




ANALISIS DEL PRECIO

**ARRIENDO INMUEBLE
ESPACIO FÍSICO DE 2.37 M² UBICADO EN EL COSTADO
SURORIENTAL DEL PALACIO AMARILLO EN LA CIUDAD
DE BUCARAMANGA, SANTANDER.**

	ANALISIS DEL SECTOR	CÓDIGO	AP-AI-RG-110
		VERSIÓN	17
		FECHA DE APROBACIÓN	11/04/2024
		PÁGINA	1 de 4

1. ESTUDIO DEL PRECIOS

El canon de arrendamiento correspondiente al area utilizada para la prestacion del servicio de CAJERO AUTOMATICO banco BBVA, es un espacio fisico de 2.37 m² ubicado en el costado suroriental del PALACIO AMARILLO con los siguientes linderos : norte en 1.10 mtr2 x 2.16 mtrs2 TOTAL AREA A UTILIZAR: 2.37mtrs2, requiere ser actualizado para la nueva vigencia con el fin de preservar su valor real en el tiempo y garantizar una adecuada administración del patrimonio público. El valor del canon del año anterior ascendía a \$615.602,12 monto que constituye la base económica para aplicar el ajuste anual.

La actualización del canon se sustenta en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE, que para el periodo más reciente fue del 5,1%. Este índice refleja el comportamiento general de los precios de la economía y, por lo tanto, es el referente técnico y normativo para evitar la pérdida del poder adquisitivo del arrendamiento. No realizar el ajuste implicaría que el Departamento recibiría un ingreso por debajo del valor económico real del bien, lo que podría configurarse como un detrimento del patrimonio público. Por esta razón, la actualización del canon no es una decisión discrecional, sino una obligación técnica y legal orientada a mantener la equivalencia económica entre periodos.

La actualización por IPC (Índice de Precios al Consumidor) es una herramienta utilizada para ajustar montos monetarios, como salarios, pensiones, tarifas o precios, con el fin de compensar los efectos de la inflación. Esta justificación se basa en los siguientes puntos:

1. **Mantenimiento del poder adquisitivo:** La inflación reduce el valor del dinero con el tiempo, es decir, con una inflación alta, la misma cantidad de dinero compra menos productos y servicios. Al actualizar los montos según el IPC, se asegura que el poder adquisitivo de las personas o empresas se mantenga relativamente constante.
2. **Ajuste de salarios y pensiones:** En muchos países, los salarios y pensiones se ajustan conforme al IPC para que los trabajadores y jubilados no pierdan capacidad adquisitiva frente al aumento generalizado de los precios. De no realizarse estos ajustes, las personas podrían enfrentar una disminución de su calidad de vida, especialmente en tiempos de alta inflación.
3. **Cohesión social y económica:** La actualización por IPC evita que se amplíen las brechas de desigualdad, ya que garantiza que los ingresos se ajusten al ritmo del aumento de los precios de los bienes y servicios básicos. Sin esta actualización, las familias de bajos ingresos serían las más afectadas por la inflación.
4. **Normativa económica:** En algunos países, la actualización por IPC es una obligación legal o contractual. Por ejemplo, muchos contratos de alquiler, préstamos o acuerdos salariales incluyen cláusulas de ajuste según el IPC, de modo que ambas partes se beneficien de una equidad en el contexto económico.
5. **Estimación precisa de la inflación:** El IPC es una medida que refleja el aumento promedio de los precios de una canasta representativa de bienes y servicios. Al ser una de las principales métricas para medir la inflación, utilizarlo como base para ajustes permite contar con una referencia objetiva y actualizada sobre el comportamiento de los precios en la economía..

Para construir el índice de Precios al Consumidor se requiere disponer primero, de una amplia gama de información que permita hacer las definiciones pertinentes para el ejercicio, entre las cuales se encuentran una encuesta de ingresos y gastos familiares, de la cual se obtiene la canasta para



	ANÁLISIS DEL SECTOR	CÓDIGO	AP-AI-RG-110
		VERSIÓN	17
		FECHA DE APROBACIÓN	11/04/2024
		PÁGINA	2 de 4

seguimiento de precios del índice (o canasta familiar) y un sistema de ponderaciones para promediar las variaciones individuales de los precios de cada artículo constitutivo de esa canasta. De igual manera se necesita determinar los hábitos de lugar de compra que tienen los hogares del país, para poder seleccionar los establecimientos donde se levantarán los precios de los bienes y servicios de la canasta para seguimiento de precios y por último una encuesta de marcas y calidades, para establecer las especificaciones o características de los artículos que hacen parte de la canasta y hacer seguimiento al mismo artículo en la misma fuente, y obtener variaciones puras de precios por artículo y por fuente donde se cotizan a partir de esas variaciones individuales de cada artículo en todas las fuentes donde se cotiza, se obtiene un promedio ponderado para actualizar el nivel básico de la estructura, llamado gastos básicos. Cada nivel superior al gasto básico se obtiene por promedios ponderados de los componentes, es decir clases de gasto como agregación de gastos básicos, subgrupos como agregación de clases grupos de subgrupos, y finalmente el total por agregación de grupos.

Esto para cada ciudad que hace parte del marco geográfico de la investigación y para el agregado de ciudades. o nacional, se inicia el ejercicio a partir de los gastos locales como base de cálculo de los gastos básicos nacionales, después el proceso es también el de agregación de componentes hasta llegar al total nacional. En ambos casos trabajando siempre con los números índice de cada categoría.

