



| | | |
|--|--|--|
|  <p>Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Tibasosa FONDOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA NIT. 800.125.595-1</p> | <p>FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA</p> |  |
| | <p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG</p> | <p>Código: GCO-F-002 Versión: 02</p> |
| | <p>PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL</p> | <p>Fecha 25/04/2025</p> |
| | <p>ANÁLISIS DEL SECTOR</p> | <p>Página: 1 de 9</p> |

ANÁLISIS DEL SECTOR, en atención a lo consagrado en el Artículo 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y el Manual - Guía para la Elaboración de Estudios del Sector G- EES-02, expedido por Colombia Compra Eficiente, se deja constancia de los factores que constituyen el Estudio del Sector Económico.

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE TIPO LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN LA CARRERA 8 No 2 SUR – 21 DE LA URBANIZACIÓN SANTA HELENA, EN EL MUNICIPIO DE TIBASOSA, BOYACÁ, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 074-76734 DE LA OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DUITAMA.

1. Introducción y Marco Legal

El presente estudio del sector constituye el eje fundamental de la etapa de planeación del proceso de selección. Su elaboración materializa los principios de economía, responsabilidad y transparencia consagrados en la **Ley 80 de 1993**, garantizando que la contratación sea objetiva y eficiente.

En cumplimiento de lo dispuesto por el **Artículo 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015**, El fondo de vivienda de interés social y reforma urbana de Tibasosa "FOMVITI", procede a analizar el sector económico relativo al objeto contractual. Este análisis se aborda desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional y técnica, incluyendo la correspondiente tipificación y asignación de riesgos, siguiendo los lineamientos de la **Guía para la Elaboración de Estudios del Sector** expedida por Colombia Compra Eficiente.

El presente proceso se sustenta en el marco normativo de la contratación estatal en Colombia: Ley 80 de 1993

El artículo 13 de la citada ley establece que los contratos celebrados por estas entidades se rigen por las disposiciones comerciales y civiles, salvo en materias reguladas específicamente por el estatuto. En concordancia, el artículo 32 define como contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones previstas en el derecho privado o derivados de la autonomía de la voluntad.

Según el artículo 40 de la Ley 80, las entidades pueden pactar las cláusulas y condiciones que consideren necesarias para el cumplimiento de las multas estatales, siempre que no contravengan la Constitución, la ley o el orden público.



De acuerdo con los artículos 39 y 41 de la misma norma, este contrato es de carácter solemne, por lo cual su perfeccionamiento requiere que conste por escrito, sin que sea necesaria su elevación a escritura pública.

Finalmente, el Decreto 1082 de 2015 faculta el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas. Según las directrices de Colombia Compra Eficiente, cuando una de las partes es una entidad estatal, el contrato se rige por el Estatuto General de Contratación, integrando las normas civiles y comerciales pertinentes.

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
Cel-301 2401418 E-mail: contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>

Código postal: 152260



| | | |
|--|---|--|
|  | FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA |  |
| | MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG | Código: GCO-F-002 Versión: 02 |
| | PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL | Fecha 25/04/2025 |
| | ANÁLISIS DEL SECTOR | Página: 2 de 9 |

El artículo 13 de la Ley 80 de 1993, señala que "(...) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2º del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley (...)" (Subrayado propio)

A la luz de lo estipulado en el artículo 32 de la ordenada anterior, "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad..." (Negrilla fuera de texto). Así pues, las entidades públicas pueden celebrar contratos cuyas disposiciones se pueden regir por las normas de derecho privado y por la naturaleza del contrato objeto del presente estudio.

Igualmente, el artículo 40 de la norma en cita regula que "Del contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración (...)"

