DEPENDENCIA QUE PROYECTA	**JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA**
FECHA	**ENERO DE 2026**
MODALIDAD	**CONTRATACIÓN DIRECTA**
CLASE DE DOCUMENTO	**ESTUDIOS PREVIOS**

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de los fines esenciales del Estado previstos en el artículo 2° de la Constitución Política, en especial el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general y la garantía de la efectividad de los principios, derechos y deberes constitucionales, así como de conformidad con los principios que rigen la función administrativa consagrados en el artículo 209 Superior, el Concejo Municipal de Bucaramanga debe adoptar las decisiones administrativas necesarias para asegurar la prestación continua, eficiente, transparente y de calidad del servicio público a su cargo.

El Concejo Municipal, en su condición de corporación político-administrativa del orden territorial, ejerce funciones públicas de naturaleza normativa, de control político y administrativas, las cuales generan, de manera permanente, documentos físicos y digitales que constituyen prueba de la actuación institucional, soporte del ejercicio del control político, garantía de la transparencia administrativa y fundamento para la atención de requerimientos ciudadanos, judiciales, fiscales, disciplinarios y de los organismos de control.

Dentro de este marco funcional, la gestión integral del archivo institucional se configura como una actividad esencial, permanente y obligatoria, orientada a la organización, conservación, custodia, protección y disponibilidad de los documentos producidos y recibidos por la Corporación en ejercicio de sus funciones constitucionales y legales. El adecuado manejo archivístico no solo garantiza la memoria institucional, sino que resulta indispensable para la defensa jurídica de la entidad, la rendición de cuentas, el acceso a la información pública y el cumplimiento de los principios de transparencia y publicidad.

El cumplimiento de estas obligaciones archivísticas exige la disponibilidad de un espacio físico exclusivo y técnicamente adecuado para el archivo, que reúna condiciones mínimas de seguridad, estabilidad estructural, accesibilidad, salubridad, ventilación, control ambiental básico, capacidad de carga, ubicación estratégica y facilidad de operación logística, que permitan la conservación adecuada de los documentos y mitiguen riesgos asociados a su deterioro, pérdida, destrucción o manipulación indebida.

La necesidad institucional que se pretende satisfacer mediante el presente proceso contractual se circunscribe única y exclusivamente a contar con un inmueble destinado al funcionamiento del Archivo Central del Concejo Municipal de Bucaramanga, sin que el objeto contractual comprenda, directa o indirectamente, la provisión de infraestructura tecnológica, estanterías, sistemas de gestión documental, equipos de cómputo, redes de comunicación, software especializado, servicios archivísticos, personal técnico, ni ningún otro componente operativo o funcional distinto del espacio físico.

En este sentido, resulta necesario precisar que el Concejo Municipal de Bucaramanga, en ejercicio de su autonomía administrativa y financiera, asume de manera directa y exclusiva la provisión, instalación, administración, operación y mantenimiento de todos los elementos técnicos, tecnológicos, archivísticos y operativos requeridos para la adecuada gestión del archivo institucional. El contrato de arrendamiento tiene como finalidad única la cesión del uso y goce de un espacio físico idóneo que sirva como soporte material para el archivo, sin trasladar al arrendador responsabilidades técnicas, funcionales o administrativas.

La inexistencia de un inmueble propio que satisfaga de manera inmediata y adecuada las necesidades espaciales requeridas para el archivo institucional, sumada a la imposibilidad material, presupuestal y financiera de adelantar en el corto plazo procesos de adquisición, adecuación o construcción de un bien inmueble con las características necesarias, hacen necesaria,

razonable y proporcionada la celebración de un contrato de arrendamiento, como mecanismo idóneo para atender una necesidad real, actual y verificable.

Adicionalmente, la dinámica institucional, el crecimiento progresivo del acervo documental y las exigencias normativas en materia de archivo demandan soluciones flexibles que permitan a la Corporación adaptarse a sus necesidades reales de almacenamiento documental, sin comprometer recursos públicos en inversiones de largo plazo que limiten la capacidad de gestión presupuestal futura.

El contar con un espacio físico independiente y adecuado para el archivo permite, además, asegurar la correcta custodia, conservación y disponibilidad de la documentación institucional, fortalecer los mecanismos de control interno, prevenir riesgos de carácter administrativo, jurídico y disciplinario, y garantizar el acceso oportuno a la información, aspectos que inciden directamente en la eficiencia administrativa, la transparencia institucional y la calidad del servicio público prestado por el Concejo Municipal de Bucaramanga.

Desde la perspectiva de la planeación contractual, el contrato de arrendamiento se configura como el instrumento jurídico más eficiente y adecuado para satisfacer la necesidad identificada, en tanto permite flexibilidad administrativa, optimización de recursos, continuidad del servicio público y coherencia con las condiciones reales de funcionamiento de la Corporación, en armonía con los principios de legalidad, planeación, economía, eficiencia y responsabilidad que rigen la contratación pública.

Que, para atender la necesidad institucional identificada, se requiere el arrendamiento de un bien inmueble destinado exclusivamente al funcionamiento del Archivo Central del Concejo Municipal de Bucaramanga, consistente en un espacio físico tipo bodega, ubicado en la Carrera 10 No. 56-29, Bodegas 2, 3 y 7, sector Vegas de Villamizar, el cual reúne las condiciones locativas, de área, acceso, ubicación y funcionalidad necesarias para la custodia, conservación y organización del archivo institucional.

Que el bien inmueble a arrendar se destinará únicamente al almacenamiento, conservación y administración de la documentación del Concejo Municipal, sin que su uso implique la prestación de servicios adicionales por parte del arrendador, ni la provisión de infraestructura técnica, tecnológica, archivística u operativa distinta del espacio físico objeto del contrato.

