1. INFORMACION GENERAL

REGISTRO BP y P No.: N.A

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA

DEPENDENCIA: Secretaría General / Dirección De Servicios Administrativos y Logísticos

DOCUMENTO: ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1100 MT2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2021.

FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: VICTOR HERNANDO ALARCÒN BOLAÑOS/DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y LOGISTICOS

CIUDAD Y FECHA: Tunja, Enero de 2021

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

La constitución de 1991, en su artículo 209, consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

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

Que con base en la Ley 80 de 1993, Artículo 2 Numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.1.1. del Decreto 1082 de 2015, las Entidades pueden contratar bajo la modalidad-directa el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio en que la entidad estatal requiera el inmueble y se analicen y comparen las condiciones.

El Departamento de Boyacá de conformidad con el artículo 298 de la Constitución Política como entidad territorial de la división político administrativa del Estado, tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del

desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución.

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

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

Así las cosas, se hace necesario tomar en arriendo un inmueble ubicado en la zona centro de la ciudad de Tunja que cuente con al menos 1.100 mtrs2, para el uso del archivo general del departamento, permitiendo espacios para la adecuada gestión de archivo central, además se debe garantizar el acceso a la información de la ciudadanía y accesibilidad de las personas con condiciones de discapacidad.

El Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de mayo del 26 de 2015 que trata acerca del Arrendamiento de bienes inmuebles, estipula que los contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles, celebraran mediante el procedimiento de contratación directa, teniendo en cuenta los factores económicos del mercado, situaciones que se encuentran reglamentadas por normas civiles y comerciales que no transgreden o ignoran los principios de la función administrativa y los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal.

En ese orden de ideas, se hace necesario garantizar durante la vigencia 2021, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 17 N° 14A-72 el cual posee un área aproximada de 1.100 mts2, y se ajusta a la necesidad descrita anteriormente.

Adicional a lo anterior, se requiere un inmueble que cuente con las condiciones mínimas de acceso para las personas en situación de discapacidad física o con movilidad reducida o habilidades diferentes según lo establecido por la Ley 361 de 1997 *Por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación,* establece entre otras disposiciones los lineamientos para facilitar la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

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

Teniendo en cuenta que es objeto de la Dirección de Servicios Administrativos gestionar los bienes inmuebles del Departamento necesarios para el normal funcionamiento de la Entidad de conformidad con el Plan de Desarrollo "PACTO SOCIAL POR BOYACÁ: TIERRA QUE SIGUE AVANZANDO" 2021-2023, se requiere la contratación del servicio de arrendamiento para las diferentes Sectoriales que forman parte de la Administración Central, debido a que, actualmente no existen inmuebles propiedad del Departamento que cuenten con el espacio apto para tal fin. Razón por la cual es obligación de ésta administración garantizar dicho espacio mediante el arrendamiento de inmuebles, que permitan a la Entidad disponer de espacios suficientes para optimizar el funcionamiento y dar cumplimiento a los diferentes proyectos y programas contemplados dentro del Plan de Desarrollo.

Con el fin de satisfacer la necesidad aquí descrita, y en cumplimiento de los principios de contratación estatal estatuido por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, y en específico el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015; la Gobernación de Boyacá requiere arrendar un inmueble por la modalidad de contratación Directa con objeto: "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1100 MT2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2021".

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

3.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A-72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1100 MT2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2021.

3.2 IDENTIFICACIÓN DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS – CÓDIGO UNSPSC

De acuerdo a la clasificación de bienes y servicios de las naciones unidas, el objeto a contratar se enmarca dentro del siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

3.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO: Contrato de Arrendamiento

3.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDATARIO: DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.

ARRENDADOR: JUAN MANUEL ÁLVAREZ CÁRDENAS, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 7.174.063

3.5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Ubicación: Calle 17 No 14A - 72.

Área del bien: 1100 Metros cuadrados.

Servicios: Agua, luz y teléfono

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

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

La ubicación de una sede de la entidad, ubicada Calle 17 No 14A – 72 del Municipio de Tunja, permite ubicar los algunos funcionarios de la Gobernación de Boyacá y a las personas contratistas que están adelantando funciones de organización y conservación del Archivo General del Departamento.

3.4 VALOR CONTRATO: CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS ($48.925.611,00) MCTE IVA INCLUIDO, impuestos tasas y contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.