Estructura del Análisis

Para la determinación de las condiciones de mercado y la fijación del presupuesto oficial, el documento se desarrolla bajo los siguientes componentes:

1. **Contexto General del Mercado:** Definición del servicio de arrendamiento y dinámica del sector inmobiliario local.
2. **Análisis de la Demanda y Comportamiento del Gasto Histórico:** Revisión de las contrataciones previas de la entidad para necesidades similares.
3. **Análisis de la Oferta:** Identificación de posibles proveedores y disponibilidad de inmuebles que cumplan con las especificaciones requeridas.
4. **Estudio de Mercado y Precios de Referencia:** Comparativa de valores
5. **Análisis de Riesgos:** Identificación y mitigación de eventos que puedan afectar la ejecución del contrato.



1. CONTEXTO GENERAL DEL MERCADO

Conforme al Boletín IV de 2025 expedido por el DANE, el siguiente es el análisis del comportamiento del PIB.

El análisis de la economía nacional permite identificar la estabilidad y el crecimiento de las actividades relacionadas con el objeto del proceso. Según las cifras del Producto Interno Bruto (PIB) con enfoque de producción, se presentan los siguientes hallazgos relevantes para el periodo 2024-2025:

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
Cel-301 2401418 E-mail. contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>
Código postal: 152260



| | | |
|--|--|--|
|  <p>Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Tibasosa</p> <p>FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA NIT. 800.125.595-1</p> | <p>FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA</p> |  |
| | <p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG</p> | <p>Código: GCO-F-002 Versión:02</p> |
| | <p>PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL</p> | <p>Fecha 25/04/2025</p> |
| | <p>ANÁLISIS DEL SECTOR</p> | <p>Página: 3 de 9</p> |

1.1. Comportamiento Anual del PIB (2025 vs. 2024)

Durante el año 2025, el PIB registró un crecimiento consolidado del 2,6%. Este dinamismo estuvo impulsado principalmente por sectores que guardan relación indirecta con la prestación de servicios y el uso de infraestructura:

Comercio, Transporte y Servicios de Comida: Presentó un crecimiento del 4,6%, aportando 0,9 puntos porcentuales (p.p.) a la variación anual. Este sector es clave para entender la oferta de servicios e inmuebles comerciales.

Administración Pública, Educación y Salud: Registró un incremento del 4,5% (aporte de 0,8 p.p.), lo cual refleja una expansión en la gestión estatal y la necesidad de espacios físicos para la atención ciudadana.

Actividades Artísticas y de Servicios: Fue el sector de mayor crecimiento relativo con un 9,9%, contribuyendo con 0,4 p.p. a la dinámica nacional.

1.2. Análisis del Cuarto Trimestre de 2025

En el cierre del año (cuarto trimestre), la serie original del PIB mostró un crecimiento del 2,3% frente al mismo periodo del año anterior. En este lapso, los sectores con mayor incidencia fueron:

- Sector Público: Crecimiento del 4,8% (Aporte: 0,9 p.p.).
- Comercio y Logística: Crecimiento del 3,4% (Aporte: 0,7 p.p.).

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Cuarto trimestre 2025²

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Año total 2025 ² / 2024 ¹ | Anual 2025 ² -IV / 2024 ¹ -IV | Trimestral 2025 ² -IV / 2025 ² -III |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 3,1 | -0,4 | -2,6 |
| Explotación de minas y canteras | -6,2 | -2,9 | 1,2 |
| Industrias manufactureras | 1,9 | 1,0 | -1,6 |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ³ | 1,1 | 2,9 | 0,8 |
| Construcción | -2,8 | -2,6 | -1,5 |
| Comercio al por mayor y al por menor ⁴ | 4,6 | 3,4 | 1,6 |
| Información y comunicaciones | 1,0 | -1,2 | -2,0 |
| Actividades financieras y de seguros | 2,8 | 0,7 | -2,4 |
| Actividades inmobiliarias | 2,0 | 1,9 | 0,4 |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁵ | 1,3 | 1,5 | 0,4 |
| Administración pública, defensa, educación y salud ⁶ | 4,5 | 4,8 | 0,2 |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁷ | 9,9 | 11,5 | 4,6 |
| Valor agregado bruto | 2,7 | 2,3 | -0,1 |
| Impuestos menos subvenciones sobre los productos | 2,5 | 2,5 | 0,6 |
| Producto Interno Bruto | 2,6 | 2,3 | 0,1 |