Que el arrendamiento se limita a la cesión del uso y goce del inmueble en las condiciones locativas pactadas, manteniendo el Concejo Municipal de Bucaramanga el control pleno sobre la gestión archivística, la dotación técnica, la operación administrativa y el manejo funcional del Archivo Central.

2. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo señalado en el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, se establece como causal de contratación directa el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles, en los siguientes términos:

"(...) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles (...)".

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015 dispone:

"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

> Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
> Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

En el presente caso, atendiendo la necesidad institucional identificada, el Concejo Municipal de Bucaramanga requiere disponer de un inmueble destinado exclusivamente al funcionamiento del Archivo Central, el cual debe reunir condiciones específicas de área, ubicación, estabilidad estructural, accesibilidad, seguridad y funcionalidad, compatibles con la conservación, custodia y administración del acervo documental institucional.
De la verificación realizada sobre las condiciones del mercado inmobiliario en el sector donde se requiere la ubicación del inmueble —sector Vegas de Villamizar, municipio de Bucaramanga—, se evidenció que no existen otros inmuebles disponibles para arrendamiento que reúnan, de manera simultánea, las condiciones técnicas, espaciales y locativas necesarias para el funcionamiento del Archivo Central del Concejo Municipal de Bucaramanga.

Adicionalmente, debe señalarse que el Concejo Municipal de Bucaramanga ha venido utilizando y aprovechando de manera continua el inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 56-29, Bodegas 2, 3 y 7, sector Vegas de Villamizar, destinándolo al funcionamiento del Archivo Central, lo cual ha permitido garantizar la adecuada custodia, conservación y organización de la documentación institucional, así como la continuidad de la operación archivística. La permanencia en el uso del referido inmueble ha demostrado ser funcional, eficiente y conveniente para los fines institucionales, en la medida en que evita riesgos asociados al traslado del archivo, tales como pérdida o deterioro documental, interrupciones en la gestión archivística, costos adicionales de adecuación y afectaciones a la atención de requerimientos administrativos, judiciales y de los organismos de control.

En este contexto, y ante la inexistencia de alternativas inmobiliarias equivalentes en el sector que satisfagan la necesidad identificada, no resulta procedente efectuar una comparación efectiva con otros bienes inmuebles, al no existir opciones que reúnan condiciones similares de funcionalidad, ubicación y adecuación para el Archivo Central del Concejo Municipal de Bucaramanga.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y CONTRATO A CELEBRAR	
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO PARA EL ARCHIVO CENTRAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA UBICADO EN LA CARRERA 10 No 56-29 BODEGA 2, 3 y 7 VEGAS DE VILLAMIZAR
ALCANCE DEL OBJETO	1. Contar con condiciones básicas de seguridad física y estructural del inmueble, que permitan la atención de situaciones de emergencia, tales como salidas de evacuación funcionales, accesos adecuados y condiciones locativas que faciliten la instalación, por parte del Concejo Municipal de Bucaramanga, de los equipos y elementos necesarios para la atención de contingencias, sin que ello implique suministro, operación o mantenimiento de dichos sistemas por parte del arrendador. 2. Disponer de condiciones ambientales mínimas que permitan el manejo básico de temperatura, ventilación e iluminación natural o artificial del espacio, de forma que el Concejo Municipal pueda implementar, bajo su exclusiva responsabilidad, las medidas técnicas necesarias para la conservación documental conforme a la normatividad archivística vigente. 3. Permitir una adecuada organización física del espacio, de manera que el Concejo Municipal de Bucaramanga pueda realizar la disposición, organización y control del archivo documental, así como la instalación de elementos de almacenamiento, estantería y aislamiento, sin que el arrendador asuma responsabilidad alguna sobre la gestión, manipulación o conservación del acervo documental. 4. Informar oportunamente cualquier ajuste, modificación o intervención locativa que deba realizarse en el inmueble durante la ejecución del contrato, las cuales deberán contar con la autorización previa del supervisor del

	contrato, garantizando que las condiciones físicas del espacio no sean inferiores a las inicialmente entregadas ni afecten el uso previsto. 5. Permitir al Concejo Municipal de Bucaramanga relacionar, verificar y mantener actualizado el inventario documental del archivo institucional, así como realizar las transferencias documentales que se generen durante la ejecución del contrato, siendo esta una actividad exclusiva de la Entidad y no una obligación a cargo del arrendador.
OBLIGACIONES DE LAS PARTES	**A)EL CONTRATISTA SE OBLIGA EN DESARROLLO DEL OBJETO CONTRACTUAL:** 1. Entregar el bien inmueble objeto del presente contrato, consistente en un espacio físico con un área no inferior a sesenta (60) metros cuadrados, destinado al funcionamiento del Archivo Central, con capacidad para albergar máximo mil (1.000) cajas referencia X-200, ubicado en la Carrera 10 No. 56-29, Bodegas 2, 3 y 7, sector Vegas de Villamizar, en adecuadas condiciones locativas para el uso pactado. 2. Entregar el bien inmueble objeto del contrato en adecuadas condiciones locativas para el uso pactado, y recibirlo al finalizar el contrato de arrendamiento en las mismas condiciones en que fue entregado, salvo el deterioro natural derivado del uso normal. 3. Mantener el inmueble libre de cualquier situación jurídica o gravamen que afecte o pueda afectar la ejecución del contrato o el uso y goce pacífico del bien por parte del Concejo Municipal de Bucaramanga. 4. Atender las observaciones y requerimientos formulados por quien ejerza la supervisión, control y vigilancia del contrato, en lo que sea de su competencia como arrendador. 5. Suscribir el Acta de Inicio y el Acta de Terminación y Liquidación del contrato, cuando a ello haya lugar. 6. Garantizar al Concejo Municipal de Bucaramanga el uso y goce pacífico del inmueble, absteniéndose de realizar actos que perturben o limiten el uso autorizado durante la vigencia contractual. 7. Otorgar al Concejo Municipal de Bucaramanga un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez finalice el contrato, salvo que las partes acuerden un término diferente. **B)OBLIGACIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA** 1. Efectuar los registros de las operaciones presupuestales y contables que sean necesarios para cumplir cabalmente con el pago del canon de arrendamiento del inmueble objeto del contrato, conforme a la normatividad vigente. 2. Solicitar y recibir los informes de gestión y/o certificaciones de cumplimiento, cuando a ello haya lugar, relacionados con la ejecución del contrato y el uso del inmueble arrendado para el funcionamiento del Archivo Central. 3. Suministrar al arrendador la información que sea requerida para la adecuada ejecución del contrato, en lo que resulte pertinente y dentro del marco de las obligaciones contractuales pactadas. 4. Pagar en forma oportuna el canon de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en la cláusula de forma de pago del contrato y conforme a la disponibilidad del cupo PAC correspondiente.