3.5 PLAZO DEL CONTRATO: TRES (3) MESES contados a partir de la suscripción del acta de iniciación.

3.6 FORMA DE PAGO: El DEPARTAMENTO pagarà al ARRENDADOR el canon de arrendamiento y el valor del presente contrato, es decir la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS ($48.925.611,00) MCTE**; de la siguiente forma: EL DEPARTAMENTO realizarà al ARRENDADOR tres pagos por mensualidades vencidas por valor de **DIECISÉIS**

MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ($16.308.537,00) M/CTE, IVA INCLUIDO**,** y demás costos directos e indirectos a que haya lugar, equivalentes al canon de arrendamiento, en la cuenta bancaria que determine el arrendador, previa radicación de la certificación de uso del inmueble, conforme al contrato de arrendamiento, previa radicación de los documentos en la Secretaria de Contratación, dando cumplimiento al Artículo 19 de la Ley 1150 de Julio de 2007 del Derecho de Turno.

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

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

- Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993.
- Conocer íntegramente los manuales del Sistema Integrado de Gestión de Calidad de la Gobernación de Boyacá y aplicar los procedimientos con sus respectivos formatos en desarrollo del contrato y participar en la actualización de procedimientos del sistema según asignación.
- Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
- Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor. (cuando aplique) .
- Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
- Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito.
- Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
- Presentar los certificados de pago de aportes al sistema general de seguridad social y de parafiscales de conformidad a la normatividad vigente.
- Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

- Entregar al arrendatario el bien inmueble objeto de arrendamiento, una vez cumpla con los requisitos del contrato y se suscriba el acta de inicio.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos de agua, luz y teléfono a paz y salvo a la fecha del acta de inicio.
- Permitir el uso y goce del bien inmueble al Arrendatario.
- Cumplir con todas las disposiciones que contemple la Ley en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.

- pagos parciales a título de canon, el arrendador deberá presentar la certificación del uso del inmueble, acta de inicio, acta parcial, planilla del pago de aportes a seguridad social integral de conformidad a la Ley 1753 de 2015 y 1955 de 2019 y demás documentos requeridos por la Secretaria de Contratación para la presentación de la cuenta.
- Adjuntar Certificado Bancario para la consignación del canon de arrendamiento.
- Autorizar al Arrendatario realizar las adecuaciones necesarias al bien inmueble objeto del contrato, con el fin de se pueda usar adecuadamente para el fin requerido.
- Realizar las adecuaciones y reparaciones cuando esta se requieran, de acuerdo a la necesidad para el correcto funcionamiento del bien inmueble, ajustado a las necesidades del Archivo General del Departamento de Boyacá.
- El arrendador deberá realizar los mejoramientos requeridos de iluminación, así como daños de infraestructura cualquiera que sea la naturaleza que los haya originado.
- Atender de forma diligente a las solicitudes del supervisor principalmente las tendientes a la conservación y protección de los documentos que reposan en el inmueble.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

- Cancelar el canon de arrendamiento, de conformidad con las actas parciales radicadas y tramitadas por el arrendador, hasta cumplir en su totalidad el valor del contrato, mediante consignación en la cuenta de bancaria que indique el arrendador.
- Cancelar el canon de arrendamiento, dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo, hasta cumplir en su totalidad el valor del contrato, mediante consignación en la cuenta de Ahorros que indique el arrendador.
- Velar por el cuidado y buen uso del inmueble objeto de arrendamiento y entregarlo una vez se dé por terminado el contrato en las mismas condiciones en que fueron recibidas.
- Generar el comprobante de entrada con el objeto de incorporar el bien en el Sistema Integrado de Información Financiera de la entidad.
- La entidad asumirá el aseguramiento del bien inmueble de acuerdo al valor comercial que estime el arrendador, de lo cual se informará a la Dirección de Servicios Administrativos y Logísticos dentro de los 30 días siguientes al Contrato, para que se incluyan los bienes en la póliza correspondiente.

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

La modalidad de selección del contratista se realizará por medio de contratación directa de conformidad con lo establecido en el Artículo 2 numeral 4 literal i), reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, el cual reza en su **Artículo 2.2.1.2.1.4.11**: **Arrendamiento de Bienes Inmuebles.** Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles

mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

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

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

Además de los anteriores, los fundamentos legales que soportan la modalidad de selección son los siguientes: El Artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, establece las Modalidades de Selección, consagrando en su Numeral 4, Literal í, que la Contratación Directa, procede para contratar "El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

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

5.1 ANALISIS GENERAL

Tunja en los últimos años ha estado en el top 10 de las ciudades capitales en Colombia con mayor dinámica en el sector inmobiliario, según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) Tunja, sigue en auge en la construcción de nuevos proyectos e infraestructura. Sin embargo, el aumento de propiedades en desarrollo ha inundado el mercado, lo que se ve representado en un nivel de transición en los precios, es decir una estabilización de la variación de los precios de la vivienda. (fuente IGAC).