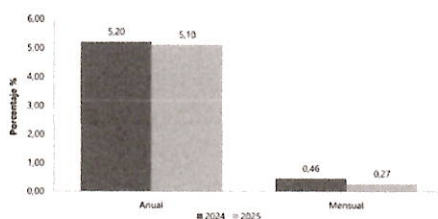
Por definición se trata del crecimiento generalizado y continuo de los precios de los bienes y servicios de una economía, el fenómeno contrario, es decir la caída generalizada y continua de los mismos precios, se denomina deflación, por lo extenso y general del concepto, también resulta difícil de medir y cada país dispone de indicadores cercanos a esta medición : entre ellos el deflactor implícito de cuentas nacionales y el índice de Precios al Productor y el más conocido y utilizado, el índice de Precios al Consumidor.

Este último, aunque se constituye en el más conocido y el más utilizado, contiene limitaciones para la medición del concepto, esencialmente derivadas del campo de aplicación del indicador, pues solo se estudian los gastos de consumo final de los hogares.

Para la vigencia diciembre 2025, se estableció un IPC del 5,1%, como lo demuestra la siguiente imagen.

Índice de Precios al Consumidor (IPC) Diciembre 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC

	ANALISIS DEL SECTOR	CÓDIGO	AP-AI-RG-110
		VERSIÓN	17
		FECHA DE APROBACIÓN	11/04/2024
		PÁGINA	3 de 4

Fuente: DANE.

La aplicación del IPC está respaldada por el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, que permite actualizar el canon de arrendamiento en un porcentaje equivalente a la variación del IPC del año anterior. Adicionalmente, normas como la Ley 489 de 1998 y la Ley 80 de 1993 exigen a las entidades públicas proteger y conservar el valor de sus activos, lo cual incluye asegurar que los ingresos derivados de arrendamientos reflejen el comportamiento económico del país y no pierdan valor con el paso del tiempo. En este sentido, el ajuste anual garantiza transparencia, razonabilidad y proporcionalidad, ya que el incremento se limita estrictamente al porcentaje de inflación certificado y no implica aumentos desmedidos o arbitrarios.

El cálculo del canon actualizado resulta de multiplicar el valor del año anterior por la variación del IPC. En este caso, se aplica la siguiente operación

PROYECCION DEL VALOR DEL CANON POR IPC PARA EL AÑO 2026 – SEGÚN PRECIO HISTORICOS

De esta manera se procede a hacer una proyección del canon de arrendamiento por IPC a corte 2025 basado en el último valor historio utilizado por la entidad.

DESCRIPCION	VALOR DEL CANON VIGENCIA 2025	INCREMENTO IPC (5,1%)	VALOR FINAL CANNO E ARRENDAMIENTO PARA 2026
CANON DE ARRENDAMIENTO	615.602.12	\$31.395.70	\$ 646,997.82

Fuente. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

El nuevo canon mensual para la vigencia corresponde aproximadamente a \$ 646,997.82, valor que refleja el incremento económico real derivado de la inflación y garantiza que el arrendamiento mantenga su valor comercial y administrativo. Este monto actualizado asegura que el Departamento de Santander reciba una contraprestación justa y ajustada al comportamiento económico del país, y que el contrato mantenga condiciones equilibradas y sostenibles para ambas partes.

En conclusión, la actualización del canon mediante la aplicación del IPC del 5,1% se encuentra plenamente justificada desde el punto de vista legal, técnico y financiero. Este ajuste permite preservar el valor del bien arrendado, mantener la transparencia contractual y asegurar la adecuada protección del patrimonio público, cumpliendo con los principios de eficiencia, sostenibilidad y responsabilidad administrativa.

RECOMENDACIÓN


El valor del canon de arrendamiento correspondiente al lote de 4.847,08 m² ubicado en el predio denominado Antigua Licorera de Santander, cuyo canon vigente para la vigencia anterior era de

	ANALISIS DEL SECTOR	CÓDIGO	AP-AI-RG-110
		VERSIÓN	17
		FECHA DE APROBACIÓN	11/04/2024
		PÁGINA	4 de 4

\$615.602,12, se actualiza para la presente anualidad aplicando la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE, equivalente al 5,1%. Este ajuste se realiza con el fin de preservar el valor real del arriendo y evitar la pérdida de poder adquisitivo derivada de la inflación, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 y en armonía con los principios de eficiencia, sostenibilidad financiera y protección del patrimonio público establecidos en la Ley 80 de 1993 y la Ley 489 de 1998. Como resultado de dicha actualización, el canon mensual para la nueva vigencia queda fijado en **(SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS \$ 646,997.82)**, garantizando que la contraprestación continúe siendo justa, proporcional y acorde con las condiciones económicas vigentes

Este canon de arrendamiento hará parte integral del presente contrato de arrendamiento y se incrementará anualmente en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) que se establezca para cada vigencia.


LEIDY CAROLINA MORA BALAZAR
PERSONAS QUE REALIZAN LOS ESTUDIOS.

