de la Semana Santa en el mes de marzo. En contraste, la producción agrícola tuvo un ligero aumento, al igual que el despacho de carga por carretera, ambos en línea con una recuperación de las exportaciones. Finalmente, en Ibagué y Neiva se redujo el desempleo, se incrementaron los ocupados en las tres ciudades capitales y la inflación al consumidor continuó a la baja ubicándose en cifras inferiores al total nacional"

La economía de Huila presenta una recomposición sectorial como consecuencia del crecimiento sostenido en la participación de las actividades de Agricultura, ganadería y pesca, que se han convertido en sector líder en el ámbito regional, compensando la fuerte pérdida de participación de la Minería, que pasó del 21,9% en el año 2005 a 5,3% en 2023. En el año anterior, el leve crecimiento de la economía en Huila se puede explicar por el crecimiento que tuvieron las Actividades Artísticas (7%), Actividades Financieras (6,1%), y Administración pública (4,4%). Por su parte, las actividades que presentaron una tasa negativa fueron: Construcción (-11,2%), Minería (-5,1%), Industria Manufactureras (-3,4%), Comercio y Servicios (-1,5%) y Actividades profesionales (-1%)

Gráfico . . Valor agregado del Comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida[1], por departamento
Participación porcentual a precios corrientes 2024[pr]



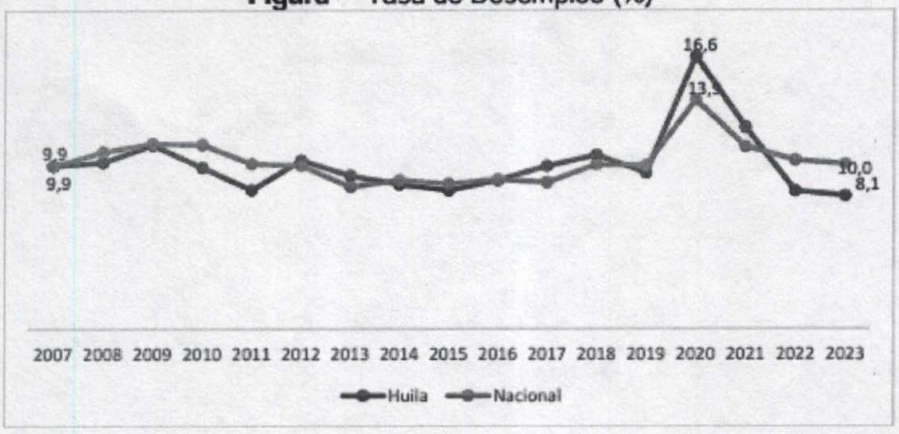
Fuente: DANE, Producto Interno Bruto por Departamento.

[1]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
[pr]preliminar

El valor agregado nacional presenta un crecimiento de 1,7% en 2024pr con respecto al 2023p. Las actividades económicas que presentan un mayor crecimiento de acuerdo con su contribución son: Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca con 8,0%, seguido de la actividad de administración pública, educación y salud con 3,3%, las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación23 con 8,2% y la actividad de comercio al por mayor y al por menor, transporte, alojamiento y servicios de comida24 con 1,4%. Bogotá D.C, Antioquia, Valle del Cauca, Santander, Cundinamarca y Atlántico impulsan el crecimiento de estas actividades. (Ver anexos) Contrarrestan el crecimiento del valor agregado a nivel nacional, la actividad de explotación de minas y canteras con -5,0 y la industria manufacturera con -2,1%.

MERCADO LABORAL •
Huila ha mantenido una tasa de desempleo similar a la del nivel nacional.

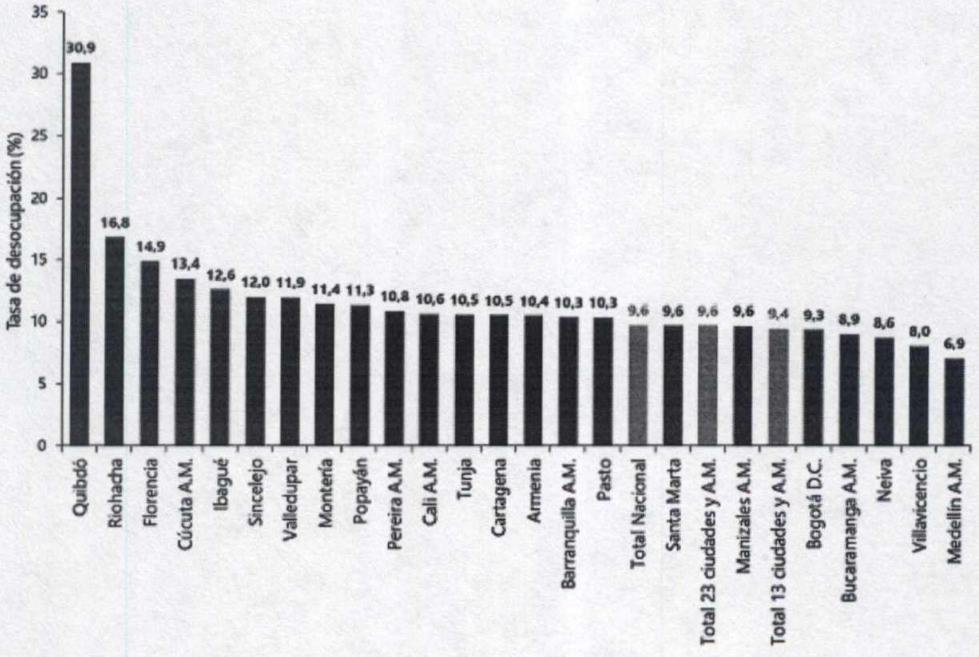
Figura Tasa de Desempleo (%)



Fuente: DANE (2024)

Para el trimestre febrero- abril de 2024, Neiva registró una Tasa de Informalidad por encima de las 23 Ciudades y A.M. Así, desde mitad del año 2022 la informalidad de Neiva supera los niveles de las 23 Ciudades y A.M

Gráfico . . Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Noviembre 2024 - enero 2025



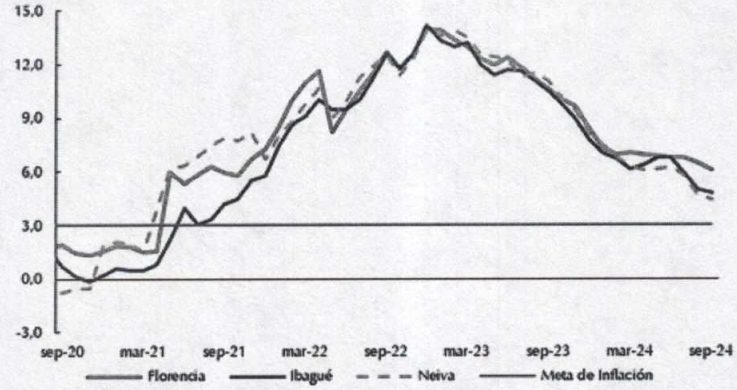
Fuente: DANE, GEIH.
A.M.: área metropolitana

En referencia al valor agregado por municipios, tenemos que el municipio de Neiva como ciudad capital concentra la mayor Para el trimestre móvil noviembre 2024 - enero 2025, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (30,9%), Riohacha (16,8%) y Florencia (14,9%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Neiva (8,6%), Villavicencio (8,0%) y Medellín A.M. (6,9%).

