ÁREA ORGANIZACIONAL QUE PROYECTA:	**SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**
FECHA	**JULIO DE 2026**
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	

El Colegio de Boyacá, Establecimiento Público Descentralizado del Orden Municipal, creado mediante Acuerdo No. 0008 del trece (13) de abril de 2005, proferido por el Honorable Concejo Municipal de Tunja, cuya misión es ofrecer un servicio educativo y formativo, desde preescolar a undécimo, cuenta con una población aproximada de 2500 estudiantes matriculados para el presente año.

El Establecimiento Público cuenta con algunos bienes inmuebles que actualmente no son utilizados directamente en el desarrollo de su misión, por lo cual, y apoyados en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, el cual dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, demanda la obtención de recursos propios como apoyo para el cumplimiento de su actividad misional principal, prestar un servicio educativo de calidad.

Para el alquiler del inmueble, se hace necesario realizar las gestiones conducentes a ofrecer ante personas naturales o jurídicas de derecho público y/o privado a nivel nacional, departamental y/o municipal; o personas naturales quienes requieran el inmueble, con las características propias del bien de propiedad del Establecimiento Público, cumpliendo con los requisitos fijados en la normatividad vigente que caracteriza la cultura jurídica de la contratación estatal.

Uno de estos inmuebles, está ubicado en la CARRERA 10 No 18 - 61 de la ciudad de Tunja.

Que se recibió para tomar en arriendo propuesta por parte de la señora **MARIA DEL ROSARIO ORJUELA MALAGON** identificada cedula de ciudadanía N° 40.015.105 de Tunja; anexa al presente estudio, como soporte de la intención de tomar en arriendo el local de propiedad del Establecimiento Público Colegio de Boyacá.

Una vez revisada la propuesta presentada por la señora **MARÍA DEL ROSARIO ORJUELA**, se evidencia que ofrece un canon mensual de arrendamiento por valor de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. ($4.620.000,00)**. Se observa que el valor ofertado es acorde con el canon máximo estimado con base en la actualización del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para la vigencia 2026.

En consecuencia, la propuesta se considera económicamente favorable para el **ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE BOYACÁ**, por cuanto se ajusta al valor de referencia determinado mediante el estudio de mercado y la actualización del IPC, garantizando un canon de arrendamiento razonable y acorde con las condiciones del mercado, lo cual beneficia a la entidad al asegurar una adecuada inversión de los recursos públicos, en observancia de los principios de economía, eficiencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

La propuesta presentada por parte de la señora **MARIA DEL ROSARIO ORJUELA MALAGON** identificada cedula de ciudadanía N° 40.015.105 de Tunja**, CUMPLE** con el valor del canon de arrendamiento conforme al incremento del IPC para el año 2026, esto en atención a las normas comerciales, civiles y de reglamentación de la tipología de contrato de arrendamiento.

En relación con la determinación del canon de arrendamiento y su actualización, es pertinente señalar que en el ordenamiento jurídico colombiano no existe una disposición legal que establezca un porcentaje obligatorio para el incremento del canon de arrendamiento de locales comerciales. La limitación prevista en la Ley 820 de 2003 aplica exclusivamente a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por lo que sus disposiciones no resultan extensivas a los inmuebles destinados al desarrollo de actividades comerciales.
En consecuencia, la actualización del canon de arrendamiento de un local comercial se rige por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, de conformidad con las normas del Código de Comercio y del Código Civil, permitiendo que el mecanismo y porcentaje de reajuste sean definidos contractualmente.

En ese sentido, y atendiendo las condiciones que históricamente han regido la relación contractual con los arrendatarios del inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 18-61 de la ciudad de Tunja, las partes han acordado que el canon de arrendamiento se actualizará anualmente con base en la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), correspondiente al año inmediatamente anterior. Este mecanismo de reajuste

constituye un criterio objetivo, verificable y de amplia aceptación en las relaciones comerciales, permitiendo preservar el valor real del canon frente a los efectos de la inflación, mantener el equilibrio económico del contrato y proteger el patrimonio público, sin imponer cargas desproporcionadas al arrendatario. Así mismo, dicho criterio garantiza transparencia, seguridad jurídica y estabilidad en la ejecución del contrato, al sustentarse en un indicador oficial que refleja el comportamiento general de los precios de la economía colombiana.

Que el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que trata acerca del Arrendamiento de bienes inmuebles, estipula que los contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles, se 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.