	5. Designar un supervisor del contrato, encargado de verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales y de emitir las certificaciones de cumplimiento que se requieran para efectos de pago. 6. Permitir el acceso al inmueble arrendado, dentro de los términos pactados, para el uso exclusivo del Archivo Central del Concejo Municipal de Bucaramanga. 7. Dar aplicación a los principios de buena fe, colaboración y coordinación en el desarrollo del contrato, conforme a lo previsto en la Ley 80 de 1993
PLAZO DE EJECUCIÓN	El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será de diez (10) meses y quince (15) días, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin exceder la vigencia fiscal 2026.
VALOR	El presupuesto oficial estimado para el contrato de arrendamiento corresponde a un valor mensual de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($3.823.200)**, incluido IVA. En consecuencia, para un período de diez (10) meses y quince (15) días, el valor total estimado del contrato asciende a la suma de **CUARENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($40.143.600).**
FORMA DE PAGO	El valor del presente contrato será cancelado por **mensualidades vencidas**, contadas a partir del acta de inicio, mediante **diez (10) pagos mensuales**, cada uno por el valor de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($3.823.200)**, valor que incluye IVA, impuestos, tributos y costos directos e indirectos, y **un pago adicional proporcional correspondiente a quince (15) días**, calculado con base en el valor mensual pactado, de conformidad con los requisitos establecidos para tal fin. Para el pago se deberán allegar los siguientes documentos: a) Presentación de las respectivas actas de ejecución parciales y, cuando se requiera, acta de terminación y liquidación, informes de supervisión de actividades del contrato, con sus respectivos soportes y evidencias de la ejecución relacionada en dichos informes, soportes o planillas pagadas de los aportes correspondientes al sistema de seguridad social integral, los cuales deberán cumplir las previsiones legales, y factura y/o documento equivalente, de acuerdo con la normatividad vigente. b) Los documentos deberán entregarse en medio físico, debidamente firmados para tal efecto, y las evidencias allegarse en medio magnético; así mismo, deberá cargarse como anexos en la creación de la cuenta en la plataforma SECOP II.
LUGAR DE EJECUCIÓN	El lugar de ejecución del presente contrato es el Municipio de Bucaramanga .
SUPERVISIÓN	La supervisión será ejercida por el SECRETARIO GENERAL del Concejo Municipal de Bucaramanga, o quien haga sus veces. Cuando sea necesario designar un nuevo supervisor del contrato, ésta la efectuará el ordenador del gasto, quien lo comunicará mediante memorando al designado y hará entrega del contrato con sus soportes
PERFECCIONAMIENTO	El contrato (electrónico o físico) se perfecciona con la firma (aprobación) de las partes en la Plataforma del Secop II, o según el Protocolo para actuar ante una indisponibilidad del Secop II dada por la Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente.
CRITERIOS DE SELECCIÓN	Señala el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.8, que procede la contratación directa cuando no exista pluralidad de oferentes, considerándose que no existe pluralidad cuando únicamente una persona se encuentra en capacidad de proveer el bien o el servicio