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

Al cierre de septiembre de 2024, la inflación al consumidor calculada por el DANE para las ciudades capitales de la región Centro, continuó en la senda de descenso hacia la meta de convergencia del 3,0 % establecida por la autoridad monetaria. Fue así como los resultados en Neiva e Ibagué siguieron acercándose al límite superior del rango meta (4,0 %) y fueron inferiores al resultado nacional que se ubicó en 5,81 %. Las variaciones anuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Neiva e Ibagué se ubicaron en 4,44 % y 4,79 %, respectivamente, inferiores en más de 5,0 pp al reportado en igual mes del año anterior, mientras que el indicador para Florencia se situó en 6,07 %

Gráfico
Región Centro. Inflación anual por ciudades
(porcentaje)



Fuente: DANE; cálculos Banco de la República.

Dentro de los componentes de la canasta, la mayor reducción se experimentó en el grupo de transporte, seguido de muebles y artículos para el hogar, así como de alimentos (ante los ciclos productivos de algunos productos que generaron una mayor oferta) y bebidas no alcohólicas. No obstante, se observó una ligera alza en precios relacionados en los servicios de educación y en las tarifas de agua, electricidad y gas. Un análisis detallado de la inflación en la ciudad de Neiva presentó una desaceleración en la canasta del grupo de alimentos, que se ubicó en 1,68 % cuando un año atrás estaba en 11,20 % (Cuadro 6). Esto fue explicado por los alimentos primarios o perecederos que redujeron 2,06% sus precios respecto al mismo mes de 2023, en especial los tubérculos como arracacha y yuca, además de tomate, cebolla, huevos y algunas frutas frescas. Igualmente, se registró disminución en los precios de productos procesados, tales como trigo y maíz con sus derivados, legumbres secas, aceites comestibles, margaritas y grasas animales y vegetales, arroz y pastas alimenticias. En contraste, la inflación de regulados mantuvo una alta variación anual en el IPC, que pasó de 20,80 % a 16,20 % entre septiembre de 2023 y 2024. Los mayores incrementos se registraron en las tarifas de servicios públicos domiciliarios (gas, energía eléctrica)

POBLACIÓN OCUPADA POR RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Periodo	Comercio y reparación de vehículos	Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	Alojamiento y servicios de comida	Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	Construcción	Industrias manufactureras	Actividades financieras y de seguros	Suministro de electricidad gas, agua y gestión de desechos	Información y comunicaciones	Explotación de minas y canteras	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	Actividades inmobiliarias	Población ocupada
2024-A	29.000	23.000	15.000	14.000	11000	14.000	8.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	140.000
2024-B	30.000	23.000	15.000	14.000	10000	14.000	11.000	3.000	3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	144.000
2024-C	29.000	26.000	14.000	15.000	9000	14.000	11.000	3.000	4.000	2.000	2.000	3.000	2.000	144.000
2024-D	32.000	24.000	16.000	13.000	10000	12.000	10.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	2.000	148.000
2024-E	32.000	24.000	17.000	12.000	11000	13.000	9.000	3.000	3.000	3.000	2.000	3.000	2.000	149.000
2024-F	32.000	23.000	15.000	12.000	11000	14.000	9.000	4.000	2.000	3.000	2.000	2.000	1.000	146.000
2024-G	30.000	23.000	14.000	12.000	11000	15.000	10.000	3.000	3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	146.000
2024-H	29.000	25.000	17.000	14.000	10000	15.000	9.000	3.000	3.000	2.000	2.000	2.000	3.000	147.000
2024-I	30.000	27.000	17.000	15.000	10000	13.000	9.000	2.000	3.000	2.000	2.000	2.000	3.000	146.000
2024-J	31.000	27.000	17.000	12.000	11000	13.000	9.000	2.000	3.000	2.000	1.000	2.000	3.000	146.000
2025-A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144.000
Total	2.892.000	2.148.000	1.175.000	1.068.000	1061000	1.096.000	928.000	244.000	223.000	195.000	173.000	167.000	144.000	12.696.500

Fuente: Alcaldía de Neiva último trimestre 2024

El mercado laboral de la región Centro tuvo resultados mayormente favorables durante el último trimestre 2024 en según la páguina de estadísitcas de la Alcaldía de Neiva , la tasa de ocupación (TO) 2024 se incrementó en las actividades de comercio y reparación de vehículos.

Principales variables macroeconómicas proyectadas para los próximos años

Año	2019	2020	2021	2022	2023	2024py	2025py	2026py	2027py	2028py
Crecimiento del PIB (var. % anual)	3.2%	-7.2%	10.8%	7.3%	0.6%	1.8%	2.6%	3.0%	2.8%	2.8%
Balance del Gobierno Nacional (% PIB)	-2.5%	-7.8%	-7.0%	-5.3%	-4.3%	-5.6%	-5.1%	-4.3%	-3.6%	-3.2%
Balance en cuenta corriente (% PIB)	-4.6%	-3.4%	-5.6%	-6.1%	-2.6%	-2.3%	-2.9%	-3.4%	-3.5%	-3.5%
Tasa de desempleo urbano (% PEA, promedio año)	11.5%	19.1%	15.2%	11.4%	10.4%	10.6%	11.1%	11.1%	11.1%	11.0%
Inflación al consumidor (var. % anual, fin de año)	3.8%	1.6%	5.6%	13.1%	9.3%	5.7%	4.3%	3.9%	3.7%	3.6%
Inflación al consumidor (var. % anual, promedio de año)	3.5%	2.5%	3.5%	10.2%	11.8%	6.8%	4.9%	4.0%	3.8%	3.7%
Tasa de referencia BanRep (% anual, fin de año)	4.25%	1.75%	3.00%	12.00%	13.00%	8.75%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
DTF 90 Días (% anual. fin de año)	4.50%	3.38%	2.07%	8.50%	13.21%	9.85%	6.68%	6.10%	6.18%	6.22%
IBR Overnight (% E.A, fin de año)	4.26%	1.74%	2.99%	11.95%	12.98%	8.74%	5.99%	5.99%	5.99%	5.99%
Tasa de cambio USDCOP (promedio de año)	$ 3,281	$ 3,693	$ 3,744	$ 4,256	$ 4,326	$ 4,002	$ 4,175	$ 4,301	$ 4,435	$ 4,532
Tasa de cambio USDCOP (promedio 4T)	$ 3,277	$ 3,433	$ 3,981	$ 4,810	$ 3,822	$ 4,113	$ 4,225	$ 4,362	$ 4,497	$ 4,525
Devaluación nominal (% promedio año)	11.0%	12.6%	1.4%	13.7%	1.6%	-7.5%	4.3%	3.0%	3.1%	2.2%
Precio promedio del petróleo (Ref. Brent, USD por barril)	$ 64.4	$ 41.8	$ 70.7	$ 100.8	$ 82.5	$ 82	$ 80	$ 79	$ 77	$ 77

Fuente: DANE, Ministerio de Hacienda, Banco de la República y Reserva Federal, pronósticos de Grupo Bancolombia.

Ahora bien, respecto al comportamiento del salario mínimo éste ha sido positivo y ha aumentado en los últimos, aumentando el poder adquisitivo de los trabajadores colombianos que devengan dicho salario, como se demuestra a continuación:

Año	Decreto Gobierno Nacional	Salario mínimo mensual (COP)	Variación porcentual anual (%)
2026	*Decreto del Gobierno* (publicado Dic. 2025)	**≈ $1.750.905**	**≈ 22,7 %**
2025	Decreto 1572 de 24 dic 2024	$1.423.500	9,54 %
2024	Decreto 2292 de 29 dic 2023	$1.300.000	12,07 %
2023	Decreto 2613 de 28 dic 2022	$1.160.000	16,00 %
2022	Decreto 1724 de 15 dic 2021	$1.000.000	10,07 %



El auxilio de transporte en el 2026 ha presentado un comportamiento positivo proporcional con un incremento de $249.095.