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	1 de 12

Bucaramanga, 29 de enero de 2026

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER Y BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A

1. NOMBRE DEL PROYECTO

Contrato de arrendamiento de un espacio físico ubicado en el primer nivel al lado de la recepción de la entrada principal del palacio amarillo para situar un cajero automatico al servicio de los funcionarios contratistas, usuarios y visitantes de la Administración Departamental

2. ENTIDAD / EMPRESA SOLICITANTE

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. identificada con NIT. 860.003.020-1 **REPRESENTANTE LEGAL PARA ESTE NEGOCIO JURIDICO – RUBÉN DARÍO NUÑEZ MEJÍA** identificado con la cedula de ciudadanía número 79.670.967 de Bogotá.


2.1 DELEGACIÓN PARA SUSCRIBIR CONTRATOS

La competencia para contratar fue otorgada, por el artículo 11 de la Ley 80 de 1993 de la Constitución Política, de conformidad con el Decreto 003 del primero (01) de enero de 2024 por medio del cual se nombra a **SANDRA PATRICIA QUIROS MARIN** Secretaria Administrativa y en uso de las facultades delegadas por el Gobernador del Departamento para suscribir contratos mediante el Decreto Departamental No. 041 del 30 de enero de 2025.

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

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. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”* en el mismo sentido 136 de 1994 modificada por la Ley 2200 de 2022 señala en su artículo 119 numeral 20. la función específica la de *“adelantar acciones encaminadas a promover el desarrollo económico y pleno empleo de los habitantes del Departamento”* para lo cual podrá ordenar gastos y celebrar convenios y contratos de conformidad con los lineamientos establecidos en el estatuto de contratación y manual de contratación de la entidad.

El artículo 3° de la ley 80 de 1993 consagra que los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades busquen el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servidores públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. De igual forma el estatuto de contratación en su artículo 32 menciona que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades y el artículo 40 de la misma ley establece que *“Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las*

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	2 de 12

entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración. En los contratos de empréstito o cualquier otra forma de financiación de organismos multilaterales, podrán incluirse las previsiones y particularidades contempladas en los reglamentos de tales entidades, que no sean contrarias a la Constitución o a la ley”

Para el caso en concreto, el edificio donde funciona planta física de la Gobernación de Santander es un sitio visitado en forma regular y permanente tanto por los contratistas y funcionarios que en ella laboran, como por usuarios y visitantes quienes tienen que realizar trámites en la institución pública en forma permanente. Al interior de la Gobernación de Santander, no se cuenta con un corresponsal bancario, siendo necesario este servicio para la realización de diferentes operaciones, transacciones como lo son las transferencias electrónicas, consulta de saldo y retiro de efectivo para los funcionarios, contratistas, usuarios y visitantes.

En virtud de lo anterior, el contemplar brindar este servicio de manera directa por parte de la Gobernación de Santander resulta inviable, toda vez que no corresponde a una actividad misional.

Dicho esto, se advierte que el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.** identificada con NIT. 860.003.020-1, solicitó formalmente el arrendamiento de un espacio físico ubicado en el primer nivel al lado de la recepción de la entrada principal del palacio amarillo para situar un cajero automático al servicio de los funcionarios contratistas, usuarios y visitantes de la Administración Departamental.

Así mismo, analizados los soportes que allegó el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.**, se estableció que cuentan con la idoneidad y calidades para el desarrollo de este tipo de actividades.

4. CLASIFICACION UNSPSC

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE PRODUCTO
71000000	71160000	71161200	servicios de operaciones de arriendo

5. CONVOCATORIA DE VEEDORES


El Departamento de Santander **CONVOCA** a los **VEEDORES CIUDADANOS** para que realicen el control social en las etapas del presente proceso de contratación.

6. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE Y ELEMENTOS DEL CONTRATO A CELEBRAR.

6.1 OBJETO:

El Objeto de la contratación a realizar consiste en: **“DAR EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO UBICADO EN EL PRIMER NIVEL AL LADO DE LA RECEPCIÓN DE LA ENTRADA PRINCIPAL DEL PALACIO AMARILLO PARA SITUAR UN CAJERO AUTOMÁTICO AL SERVICIO DE LOS FUNCIONARIOS CONTRATISTAS, USUARIOS Y VISITANTES DE LA ADMINISTRACION DEPARTAMENTAL”**

6.1.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE ARRENDAMIENTO:

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	3 de 12

El espacio que se arrienda está ubicado en la calle 37 No. 10-30 Palacio Amarillo, es un área aproximada de 2.37 metros cuadrados ubicados sobre el costado suroriental, contiguo a la recepción de la entrada principal al interior de la Gobernación de Santander, para la instalación y funcionamiento exclusivo de un cajero automatico, las especificaciones de este espacio están plenamente identificadas en el estudio del sector que se aporta en los documentos previos del presente proceso contractual.

El arrendatario deberá cumplir lo estipulado en los Estudios y Documentos Previos a efectos de no causar traumatismos en el desarrollo normal de las actividades que desarrolla la entidad territorial, y por el contrario servir y coadyuvar en la mejora de la prestación del servicio a los funcionarios, contratistas, visitantes y usuarios.

6.1.2 ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL OBJETO.