	requerido, conforme a las condiciones técnicas, jurídicas y funcionales definidas en el estudio previo que soporta la contratación. En el presente caso, el Concejo Municipal de Bucaramanga deja constancia de que no se solicitarán previamente varias ofertas dentro del proceso de contratación, toda vez que, para satisfacer la necesidad institucional identificada —consistente en disponer de un espacio físico destinado al funcionamiento del Archivo Central—, únicamente el propietario del inmueble actualmente utilizado por la Corporación se encuentra en capacidad real, inmediata y jurídicamente habilitada para proveer el bien inmueble que satisface integralmente dicha necesidad. Lo anterior obedece a que la necesidad institucional no se circunscribe a la disponibilidad genérica de un inmueble, sino a la existencia de un espacio físico específico, con características particulares de área, ubicación, distribución interna, accesos, estabilidad estructural y condiciones locativas, que ha permitido al Concejo Municipal de Bucaramanga operar de manera continua, segura y eficiente su Archivo Central, garantizando la custodia, conservación y disponibilidad del acervo documental institucional. En efecto, el inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 56-29, Bodegas 2, 3 y 7, sector Vegas de Villamizar, ha venido siendo utilizado y aprovechado de manera continua por el Concejo Municipal de Bucaramanga para el funcionamiento del Archivo Central, evidenciándose que dicho espacio reúne las condiciones necesarias para el cumplimiento de las obligaciones archivísticas de la Corporación y satisface plenamente los requerimientos técnicos y funcionales definidos en el estudio previo. De la verificación realizada sobre las condiciones del mercado inmobiliario en el sector requerido, se constató que no existen otros inmuebles disponibles para arrendamiento que reúnan, de manera simultánea, condiciones equivalentes de área, ubicación, accesibilidad, funcionalidad y adecuación para el archivo institucional, ni que permitan garantizar la continuidad del servicio archivístico sin incurrir en riesgos adicionales asociados al traslado del archivo, la reorganización documental, el deterioro o pérdida de documentos y la interrupción de la operación institucional. En consecuencia, se encuentra acreditado que no existe pluralidad de oferentes en el mercado, en tanto únicamente el propietario del inmueble actualmente utilizado se encuentra en capacidad de ofrecer el bien inmueble que satisface las condiciones técnicas, funcionales y de ubicación requeridas por el Concejo Municipal de Bucaramanga, conforme a la necesidad institucional identificada. Por lo anterior, y atendiendo la inexistencia material de pluralidad de oferentes, se concluye que la solicitud de múltiples ofertas no resulta procedente ni exigible, en tanto la contratación debe adelantarse directamente con el propietario del inmueble que cumple las condiciones requeridas, garantizando la continuidad del servicio público archivístico, la seguridad y preservación de la documentación institucional y el cumplimiento de los principios de economía, eficiencia, planeación y responsabilidad que rigen la contratación estatal.
ANALISIS DEL SECTOR E IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	Para estimar el valor del mercado y obtener un precio acorde con las condiciones reales del sector, el Concejo Municipal de Bucaramanga adelantó el correspondiente estudio de mercado conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y a los lineamientos establecidos en la Guía G-ESS-02 de Colombia Compra Eficiente. Para tal efecto, se remite anexo.
CERTIFICADO DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES	UNSPSC: 80131500 – 80131502 Línea No. 005: *Arrendamiento de espacio físico destinado a la custodia y almacenamiento del archivo documental del Concejo Municipal de Bucaramanga.*

	La Tesorería del Concejo Municipal de Bucaramanga certifica que la necesidad a contratar se encuentra debidamente registrada y programada en el Plan Anual de Adquisiciones, bajo la Línea No. 005, correspondiente al arrendamiento de espacio físico para la custodia y almacenamiento del archivo documental, de conformidad con la programación presupuestal y financiera de la vigencia fiscal respectiva, y sujeta a la correspondiente disponibilidad de recursos.
GARANTÍAS	Para la futura contratación directa de **ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, no se requerirá la constitución de garantías, de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015**, en concordancia con el **artículo 7 de la Ley 1150 de 2007**,.
INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES	En ningún caso podrán presentar propuesta quien se encuentre incurso en las causales de inhabilidades e incompatibilidades que les impidan celebrar contratos con entidades públicas, de acuerdo con la Constitución Política, los Artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 18 de la ley 1150 de 2.007. Si lo hacen incurrirán en la inhabilidad establecida en el literal b, numeral 1, artículo 8º Ley 80 de 1993, además de las sanciones penales a que haya lugar.
ASPECTOS JURIDICOS DE LA PROPUESTA Y DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA FIRMA (APROBACIÓN) DEL CONTRATO CUMPLE – NO CUMPLE	1. El Contratista deberá allegar con la respuesta de la Invitación a presentar la hoja de vida, los siguientes documentos para la suscripción del contrato. 1. **Aceptación de la invitación.** 2. **Documento de identidad** del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante. 3. **Libreta Militar o Definición de Situación Militar** – *No aplica para hombres mayores de cincuenta (50) años ni mujeres*, de conformidad con el artículo 111 del Decreto Ley 2150 de 1995. 4. **Certificado de Existencia y Representación Legal**, cuando se trate de persona jurídica o persona natural comerciante. 5. **Documento que acredite la competencia y facultad del representante legal** para la suscripción de contratos, o en su defecto, el acta o documento del respectivo consejo u órgano social que autorice la suscripción de contratos. 6. **Registro Único Tributario – RUT.** 7. **Certificado de Antecedentes Disciplinarios** de la persona jurídica, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. 8. **Certificado de Antecedentes Disciplinarios** del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. 9. **Certificado de Antecedentes Fiscales** de la persona jurídica, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. 10. **Certificado de Antecedentes Fiscales** del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. 11. **Certificado de Antecedentes Judiciales (pasado judicial)** del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. 12. **Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM**, con vigencia de tres (3) meses, conforme a la Ley 2097 de 2021.

	13. **Certificado de Delitos Sexuales contra Menores de 18 Años**, de conformidad con la Ley 1918 de 2018, reglamentada por el Decreto 753 de 2019. 14. **Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas – RNMC**, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. 15. **Certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral** en salud, pensión, riesgos laborales y parafiscales, expedida por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal, con el soporte de las planillas de pago correspondientes a los últimos seis (6) meses, cuando aplique. 16. **Cédula del Contador y/o Revisor Fiscal**, tarjeta profesional y **certificado de antecedentes** (vigencia de tres (3) meses) del profesional que emita la certificación de aportes. 17. **Avalúo comercial del inmueble**, el cual deberá cumplir con las normas aplicables y tener una vigencia máxima de un (1) año. 18. **Certificado de Tradición y Libertad** del inmueble, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario. 19. **Copia de la escritura pública** que demuestre la tradición y/o derecho de dominio sobre el inmueble. 20. **Contrato de administración, corretaje, poder especial o documento equivalente**, respecto del bien inmueble, cuando aplique (para actividades inmobiliarias). 21. **Declaración** de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades (Arrendador). 22. **Declaración** expedida por el representante legal, en la que certifique que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le correspondan.
MATRIZ DE RIESGOS	ANEXO N°. 01.

4. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

La presente contratación no se encuentra cobijada por ningún Acuerdo Internacional o Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano.

JEFE DEPENDENCIA: **JAVIER MAURICIO GONGORA PICO** JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA	FIRMA:

MATRIZ DE RIESGOS

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna-	Tratamiento/ Controles a ser 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	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo-	Periodicidad ¿Cuándo-
1	General	Externo	Planeación, selección, contratación y ejecución	Riesgo Económico y social	Eventos producto de cambios en la normatividad por parte del Gobierno Nacional y que representen impacto negativo para el contratista y contratante	Inseguridad jurídica para las partes contractuales.	Posible	4	3	Riesgo bajo	Contratista y contratante	Estar al día en las actualizaciones normativas	Improbable	3	2	Bajo	No	Entidad	Una vez se produzca el evento no deseado	Una vez se ajuste a la normativa vigente	Revisión jurídica en el diario oficial	Mensual
2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Los procesos contractuales no se adelantan por falta de entrega de la documentación por parte del contratista	Retraso en cun cumplimiento de los objetos misionales y administrativos del ente de control	Posible	4	3	Riesgo bajo	Contratante	Entrega de documentación de manera oportuna por parte del contratista previo el Inicio de los procesos contractuales	Improbable	3	2	Bajo	No	Entidad	Una vez se produzca el evento no deseado	Planeación contractual	Diligenciando el Control de ruta del proceso	Lista de chequeo realizada
3	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El objeto contrado no sea ejecutado dentro del término y con las especificaciones del contrato.	Incumplimiento del objeto contractual	Posible	4	3	Riesgo bajo	Contratante	Supervisión permanente y eficiente	Improbable	3	2	Bajo	No	Entidad	Una vez se produzca el evento no deseado	Planeación contractual	Informe mensual	Mensual en los informes pres

ANÁLISIS DEL PRECIO

ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO PARA EL ARCHIVO CENTRAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA UBICADO EN LA CARRERA 10 No 56-29 BODEGA 2, 3 y 7 VEGAS DE VILLAMIZAR

2026

ESTUDIO DEL PRECIO.

El canon de arrendamiento correspondiente a un ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO PARA EL ARCHIVO CENTRAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA UBICADO EN LA CARRERA 10 No 56-29 BODEGA 2, 3 y 7 VEGAS DE VILLAMIZAR , el cual se 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.

1. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

La dirección Carrera 10 No. 56-29, Bodegas 2, 3 y 7 – Vegas de Villamizar corresponde a una zona industrial / de bodegas en el sector Vegas de Villamizar, que se ubica en el municipio de Girón (área metropolitana de Bucaramanga), departamento de Santander, Colombia.

Características del Sector.

Sector industrial y logístico en desarrollo:

La zona de Vegas de Villamizar es una área industrial y de bodegaje localizada en el municipio de Girón, muy cerca de Bucaramanga y con buena conectividad vial, especialmente por la vía principal que comunica Girón con Bucaramanga. Esto facilita el transporte de mercancías y la llegada de servicios para operaciones logísticas.

Este sector forma parte de los crecimientos urbanos industriales periféricos alrededor de Bucaramanga y Girón, lo que ha atraído inversión en bodegas y espacios logísticos.

Dentro del período de estudio se pueden identificar tres periferias, así: la primera periferia (pp) se inició en 1966 y se extendió hasta 1973, y la conformaron dos proyectos de vivienda: el barrio Santa Cruz (primera periferia sur) y el barrio El Poblado (primera periferia norte), y un proyecto urbano industrial llamado Vegas de Villamizar (primera periferia noreste). (Estupiñán, 2016)



Tipo de inmuebles y oferta de bodegas

En el sector se encuentran bodegas de diferentes tamaños y capacidades, desde bodegas pequeñas (~240 m²) hasta espacios mucho más grandes (1.100–2.400 m² o más), adecuadas para almacenamiento y operaciones comerciales e industriales.

Muchas de estas bodegas cuentan con características técnicas necesarias para el archivo ya que cuentan con :

- Altura libre y estructura robusta para almacenamiento industrial.
- Acceso para camiones o tractocamiones y maquinaria de transporte pesado.
- Espacios de oficina y servicios integrados (oficinas administrativas, baños, parqueaderos internos).

Los principales elementos físicos que contuvieron el crecimiento de San Juan de Girón. Pero además, hacia el noreste se constituyeron nuevos fragmentos discontinuos, representados en las instalaciones industriales (primera periferia noreste), siendo la más importante la urbanización industrial Vegas de Villamizar, gestionada por Urbanas S. A., que creció de manera lineal a un costado de la vía Bucaramanga-Girón.

Perfil de empresas y actividades presentes

El área no es solo bodegas vacías, sino que alberga empresas vinculadas a la logística, almacenamiento y distribución en Girón y el área metropolitana.

Ejemplos de actividades empresariales vinculadas al bodegaje/logística incluyen:

- Empresas de distribución y almacenaje de productos varios.
- Distribución de bebidas y alimentos a través de bodegas en la región.

- Transporte de carga por carretera con sedes o domicilios en bodegas del sector Vegas de Villamizar.
- Servicios de logística de centros de distribución, lo que indica una demanda de espacios.
- Gran espacio de bodegas para resguardar el archivo

Estas tipos de negocios usan bodegas como parte clave de su operación y pueden formar una base de clientes potenciales o sectores económicos interesados en arrendar/operar en bodegas.

Ventajas del sector

Ubicación y accesibilidad.