Año	Decreto	Salario mínimo mensual (COP)	Auxilio de transporte (COP)
2026	Decreto 1469 de 29 dic 2025	$1.750.000	$223.000
2025	Decreto 1572 de 24 dic 2024	$1.423.500	$200.000
2024	Decreto 2292 de 29 dic 2023	$1.300.000	$162.000
2023	Decreto 2613 de 28 dic 2022	$1.160.000	$140.606

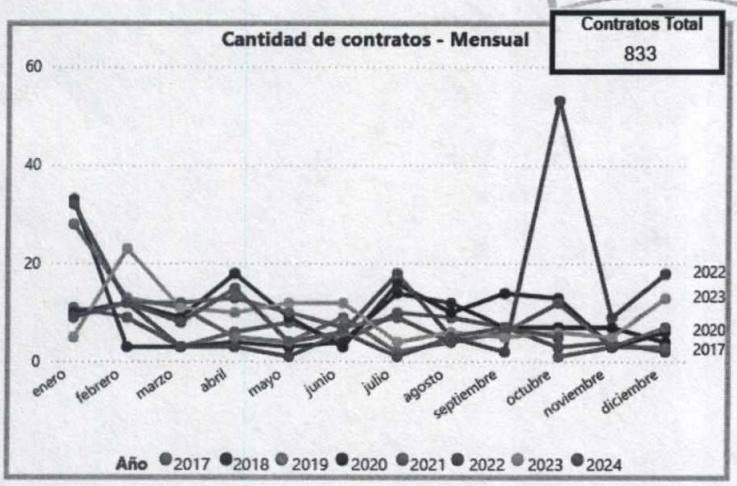
B. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO – ESTUDIO DE LA DEMANDA

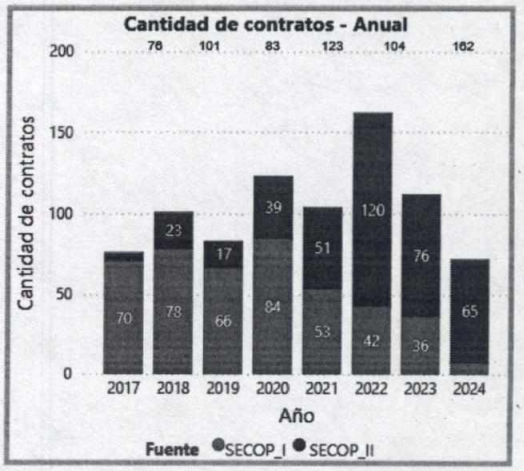
Con el fin de determinar el análisis de la demanda,

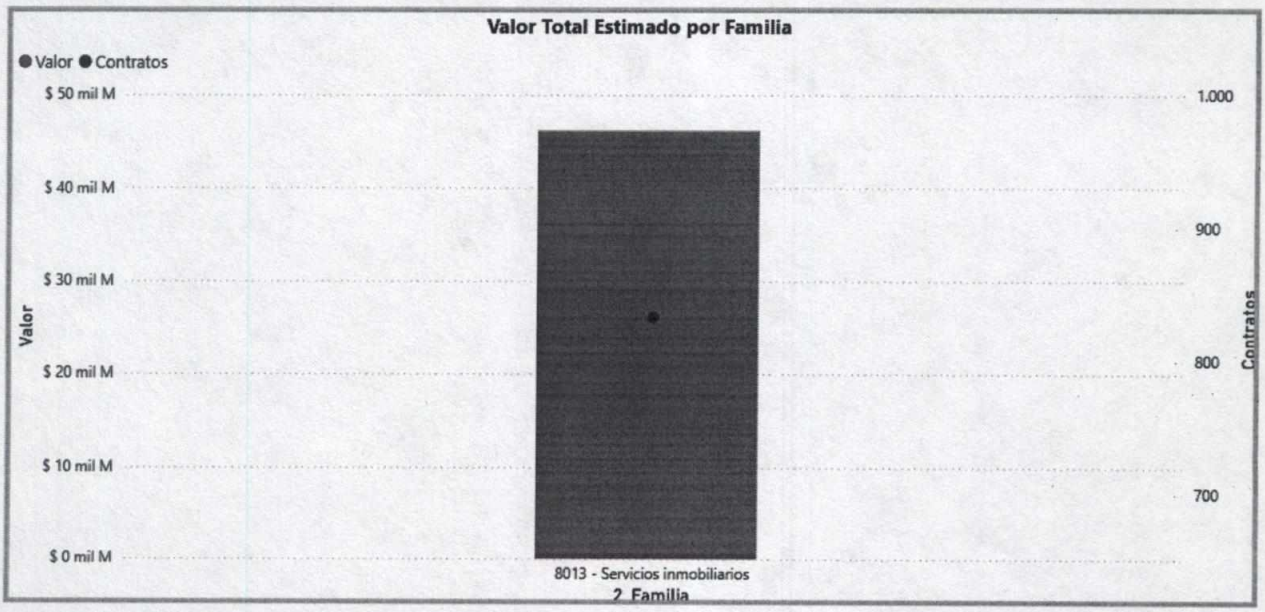
Productos

[76111501] Servicios de limpieza de edificios

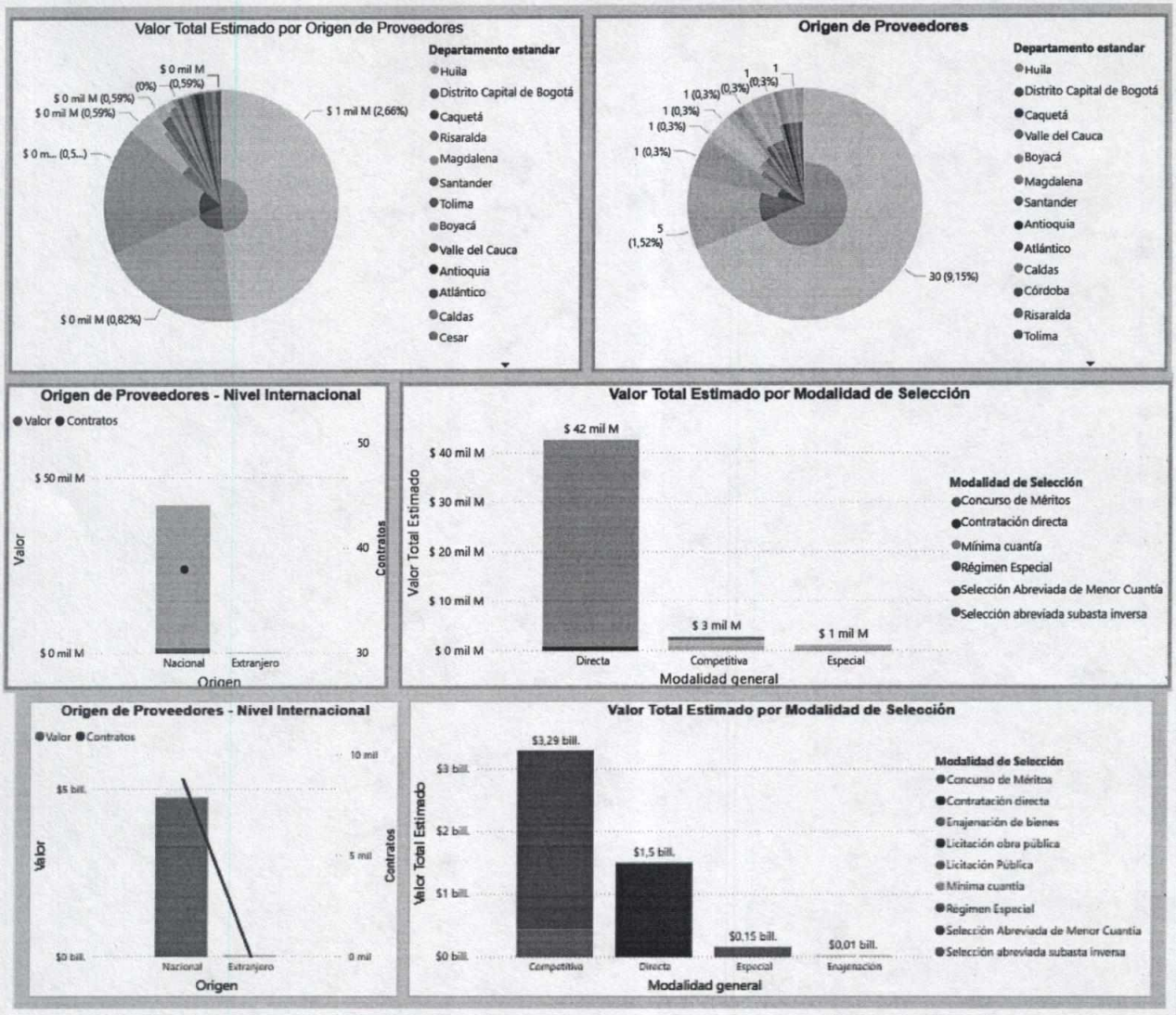
Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
71000000	71160000	71161200	71161202	Servicios de operaciones de arriendo