Así mismo, el Establecimiento Público Colegio de Boyacá no generará ninguna erogación, pues la calidad en esta relación contractual es la de **ARRENDADOR**, (persona jurídica de derecho de público que procede a alquilar los bienes inmuebles de su propiedad), por lo que no se requiere de expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

El bien que se pretende dar en arrendamiento es actualmente de propiedad del Establecimiento publico Colegio de Boyacá, se encuentra libre de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio y uso o condiciones resolutorias. La entrega del bien se hará una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento, mediante documento donde conste el inventario y el estado real del bien, y del contrato a suscribe derivado.

Se establece el precio del canon de arrendamiento para el local en mención, partiendo de la referencia de la oferta recibida por la señora **MARIA DEL ROSARIO ORJUELA MALAGON** identificada cedula de ciudadanía N° 40.015.105 de Tunja, quien manifiesta la intención de continuar ocupando el inmueble para el presente año, y se encuentra acorde a los precios que se están manejando en el mercado para los locales ubicados en el mismo sector dentro del casco histórico de la ciudad, el estado de conservación del inmueble y el avalúo comercial del mismo.

Por lo anterior, se considera pertinente suscribir un contrato de arrendamiento por un término de un (01) año a partir de la firma del contrato, con la señora **MARIA DEL ROSARIO ORJUELA MALAGON** identificada cedula de ciudadanía N° 40.015.105 de Tunja, en calidad de arrendatario.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1.1.1. OBJETO: DAR EN ARRIENDO EL BIEN INMUEBLE CON DESTINACION LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN LA CARRERA 10 No. 18-61 DE TUNJA DE LA CIUDAD DE TUNJA

2.1.2. Alcance: Otorgar en arrendamiento el bien inmueble del local comercial referido ubicado en la Carrera 10 No 18 - 61 de la ciudad de Tunja; se pretende darle un uso apropiado al Bien Fiscal y obtener a través de éste, un beneficio económico para la entidad, ya que verificado el histórico del bien, se ha venido entregando en arrendamiento para fines comerciales, a efectos de propiciar el pago de un canon de arrendamiento oportuno y acorde al análisis socioeconómico del sector que permita obtener una contraprestación conforme a la realidad de mercado.

2.1.3. Descripción detallada de las actividades a desarrollar:

Para cumplir con los objetivos y principios antes mencionados, el Establecimiento Colegio de Boyacá es propietario de los bienes inmuebles que serán entregados en arrendamiento.

ESPECIFICACIONES	Se pretende celebrar un contrato de arrendamiento el bien inmueble de propiedad del Establecimiento Público Colegio de Boyacá, el cual debe cumplir con las siguientes especificaciones: 1. El Inmueble se encuentra ubicado en la **Carrera 10 No 18 - 61** de la ciudad de Tunja, número catastral **01-01-0013-077-000.**

	2. los linderos que se encuentran descritos en la Escritura No. 3419 de fecha de otorgamiento del 30 de diciembre de 2015, de la Notaría Cuarta de Tunja. 3. La extensión general del inmueble **Piso 1: 18.75 M2** **Mezanine: 14.4 M2** **Total: 33.15 M2**

2.1.4. Clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas:

Código producto		Nombre del producto
Segmento	80000000	Servicios de gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos.
Familia	80130000	Servicios inmobiliarios
Clase	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
Producto	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.1.5. Código CIUU: NO APLICA

2.1.6. Plan de adquisiciones: Este objeto se encuentra en el plan de adquisiciones del Establecimiento publico Colegio de Boyacá correspondiente a la vigencia 2026, sin presentar erogación presupuestal.

2.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.2.1 Tipo de Contrato: Contrato de Arrendamiento

Contrato de Arrendamiento.

Como primera medida, es preciso mencionar que el Código Civil Colombiano en su Libro Cuarto - Titulo XXVI - Artículo 1973, define el arrendamiento así:

"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

Igualmente, es aplicable el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015

"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, en la Ley 820 de 2003.

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

En este caso se celebra un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, pues el Establecimiento Público Colegio de Boyacá requiere la generación de recursos propios con el alquiler de los inmuebles que no se encuentran destinados a la prestación del servicio educativo.