Cercanía a Bucaramanga y a vías principales facilita transporte de mercancías y acceso al mercado regional.

Buena conectividad para distribuidores que operan en Santander y hacia otras regiones del país.

Infraestructura adaptable.

Bodegas con flexibilidad para expansión (unión de espacios, modificación interna).

Servicios básicos disponibles (electricidad trifásica, agua, pavimentación, acceso para vehículos en operación).

Dinamismo empresarial.

Posibilidad de atraer operadores logísticos, empresas de distribución y servicios que buscan ubicaciones estratégicas fuera de las zonas urbanas más congestionadas.

El sector atrae tanto empresas locales como nacionales que requieren almacenamiento operativo y logística de distribución.

El sector de Vegas de Villamizar en Girón funciona como un núcleo urbano-industrial emergente, con una oferta variada de espacios de bodegas y logística. Su conectividad vial, presencia empresarial en distribución y almacenamiento, y diferentes tamaños de bodegas en arriendo/venta hacen de esta zona una alternativa sólida para operaciones logísticas, distribución regional y centros de almacenamiento con proyección de crecimiento.

2. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Carrera 10 No. 56-29 – Bodegas 2, 3 y 7, Sector Vegas de Villamizar, Girón, Santander, Colombia.

Este punto forma parte del sector industrial y de bodegaje conocido como Vegas de Villamizar, en el municipio de Girón, dentro del Área Metropolitana de Bucaramanga (que agrupa Bucaramanga, Girón, Floridablanca y Piedecuesta)

3. LOCALIZACIÓN Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Girón, Santander, Colombia — Este sector se considera parte de la periferia urbana e industrial entre Girón y Bucaramanga, siendo un punto estratégico para operaciones logísticas.

Zona:

- El inmueble se encuentra en una zona con presencia de bodegas, talleres, firmas de almacenamiento y logística, así como actividades industriales y comerciales ligadas al comercio mayorista y distribución regional.

Conectividad:

- Acceso vial principal: Carrera 10 y calles/transversales que conectan con la vía Bucaramanga–Girón.
- Esta ubicación está fácilmente accesible por transporte de carga y vehículos comerciales, lo que favorece actividades de arrendamiento para uso industrial y logístico.

Distancia estimada desde Bucaramanga:

El sector Vegas de Villamizar está a pocos minutos por carretera desde el centro de Bucaramanga, al norte del área urbana principal, con rutas directas hacia Girón y hacia la zona industrial de la ciudad.

4. SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector cuenta con alcantarillado y sus respectivas conexiones domiciliarias, redes matrices de acueducto, energía eléctrica, y telefónico, Vías pavimentadas, andenes y alumbrado público, el predio cuenta con el servicio de luz.

5. TRANSPORTE:

La movilización en el sector está conformada por buses de servicio público, taxis de transporte público, cuya frecuencia varía en razón a que estas rutas de transporte comunican el sector donde se encuentra ubicado el inmueble con toda el Área Metropolitana.

6. MPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

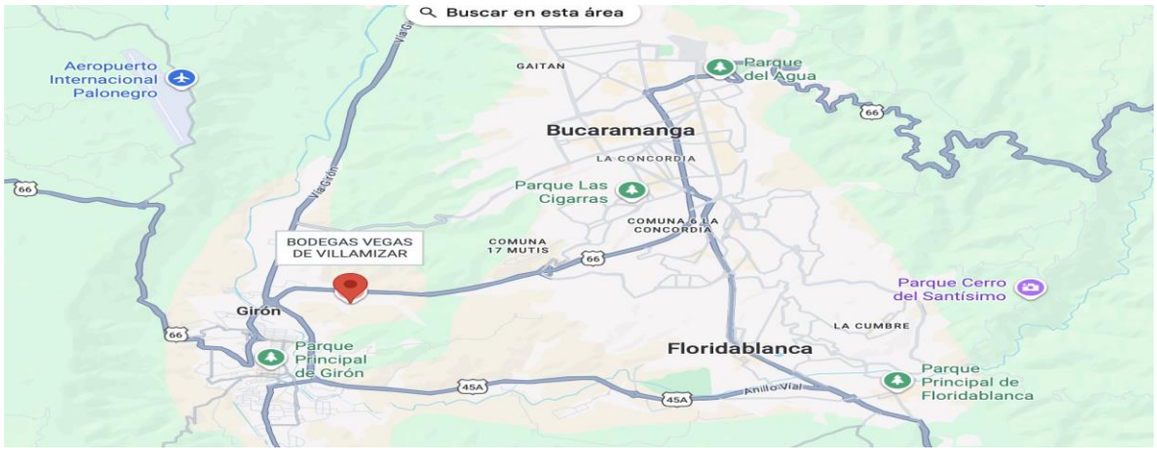
De acuerdo con la visita realizada al sector, en el mismo no se observa algún problema de impacto ambiental y ni de condiciones de salubridad.