Año	2022		2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Participación	Valor	Contratos	Participación	Valor	Contratos	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	236.090	27,84%	112 $ 10.896.674.128	23,62%	72	$ 4.048.126.329	8,77%	833	$ 46.136.407.898	100,00%	
Total	**236.090**	**27,84%**	**112 $ 10.896.674.128**	**23,62%**	**72**	**$ 4.048.126.329**	**8,77%**	**833**	**$ 46.136.407.898**	**100,00%**	



Alcaldía de Neiva

A. ESTUDIO DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta que la actividad que se pretende contratar correspondiente a la división 86 "Actividades de atención de la salud humana "
, dado que enmarca las actividades que se pretende contratar y que se encuentran identificadas bajo el **código** 6820 correspondientes a las "Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata"

Esta clase incluye:

- Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
- La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
- La promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata.
- La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.
- La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.

Esta clase excluye:

- Las instalaciones de depósito para toda clase de productos. Se incluyen en la clase 5210, «Almacenamiento y depósito».

- Las actividades jurídicas relacionadas con la actividad inmobiliaria. Se incluyen en la clase 6910, «Actividades jurídicas».
- Las actividades relacionadas con el mantenimiento, vigilancia y seguridad del inmueble, se incluyen en la clase 8110, «Actividades combinadas de apoyo a instalaciones».
- El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles».
- El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512, «Alojamiento en apartahoteles».
- El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513, «Alojamiento en centros vacacionales».
- El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520, «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales».
- El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.».
- La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles,» y en la 5512, «Alojamiento en apartahoteles».

ALGUNAS EMPRESAS DEL SECTOR:

ARRENDAMIENTOS DEL SUR SAS
INVERGLO S.A.
TIERRA HABITAT S.A.S.
RUGELES VERA SAS
ESPACIOS URBANOS SAS
INVERSIONES GOBEK S.A.S.
PANCOLOMBIANA DE COMERCIO SA
WAKED TAHA E HIJOS S EN C
INMOBILIARIA UBIKKA SAS
INVERSIONES S MACHIDA Y CIA S C A
CARUSS S.A.S.
FINANCAR SAS
AKTANI SAS
INMOBILIARIA PUNTO RAIZ SA
INVERSIONES RESCANDI S.A.
PROMOTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS LTDA
INVERBIENES SAS
UNION DE MERCADOS CASTELLANOS Y CIA S.A.S. UNIMERCAS
HOLDING NP SAS
JESSURUM Y FAMA SAS
CURE NUÑEZ SAS
GESTION URBANA S. A.
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS
INVERSIONES RACHY Y CIA SAS
ARANJUEZ CONSTRUCTORES SOCIEDAD POR ACCIIONES SIMPLIFICADA
CENTRAL CONTROL SAS
INMOBILIARIA BOZZIMBETT SAS
INVERSIONES LANDAZABAL DAGUER & CIA S EN C
EL ENCIERRO SAS
JARAMILLO BUSTAMANTE S.A.S.
KAISA SAS
BMB SAS

Alcaldía de Neiva

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

HERRERA MONJE S EN C
BADRAN CAMERA & CIA S EN C
ROBERTO OGLIASTRI INMOBILIARIA SAS
LA GALERIA INMOBILIARIA SAS
INVERSIONES POGAR & CIA S A
GRUPO EMPRESARIAL ANDINO SAS
PADANA DE INVERSIONES S.A.
MAKRO INMOBILIARIA LTDA
ORGANIZACION INMOBILIARIA MARCA SAS
OROS INGENIERIA SA
MECANICA JR S.A.S.
OIFD SAS
PIX INVESTMENT COLOMBIA SA
SI SISTEMA INTEGRAL INMOBILIARIO SAS
ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADO SA
CONCIERTO INMOBILIARIO SAS
MONROY GUZMAN E HIJOS SAS
DELMAR DELGADO MARTINEZ Y CIA S EN C
VELBE SAS
INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA EL PORVENIR SAS
INVERSIONES DENPO SAS
ASESORIAS ASS SAS
INMOBILIARIA GADU LTDA
MEDIGASES S.A.S
PALOME S.A.S
INVERSIONES G&A E HIJOS SAS
G5 SAS
PROMOTORA INMOBILIARIA PROINSA SAS
GENERACION 3 SAS
SERVICIOS PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS
LUZ MARQUEZ CIA S EN C
JCO INVERSIONES SAS
LUQUE OSPINA Y CIA SAS
INVERSIONES BREMBO S.A.
ACEVEDO Y CIA SAS- ASESORES INMOBILIARIOS
ERNESTO SIERRA & CIA LTDA
FONNEGRA GERLEIN SAS
INMOBILIARIA BOGOTA SAS
OROZCO Y LAVERDE CIA SAS
TEKNO SA.
UNIVERSAL DE REPRESENTACIONES SAS
BIVALO INMOBILIARIA SAS BIENES Y VALORES
INMOBILIARIAS ALIADAS SAS

Alcaldía de Neiva

INVERSIONES PINZON & ROBAYO S A S
Inversiones Meval S.A.S.
ARISTO S EN C
INVERSEGUROS SA
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA SAS
MIDWEST COLOMBIANA SAS
RAFAEL ANGEL H Y CIA SAS
GRUPO GIULETI S.A.S
ICROMO SREDNI & CIA S EN C.A.
JORGE GUARIN O & CIA S.A
CEPEDA & COMPAÑIA S.A
MOISES SREDNI & CIA S. EN C.A.
ANTONIO GUTIERREZ & COMPAÑIA PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS
INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.
INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS SAS
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SA
PELAEZ MAYA SAS
AGROPECUARIA TODO EN GANADO SAS
ARAUJO Y SEGOVIA S.A.
TRZ Y CIA S EN C
PEÑALOZA GALLO Y CIA S EN C
ALBERTO ALVAREZ S S.A
Arrendamientos Santa Fe E.U.:
ARRENDAMIENTOS ENVIGADO SAS
ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ SAS
HOYOS ASOCIADOS EN REORGANIZACIÓN
BIEN RAIZ S.A.S.
ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA SA
AUTOMOTORES DE NARIÑO AUTODENAR SA
BERNAMORO S.A.S
HUMBERTO LOPEZ R & CIA SCA
MA Asociados S.A.S.
CBRE COLOMBIA SAS
INVERSIONES NOVA DE COLOMBIA S.A.S.
TINSA COLOMBIA LTDA
LA CVS SAS
PETROLANDIA SAS
Lager Nale Colombia SAS
SAN IGNACIO DE LOYOLA SA
SMART INVERSIONES S.A.S
HILSACA ACOSTA & CIA S. EN C
SOCIEDAD INVERSORA SAS
PROMOTORA INTEGRAL DE SOLUCIONES INMOBILIARIAS Y DE CONSTRUCCION S.A.