En desarrollo del presente contrato, el ARRENDATARIO deberá: a.) Encargarse a todo costo de las adecuaciones en el espacio arrendado para el funcionamiento del cajero automatico

6.1.3 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDATARIO

El arrendatario en desarrollo del contrato tiene entre otras las siguientes obligaciones; **1.** Aceptar la supervisión por parte del Departamento de Santander. **2.** Estar afiliado a entidad de seguridad social de acuerdo a las normas legales vigentes. **3.** Prestar la colaboración necesaria para el desarrollo del objeto del contrato **4.** Prestar a entera satisfacción el servicio. **5.** Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y entrenamientos que puedan presentarse. **6** Pagar en forma oportuna el canon de arrendamiento establecido para el presente contrato, es decir en forma anticipada, dentro de los primeros 5 días calendario de cada mensualidad **7.** Destinar el espacio arrendado exclusivamente para lo autorizado en el presente proceso contractual. **8.** Desarrollar el objeto contractual con discreción, sin ruidos o elementos perturbadores del orden y la armonía que se mantiene dentro de la Gobernación de Santander, a efectos de no afectar el trabajo de las personas que allí laboran. **9.** El horario durante el cual el arrendatario podrá utilizar el espacio arrendado, corresponderá al mismo horario determinado por la Gobernación de Santander para sus funcionarios y personal, pero en todo caso, el supervisor podrá modificarlo o ajustarlo a las necesidades del servicio. **10.** El arrendatario será el exclusivo responsable del personal que contrate para el cumplimiento de su labor, en todo caso deberá presentar al supervisor un listado de su personal, y del cumplimiento de todas las obligaciones de seguridad social y parafiscales cuando sea requerido por el arrendador. **11.** Mantener el espacio arrendado en óptimo estado de limpieza. **12.** Realizar los mantenimientos preventivos y correctivos del cajero electrónico dentro del día siguiente hábil a la información de daños para garantizar la correcta prestación del servicio. **13.** Entregar el espacio arrendado a la terminación del contrato, estrictamente en las mismas condiciones en que las recibió, salvo mejoras que el supervisor acepte, las cuales serán asumidas por el arrendatario, quien acepta desde ya quedaran en propiedad del Arrendador

6.1.4 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL DEPARTAMENTO:

1. Entregar al ARRENDATARIO en la fecha convenida el espacio o área de 2.37 metros cuadrados dada en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos. El contrato no implica el arriendo de un inmueble propiamente, si no corresponde a un espacio o área superficial, determinada y ubicada sobre el costado suroriental del Palacio Amarillo, contiguo a la recepción de la entrada principal al interior de la Gobernación de Santander, para que se ubique allí el cajero automático.

 <p>República de Colombia DEPARTAMENTO DE SANTANDER Gobernación de Santander</p>	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	4 de 12

2. Aprobar la ubicación del cajero automático, en las condiciones que se establecen en los presentes estudios previos, es decir, que se ajuste al requerimiento solicitado por la entidad bancaria.

3. Permitir al arrendatario la instalación de acometidas eléctricas y telefónicas para el normal funcionamiento del cajero automático.

4. Permitir al arrendatario la instalación de avisos de publicidad de la entidad Bancaria acatando en todo caso la normatividad vigente o que llegue a expedirse sobre el particular.

5. Permitir al arrendatario la instalación de cámaras en el área entregada en arrendamiento y donde funciona el cajero automático.

6. Permitir al arrendatario la implementación de medidas de seguridad física para a operación del cajero automático

7. Permitir al arrendatario realizar el anclaje al piso, las reparaciones objeto de esta actividad serán realizadas al momento de la restitución por parte del arrendatario.

8. Permitir el ingreso al personal de seguridad encargado de surtir el cajero electrónico, este ingreso deberá ser controlado e informado previamente por el arrendatario.

9. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil (ley 820 de 2003, art. 8, numeral 5 y asignará un profesional adscrito a la Secretaria administrativa del DEPARTAMENTO DE SANTANDER, para que ejerza las funciones de Supervisor y rinda los respectivos informes del estado del espacio dado en arrendamiento

6.2 DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble se destinará única y exclusivamente para la ubicación de un cajero automático, por lo cual no podrá dar ningún otro uso distinto al que corresponde este contrato y en ningún caso el ARRENDATARIO podrá subarrendar o ceder en todo o en parte el inmueble arrendado, en el evento en que esto suceda EL ARRENDADOR podrá dar por terminado válidamente el contrato de forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna a favor del ARRENDATARIO y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de requerimiento previo por parte del ARRENDADOR.

El ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para que directamente o través de sus funcionarios debidamente autorizados visiten el espacio arrendado para verificar el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO.

7. IDENTIFICACIÓN DE LA CONTRATACION A CELEBRAR.


La contratación que se pretende realizar corresponde a un contrato de Arrendamiento de un bien inmueble de propiedad del Departamento.

7.1 JUSTIFICACIÓN

Para determinar la normatividad aplicable en el presente estudio previo, esta entidad avoca el reciente concepto jurídico emitido por Colombia Compra Eficiente con Radicado **C391 – 2023** el cual refiere entre otros:

2.2. El contrato de arrendamiento en la Ley 80 de 1993

Conforme lo analizado en el capítulo anterior, la Ley 80 de 1993 define los contratos estatales en el artículo 32 y establece un listado enunciativo de contratos estatales entre los que se encuentran el

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	5 de 12

contrato de obra, el contrato de consultoría, el contrato de prestación de servicios, el contrato de concesión y los encargos fiduciarios y fiducia pública. De acuerdo con esta disposición todos los actos jurídicos, cualquiera que sea su denominación, que celebren las entidades a las que se refiere el EGCAP y que generen obligaciones, son contratos estatales¹.