Actividades inmobiliarias:

Para el año 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0%, respecto al año 2024p. En el cuarto trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
Cel-301 2401418 E-mail: contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>
Código postal: 152260





| | | |
|---|---|--|
|  <p>Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Tibasosa FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA NIT. 800.125.595-1</p> | FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA |  Código: GCO-F-002 Versión: 02 |
| | MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG | |
| | PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL | Página: 4 de 9 |
| | ANÁLISIS DEL SECTOR | |

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Cuarto trimestre 2025^{Pr}

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---------------------------|--|--|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Año total | Anual | Trimestral |
| | 2025 ^{Pr} / 2024 ^P | 2025 ^{Pr} -IV / 2024 ^P -IV | 2025 ^{Pr} -IV / 2025 ^{Pr} -III |
| Actividades inmobiliarias | 2,0 | 1,9 | 0,4 |

Fuente: DANE, PIB_T

^P preliminar

^P provisional

¹ Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Fuente: DANE Boletín técnico Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T)

2. Análisis de la Demanda y Comportamiento del Gasto Histórico:

2.1. Análisis de la demanda:





Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico

El análisis de la demanda para el código UNSPSC 80131500 (Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales) revela una ejecución administrativa estacional y programada. Durante la vigencia 2025, se identifica un pico presupuestal en el mes de febrero, comportamiento típico de la contratación estatal donde se formalizan los compromisos de gasto anualizados para garantizar la continuidad del servicio administrativo.

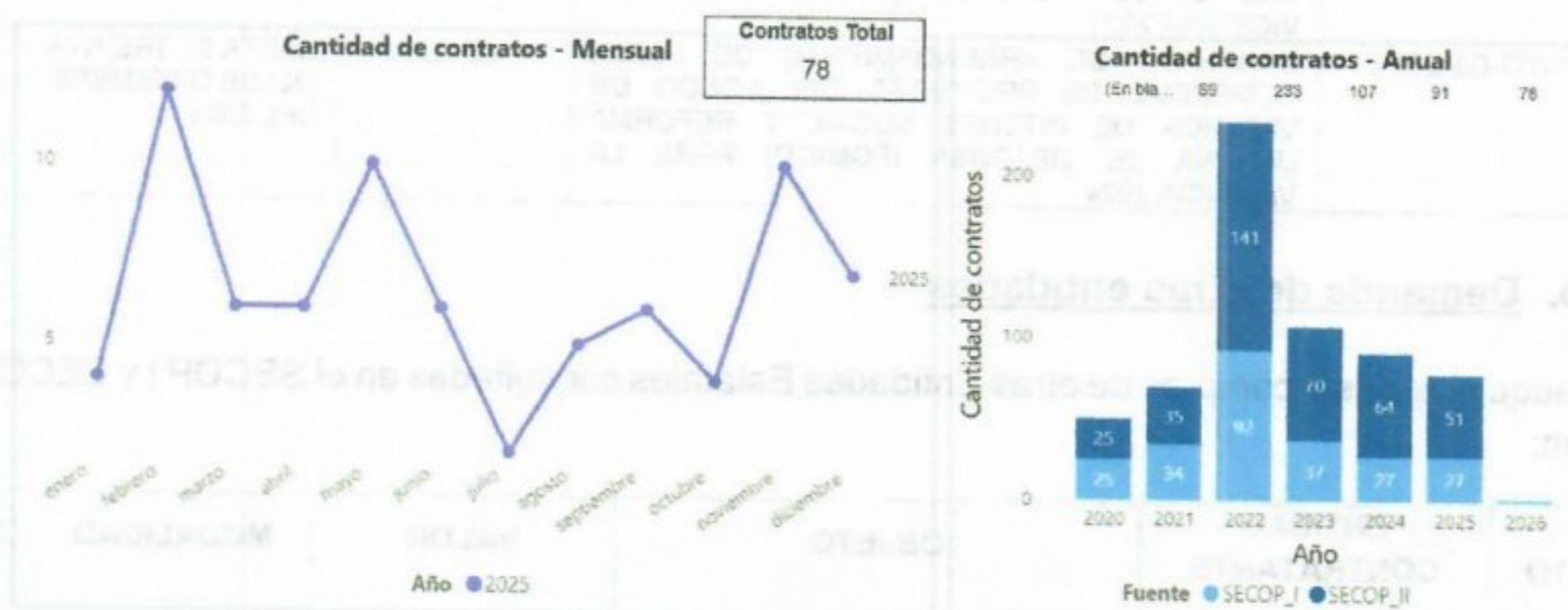
A nivel histórico, el sector muestra una tendencia creciente en las vigencias 2024 y 2025, alcanzando en esta última un valor reportado de aproximadamente \$3,28 billones. Este volumen de contratación, gestionado mayoritariamente a través de la plataforma SECOP II, confirma la madurez del mercado y la existencia de una oferta robusta.