Alcaldía de Neiva

INVERSIONES GONZALEZ TORRES E HIJOS SAS
LE CHAMP SAS
A MATTOS E HIJOS & CIA S.C.A. EN REORGANIZACION
GRUPO EMPRESARIAL CALA SAS
InversionesSanchez Sanchez y Cia S.A.S.
IFSA INMOBILIARIA SA
SOCIEDADES MULTIPLES LTDA
A DE LAVALLE TOUS & CIA S.C.A
DIKRA SAS
INVERSIONES ANGOLO SAS
VALORES INMOBILIARIOS HG SA
INVERSIONES AVELLANEDA HERNANDEZ S EN C
INVERSIONES INVERTECK SAS
EL MICO INTERVENTOR SA
PONINA ALPES COLOMBIA LTDA
INVERSIONES MDS Y CIA S EN C
GESTIN SAS
ZONA FRANCA TAYRONA SAS USURIO OPERADOR DE ZONAS FRANCAS
LOGIKA SAS
WORLD TRADE GROUP SAS
MAKRO INVERSIONES L Y D S EN C S
INVERSIONES CAMLON Y CIA S EN CA
OL GAVIRIA SAS
CONSTRUCTORA ETBAN SAS
GRUPO MAPA INMOBILIARIO SAS EN REORGANIZACION
HIPOTECARIA INTERNACIONAL EMPRESA UNIPESONAL
COMMERCIAL ARCHITECTURE COLOMBIA S.A.
EL MELAO S.A
INVERSIONES DEL OESTE S.A.S
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A
KYRIAKI S.A.S.
INVERSIONES MUÑOZ ORDOÑES Y CIA SAS
PROYECCIONES AGRICOLAS Y COMERCIALES J. C. J. S.A.
SERVICIOS Y SOLUCIONES EN FINCA RAIZ SAS
MEVALENCIA S.A.S
INVERSIONES ORDOÑEZ BURITICA SAS
INVERSIONES SANTALEJO SAS
ALEMOL S.A.S
MARGEF SAS
EHELO SAS
TULIPAN RG SAS
ENFOQUE URBANO SAS
INVERSIONES FLA SAS

Alcaldía de Neiva

RIAPA ASOCIADOS S.A.S EN REORGANIZACION
KAYUCO SAS
MET REAL ESTATE SAS
JM INMOBILIARIA SAS
IINVERSIONES PUERTO SABANA SAS
A43 SAS
INMOBILIARIA ALTAMAR SAS
INMOBILIARIA LA CARTUJA SAS
YUNAK SAS
ALIANZA GENERADORA DE BIENES SAS
MYMAWI SAS
PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS EN REORGANIZACION
AODP SAS
WAREHOUSE & SOLUTIONS O STORE SAS
UNIVERSAL DE NEGOCIOS DE OCCIDENTE S.A.S
QBO CONSTRUCTORES SAS
INMOBILIARIA ZM E HIJOS & CIA SCA /
WIDE UNIVERSAL S.A.S.
CAMARTH SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
RNLQ SAS
COMERCIALIZADORA LUZ LUNA Y CIA S.C.A
WEB NEXT SAS
INVERSIONES LAS AGUILAS SAS
INVERDECA SAS
INVERJALR SAS
INVERSIONES EL IGUA SAS
INVERSIONES LUTOTANO SAS
ZAPATA INVERSIONES CIA EN CS
arquitectura y propiedad s.a.s.
MACRO CAPITAL S.A.S.
SELECTO DENT Y COMPAÑIA SOCIEDAD EN COMANDITA
TREBAL
INVERSIONES ALARIS LIMITADA
MONCAUDELO SAS
GLOBO INMOBILIARIO SAS
SION PROJECTS SAS
STINA S.A.S
CALAMONTE S.A.S
FAFNER S.A.S
INVERSIONES RUBAL SAS
INVERSIONES AGUAMARINA SAS
KARINA INVERSIONES SAS
BIARRIZ SAS

Alcaldía de Neiva

VALDERRUBIO INVESTMENTS SAS
MEDICOS NATURA S.A.S
TOSCA SAS
MÚLTIPLO GESTIÓN DE PROYECTOS SAS
GP3 SAS
INVERSIONES PAHUANA S.A.S.
INVERSORA BLASEJ SAS
MIGMAG SAS
INVERSIONES ISAANNA SAS
INVERSIONES ACREDITADAS SAS
CON RENTA SAS
2G CAPITAL SAS
M2 REALTY SAS
INVERSIONES ACCIONES SAS
COLVALOR INTERNACIONAL SAS
DONUM SAS
GRUPO HAIKU SAS
SANRU S.A.S EN LIQUIDACION
ORPALAN INVERNEGOCIOS SAS
ALIANZA GOGA SAS
KUKLI COLOMBIA SAS
INVERSIONES ROCOITA SAS
PROMOTORA GOLDEN S.A.S
INMOBILIARIA PANJERA SAS
DESTIN S C A
CONSTRUCTRA C&A SAS
INMUEBLES CARIBE S.A.S.
J.V.I PROMOTORES INMOBILIARIOS S.A.S
POS ABAO SAS
SOCIEDAD RAMIREZ HOYOS S.A.S
INVERSIONES TORRE 80 OFICINAS SAS
ALTUDESA SAS
Constructores y mejores urbanas e industriales SAS
TROTTER SAS
ERREJOTA CAPITAL SAS
LINK CORPORATION SAS
TOURNAI DE COLOMBIA SAS
ADAR PARTNERS SAS
CONSTRUCTORA SANTA TERESA SAS
RUCAJI SAS
KALAPATI S.A.S
BENNU S.A.S
PES INVERSIONES S.A.S.