El Director del IGAC manifestó que en términos generales la dinámica inmobiliaria en Tunja es positiva, a pesar de que tuvo un descenso significativo en los sectores de estrato bajo, en donde la comercialización empieza a alargar los tiempos de transacción.
En los sectores oriental y nororiental se presentan obras de infraestructura referentes a los proyectos viales, lo que se traduce en incrementos elevados y mejores perspectivas de valorización a mediano y corto plazo.

En resumidas cuentas, Tunja presenta variaciones importantes en los sectores que presentan mejoramiento de la infraestructura y las condiciones comerciales, que han generado una mayor dinámica. El resto de la ciudad presenta una variación moderada. (Director del IGAC)

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país.

En la ciudad de Tunja no ha sido la excepción, los contratos de arrendamiento se convirtieron en parte vital del crecimiento de la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para la región, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Desde hace algunos años, Boyacá se ha convertido en uno de los nuevos focos de grandes inversiones en el país debido a las ventajas que el departamento tiene para las empresas, trabajadores y habitantes. Esto ha llevado a que su capital, Tunja, se convierta en un potencial para sectores como el turismo y el comercio. Lo que, a su vez, impulsa el crecimiento de la inversión en vivienda. No solo para los empresarios que trasladan sus operaciones allí, sino también para los trabajadores vinculados a esas compañías.

La inversión en apartamentos en venta e inmuebles comerciales ha crecido en los últimos años, en gran parte, debido a que la cuidad no tiene un alto costo de vida, cuenta con facilidades en servicios públicos y continúa con un gran desarrollo urbano.

Tunja se encuentra ubicada sobre la cordillera Oriental en la parte central del departamento de Boyacá. Su ubicación resulta estratégica por los ejes viales que la interconectan con los Llanos Orientales, la Costa Atlántica y el centro del país, además de ser corredor turístico y de la producción de acero del oriente del departamento. Esta ciudad cuenta con una extensión territorial de 121.4 km2, de los cuales el 87% corresponde al área rural y el 13% al área urbana. No obstante, la población del municipio de Tunja se concentra en la cabecera municipal. Es notable el escaso desarrollo urbanístico-arquitectónico de la ciudad, es suficiente una mirada a la distribución de terrenos construidos desordenadamente y dispersos sobre la periferia y a lo largo de la ciudad que contrasta con los enormes terrenos baldíos en el centro; a pesar de contar con centros comerciales, centros educativos y un centro cultural y administrativo.

Por su ubicación geoestratégica, Tunja se caracteriza por ser una de las ciudades más seguras y -a diferencia de otras del país, se destaca en la evaluación de la inflación para la ciudad, es que ésta tiene niveles muy por encima en comparación a la registrada a nivel nacional. En efecto, está dentro de las ciudades más costosas de Colombia, caracterizándose la destinación del ingreso de las familias tunjanas en mayor proporción para la adquisición de alimentos, seguido por el pago de servicios públicos, le siguen rubros de educación, amortización de deudas y en última instancia de recreación y ocio.

Es considerable que Tunja sea un corredor industrial y un circuito turístico por sus atractivos patrimoniales. Un factor que cada vez cobra más importancia en la actividad económica gira entorno a la alta prestación en educación superior y salud. A pesar de que Tunja sea una ciudad costosa, la oferta educativa con siete universidades, un instituto SENA y diversas instituciones educativas con programas técnicos y tecnológicos, hacen de ella una ciudad promisoria y competitiva en el aspecto educativo y cultural. Por otra parte, el sector salud cuenta con equipamientos adecuados, personal altamente capacitado y el sector educación con una considerable inversión pública, lo que permite

una oferta competitiva sobre dichos sectores.

El sector terciario o sector servicios está constituido por todas las actividades económicas cuyo propósito es la producción de los servicios que demanda la población. Por esa razón también se conoce como sector servicios.

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector. Nos referimos, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Debemos destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

En 2020 el sector inmobiliario comenzó con un buen comportamiento y con perspectivas positivas, por lo que se esperaba un buen movimiento en las ventas de vivienda usada, y en los arrendamientos en estratos medios y altos en las principales ciudades del país.

Sin embargo, desde que la situación se agravo a nivel mundial a causa de la pandemia que llegó a Colombia se comenzaron a evidenciar fuertes cambios, entre ellos, las dificultades de pago en cánones mensuales de arrendamiento tanto en vivienda como en propiedades comerciales, morosidad por parte de trabajadores independientes e informales, devolución de locales comerciales y oficinas.