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
Cel-301 2401418 E-mail: contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>
Código postal: 152260



| | | |
|---|---|--|
|  <p>Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Tibasosa FOMVITI FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA NIT. 800.125.595-1</p> | FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA |  Código: GCO-F-002 Versión: 02 Fecha 25/04/2025 Página: 5 de 9 |
| | MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG | |
| | PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL | |
| | ANÁLISIS DEL SECTOR | |

Por lo tanto, se concluye que el proceso de Mínima Cuantía propuesto es técnica y económicamente viable, toda vez que existen antecedentes verificables que aseguran la pluralidad de oferentes y el cumplimiento de los principios de planeación y transparencia en la selección del contratista



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico

Para la vigencia 2025, se registran 78 contratos bajo el código UNSPSC 80131500, con una distribución mensual que evidencia picos de actividad en febrero, mayo y noviembre. Esta continuidad en la suscripción de negocios jurídicos a lo largo del año confirma que el arrendamiento de instalaciones es una necesidad recurrente y un mercado con dinámica constante.

Del análisis histórico se desprende que, si bien el año 2022 alcanzó un máximo de 233 contratos, las vigencias subsiguientes mantienen niveles significativos de operación. Esta estabilización en las cifras refleja un mercado maduro y consolidado en la plataforma SECOP II, donde la oferta de inmuebles públicos encuentra una respuesta efectiva en la demanda privada.

En conclusión, los antecedentes verificables y la persistencia de la demanda respaldan la viabilidad del presente proceso de Mínima Cuantía. La estructura del mercado garantiza un entorno competitivo, transparente y con pluralidad de interesados, permitiendo que la Entidad seleccione la oferta que represente las mejores condiciones económicas para el patrimonio público.

2.2. Comportamiento del gasto histórico



a. Demanda de la Entidad

El Fondo de vivienda de interés social y reforma urbana de Tibasosa "FOMVITI" ha contratado estos servicios en vigencias anteriores, encontrándose la siguiente información:

| No. Contrato | Objeto | Valor mensual | Plazo |
|------------------|---|---------------|--------------------------|
| FOMVITI-003-2022 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA | \$222.800 | HASTA EL TREINTA (30) DE |

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
 Cel-301 2401418 E-mail: contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>
 Código postal: 152260



| | | | |
|--|---|--|---|
|  <p>FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA</p> <p>FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA NIT. 800.125.595-1</p> | FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA | |  <p>Código: GCO-F-002 Versión: 02</p> |
| | MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG | | |
| | PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL | | Página: 6 de 9 |
| | ANÁLISIS DEL SECTOR | | |