Alcaldía de Neiva

DEAFA SAS
PROMOTORA INMOBILIARIA PARDAL SAS
C&C PROYECTOS S.A.S
ALANAMAD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
ALKILAME SAS
INVERSIONES TRAINING CENTER SAS
DAVVERO SAS
INVERSIONES IRB SAS
INVERSIONES ANAD SAS
VERGARA HERRERA INVERIONES SAS
GRUPO ARENAS
PROMOTORA VALLEYVILLE SAS
DESARROLLADORES INMOBILIARIOS PROYECTA SAS
HIH INVERSIONES SAS
PROMOTORA AIRES DEL BOSQUE SAS
VCG SAS
INVERSIONES FELICA SAS
PROMOTORA PLANTE S.A.S.
PROMOTORA SAN MATEO S.A.S.
GESTORA DE INVERSIONES Y NEGOCIOS IBIRICO S.A.S
mmrs sas
INVERSIONES TOTIS SAS
CENIT SAS
INVERSIONES GALVIR SAS
GRUPO ALJAR ZOMAC SAS
TRIDAN SAS
SITE 48 SAS
INMOBILIARIA ANDROMEDA COLOMBIA SAS
NEWCOW INVERSIONES SAS
PPROYECTO MEDIEVAL PARQUE COMERCIAL YRESIDENCIAL S.A.S.
NEGOCIOS ESPOLON SAS
INVERSIONES COSTA NEW SAS

Alcaldía de Neiva

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SU JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

El precio propuesto será fijo, inmodificable durante la vigencia del contrato e incluirá todos los costos directos e indirectos requeridos para tal efecto. En orden a lo anterior, la entidad cuenta con los recursos suficientes para su cubrimiento, con cargo al presupuesto general de rentas y gastos aprobado para ser ejecutado por lo que se determinó que el valor estimado del presupuesto oficial para esta contratación, previo siguiente estimativo:

Inicialmente se parte del valor del pago del canon de arrendamiento sufragado en la vigencia fiscal 2025 en el marco de la ejecución del Contrato de arrendamiento No. 0010 de 2025 y se actualizó conforme la incremento del IPC fijado en el 5.10 %. Para el presente contrato se ajustó el valor de la oferta por parte de la empresa **INVERSIONES AUTOMOVILIARIAS S.A.S. - INVERAUTOS S.A.S.**, lo que genera un valor de contrato mensual por la suma de **$ 25.288.809,oo**.

De acuerdo con lo anterior, se determina:

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	PLAZO DE EJECUCION (MESES DIAS)	VALOR TOTAL
25.288.809,oo	8 meses	$ 202.310.472

Por lo anterior el presupuesto Oficial para la ejecución de las actividades objeto del presente proceso, se estima en **DOSCIENTOS DOS MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ($ 202.310.472) M/Cte, IVA INCLUIDO**.

Por otra parte, hay otros valores que deben ser asumidos por el contratista por concepto de impuestos tanto del orden nacional como territorial, como por ejemplo, en el caso del municipio de Neiva, los valores por concepto de estampillas en virtud de lo establecido en el **Acuerdo 028 de 2018 "ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE NEIVA", Acuerdo 021 de 2020 "POR MEDIO DEL CUAL SE CREA LA TASA PRO DEPORTE Y RECREACIÓN DEL MUNICIPIO DE NEIVA" y el Acuerdo 013 de 2024 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE EL ESTATUTO TRIBUTARIO MUNICIPAL DE NEIVA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**; valor que puede oscilar dependiendo del valor del contrato y cuyo valor por dicho concepto puede estar entre el 2% y 5% del valor total del contrato, a saber:

ACUERDO 028 DE 2018 **ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE NEIVA-MODIFICADO PARCIALMENTE POR EL ACUERDO 013 DE 2024.**				
ESTAMPILLA	**ARTÍCULO**	**PORCENTAJE**	**MONTO DEL CONTRATO A PARTIR DEL CUAL SE GENERA EL TRIBUTO**	**VALOR QUE APLICA EN 2024**
PRO CULTURA	195	0,5% DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO ANTES DE IVA	APLICA PARA TODO TIPO DE CONTRATO CUYA CUANTÍA SEA SUPERIOR A 65 SMMLV	APLICA CUANDO EL VALOR SEA IGUAL O MAYOR A $84.500.000
PRO USCO	233	1 INCISO: CONSTITUYE HECHO GENERADOR DE LA PRESENTE ESTAMPILLA LA SUSCRIPCIÓN DE CONTRATOS Y/O CONVENIOS, ÓRDENES DE TRABAJO, ÓRDENES DE SERVICIO, DE COMPRA Y CUALQUIER OTRO ACTO QUE SEA ASIMILABLE A CONTRATO QUE CELEBRE EL MUNICIPIO DE NEIVA, O CON LAS ENTIDADES Y/O DEPENDENCIAS DESCRITAS EN EL PARÁGRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 228 DEL PRESENTE ESTATUTO, CON CUANTÍA SUPERIORA LOS QUINCE (15) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. 2.INCISO: ASÍ MISMO, PARA LA PRESENTE ESTAMPILLA CONSTITUYE HECHO GENERADOR, LOS REMATES DE BIENES MUEBLES Y/O INMUEBLES QUE ADELANTE EL MUNICIPIO DE NEIVA, SUS ENTIDADES DESCENTRALIZADAS, A PARTIR DE SEIS (6) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES.	APLICA PARA TODO TIPO DE CONTRATO CUYA CUANTÍA SEA SUPERIOR A 15 SMMLV	EN LOS HECHOS GENERADORES DEL INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 233 (HECHO GENERADOR) LA TARIFA SERÁ DEL CERO PUNTO CINCO POR CIENTO (0.5%) SOBRE LA BASE GRAVABLE CORRESPONDIENTE. B) EN LOS HECHOS GENERADORES DEL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 233 (HECHO GENERADOR) LA TARIFA SERÁ DEL UNO POR CIENTO (1%) SOBRE LA BASE GRAVABLE CORRESPONDIENTE.
ADULTO MAYOR	214	2% DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO ANTES DE IVA	APLICA PARA TODO TIPO DE CONTRATO Y CUANTÍA	APLICA CUANDO EL VALOR SEA IGUAL O MAYOR A $1
ACUERDO 021 DE 2020 **POR MEDIO DEL CUAL SE CREA LA TASA PRO DEPORTE Y RECREACIÓN DEL MUNICIPIO DE NEIVA- MODIFICADO PARCIALMENTE POR EL ACUERDO 013 DE 2024.**				
ESTAMPILLA	**ARTÍCULO**	**PORCENTAJE**	**MONTO DEL CONTRATO A PARTIR DEL CUAL SE GENERA EL TRIBUTO**	**VALOR QUE APLICA EN 2024**
PRO DEPORTE	1	DOS POR CIENTO (2%) DEL VALOR TOTAL DE CADA CONTRATO Y SUS ADICIONES SIN INCLUIR EL	APLICA PARA TODO TIPO DE CONTRATO Y CUANTÍA **EXENCIÓN**	APLICA CUANDO EL VALOR SEA IGUAL O MAYOR A $1

Alcaldía de Neiva

		IVA U OTROS GRAVÁMENES.	ESTÁN EXENTOS DE LA TASA PRO DEPORTE Y RECREACIÓN LOS CONVENIOS Y CONTRATOS DE CONDICIONES UNIFORMES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS SUSCRITOS CON PERSONAS NATURALES, EDUCATIVOS, Y LOS QUE TIENEN QUE VER CON EL REFINANCIAMIENTO Y EL SERVICIO DE LA DEUDA PÚBLICA.	

10. CONDICIONES TÉCNICAS Y / O PERFIL DEL PROVEEDOR

Sector Aplicable	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES
Perfil:	Persona natural o jurídica: persona natural con capacidad jurídica para celebrar el contrato de que trata el presente estudio y cuente con la propiedad y / o administración del bien descritos.

Se arrienda el bien inmueble ubicado en la CARRERA 5 No.11-55 identificado con Matrícula Inmobiliaria 200-1626 con un área de 664,3m2, correspondiente: a) una vitrina a doble altura con extensión de 385,7m2. b) Dos pisos de oficinas de área de 278,52m2, frente y acceso principal por la Carrera Quinta, c) Área de tres oficinas con baño privado, d) 3 baños sociales, e) Cafetería.