Con los cambios que ya se han visto y con las previsiones sobre la economía del país, se vislumbra un panorama que ralentiza el sector, entre las dificultades que se deben afrontar están:

• Los seguros de arriendo y fianzas no podrán responder por los cánones de arrendamiento.
• Un impacto en los fondos inmobiliarios y las inversiones en grandes proyectos.
• Nuevos contratos frenados.
• Parálisis en la venta de inmuebles usados durante todo el año.
• Los inmuebles comerciales estarán afectados hasta parte del 2021.

5.2 ESTUDIO DE MERCADO EN EL MUNICIPIO DE TUNJA

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país.

En la ciudad de Tunja no ha sido la excepción, los contratos de arrendamiento se convirtieron en parte vital del crecimiento de la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para la región, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Desde hace algunos años, Boyacá se ha convertido en uno de los nuevos focos de grandes inversiones en el país debido a las ventajas que el departamento tiene para las empresas, trabajadores y habitantes. Esto ha llevado a que su capital, Tunja, se convierta en un potencial para sectores como el turismo y el comercio. Lo que, a su vez, impulsa el crecimiento de la inversión en vivienda. No solo para los empresarios que trasladan sus operaciones allí, sino también para los trabajadores vinculados a esas compañías.

La inversión en apartamentos en venta e inmuebles comerciales ha crecido en los últimos años, en gran parte, debido a que la cuidad no tiene un alto costo de vida, cuenta con facilidades en servicios públicos y continúa con un gran desarrollo urbano.

Tunja se encuentra ubicada sobre la cordillera Oriental en la parte central del departamento de Boyacá. Su ubicación resulta estratégica por los ejes viales que la interconectan con los Llanos Orientales, la Costa Atlántica y el centro del país, además de ser corredor turístico y de la producción de acero del oriente del departamento. Esta ciudad cuenta con una extensión territorial de 121.4 km2, de los cuales el 87% corresponde al área rural y el 13% al área urbana. No obstante, la población del municipio de Tunja se concentra en la cabecera municipal. Es notable el escaso desarrollo urbanístico-arquitectónico de la ciudad, es suficiente una mirada a la distribución de terrenos construidos desordenadamente y dispersos sobre la periferia y a lo largo de la ciudad que contrasta con los enormes terrenos baldíos en el centro; a pesar de contar con centros comerciales, centros educativos y un centro cultural y administrativo.

Por su ubicación geoestratégica, Tunja se caracteriza por ser una de las ciudades más seguras y -a diferencia de otras del país, se destaca en la evaluación de la inflación para la ciudad, es que ésta tiene niveles muy por encima en comparación a la registrada a nivel nacional. En efecto, está dentro de las ciudades más costosas de Colombia, caracterizándose la destinación del ingreso de las familias tunjanas en mayor proporción para la adquisición de alimentos, seguido por el pago de servicios públicos, le siguen rubros de educación, amortización de deudas y en última instancia de recreación y ocio.

Es considerable que Tunja sea un corredor industrial y un circuito turístico por sus atractivos patrimoniales. Un factor que cada vez cobra más importancia en la actividad económica gira entorno a la alta prestación en educación superior y salud. A pesar de que

Tunja sea una ciudad costosa, la oferta educativa con siete universidades, un instituto SENA y diversas instituciones educativas con programas técnicos y tecnológicos, hacen de ella una ciudad promisoria y competitiva en el aspecto educativo y cultural. Por otra parte, el sector salud cuenta con equipamientos adecuados, personal altamente capacitado y el sector educación con una considerable inversión pública, lo que permite una oferta competitiva sobre dichos sectores.

5.3. ANALISIS LEGAL

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

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

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

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

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

El Decreto 3817 de 1982, regula lo atinente al arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos de los regulados en el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, y al efecto determina en el literal "e" del Artículo 1°, las limitantes en cuanto al máximo precio a fijar:

"... e). Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a $ 3.000.000,1.5% del avalúo.
Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calculará proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente..."

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

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

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

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

El Artículo 6°, regula la forma de terminación del contrato por el Arrendador
"En los casos en que el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, así como en el evento previsto por el parágrafo del artículo 40., el propietario podrá solicitarla restitución del inmueble con arreglo a las normas del presente Decreto, sin necesidad de licencia o trámite administrativo previo..."

De conformidad con el articulo 32 de la Ley 80 de 1993, las entidades públicas pueden celebrar contratos cuyas disposiciones se pueden regir por las normas de derecho privado y por la naturaleza del contrato de arrendamiento es procedente la contratación directa del objeto del presente estudio.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé:

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
>
> *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Entre tanto la ley 1618 de 2013, "por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de las personas con discapacidad, es de plena

aplicación para el presente contrato de arrendamiento, por lo que de la revisión al inmueble, se tiene que el mismo cuenta con acceso para personas con discapacidad.