| | | | |
|-----------------|--|-----------|---|
| | URBANA DE TIBASOSA (FOMVITI) PARA LA VIGENCIA 2022 | | DICIEMBRE DEL 2022 |
| FOMVITI-01-2023 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA (FOMVITI) PARA LA VIGENCIA 2023 | \$252.031 | HASTA EL VEINTINUEVE (29) DE DICIEMBRE DEL 2023 |
| FOMVITI-03-2024 | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA (FOMVITI) PARA LA VIGENCIA 2024 | \$275.419 | HASTA EL TREINTA (30) DE DICIEMBRE DEL 2024 |

b. Demanda de otras entidades



Las adquisiciones o compras de otras Entidades Estatales consultadas en el SECOP I y SECOP II, son:

| No. CONTRATO | ENTIDAD CONTRATANTE | OBJETO | VALOR | MODALIDAD | PLAZO |
|-----------------|---|--|---------------|----------------|----------|
| SO-MIN-14-2026 | ALCALDÍA MUNICIPAL SAN ONOFRE | "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUB-ESTACION DE POLICIA EN EL CORREGIMIENTO DE RINCON DEL MAR, MUNICIPIO DE SAN ONOFRE - SUCRE" | \$ 16,200,000 | MINIMA CUANTIA | 6 meses |
| IP-06-2026 | CESAR - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SAN ALBERTO | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CUERPO POLICIAL DE INVESTIGACIÓN JUDICIAL (SIJIN) EN EL MUNICIPIO DE SAN ALBERTO-CESAR". | \$18,000,000 | MINIMA CUANTIA | 10 meses |
| MC-CA-001-2026 | ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE ITUANGO | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO, OPERACIÓN Y DESARROLLO DE LA CASA DE LA CULTURA NELSON ACEVEDO, COMO ESPACIO PARA LA EJECUCIÓN DE PROGRAMAS, PROYECTOS Y ACTIVIDADES CULTURALES, ARTÍSTICAS, FORMATIVAS Y COMUNITARIAS, UBICADO EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE ITUANGO, ANTIOQUIA | \$ 45,050,000 | MINIMA CUANTIA | 253 días |
| MC-MNUN-02-2026 | CASANARE - ALCALDÍA MUNICIPIO DE NUNCHIA | ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE NUNCHÍA, DEPARTAMENTO DE CASANARE, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN A LA JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL. | \$5,044,800 | MINIMA CUANTIA | 4 meses |

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
Cel-301 2401418 E-mail. contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>