2.2.2 Plazo de ejecución: UN (1) AÑO, desde el 01 de agosto de 2026 hasta el 31 de julio de 2027.

No obstante lo anterior, el contrato podrá darse por terminado, en cualquier tiempo (incluso previo a la terminación del plazo de ejecución inicial fijado), cuando el establecimiento público colegio de Boyacá requiera los inmuebles para asuntos propios de su gestión, o en caso de que ya no sean requeridos por el arrendatario o no los tenga en uso, y/o porque los bienes Inmuebles ya no sean de propiedad el establecimiento público colegio de Boyacá, operando de forma inmediata la Cláusula Resolutoria de este contrato; y en tal caso, se le informará al arrendatario, con tiempo no inferior a un (1) mes para que haga la devolución del mismo. Una vez se firme el contrato de arrendamiento objeto del presente, automáticamente se suscribirá acta de entrega a través de la cual se dejará plasmado las condiciones en las que se entrega y recibe las instalaciones.

Dada la solemnidad dispuesta en el ordenamiento para los contratos estatales, en el presente contrato no operarán las prórrogas automáticas.

Lugar de ejecución: El presente contrato de arrendamiento se desarrollará en el **LOCAL COMERCIAL** ubicado **Carrera 10 No 18 – 61** de la ciudad de Tunja.

2.2.4. Valor estimado del Contrato: **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($ 55.440.000,00).**

2.2.5 Rubro Presupuestal: No Aplica

2.2.6 Forma de Pago: El valor del contrato se pagará de la siguiente manera:

El **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el canon de arrendamiento y el valor del presente contrato de la siguiente forma: Mediante **DOCE (12)** pagos mensuales cada uno por el valor de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. ($4.620.000,00)** de manera mensualizada por concepto de canon de arrendamiento, dentro de los primeros DIEZ (10) días de cada mes, de forma anticipada; mediante consignación CUENTA BANCARIA que indique el establecimiento público Colegio de Boyacá.

2.2.7 Supervisión: La supervisión en la ejecución del presente contrato será ejercida por el profesional universitario - almacén **MONICA ANDREA FUQUEN BERNAL** o quien haga sus veces, o a quien el jefe de oficina o el director general designe para tal fin mediante oficio.

2.2.8. Obligaciones generales del arrendatario:

1. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre EL ARRENDATARIO y el establecimiento Publico Colegio de Boyacá.
2. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, en lo que le sean aplicables.
3. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
4. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales e incluso las post contractuales, evitando dilaciones, o entrabamientos.
5. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
6. En general, se obliga a todas aquellas prestaciones que surjan del natural desarrollo del contrato.
7. Las demás inherentes al cumplimiento del objeto contratado y/o que sean determinadas por el Supervisor.

2.2.9. Obligaciones específicas del arrendatario:

El Arrendatario se compromete a cumplir las siguientes obligaciones específicas, además de las demás obligaciones que les corresponden conforme a la naturaleza y esencia del contrato:

1. Recibir el bien objeto del presente contrato, a título de arrendatario.
2. Pagar los cánones de arrendamiento, e impuestos asociados al canon en la oportunidad y forma pactada y debida.