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como “[...] un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamada arrendador– se obliga a concederle a otra –llamada arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon². Por tanto, se diferencia del contrato de compraventa en que no opera una transferencia del dominio del bien cuyo uso y goce se entrega.

En cuanto a sus características, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento³; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades –el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador la renta o canon–; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica; v) principal, porque existe en forma autónoma; y v) nominado, porque está tipificado y desarrollado en la ley⁴.

Ahora bien, para efectos de determinar la modalidad de selección del contratista debe precisarse que esta depende del régimen de contratación aplicable a la Entidad Estatal y del tipo de bienes objeto de arrendamiento. Esto significa que, si está exceptuada del EGCAP, la entidad debe aplicar en principio las normas civiles y comerciales mencionadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el manual de contratación para efectos de la selección del contratista. En contraste, si la Entidad Estatal se rige por el EGCAP, bien sea que obre en calidad de arrendadora o arrendataria, debe acudir a las modalidades de selección del contratista establecidos en dicho estatuto⁵.

En efecto, tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles el artículo 2º, numeral 4º literal i), de la Ley 1150 de 2007 dispone la modalidad de selección de contratación directa, pues, establece que una de las

¹ Ley 80 de 1993. “ARTÍCULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación [...]”.


² En palabras de José Alejandro Bonivento Fernández: “El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado.

La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colono cuando el goce radica en predio rústico”. (BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 16ª ed. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional, 2004. p. 401).

³ Lo anterior bajo el régimen del derecho privado, sin perjuicio de que cuando se trata de un contrato estatal deben cumplirse los requisitos de perfeccionamiento establecidos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

⁴ Ibid. pp. 401-402.

⁵ DÁVILA VINUEZA, Luis Guillermo. Régimen jurídico de la contratación estatal. 3ª ed. Bogotá: Legis, 2016. p. 505.

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	6 de 12

causales de este procedimiento es “i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles”. Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

“1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

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

En contraste, si se trata de arrendamiento de bienes muebles, la modalidad aplicable será la licitación pública, la selección abreviada o la mínima cuantía, según corresponda dependiendo del valor de la contratación. Lo anterior en la medida que no se encuentran dentro de las causales de contratación directa que expresamente señala el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Por otra parte, si el arrendamiento recae sobre bienes públicos debe tenerse en cuenta que la Sección Tercera del Consejo de Estado señaló que los bienes que pueden ser susceptibles de arrendamiento son únicamente los bienes fiscales, no los bienes de uso público⁶.

Otro aspecto importante del contrato de arrendamiento consiste en la imposibilidad de pactar cláusulas de prórroga automática, puesto que el Consejo de Estado explica que “en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública no existe norma alguna que autorice pactar prórrogas automáticas que favorezcan a un determinado contratista, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales”⁷.

En síntesis, en los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio.

De lo anterior, se concluye que las entidades estatales pueden celebrar contratos de arrendamiento con entidades de naturaleza privada y comercial, por cuanto el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A** identificado(a) con la NIT número **860.003.020-1**, solicitó formalmente el arrendamiento del espacio físico ubicado en el primer nivel al lado de la recepción de la entrada principal del Palacio Amarillo para situar un cajero automático al servicio de los funcionarios contratistas, usuarios y visitantes de la Administración Departamental.

Así las cosas, se pudo establecer que el **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A** identificado(a) con la NIT número **860.003.020-1** allegó los siguientes documentos:

- Autorización del Representante Legal para el presente negocio
- Fotocopia de la cedula del representante legal
- Situación militar definida del representante legal
- Certificado de deudores alimentarios morosos (REDAM) del representante legal.

⁶ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primer. Sentencia de 11 de noviembre de 1999. Expediente 5286. C.P. Olga Inés Navarrete Barrero. Esta postura fue unificada en el Sentencia de la Sala Plena del 14 de agosto de 2018, radicado 05001-33-31-003-2009-00157-01 (AP)SU, con ponencia del Magistrado Oswaldo Giraldo López.

⁷ Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 26 de febrero de 2015, Expediente 30834. C.P. Hernán Andrade Rincón.

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	7 de 12

- Certificado de inhabilidades e incompatibilidades para contratar con el Departamento de Santander
- Certificado de existencia y representación
- RUT de la sociedad
- RUT del representante legal
- Antecedentes fiscales del representante legal
- Antecedentes disciplinarios del representante legal
- Antecedentes fiscales de la sociedad
- Antecedentes disciplinarios de la sociedad
- Antecedentes Judiciales del representante legal
- Registro Nacional de Medidas correctivas del representante legal.
- Certificado de delitos sexuales del representante legal (ley 1918 del 2018)
- Certificado de pago de seguridad social

8. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

Teniendo en cuenta que el contrato que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de bien inmueble, la modalidad que se ajusta es la Contratación Directa establecida en el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del Decreto 1082 de 2015.

9. VALOR ESTIMADO


De conformidad con el estudio de precio realizado para la vigencia 2026, anexo con el presente estudio; para todos los efectos legales y fiscales el valor del contrato es de **CATORCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MCTE (\$ 14,557,450.89)**; (este cálculo se hace por le valor del canon mensual por el tiempo de duración del presente contrato) y el valor mensual establecido como canon de arriendo corresponde a **SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$646,997.82)** que corresponde a 2.37 metros cuadrados de área arrendada.