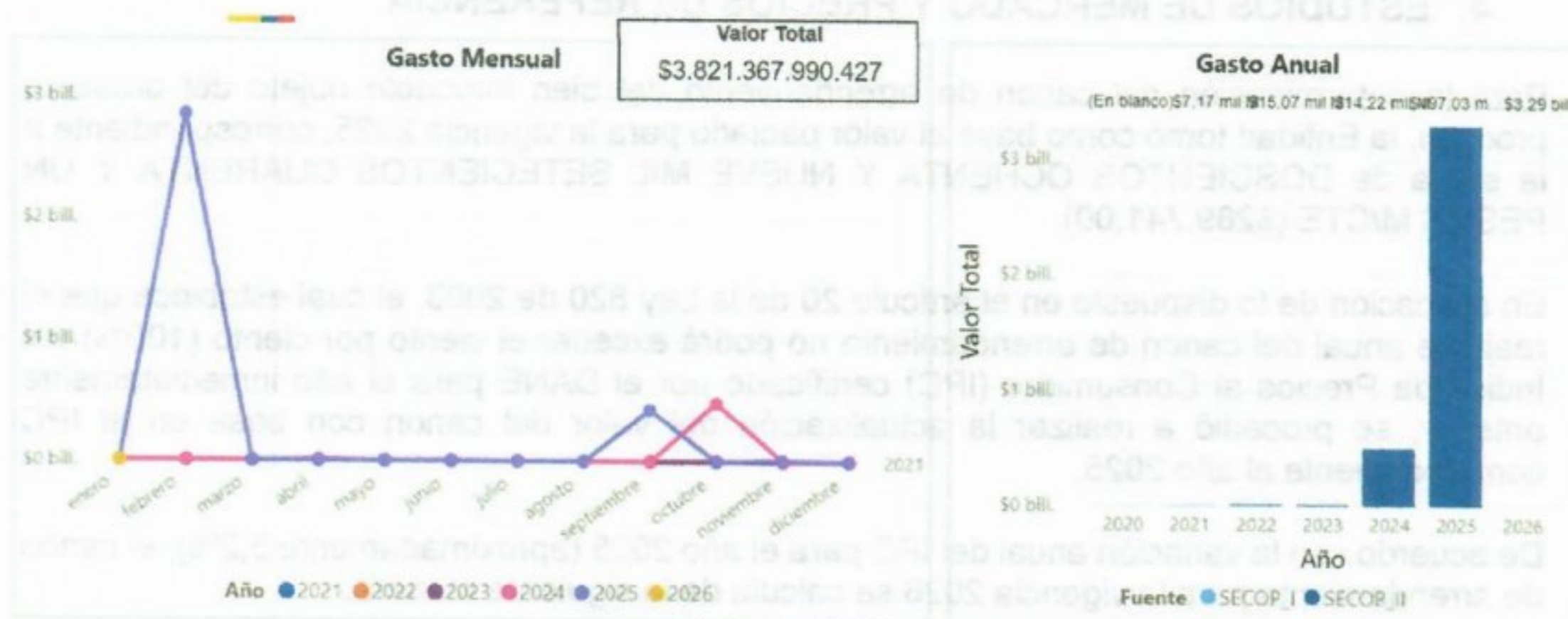
Código postal: 152260



| | | | |
|---|---|--|--|
|  <p>FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA</p> | FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA | |  Código: GCO-F-002 Versión: 02 |
| | MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG | | |
| | PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL | | Página: 7 de 9 |
| | ANÁLISIS DEL SECTOR | | |

| | | | | | |
|---------------|---|---|--------------|----------------|----------|
| IPMC-005-2026 | CUNDINAMARCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SIMIJACA | ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA AUXILIAR DEL ALMACÉN PARA PARA SALVAGUARDAR ELEMENTOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMIJACA CUNDINAMARCA | \$14,740,000 | MINIMA CUANTIA | 135 días |
|---------------|---|---|--------------|----------------|----------|

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico

El análisis de la oferta correspondiente al código UNSPSC 80131500 – Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales evidencia una participación activa de diversas entidades estatales en el mercado público, lo que permite identificar un comportamiento contractual recurrente y una oferta con antecedentes verificables.



De acuerdo con la gráfica de gasto mensual, se observa que la ejecución contractual no presenta un comportamiento uniforme a lo largo del año, sino que registra picos significativos en determinados meses, especialmente en febrero y, en menor proporción, en septiembre y octubre. Esta dinámica permite inferir que las entidades estatales concentran la celebración de contratos de arrendamiento en momentos específicos del ciclo presupuestal y de planeación administrativa.

A nivel anual, la gráfica refleja un crecimiento significativo en la contratación asociada a este código durante las vigencias 2024 y 2025, alcanzando en esta última un valor cercano a \$3,82 billones. Este comportamiento evidencia un aumento sustancial en la dinámica contractual del sector, principalmente a través de SECOP II, lo que demuestra que múltiples entidades estatales recurren a este tipo de servicio para garantizar el desarrollo y cumplimiento de sus funciones administrativas y operativas.

En ese sentido, el mercado presenta una oferta consolidada, con antecedentes contractuales verificables y capacidad de respuesta por parte de propietarios, arrendadores y demás actores del sector inmobiliario comercial e industrial. Lo anterior permite inferir la existencia de condiciones suficientes de disponibilidad, idoneidad y competencia para atender la necesidad que se pretende satisfacer.