3. Atender en forma inmediata las solicitudes y requerimientos del supervisor del contrato y permitirle la inspección del bien objeto de arrendamiento de manera fácil y expedita.
4. Utilizar el bien dado en arrendamiento únicamente para los fines previstos, en forma adecuada conforme a su naturaleza.
5. Asumir gastos a que haya lugar relacionados con el uso del bien durante el plazo del presente contrato.
6. Asumir por cuenta propia todos los gastos correspondientes para la construcción e infraestructura necesaria del punto de venta y quien velará y procurará por la correcta conservación cuidado, manutención, del espacio donde se desarrolle.
7. Asumir el costo de reparaciones locativas, adecuaciones y mejoras necesarias que requiera el inmueble recibido en arriendo, para tal efecto, el arrendatario deberá solicitar autorización mediante escrito dirigido al supervisor designado, quien en uso de sus facultades podrá aceptar o negar tal autorización, a la solicitud deberá adjuntarse el respectivo proyecto y fotografías de la zona donde se ejecutaran las reparaciones, adecuaciones y mejoras en el inmueble. En caso de que el arrendatario incumpla esta obligación, constituirá en justa causa para dar por terminado el contrato.
8. Emplear la mayor diligencia en la conservación del bien, para lo cual deberá realizar las reparaciones locativas a que haya lugar y dará aviso al Arrendador de las reparaciones útiles o necesarias que deban efectuarse sobre el bien en forma oportuna, las cuales quedarán propiedad del establecimiento público colegio de Boyacá.
9. Responder por cualquier deterioro del bien, que no provenga de la naturaleza o del uso autorizado del bien que se entrega en arrendamiento, incluso por culpa leve.
10. No desarrollar ni permitir ninguna actividad ilícita o cualquiera que vaya en contravía de las normas Nacionales, Departamentales y Municipales, así como las relacionadas a la convivencia.
11. Cumplir con las normas y reglamentos de las Entidades competentes y las del establecimiento público colegio de Boyacá, relacionadas con la seguridad, convivencia, servicio al cliente, salud ocupacional, manipulación de alimentos, entre otras, en tanto resulten aplicables a su actividad comercial.
12. Restituir el bien una vez vencido el plazo del contrato, en las mismas o mejores condiciones que se recibió, y a paz y salvo por todo concepto de cánones, impuestos, servicios públicos y demás gastos relacionados con su uso, así como libre de gravámenes y afectaciones.
13. Solicitar al establecimiento público colegio de Boyacá contratante, autorización para la realización de mejoras o adecuaciones que impliquen la ejecución de obras civiles, oficiando a la supervisión. La realización de mejoras no dará lugar a indemnización alguna al arrendatario por parte del establecimiento público colegio de Boyacá como arrendador y quedarán propiedad de este.
14. **NO se autoriza subarrendar,** ceder o disponer a cualquier título el bien y sus contenidos.
15. Vigilar y custodiar el bien inmueble entregado a título de arrendamiento y evitar que el mismo sea invadido, ocupado o perturbado por terceros y, en caso de ocurrir cualquier perturbación a la tenencia, avisar al establecimiento público colegio de Boyacá contratante y adelantar todos los trámites previstos en la Ley para la protección de los derechos del arrendatario y del establecimiento público colegio de Boyacá contratante.
16. Abstenerse de utilizar el bien como espacio de vivienda y/o darle destinación diferente a la del objeto del contrato.
17. El Arrendatario se obliga a indemnizar al establecimiento público colegio de Boyacá contratante con ocasión de la violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el Contrato.
18. El Arrendatario se obliga a mantener indemne al establecimiento público colegio de Boyacá contratante de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado y hasta por el valor del presente Contrato.
19. El Arrendatario mantendrá indemne al establecimiento público colegio de Boyacá por cualquier obligación de carácter laboral o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones laborales que el Arrendatario asume frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del contrato.
20. Utilizar el bien dado en arrendamiento únicamente dentro de los horarios establecidos por las autoridades dando cumplimiento al código nacional de policía y convivencia (Ley 1801 de 2016), así como a las políticas de la Entidad.
21. Vigilar y custodiar el bien inmueble entregado a título de arrendamiento y evitar que el mismo sea invadido, ocupado o perturbado por terceros y, en caso de ocurrir cualquier perturbación dar inicio a las acciones policivas y/o judiciales pertinentes.

22. **El arrendatario debe adquirir las Pólizas** pactadas en el contrato y remitir la mencionada póliza al establecimiento público colegio de Boyacá para su aprobación, en caso de incumplimiento **se procederá a la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.**
23. Asumir y cancelar oportunamente el valor correspondiente a los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y, en general, todos aquellos servicios con los que cuente el inmueble al momento de su entrega y que sean objeto de consumo durante la ejecución del contrato, efectuando el pago dentro de los plazos establecidos en las respectivas facturas expedidas por las empresas prestadoras de dichos servicios, siempre que estos sean aplicables al local comercial objeto del presente contrato.
24. Abstenerse de usar, incluir y autorizar descuentos, pagos, cuotas, recaudos o similares en las facturas de los servicios públicos domiciliarios del inmueble objeto de este contrato, tanto con personas naturales como jurídicas derivadas de la adquisición de créditos, tarjetas de crédito, electrodomésticos, seguros, prestamos de dinero, servicios, asistencias y compras de todo tipo, entre otros similares. Por lo cual, exonera al arrendador del inmueble del cobro que puedan realizar los prestadores de referidos servicios y se harán a cargo en todo momento de la ejecución e incluso luego de la terminación del contrato de arrendamiento, tanto de los pagos a que se obligaron como los daños y gastos en que incurra el arrendador.
25. Cumplir con la normatividad policiva vigente, en especial las contenidas en el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, referentes a los requisitos para cumplir actividades económicas.
26. Abstenerse de realizar cualquier cambio de actividad económica durante la ejecución del presente contrato.
27. Responder económicamente por los daños causados por terceros en el bien objeto de este contrato.