9.1 ANÁLISIS DEL PRECIO (CANON DE ARRENDAMIENTO)

A continuación, se dará a conocer el análisis situacional de la solicitud realizada para el **“ARRIENDO ESPACIO PRIMER PISO JUNTO A PUERTA DE ACCESO PRINCIPAL DEL PALACIO AMARRILLO GOBERNACION DE SANTANDER CALLE 37 #10-36 BUCARAMAGA- SANTANDER”**.

El canon de arrendamiento correspondiente al área utilizada para la prestación del servicio de CAJERO AUTOMATICO banco BBVA, es un espacio físico de 2.37 m² ubicado en el costado suroriental del PALACIO AMARILLO con los siguientes linderos : norte en 1.10 mtr2 x 2.16 mtrs2 TOTAL AREA A UTILIZAR: 2.37mtrs2, requiere ser actualizado para la nueva vigencia con el fin de preservar su valor real en el tiempo y garantizar una adecuada administración del patrimonio público. El valor del canon del año anterior ascendía a \$615.602,12 monto que constituye la base económica para aplicar el ajuste anual.

La actualización del canon se sustenta en la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE, que para el periodo más reciente fue del 5,1%. Este índice refleja el comportamiento general de los precios de la economía y, por lo tanto, es el referente técnico y normativo para evitar la pérdida del poder adquisitivo del arrendamiento. No realizar el ajuste implicaría que el Departamento recibiría un ingreso por debajo del valor económico real del bien, lo que podría configurarse como un detrimento del patrimonio público. Por esta razón, la actualización del canon no es una decisión discrecional, sino una obligación técnica y legal orientada a mantener la equivalencia económica entre periodos.

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	8 de 12

La actualización por IPC (Índice de Precios al Consumidor) es una herramienta utilizada para ajustar montos monetarios, como salarios, pensiones, tarifas o precios, con el fin de compensar los efectos de la inflación. Esta justificación se basa en los siguientes puntos:

1. **Mantenimiento del poder adquisitivo:** La inflación reduce el valor del dinero con el tiempo, es decir, con una inflación alta, la misma cantidad de dinero compra menos productos y servicios. Al actualizar los montos según el IPC, se asegura que el poder adquisitivo de las personas o empresas se mantenga relativamente constante.

2. **Ajuste de salarios y pensiones:** En muchos países, los salarios y pensiones se ajustan conforme al IPC para que los trabajadores y jubilados no pierdan capacidad adquisitiva frente al aumento generalizado de los precios. De no realizarse estos ajustes, las personas podrían enfrentar una disminución de su calidad de vida, especialmente en tiempos de alta inflación.

3. **Cohesión social y económica:** La actualización por IPC evita que se amplíen las brechas de desigualdad, ya que garantiza que los ingresos se ajusten al ritmo del aumento de los precios de los bienes y servicios básicos. Sin esta actualización, las familias de bajos ingresos serían las más afectadas por la inflación.


4. **Normativa económica:** En algunos países, la actualización por IPC es una obligación legal o contractual. Por ejemplo, muchos contratos de alquiler, préstamos o acuerdos salariales incluyen cláusulas de ajuste según el IPC, de modo que ambas partes se beneficien de una equidad en el contexto económico.

5. **Estimación precisa de la inflación:** El IPC es una medida que refleja el aumento promedio de los precios de una canasta representativa de bienes y servicios. Al ser una de las principales métricas para medir la inflación, utilizarlo como base para ajustes permite contar con una referencia objetiva y actualizada sobre el comportamiento de los precios en la economía.

Para construir el índice de Precios al Consumidor se requiere disponer primero, de una amplia gama de información que permita hacer las definiciones pertinentes para el ejercicio, entre las cuales se encuentran una encuesta de ingresos y gastos familiares, de la cual se obtiene la canasta para seguimiento de precios del índice (o canasta familiar) y un sistema de ponderaciones para promediar las variaciones individuales de los precios de cada artículo constitutivo de esa canasta. De igual manera se necesita determinar los hábitos de lugar de compra que tienen los hogares del país, para poder seleccionar los establecimientos donde se levantarán los precios de los bienes y servicios de la canasta para seguimiento de precios y por último una encuesta de marcas y calidades, para establecer las especificaciones o características de los artículos que hacen parte de la canasta y hacer seguimiento al mismo artículo en la misma fuente, y obtener variaciones puras de precios por artículo y por fuente donde se cotizan a partir de esas variaciones individuales de cada artículo en todas las fuentes donde se cotiza, se obtiene un promedio ponderado para actualizar el nivel básico de la estructura, llamado gastos básicos. Cada nivel superior al gasto básico se obtiene por promedios ponderados de los componentes, es decir clases de gasto como agregación de gastos básicos, subgrupos como agregación de clases grupos de subgrupos, y finalmente el total por agregación de grupos.

Esto para cada ciudad que hace parte del marco geográfico de la investigación y para el agregado de ciudades. o nacional, se inicia el ejercicio a partir de los gastos locales como base de cálculo de los gastos básicos nacionales, después el proceso es también el de agregación de componentes hasta llegar al total nacional. En ambos casos trabajando siempre con los números índice de cada categoría.