5.4 PRESPECTIVA ORGANIZACIONAL

Existen diferentes figuras jurídicas y de asociación mediante las cuales se pueden contratar los arrendamientos y varían según su calidad de públicas o privadas, descritas a continuación:

Unión Temporal y/o Consorcios: unión de dos o más personas naturales o jurídicas que conjuntamente presentan una propuesta o desarrollan una actividad o negocio, sin que esa unión o colaboración constituyan una entidad jurídica, sino que en ambos casos, los miembros del de la unión temporal mantienen su independencia, su autonomía en todos los sentidos.

Corporación: Una corporación o sociedad corporativa es una entidad jurídica creada bajo las leyes de un Estado como una entidad legal reconocida como persona jurídica y amparada por el derecho de sociedades.

Entidades Públicas: Se entiende por empresa pública, empresa estatal o sociedad estatal a toda aquella que es propiedad del Estado, sea éste nacional, municipal o de cualquier otro estrato administrativo, ya sea de un modo total o parcial.

Persona Jurídica: es un sujeto de derechos y obligaciones que existe, pero no como individuo, sino como institución y que es creada por una o más personas físicas para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin ánimo de lucro.

Universidades: es un establecimiento o conjunto de unidades educativas de enseñanza superior e investigación de carácter público o privado.

FINANCIERO Y DE MERCADO

- **Perspectiva Económica**

De acuerdo al Decreto 1082 de 2015 en su Artículo *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, para arrendar un inmueble se debe: "Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble*.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1084 de 2016, se procede a realizar un análisis del valor estimado del contrato y justificación del mismo en los siguientes términos:

Para el estudio de mercado se tomarán como referencia los siguientes factores:

- Ubicación: el inmueble debe estar ubicado en la Zona centro de la ciudad Tunja

- Área: Se requiere un inmueble que cuente con al menos 1.100 mts^2
- Accesibilidad: el inmueble debe contener en su estructura vías de fácil acceso en condición de discapacidad.

En el Municipio de Tunja, respecto al mercado inmobiliario se evidencia que son escasos los inmuebles con el área requerida para la presente contratación; por lo que se hace necesario continuar contratando el servicio con el señor Juan Manuel Álvarez Cárdenas.

5.6 ESTUDIO DE LA DEMANDA:

Sobre el histórico de contratos iguales o parecidos al que se pretende celebrar, su valor y resultados:

El Departamento de Boyacá, ha celebrado, en pasadas vigencias, contratos con objeto similar, pero desde el año 2016, se viene ocupando y contratando el mismo bien inmueble dado que de verse la posibilidad de trasladarse a otras instalaciones tendría que tener en cuenta que la administración deberá correr con los gastos de adecuación para el óptimo desarrollo del proyecto en cuestión, aunado a que en el casco del centro histórico de la ciudad escasean los inmuebles con las áreas requeridas, condiciones de acceso favorables para la atención y coordinación para la atención de riesgos, fácil acceso a la población en condición de discapacidad y que además cuente con servicios de agua, luz, puntos de red, seguridad, cctv y alarma requeridas para el cumplimiento del objeto contractual.

A continuación, se trascribe el histórico de la entidad:

CONTRATISTA	TIPO DE CONTRATO y N°	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	OBJETO	VALOR	PLAZO	RESULTADO OBTENIDO
JUAN MANUEL ALVAREZ CARDENAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 0431 de fecha 29 de Enero de 2020	Directa	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14ª-72 BARRIO EL TOPO IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.	Valor mensualidad $15.711.500	11 meses	Se cumplió satisfactoriamente con el objeto contractual
JUAN MANUEL ALVAREZ CARDENAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 0009 de fecha 02 de Enero de 2019	Directa	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14ª-72 BARRIO EL TOPO IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.	Valor mensualidad $15.875.966	6 meses	Se cumplió satisfactoriamente con el objeto contractual
JUAN MANUEL ALVAREZ CARDENAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 2627 de 2019	Directa	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14ª-72 BARRIO EL TOPO IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070142505	Valor mensualidad $15.072.119	6 meses	Se cumplió satisfactoriamente con el objeto contractual

			DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ.			
JUAN MANUEL ALVAREZ CARDENAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 0084 de 2018	Directa	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14ª-72 BARRIO EL TOPO, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2018	Valor mensualidad $14.354.401	12 meses	Se cumplió satisfactoriamente con el objeto contractual
JUAN MANUEL ALVAREZ CARDENAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 0422 de 2017.	Directa	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14ª-72 BARRIO EL TOPO, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ	Valor mensualidad $14.205.052	11 meses	Se cumplió satisfactoriamente con el objeto contractual
JUAN MANUEL ALVAREZ CARDENAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 256 de 2016	Directa	ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL DEPARTAMENTO DE BOYACA DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 No. 14A - 72, CON UN ÁREA APROXIMADA DE 1.100 M2, CUYOS LINDEROS ESTÁN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA No. 763 DEL 29 DE MAYO DE 2000. DE PROPIEDAD DE JUAN MANUEL ALVAREZ CARDENAS. EL INMUEBLE SERA USADO PÁRA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACA Y FONDOS DOCUMENTALES.	Valor mensualidad $12.812.400	11 meses	Se cumplió satisfactoriamente con el objeto contractual