Se arriendan oficinas y espacios con los siguientes elementos agregados adicionales:

MUEBLE ELEVADO ME

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
ME1	MUEBLE ELEVADO	OFICINA DE GERENCIA 2 PISO	BUENO

REPISA FLOTANTE RF

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
RF 1	REPISA FLOTANTE	OFICINA DE GERENCIA 2 PISO	BUENO

MUEBLE BÁSICO

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
MB1	MUEBLE BÁSICO CON CAJONES	OFICINA DE GERENCIA 2 PISO	BUENO

MUEBLE BIBLIOTECA MB

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
MBL	MUEBLE BIBLIOTECA	OFICINA DE GERENCIA 2 PISO	BUENO

TABLEROS T

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

T1	TABLERO DE VIDRIO	OFICINA DE GERENCIA 2 PISO	BUENO
T2	TABLERO DE VIDRIO	OFICINA COMERCIAL 1 PISO	BUENO
T3	TABLERO ACLIRICO	OFICINA COMERCIAL 1 PISO	BUENO

SALA DE JUNTA SJ

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
SJ 1	SALA DE JUNTAS -1 MESA CON VIDRIO MÁS CUATRO SILLAS	OFICINA DE GERENCIA 2 PISO	BUENO

ARCHIVADORES A

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
A1	ARCHIVADOR CON PUERTAS	OFICINA CONTABILIDAD 2 PISO	BUENO
A2	ARCHIVADOR SENCILLO CON CAJONES	OFICINA CONTABILIDAD 2 PISO	BUENO
A3	ARCHIVADOR SENCILLO CON CAJONES	OFICINA CONTABILIDAD 2 PISO	BUENO
A4	ARCHIVADOR CON PUERTAS	OFICINA COMERCIAL 1 PISO	BUENO
A5	ARCHIVADOR CON PUERTAS	OFICINA COMERCIAL 1 PISO	BUENO
A6	ARCHIVADOR SENCILLO CON CAJONES	OFICINA COMERCIAL 1 PISO	BUENO
A7	ARCHIVADOR SENCILLO CON CAJONES	SALA DE VENTAS 1 PISO	BUENO

ESTANTES DE MADERA EST

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
EST1	ESTANTE DE MADERA	ARCHIVO OFICINA CONTANBILIDAD 2 PISO	BUENO

AIRES ACONDICIONADOS AA

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
AA1	AIRE ACONDICIONADO MARCA LG	OFICINA ADMINISTRACIÓN 2 PISO	BUENO
AA3	AIRE ACONDICIONADO MARCA LG	OFICINA COMERCIAL 1 PISO	BUENO

MESA DE MADERA MM

Alcaldía de Neiva

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
MM1	MESA DE MADERA SENCILLA	SALA DE VENTAS 1 PISO	BUENO

ESCRITORIOS E

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
E1	ESCRITORIO DE MADERA CON VIDRIO	OFICINA DE GERENCIA 2 PISO	BUENO
E3	ESCRITORIO METALICO	OFICINA ADMINISTRACIÓN 2 PISO	BUENO
E7	ESCRITORIO METALICO EN L	OFICINA SALA DE VENTAS 1 PISO	BUENO
E8	ESCRITORIO METALICO	OFICINA CONTABILIDAD 1 PISO	BUENO
E12	ESCRITORIO METALICO	SALA DE VENTAS 1 PISO	BUENO

REFLECTORES DE ENERGIA

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	ESTADO
RF 1	REFLECTORES DE ENERGIA	PARTE EXTERIOR DEL INMUEBLE	BUENO
RF 2	REFLECTORES DE ENERGIA	PARTE EXTERIOR DEL INMUEBLE	BUENO
RF 3	REFLECTORES DE ENERGIA	PARTE EXTERIOR DEL INMUEBLE	BUENO

11. PARTICIPANTES

En el presente proceso podrán participar las personas naturales o jurídicas, individualmente o asociadas en consorcio o unión temporal, también las personas naturales extranjeras sin residencia en Colombia, y las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia; que no estén incursas en inhabilidades o incompatibilidades para contratar señaladas por la constitución y la ley, con capacidad estatutaria para presentar oferta y que efectúen la propuesta de acuerdo con las condiciones de participación.

Los proponentes se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas en el presente estudio previo.

12. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES

El proveedor debe acreditar los siguientes requisitos:

1. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía
2. Certificado de existencia y representación legal (Persona Jurídica)
3. Registro mercantil – personas naturales.
4. Fotocopia del Registro Único Tributario, actualizado con las nuevas actividades económicas
5. Acreditación del pago de seguridad social y aportes parafiscales, último(s) (X) mese(s).
6. Acreditación de responsabilidad de las personas jurídicas y de sus representantes. Art. 17 Ley 842 de 2003 (si aplica).
7. Certificado de Antecedentes Disciplinarios.
8. Certificado de Responsabilidad Fiscal (de la persona jurídica y el Representante Legal, en caso de presentarse).
9. Certificado de Antecedentes Judiciales.
10. Certificado de vigencia y validez de la Matricula Profesional (Si aplica)
11. Certificado Vigencia de Antecedentes Profesionales (Si aplica)
12. Registro de Medidas Correctivas de la persona natural o del Representante Legal.

13. Registro único de proponentes (Si aplica)
14. Documento de conformación de Consorcio o Unión Temporal (si aplica)
15. Manifestación de no encontrarse en ninguna inhabilidad e incompatibilidad.
16. Autorización para contratar (si aplica)
17. Certificado de libertad y tradición de los bienes inmueble vigente, o contratos de administración o certificado de disponibilidad.
18. Certificación bancaria

13. REQUISITOS TÉCNICO HABILITANTES

13.1 EXPERIENCIA GENERAL: N/A
13.2 EXPERIENCIA ESPECÍFICA: N/A

1. REQUISITOS FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES HABILITANTES

N.A

2. EVALUACIÓN TÉCNICA

N.A

3. EVALUACIÓN ECONÓMICA

N/A

17. FACTOR DE SELECCIÓN DE LA OFERTA MAS FAVORABLE

N/A

18. PERMISOS, LICENCIAS, DISEÑOS, ESTUDIOS, PLANOS Y AUTORIZACIONES

Mediante el Decreto 085 del 12 de enero de 2024 en el numeral 1 del artículo 1 se estableció que la etapa de maduración o elaboración de estudios previos recae sobre las Secretarias del Despacho entre otras, así como también la etapa contractual corresponde a la Secretaria General para los gastos que se carguen al rubro de funcionamiento de la Alcaldía.

La etapa precontractual para el gasto de funcionamiento se desconcentró y delegó en la Secretaría General, facultado para adelantar todos los actos administrativos dirigidos a realizar el proceso de selección y la suscripción de los contratos o convenios.