El impacto ambiental por emisión de gases y ruido del transporte y vehículos es el estándar para este tipo de zonas

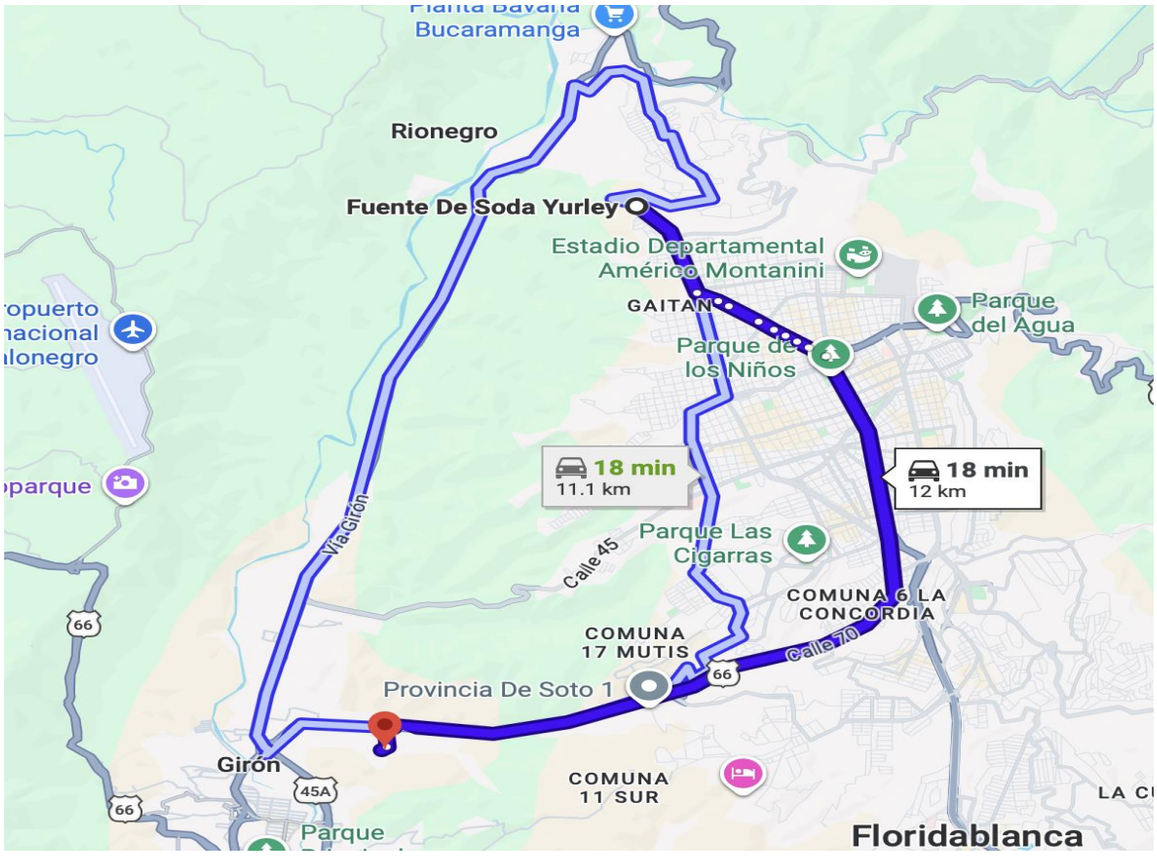
7. SEGURIDAD

En el sector no se observó ningún problema que altere el orden público.

8. VISTA DEL PREDIO



Fuente : Googlemaps



Fuente : Googlemaps

9. CANON DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL PARA LA VIGENCIA

Durante la vigencia 2025, **SAFEDOG .** arrienda dicho inmueble por un canon mensual de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($3.600.000), incluyendo** impuestos y gravámenes incluidos, correspondiente BODEGA 2, 3 y 7 VEGAS DE VILLAMIZAR.

OFERTA ECONÓMICA

SERVICIO DE ALQUILER DE ESPACIO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Alquiler de espacio para unidades de conservación	MES	10	$ 3.600.000	$36.000.000

10. **COMPORTAMIENTO IPC**

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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**

Fuente: DANE, IPC

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) es una de las variables macroeconómicas más relevantes para la planeación económica, la estructuración de presupuestos públicos y la evaluación de la sostenibilidad financiera de los proyectos. Para el año 2026, Colombia parte de un escenario en el que, si bien la inflación ha venido desacelerándose frente a los picos observados en 2023 y 2024, aún se mantiene por encima del rango meta del Banco de la República, lo que evidencia que la economía continúa en un proceso de normalización gradual de precios.

Al cierre de la vigencia 2025, el IPC anual se ubicó en 5,1 %, confirmando una reducción frente a los niveles más altos de años anteriores, pero todavía lejos del objetivo de inflación de largo plazo del 3 %. Este comportamiento refleja la persistencia de presiones estructurales sobre los precios, particularmente en los componentes de servicios, arriendos, transporte y bienes regulados, así como los efectos rezagados de la indexación salarial y contractual que continúan trasladándose a la canasta de consumo.

Para 2026, las proyecciones macroeconómicas indican que la inflación continuará una senda de desaceleración, aunque de manera gradual. En este contexto, el IPC se ubicaría en un rango cercano al 4 % – 5 % anual, lo que implica que, si bien se

espera una mejora frente al cierre de 2025, la inflación seguiría situándose por encima del rango meta del Banco de la República durante buena parte de la vigencia. Este ajuste responde principalmente al mantenimiento de una política monetaria restrictiva, orientada a controlar la demanda agregada y a estabilizar las expectativas de inflación.

No obstante, la trayectoria de reducción del IPC en 2026 enfrenta riesgos importantes asociados al comportamiento de los costos laborales y a los mecanismos de indexación. Los incrementos del salario mínimo y de otros ingresos laborales tienden a trasladarse a los precios finales de bienes y servicios, especialmente en sectores intensivos en mano de obra, lo que puede generar presiones inflacionarias persistentes durante el año, particularmente en los primeros meses.

A lo anterior se suman factores externos como la evolución de los precios internacionales de la energía, los alimentos y el tipo de cambio, los cuales influyen de manera directa en los costos de producción y en el precio de los bienes importados. En una economía abierta como la colombiana, estos elementos continúan siendo determinantes para la dinámica inflacionaria y representan un riesgo adicional para la convergencia del IPC hacia niveles más bajos.