Por definición se trata del crecimiento generalizado y continuo de los precios de los bienes y servicios de una economía, el fenómeno contrario, es decir la caída generalizada y continua de los mismos precios, se denomina deflación, por lo extenso y general del concepto, también resulta difícil de medir y cada país dispone de indicadores cercanos a esta medición : entre ellos

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	9 de 12

el deflactor implícito de cuentas nacionales y el índice de Precios al Productor y el más conocido y utilizado, el índice de Precios al Consumidor.

Este último, aunque se constituye en el más conocido y el más utilizado, contiene limitaciones para la medición del concepto, esencialmente derivadas del campo de aplicación del indicador, pues solo se estudian los gastos de consumo final de los hogares.

Para la vigencia diciembre 2025, se estableció un IPC del 5,1%, como lo demuestra la siguiente imagen.

Fuente: DANE.

La aplicación del IPC está respaldada por el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, que permite actualizar el canon de arrendamiento en un porcentaje equivalente a la variación del IPC del año anterior. Adicionalmente, normas como la Ley 489 de 1998 y la Ley 80 de 1993 exigen a las entidades públicas proteger y conservar el valor de sus activos, lo cual incluye asegurar que los ingresos derivados de arrendamientos reflejen el comportamiento económico del país y no pierdan valor con el paso del tiempo. En este sentido, el ajuste anual garantiza transparencia, razonabilidad y proporcionalidad, ya que el incremento se limita estrictamente al porcentaje de inflación certificado y no implica aumentos desmedidos o arbitrarios.

El cálculo del canon actualizado resulta de multiplicar el valor del año anterior por la variación del IPC. En este caso, se aplica la siguiente operación:

PROYECCION DEL VALOR DEL CANON POR IPC PARA EL AÑO 2026 – SEGÚN PRECIO HISTORICOS

De esta manera se procede a hacer una proyección del canon de arrendamiento por IPC a corte 2025 basado en el último valor historio utilizado por la entidad.

DESCRIPCION	VALOR DEL CANON VIGENCIA 2025	INCREMENTO IPC (5,1%)	VALOR FINAL CANON E ARRENDAMIENTO PARA 2026
CANON DE ARRENDAMIENTO	615.602.12	\$31.395.70	\$ 646,997.82

Fuente. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

El nuevo canon mensual para la vigencia corresponde aproximadamente a \$ 646,997.82, valor que refleja el incremento económico real derivado de la inflación y garantiza que el arrendamiento mantenga su valor comercial y administrativo. Este monto actualizado asegura que el Departamento de Santander reciba una contraprestación justa y ajustada al comportamiento económico del país, y que el contrato mantenga condiciones equilibradas y sostenibles para ambas partes.

En conclusión, la actualización del canon mediante la aplicación del IPC del 5,1% se encuentra plenamente justificada desde el punto de vista legal, técnico y financiero. Este ajuste permite preservar el valor del bien arrendado, mantener la transparencia contractual y asegurar la adecuada protección del patrimonio público, cumpliendo con los principios de eficiencia, sostenibilidad y responsabilidad administrativa.

RECOMENDACIÓN

El valor del canon de arrendamiento correspondiente al lote de 4.847,08 m² ubicado en el predio denominado Antigua Licorera de Santander, cuyo canon vigente para la vigencia anterior era de \$615.602,12, se actualiza para la presente anualidad aplicando la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el DANE, equivalente al 5,1%. Este ajuste se realiza con el

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	10 de 12

fin de preservar el valor real del arriendo y evitar la pérdida de poder adquisitivo derivada de la inflación, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 y en armonía con los principios de eficiencia, sostenibilidad financiera y protección del patrimonio público establecidos en la Ley 80 de 1993 y la Ley 489 de 1998. Como resultado de dicha actualización, el canon mensual para la nueva vigencia queda fijado en (SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS \$ 646,997.82), garantizando que la contraprestación continúe siendo justa, proporcional y acorde con las condiciones económicas vigentes.

Este canon de arrendamiento hará parte integral del presente contrato de arrendamiento y se incrementará anualmente en un porcentaje equivalente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) que se establezca para cada vigencia.

10. PLAZO

El plazo para la ejecución del objeto contractual se estima en **(22) MESES Y (15) DÍAS O HASTA EL 15 DE DICIEMBRE DE 2027**, lo que ocurra primero, contados a partir del acta de inicio, previa legalización en debida forma del contrato. Para la suscripción del acta de inicio, es indispensable contar con la aprobación de las correspondientes garantías exigidas.

11. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PARAFISCALES

EL ARRENDATARIO deberá presentar certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el Representante Legal, donde se acredite el pago al día de los aportes de sus empleados a los sistemas de seguridad social general en salud y pensión y aportes parafiscales, así como riesgos profesionales. (Art. 50 Ley 789 de 2002, Art. 9 Ley 828 de 2003, Art. 23 ley 1150 de 2007).

12. FUENTE DE FINANCIACION

El presente proceso contractual no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

13. FORMA DE PAGO

El arrendatario pagara al arrendador, es decir al Departamento de Santander el valor establecido como canon de arrendamiento, dentro de los cinco (5) primeros días calendario a partir de la fecha de inicio, en la cuenta de ahorros de la Gobernación de Santander **TGD Ingresos Varios No.736-00136-3 Banco BBVA**. La demora en los pagos generara incumplimiento de las obligaciones del mismo, lo que dará lugar al pago de sanciones y demás que se determinen en el contrato.