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
 Cel-301 2401418 E-mail: contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>
 Código postal: 152260



| | | |
|--|---|---|
|  | FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA |  Código: GCO-F-002 |
| | MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG | Versión: 02 Fecha 25/04/2025 |
| | PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL | Página: 8 de 9 |
| | ANÁLISIS DEL SECTOR | |

En consecuencia, y teniendo en cuenta la pluralidad de posibles proveedores existentes para la prestación del servicio requerido, El Fondo de vivienda de interés social y reforma urbana de Tibasosa "FOMVITI" considera viable adelantar el presente proceso de selección bajo la modalidad de mínima cuantía, promoviendo la participación de distintos oferentes y garantizando los principios de transparencia, economía, selección objetiva y pluralidad de oferentes, con el fin de obtener una oferta favorable para la entidad y asegurar el adecuado cumplimiento de la necesidad contractual identificada.

4. ESTUDIOS DE MERCADO Y PRECIOS DE REFERENCIA

Para la determinación del canon de arrendamiento del bien inmueble objeto del presente proceso, la Entidad tomó como base el valor pactado para la vigencia 2025, correspondiente a la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE (\$289.741,00).

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el cual establece que el reajuste anual del canon de arrendamiento no podrá exceder el ciento por ciento (100%) del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior, se procedió a realizar la actualización del valor del canon con base en el IPC correspondiente al año 2025.

De acuerdo con la variación anual del IPC para el año 2025 (aproximadamente 5,2%), el canon de arrendamiento para la vigencia 2026 se calcula de la siguiente manera:

- Valor base 2025: \$289.741
- Incremento IPC (5,2%): \$15.067
- Canon ajustado 2026: \$304.808 (aprox.)

En consecuencia, el valor estimado del canon mensual de arrendamiento para la vigencia 2026 asciende a la suma de:

TRESCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS M/CTE (\$304.808,00) MENSUAL



Este valor se encuentra dentro de los límites legales establecidos, respeta el principio de actualización económica del contrato y guarda coherencia con las condiciones del mercado, garantizando así el cumplimiento de los principios de economía, responsabilidad y planeación previstos en la normativa de contratación estatal.

5. ANÁLISIS DE RIESGOS

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad Territorial, en calidad de arrendadora, realizó la identificación, tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsible asociados al contrato de arrendamiento.

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
 Cel-301 2401418 E-mail. contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>
 Código postal: 152260



| | | |
|--|--|--|
|  <p>Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Tibasosa <small>FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA</small> NIT. 800.125.595-1</p> | <p>FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TIBASOSA</p> |  |
| | <p>MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN MIPG</p> | <p>Código: GCO-F-002 Versión: 02</p> |
| | <p>PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL</p> | <p>Fecha 25/04/2025</p> |
| | <p>ANÁLISIS DEL SECTOR</p> | <p>Página: 9 de 9</p> |

Se establece que los riesgos relacionados con la titularidad del inmueble, condiciones físicas, habitabilidad, mantenimiento y uso permitido del bien son asumidos por la Entidad, en tanto propietaria del inmueble y responsable de garantizar su idoneidad para el uso convenido.

Por su parte, los riesgos asociados al cumplimiento de las obligaciones económicas y al uso adecuado del inmueble son asignados al arrendatario, quien debe garantizar el pago oportuno del canon y la conservación del bien conforme a su destinación.

Los riesgos derivados de circunstancias externas o imprevisibles se asignan de manera compartida, en aplicación del principio de equilibrio económico del contrato.

En consecuencia, la presente asignación de riesgos responde a criterios de distribución eficiente, garantizando que cada parte asuma aquellos riesgos que se encuentran bajo su control, en concordancia con los principios de planeación, responsabilidad y economía que rigen la contratación estatal. Se anexa Matriz de riesgos



CINDY LORENA HUESA MOLANO
 Director General FOMVITI.

Proyectó: ANGÉLICA MARIANA BURGOS
 Asesora Jurídica

Carrera 6A N°2-62 primer piso Tibasosa Boyacá
 Cel-301 2401418 E-mail. contactenos@fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co
<http://www.fomviti-tibasosa-boyaca.gov.co>
 Código postal: 152260