Del análisis de la demanda de procesos de contratación se encuentra que de lo evidenciado que:

1. La entidad ha contratado los servicios requeridos de manera DIRECTA por la causal de prestación de Contrato de arrendamiento de acuerdo con la necesidad.
2. Los valores contratados obedecen al pago de cánones mensuales

Se establece el precio del canon de arrendamiento para el funcionamiento del Archivo Topo, partiendo de la referencia de la oferta recibida por el señor Juan Manuel Álvarez Cárdenas, por el valor de **DIECISÉIS MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ($16.308.537,00) M/CTE**, mensuales, y por la necesidad del servicio de la administración de determina en el valor de **CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS ($48.925.611,00) MCTE**, por tres (3) meses de la vigencia 2021, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Al hacer un análisis del valor de la propuesta presentada y previo acuerdo entre las partes

se evidencia que la misma se presentó propuesta con el aumento del 3.8% el cual corresponde a la actualización del arrendamiento del predio en de conformidad con el ipc 2021 a deferencia del del arrendamiento con la vigencia 2020, así:

2020	$15.711.500,00
2021	$16.308.537,00

Sumado a lo anterior se tiene de referencia, los siguientes aspectos que en igual sentido sirvieron como elementos para deducir el valor del arrendamiento de la presente vigencia (2021), así:

De conformidad con reglamentado el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, establece "*Artículo 20: Reajuste del canon de arrendamiento: Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precio al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley";* por lo que el Departamento de Boyacá debe contemplar dicha normatividad que se ajusta a la necesidad del presente estudio de contratación.

De otra parte, verificado el Alcance a Circular conjunta de la Secretaría de Hacienda-Secretaría de Planeación, la cual deroga a partir del 1 enero de 2021 la circular de Octubre 15 de 2019, la cual establece un máximo en la tabla de honorarios para la formulación de proyectos con recursos de la vigencia 2021.

Por ello el valor a contratar por tres (3) meses de la vigencia 2021 equivale a suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS ($48.925.611,00) MCTE**, impuestos tasas y contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar. Es decir, la suma de **DIECISÉIS MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ($16.308.537,00) M/CTE** mensuales.

Por lo anterior, se considera pertinente suscribir un contrato de arrendamiento por un término de tres (3) meses, a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato de arrendamiento con el señor Juan Manuel Álvarez Cárdenas.

5.7 ANÀLISIS DE LA OFERTA:

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

Teniendo en cuenta la propuesta económica realizada para el año 2021, se definen las

siguientes condiciones:

INMUEBLE	METROS CUADRADOS	CANON MENSUAL	VALOR METRO CUADRADO
Juan Manuel Álvarez	1.100	$16.308.537,00	$14.826

Por tal razón, al satisfacer las necesidades de la administración departamental se recomienda contratar con el inmueble que actualmente está en arriendo, ya que cumple con las características de espacio, accesibilidad, ubicación y precio.

La modalidad de contratación es directa, el contrato analizado corresponde a inmuebles ubicados en la zona centro del municipio de Tunja.

5.8 PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto estimado para la presente contratación es el funcionamiento del Archivo Central del Departamento. Se estimó por la vigencia 2021 mediante pagos parciales, hasta completar la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS ($48.925.611,00) MCTE**, impuestos tasas y contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar, equivalentes al canon de arrendamiento tres (3) meses de la vigencia 2021.

Por lo anterior, se considera pertinente suscribir un contrato de arrendamiento por un término de tres (3) meses de conformidad con la necesidad planeada para vigencia – año 2021, a partir de la firma del contrato de arrendamiento con el señor Juan Manuel Álvarez Cárdenas.

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

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

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

funcionamiento de lo establecido en el objeto del contrato.

6.1 OFERTA QUE SATISFACE LAS NECESIDADES DE LA ENTIDAD

Se recomienda celebrar contrato de arrendamiento con el señor Juan Manuel Álvarez Cárdenas propietario del inmueble ubicado en la Calle 17 No 14A – 72 Barrio El Topo, Ciudad de Tunja, Boyacá, el cual cuenta con un área de 1100 M2 debido a que las características de espacio, funcionalidad y servicios del inmueble ofertado permiten el adecuado manejo de la documentación que hace parte del Archivo General del Departamento de Boyacá.