NOTA: A partir del mes de enero de la vigencia 2027 el incremento en el canon de arrendamiento será igual al incremento del IPC. El nuevo valor será cancelado por el arrendatario en los términos establecidos en el presente contrato.

14. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato objeto del presente estudio, se ejecutará en sobre el costado suroriental del Palacio Amarillo, contiguo a la recepción de la entrada principal al interior de la Gobernación de Santander en el Municipio de Bucaramanga.

15. GARANTÍAS A EXIGIR

 <p>República de Colombia GOBIERNO DE SANTANDER Gobernación de Santander</p>	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	11 de 12

EL ARRENDATARIO deberá constituir garantía única que podrá consistir en: Póliza expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, cuya póliza matriz esté debidamente aprobada por la Superintendencia Financiera, fiducia mercantil en garantía, garantía bancaria a primer requerimiento, endoso en garantía de títulos valores o depósito de dinero en garantía con los siguientes amparos:

A) DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES: El valor de esta garantía será del diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo del contrato de arrendamiento garantizado y seis (6) meses más, contado a partir de la fecha de expedición de la garantía.

B) SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES: Por un valor del cinco por ciento (5%) del contrato con una vigencia igual a la del contrato y tres (03) años más.

C) RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. El valor asegurado en las pólizas que amparan la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir al Departamento con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones del ejecutor o sus subcontratistas, será de doscientos salarios mínimos mensuales legales vigentes (200 SMLMV) al momento de la expedición de la póliza. La vigencia de esta garantía se otorgará por todo el período de ejecución del contrato de arrendamiento.

15.1 TÉRMINO PARA ENTREGA DE GARANTIAS

EL ARRENDATARIO entregará al Departamento de Santander- Secretaria Administrativa, a más tardar dentro **EL DIA SIGUIENTE HABIL** a la suscripción del contrato, las garantías requeridas.

15.2 REQUISITOS GENERALES

En la garantía deben figurar afianzado **BANCO BILBABA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.** identificada con NIT. 860.003.020-1, que es la persona ejecutora del contrato, y el beneficiario debe ser el **DEPARTAMENTO DE SANTANDER, con. NIT. No. 890201235-6**. Las garantías deben contener la manifestación por parte del asegurador, según la cual, las mismas se encuentran cubiertas por un reasegurador inscrito en la Superintendencia Financiera de Colombia. El Departamento de Santander se reserva el derecho de solicitar la certificación por parte del reasegurador que se indique en dicha manifestación.

15.3 SUFICIENCIA DE LAS GARANTÍAS

BANCO BILBABA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. identificada con NIT. 860.003.020-1, responderá durante la vigencia del mismo, la suficiencia de las garantías otorgadas. En consecuencia, en el evento en que el plazo de ejecución del contrato y/o su valor se amplíe o aumente, respectivamente, el ejecutor deberá proceder a ampliar la vigencia de las garantías y/o el valor amparado de las mismas, según sea el caso, como condición previa y necesaria para el pago de las facturas pendientes de pago.

De igual modo, **BANCO BILBABA VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A.** identificada con NIT. 860.003.020-1, deberá reponer las garantías cuando su valor se afecte por razón de la ocurrencia de los siniestros amparados. En el caso de los amparos cuya vigencia debe prolongarse con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución del contrato e arrendamiento y/o de recibo a satisfacción de las obligaciones objeto del mismo, el valor amparado también debe reponerse cuando el mismo se afecte por la ocurrencia de los riesgos asegurados con posterioridad a tales fechas. El pago de todas las primas y demás gastos que generen la

	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	12 de 12

constitución, el mantenimiento y el restablecimiento inmediato del monto de las garantías, será de cargo exclusivo del Ejecutor.

16. SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y del objeto del contrato, estará a cargo del Director Administrativo de Recursos Físicos, quien cumplirá los deberes y funciones de la Supervisión del contrato, velando por el cumplimiento de todas las obligaciones y objeto.



Por lo expuesto,

SE CONCLUYE QUE:

Se considera viable la celebración de un contrato cuyo objeto consiste en: **“DAR EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FISICO UBICADO EN EL PRIMER NIVEL AL LADO DE LA RECEPCIÓN DE LA ENTRADA PRINCIPAL DEL PALACIO AMARILLO PARA SITUAR UN CAJERO AUTOMATICO AL SERVICIO DE LOS FUNCIONARIOS CONTRATISTAS, USUARIOS Y VISITANTES DE LA ADMINISTRACION DEPARTAMENTAL”**



SANDRA PATRICIA QUIROS MARIN
Secretaria Administrativa.

Proyectó Aspectos Jurídicos: Steven Pico – Apoyo CPS – Dirección de Recursos Físicos 
 Reviso Aspectos Jurídicos: Miguel Arturo Bautista – Apoyo CPS – Dirección de Recursos Físicos 
 Proyecto aspectos financieros: Leidy Carolina Mora Salazar – CPS – Secretaria Administrativa
 Reviso y aprobó aspectos jurídicos: Silvia Wallis- Abogada secretaria Administrativa 