LUGAR DE EJECUCIÓN (19)	Municipio de Neiva, Departamento del Huila
PLAZO (20)	Ocho (08) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, en todo caso sin superar la presente vigencia fiscal.
ANTICIPO (21)	SI ____ NO__X___ Porcentaje _____%
FORMA DE PAGO (22)	EL MUNICIPIO DE NEIVA pagará al CONTRATISTA, mensualidades vencidas por el valor de VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS ($25.288.809,oo) M/CTE. Cada pago estará precedido de la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, previa presentación del informe de actividades correspondiente y acreditación del pago de los aportes al sistema de seguridad social en Salud, Pensión y Riesgos Laborales. En todo caso el pago final del contrato se cancelará una vez el arrendador entregue al municipio el acta de recibo a satisfacción de todas las obligaciones objeto del contrato y acta de liquidación debidamente soportados, de conformidad con los requisitos establecidos por el municipio Todo pago está sujeto a la programación anual mensualizada de caja PAC del MUNICIPIO, sin generar intereses moratorios. El Contratista deberá informar al Municipio de Neiva, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente, los pagos que por este concepto le efectúe el Municipio de Neiva. El cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no estará supeditado en ningún caso al giro de los recursos por parte del MUNICIPIO DE NEIVA, el cual entenderá haber adjudicado el contrato a un proponente que haya acreditado tener la capacidad económica, financiera y técnica necesaria para ejecutarlo cumplidamente.
SUPERVISION o INTERVENTORÍA (23)	INTERVENTORÍA: SI_____ NO__x__ SUPERVISIÒN: __x_____ La supervisión del presente contrato será ejercida por parte del Almacenista General del municipio de Neiva.

24. SOPORTE QUE PERMITE LA ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREDECIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

De acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.6.3, 2.2.1.1.2.1.1 y el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, EL MUNICIPIO — SECRETARÍA GENERAL MUNICIPAL ha definido un sistema de administración de riesgos en aras de reducir la exposición de éste proceso de selección de contratistas a los diferentes eventos que de ésta naturaleza se pueden presentar, en la etapa pre contractual, contractual y pos

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través del link SG www.alcaldianeiva.gov.co. La copia o impresión diferente a la publicada, será considerada como documento no controlado y su uso indebido no es responsabilidad de la Alcaldía de Neiva

contractual, igual que aquellos que puedan alterar la eficacia del proceso contractual y la legitimidad competencial de la entidad.

Éste sistema ha sido implementado previo establecimiento del contexto social, económico y político en el cual se adelanta el proceso de selección de contratistas, identificando los riesgos propios, los comunes a los procesos de contratación y los atinentes a éste proceso de selección, según los lineamientos establecidos en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación dispuesto por la U.A.E. Agencia Nacional de Contratación Pública —COLOMBIA COMPRA EFICIENTE-.

Con base en el anterior contexto, entiéndase como Riesgo un evento que puede generar efectos adversos o de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato. Para dichos efectos, se han identificación los riesgos que pueden afectar este proceso, tomando como insumos a tal efecto, los aportes del personal misional involucrado en el proceso, las experiencias recientes en la ejecución de los programas, proyectos y procesos incluidos en el Plan de Desarrollo Municipal, entre otros, según la siguiente matriz, la cual contiene un cuadro inicial de identificación numérica, descripción y definición, para su mejor comprensión:

MATRIZ DE RIESGOS

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA	¿A quién se le asigna?	Tratamiento /Controles implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación					¿Cómo se Realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Variación de los precios que experimente el servicio en el mercado	Afectación de equilibrio económico del contrato	1	3	4	Riesgo Bajo	Alcaldía de Neiva	Elaboración de estudio de mercado que permita determinar pago de honorarios	1	2	3	NO	SUPERVISOR	Una vez ocurra el siniestro		La dependencia elaborará el estudio de mercado que será constatado por el ordenador del gasto	Cuando se elabore el estudio previo
2	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Deficiente mantenimiento del bien inmueble.	La entidad no puede disponer de las instalaciones arrendadas. Afectación en el disfrute del inmueble arrendado	1	3	4	Riesgo Bajo	CONTRATISTA	La entidad procederá requerir el contratista para la realizar el mantenimiento o reparaciones necesarias	1	2	3	NO	SUPERVISOR	Una vez ocurra el siniestro		El ordenador del gasto procederá a notificar	Una vez ocurra el evento descrito
3	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Incumplimiento del contratista con sus obligaciones	Retraso en la ejecución del contrato o insatisfacción de la necesidad de la entidad	1	3	4	Riesgo Bajo	Contratista	El Contratista mensualmente deberá entregar informe de actividades	1	2	3	NO	SUPERVISOR	Una vez ocurra el siniestro		Inspección por parte del supervisor	Mensual

25. ANÁLISIS DE GARANTIAS Y AMPAROS

De conformidad con el inciso 5 del artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.2.3.1.1. y s.s. de la subsección 1, de la sección 3, del capítulo 2, del título 1, de la parte 2, del libro 2 del Decreto 1082 de 2015, deberán constituir para la presente contratación los siguientes amparos:

AMPAROS	TIPO DE GARANTÍA	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	SI	NO
Cumplimiento	Póliza de seguros	20% del valor del contrato	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de legalización.	x	
Buen manejo y correcta inversión del Anticipo.	Póliza de seguros	100% del valor del anticipo	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de legalización.		x
Devolución del pago anticipado	Póliza de seguros	100% del valor del pago anticipado	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la suscripción		x
Pago de Salarios,	Póliza de seguros	20% del valor del contrato	Término de duración del contrato y		x

Indemnizaciones y Prestaciones Sociales			3 años más, contados a partir de la suscripción		
Responsabilidad Civil Extracontractual	Póliza de seguros	200 SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a 1.500 SMMLV. 300 SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a 1.500 SMMLV e inferior o igual a 2.500 SMMLV. 400 SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a 2.500 SMMLV e inferior o igual a 5.000 SMMLV. 500 SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a 5.000 SMMLV e inferior o igual a 10.000 SMMLV. 5% del valor del contrato cuando este sea superior 10.000 SMMLV, caso en el cual el valor asegurado debe ser máximo 75.000 SMMLV..	Término de duración del contrato y seis (6) meses más, contados a partir de la suscripción del contrato.		x
Estabilidad de la obra y calidad de la obra	Póliza de seguros	20% del valor total del contrato	Término de cinco (5) años, contados a partir de la fecha en la cual se recibe a satisfacción la obra.		x
Calidad del servicio	Póliza de seguros	20% del valor total del contrato	Término de duración del contrato y 1 año más, contados a partir de la suscripción		x
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes.	Póliza de seguros	20% del valor total del contrato	Término de duración del contrato y 1 año más, contados a partir de la suscripción.		x

26. INDICACIÓN, SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA, ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Para contratación directa y de mínima cuantía no le es aplicable ningún acuerdo comercial. La siguiente tabla son los Acuerdos Comerciales aplicables a nivel municipal, no obstante, la aplicación de los acuerdos comerciales depende del monto el cual deben ser consultados en la guía de Colombia Compra Eficiente "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación"

Países	Entidad Estatal Incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación cobijado por el valor del Acuerdo Comercial	Excepción aplicable al Proceso de Contratación	Proceso De Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Chile	SI	NO	NO	NO
Alianza Pacífico (Chile y Perú)	SI	NO	NO	NO
Estados AELC	SI	NO	NO	NO
Costa Rica	SI	NO	NO	NO
Unión Europea	SI	NO	NO	NO
Triángulo del Norte (Guatemala y El Salvador)	SI	NO	NO	NO
Decisión 439 de la CAN	SI	NO	NO	NO

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS	SI	NO
Certificado de disponibilidad presupuestal	X	
Certificado de inscripción en el Banco de Programas y Proyectos (Proyectos de Inversión)		X
Certificación de No disponibilidad de Personal (Prestación de servicios)		X
Otros: Dependiendo de la Naturaleza del Contrato		

Neiva, Enero de 2026

RAÚL EDUARDO MOSQUERA QUIÑONES
Secretario General.

Proyectó: Daniela Dussán / Abogada contratista SG

Estudio del sector: Ana Catalina Gonzales./ Contratista SG

Revisó: Lida Rocio Ninco Casanova