Por otra parte, es necesario tener estabilidad en el depósito de documentos, por lo cual se ahorran en gastos en traslado y se evitan riesgos a los que se exponen los activos de información documental, ad se suman unos costos no cuantificables monetariamente como es el reconocimiento que existe por parte de la población y los funcionarios de la entidad que requieren los servicios de la entidad, ubicación en un sector institucional cerca de las instalaciones del Palacio de la torre lo cual es fundamental ya que a diario se transfiere documentación, por otra parte, al continuar en esta sede, la entidad no incurriría en costos y tiempo que requiere la adecuación y reubicación del mismo.

Es de aclarar que el inmueble cuenta con los servicios públicos al día ya que la Gobernación de Boyacá tiene a cargo estos gastos.

Entre tanto para la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendador deberá presentar los siguientes documentos:

- Propuesta Económica
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador
- Fotocopia de la Libreta Militar
- Certificado de Antecedentes Fiscales
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios
- Certificado de Antecedentes Judiciales
- Certificado de Medidas Correctivas
- RUT
- Fotocopia del certificado de libertad y tradición

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

7.1 MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría

1	General	Interna	Ejecución	Operacional	Incumplimiento del contratista en cuanto a las obligaciones, calidad y ejecución oportuna del objeto a contratar	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Demoras en la ejecución del contrato. - Incumplimiento total o parcial del contrato	Improbable	Mayor	6	Alto
2	General	Interna	Ejecución	Operacional	Modificaciones de las condiciones inicialmente contempladas en el contrato	- Demoras en la ejecución e implementación del objeto contractual.	Raro	Insignificante	2	Bajo
3	General	Interna Externa	Ejecución	Regulatorio	Establecimiento de nuevos tributos, tasa o contribuciones	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Liquidación unilateral por incumplimiento.	Probable	Menor	6	Alto
4	General	Interno	Ejecución	Tecnológico	Fallas en los	- Inestabilida	Probable	Mayor	8	Extremo

					sistemas de información, comunicación, datos y elementos tecnológicos del contratista	d en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Pérdida de información.				
5	General	Interno	Ejecución	Económico	Variación de precios en los insumos utilizados en el objeto contractual	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Pérdida de información.	Posible	Mayor	7	Alto
6	General	Interna Externa	Ejecución	Técnico	Deterioro de los documentos por las condiciones físicas del inmueble	Pérdida total o parcial de documentos	Probable	Mayor	3	Bajo

N	R es p	Tr at a mi	Impacto después del tratamiento		Monitoreo y revisión

			Probabilidad	Impacto	Valoración del	Categoría	¿Afecta la	Responsable de implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el	Fecha estimada en	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Contratista	- Seguimiento por parte del Supervisor - Celebración de audiencias de verificación	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Supervisor	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Mediante la entrega del informe de avance por parte del contratista y la revisión del mismo por parte del supervisor	Mensual
2	Contratante	- Elaboración de proyecto y estudios previos donde se identifiqu e adecuadamente la necesidad y la forma como se debe satisfacer	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Planeación departamental/ Secretaría de Hacienda/ Supervisor	Fecha en que se radica el proyecto en Departamento Administrativo de Planeación	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento a la ejecución del contrato respecto al proyecto	Mensual

3	Contratista Contratante cuando es Interno/ Contratista cuando es Externo	Siendo responsabilidad del contratista, éste se compromete a pagar los impuestos por ser su obligación legal y no se cuentan con elementos para controlar el riesgo desde la entidad	Posible	Menor	5	Medio	NO	Contratista cuando es Externo / Secretaría de Hacienda cuando es interno	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Cuando es externo al momento de radicar las cuentas mediante la verificación del pago de impuestos o la realización de los descuentos correspondientes/ Cuando es Interno en la Revisión de Ordenanzas que reglamenten impuestos	Externo Mensual Interno cuando se presenten los proyectos
4	Contratante / Contratista	Actualizar los sistemas de información por parte de la Entidad y	Posible	Menor	5	Medio	SI	Dirección de Sistemas / Contratista	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Base de datos de la Mesa de Ayuda / Informe de	Quincenal / Mensual

		elementos tecnológicos por parte del contratista									avance del Contratista	
5	Contratista	Asumir los costos de los elementos necesarios para la ejecución de sus actividades	Posible	Menor	5	Medio	NO	Contratista	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Informes de avance del contratista	Mensual
6	Contratista	Asumir con diligencia las mejoras necesarias del inmueble	Posible	Mayor	3	Alto	NO	Contratista	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Informes de avance del contratista	Mensual

TABLA CATEGORÍA DEL RIESGO

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

TABLA DE VALORACIÓN

			Impacto				
	Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
	Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
	Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
			1	2	3	4	5
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA DE LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS

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

9. DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR O SUPERVISOR

Por la naturaleza del contrato y en ejercicio del principio de responsabilidad que rige la contratación estatal, se designará supervisor, para ejercer la coordinación, vigilancia y control realizados por un servidor público del Departamento de Boyacá.