Desde la perspectiva de la planeación sectorial y presupuestal, este contexto implica que para la vigencia 2026 debe asumirse un escenario de inflación aún moderadamente elevada, que impactará los costos de operación, la actualización de contratos, los gastos de personal y los precios de insumos y servicios. Por ello, resulta técnicamente adecuado que los estudios del sector y los modelos financieros incorporen supuestos de IPC coherentes con esta realidad macroeconómica, con el fin de evitar desfinanciamientos y asegurar la sostenibilidad de los proyectos.

El IPC de 2026 se desarrollará en un entorno de desinflación gradual, condicionado por factores monetarios, salariales y externos, lo que justifica adoptar criterios prudentes en la estimación de costos y en la programación presupuestal para la vigencia.

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.

11. COMPORTAMIENTO SALARIO MINIMO.

El Gobierno de Colombia definió por decreto aumentar el salario mínimo para 2026 en 23%, el incremento más alto de las últimas décadas, llevándolo a $2.000.000 mensuales, incluido el subsidio de transporte. Esta decisión cambia de forma significativa el panorama macroeconómico de 2026, particularmente en materia de inflación, tasas de interés y déficit fiscal.

El incremento del salario mínimo técnicamente deseable, consistente con la preservación del poder adquisitivo y el reconocimiento de la productividad de 2025, era de 6,1%. El aumento decretado del 23% se desvía sustancialmente tanto de esa referencia como de lo esperado por el mercado, introduciendo un choque macroeconómico relevante, aunque persigue un objetivo loable mejorar los ingresos de 2,4 millones de personas que devengan el salario mínimo, el incremento desproporcionado terminará afectando negativamente a todos los colombianos a través de mayores niveles de inflación y tasas de interés.

El aumento del salario mínimo incrementa el gasto del Gobierno Nacional Central (GNC) en cerca de $7 billones (0,35% del PIB), principalmente por mayores salarios de funcionarios públicos y pensiones, elevando nuestro pronóstico de déficit fiscal de 2026 a 7,9% del PIB, desde 7,5% anteriormente y los mercados financieros ya reaccionaron al anuncio. Las tasas de los TES aumentaron, especialmente en la parte media de la curva, mientras que la curva swap IBR descuenta cerca de 300 pbs adicionales de aumento en la TPM a 12 meses.

En el mediano plazo, el incremento del salario mínimo ampliará las brechas entre ocupados formales e informales, elevará la informalidad y el desempleo, sobre los efectos del crecimiento económico aún están en evaluación.

En el corto plazo, el mayor salario mínimo, junto con elevados flujos de remesas y otros ingresos no recurrentes, podría sostener la demanda. Sin embargo, en el mediano plazo, la falta de sostenibilidad de estas fuentes y la desconexión entre salarios y productividad aumentan el riesgo de que la economía converja a tasas de crecimiento persistentemente bajas, incluso por debajo del 2%.

El salario mínimo se ha convertido en un determinante macroeconómico central, con efectos duraderos sobre la inflación, la política monetaria, las finanzas públicas y el crecimiento potencial, por lo que su evaluación trasciende el ámbito social y es fundamental para el análisis macroeconómico.

12. ANALISIS DE PRECIOS

De acuerdo con el comportamiento de los indicadores económicos el valor del canon de arrendamiento en el presente análisis de precios se determina a partir de la propuesta económica presentada por el arrendador, la cual fue evaluada bajo criterios técnicos, económicos y de razonabilidad, en atención al contexto macroeconómico vigente para la vigencia 2026. Dicha propuesta no se limita a una actualización automática por IPC, sino que responde a una revisión económica del canon sustentada en cambios estructurales del entorno económico y en el comportamiento real de los costos asociados al inmueble.

Como se mención anteriormente la economía colombiana presenta un escenario de inflación aun moderadamente elevada, sumado a un incremento excepcional del salario mínimo del 23%, situación que genera presiones significativas sobre los costos laborales y operativos del arrendador, particularmente en servicios intensivos en mano de obra como vigilancia, aseo, administración, mantenimiento y demás servicios necesarios para la adecuada operación del inmueble. Estos costos constituyen un componente relevante de la estructura económica del arrendamiento y afectan directamente la sostenibilidad financiera del activo.

Adicionalmente, el aumento del salario mínimo y la dinámica de los precios de los servicios producen efectos de segunda ronda que no se reflejan de manera inmediata en el IPC, razón por la cual la actualización del canon exclusivamente con base en dicho índice no permite capturar el incremento real y oportuno de los costos asumidos por el arrendador. En este contexto, la propuesta económica presentada incorpora criterios objetivos relacionados con la inflación, el aumento de los costos laborales y la necesidad de preservar el equilibrio económico del contrato.

En consecuencia, el valor del canon adoptado en el análisis de precios corresponde a la evaluación de la oferta económica del arrendador, la cual se considera técnicamente sustentada, proporcional y coherente con las condiciones del mercado y con el entorno macroeconómico de la vigencia 2026, garantizando la adecuada operación,

mantenimiento y sostenibilidad del inmueble objeto del arrendamiento, como se refleja a continuación

Espacio Físico	Área	LOCALIDAD	Vr. Mensual 2026
Área construida	BODEGA 2,3 Y 7	VEGAS DE VILLAMIZAR	$ 3.823.200

PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto oficial estimado para el contrato de arrendamiento corresponde a un valor mensual de TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS PESOS ($3.823.200), incluido IVA, lo que para un período de diez (10) meses y quince (15) DIAS , asciende a un valor total de CUARENTA MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS ($40.143.600).

Proyecto : DAVID ALEJANDRO AMAYA VARGAS. / CPS OFICINA JURIDICA CONCEJO DE BUCARAMANGA.