El supervisor del contrato controlará su debida ejecución en la siguiente forma:

Funciones Generales:

1. Apoyar el logro de los objetivos contractuales

2. Velar por el cumplimiento del contrato en términos de plazos y adecuada ejecución de los recursos del contrato

3. Mantener en contacto a las partes del contrato, para lo cual deberá hacerlo mediante escritos y/o correos electrónicos, al encontrarse autorizado en cumplimiento del artículo

56 de la Ley 1437 de 2011.

4. Evitar la generación de controversias y propender por su rápida solución.

5. Solicitar informes, llevar a cabo reuniones, integrar comités y desarrollar otras herramientas encaminadas a verificar la adecuada ejecución del contrato.

6. Llevar a cabo labores de monitoreo y control de riesgos que se le asignen, en coordinación con el área responsable de cada riesgo incluido en el mapa correspondiente, así como la identificación y tratamiento de los riesgos que puedan surgir durante las diversas etapas del contrato.

7. Suscribir las actas que se generen durante la ejecución del contrato para dejar documentadas diversas situaciones y entre las que se encuentran: actas parciales de avance, actas parciales de entrega y actas de recibo final de ser procedentes.

8. Informar a la Entidad Estatal de hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que pongan en riesgo el cumplimiento del contrato; así como entregar los soportes necesarios para que la Entidad Estatal desarrolle las actividades correspondientes.

9. Informar a la Entidad Estatal cuando se presente incumplimiento contractual; asì como entregar los soportes necesarios para que la Entidad Estatal desarrolle las actividades correspondientes.

Vigilancia Administrativa

1. Velar porque exista un expediente del contrato que esté completo, actualizado y que cumplan las normas en materia de archivo.

2. Coordinar las instancias internas de la Entidad Estatal relacionadas con la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

3. Entregar los informes que estén previstos y los que soliciten los organismos de control.

4. Verificar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario en materia de seguridad social, salud ocupacional, planes de contingencia, normas ambientales, de acuerdo con la naturaleza del contrato.

Vigilancia Técnica

1. Verificar y aprobar la existencia de las condiciones técnicas para iniciar la ejecución del contrato.

2. Estudiar y decidir los requerimientos de carácter técnico que implique modificaciones o sobrecostos del contrato. Justificar y solicitar a la Entidad estatal las modificaciones o

ajustes que requiere el contrato.

Vigilancia Financiera y Contable

1. Controlar el balance presupuestal del contrato para efectos de su liquidación.

2. Verificar que las actividades adicionales que impliquen aumento del valor o modificación del objeto del contrato cuenten con autorización y se encuentren justificados técnica, presupuestal y jurídicamente.

3. Coordinar las instancias necesarias para adelantar los trámites para liquidación del contrato y entregar los documentos soporte que le corresponda para efectuarla.

La supervisión, para el presente contrato será desarrollada por el Profesional de servicios Administrativos y Logísticos, DIEGO ALEJANDRO DÌAZ ROJAS, identificado con el No. C.C. 1.053.608.103 de Paipa.

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

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

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

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

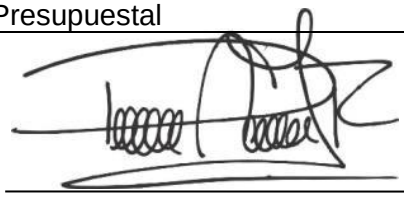
Se anexa certificación de estar incluido en el Plan de Adquisiciones vigente de la Secretaria General, bajo el código 80131501 denominado "Arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de la gobernación de Boyacá.

12. DOCUMENTOS ADICIONALES SI SE REQUIEREN

- Propuesta Económica
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador
- Fotocopia de la Libreta Militar
- Certificado de Antecedentes Fiscales
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios
- Certificado de Antecedentes Judiciales
- Certificado de Medidas Correctivas

- RUT
- Fotocopia del certificado de libertad y tradición
- Copia Escritura Pública que acredite la Propiedad o Autorización para arrendar
- Certificación Bancaria
- Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal





VÍCTOR HERNANDO ALARCON
Director de Servicios Administrativos y Logísticos

VoBo JULY PAOLA ACUÑA RINCÒN
Secretaria General