2.2.10. Obligaciones del Establecimiento público:

1. Hacer entrega material del bien objeto de arrendamiento al arrendatario, elaborando acta de entrega o inventario al arrendatario a través del supervisor del contrato.
2. Permitir el uso del bien por parte del Arrendatario, para la destinación prevista.
3. Prestar su colaboración para el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.
4. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 4° de la Ley 80 de 1993.
5. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el Arrendatario.
6. Ejercer la supervisión del contrato, para exigir al Arrendatario la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual y verificar el cumplimiento de este.
7. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que forman parte de este.
8. Resolver las peticiones presentadas por el Arrendatario en los términos contemplados por la ley.
9. Exigir del arrendatario, la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual.
10. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo con su naturaleza y que sean concertadas entre las partes.

2.2.11. Cesión O SUB-ARRENDAMIENTO

El ARRENDATARIO no puede ceder y/o subarrendar parcial ni totalmente el bien, sus obligaciones o derechos derivados del Contrato, sin la autorización previa y por escrito del Establecimiento Publico Colegio de Boyacá.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección para el presente proceso contractual corresponde a CONTRATACIÓN DIRECTA, cuyo fundamento jurídico se expone a continuación:

Sobre las modalidades de selección, el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, dispone que, la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa. Sobre ésta última, el numeral 4 del artículo en cita dispone, entre los casos de procedencia de contratación directa, la siguiente: "El arrendamiento o adquisición de inmuebles.", causal en virtud de la cual, se adelanta la presente modalidad de contratación directa.

La causal antes mencionada se encuentra contenida en el artículo 2.2.1.2 .1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en los siguientes términos:

"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.

En ese orden de ideas y considerando que la causal invocada se encuentra dentro de las dispuestas en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección corresponde a una CONTRATACIÓN DIRECTA.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para determinar el valor del canon de arrendamiento mensual, y a fin de garantizar el principio de selección objetiva, aun cuando se trata de una causal de contratación directa pero dado que la entidad funge como arrendador, El establecimiento público Colegio de Boyacá en desarrollo del **ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO** conforme al **ANÁLISIS DEL SECTOR**.

Del estudio del mercado se encontraron contratos en similitud de condiciones del arrendamiento del local en mención; donde se estableció con la información antecedente, el canon de arrendamiento para para los últimos **dos (02) años**, observándose un aumento gradual conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, como se demuestra a continuación:

AÑO	VALOR INCREMENTO IPC POR AÑO	VALOR SOBRE EL AVALÚO DEL LOCAL PARA ESTABLECER EL CANON MÍNIMO DE ARRIENDO PARA EL AÑO CORRESPONDIENTE
2025	5,20%	$4.395.594,00
2024	9.28%	$4.178.321.00

El IPC es el indicador oficial que mide la variación porcentual promedio de los precios de una canasta representativa de bienes y servicios, y constituye una herramienta clave para actualizar económicamente los contratos, entre ellos, los de arrendamiento. Su aplicación busca preservar el poder adquisitivo del canon, evitar su desactualización frente al contexto inflacionario y garantizar el equilibrio económico entre las partes.

En este sentido, y teniendo en cuenta el comportamiento histórico del IPC y su aplicación progresiva en contratos con condiciones similares, el Establecimiento Público Colegio de Boyacá define el canon para la vigencia actual tomando como referencia el IPC del año **2026**, fijado oficialmente por el DANE en 5,10%, lo cual permite mantener criterios de equidad, razonabilidad y concordancia con las condiciones reales del mercado.

Una vez revisada la propuesta presentada por la señora **MARÍA DEL ROSARIO ORJUELA**, se evidencia que ofrece un canon de arrendamiento por valor de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. ($4.620.000,00)**. Se observa que el valor ofertado es acorde con el canon máximo estimado con base en la actualización del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para la vigencia 2026.

Siendo a así las cosas se establece un canon de arrendamiento por un valor de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. ($4.620.000,00)** de manera Mensualizado, para un valor total de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($ 55.440.000,00)** por un plazo de doce (12) meses.

Es necesario señalar la actualización del canon de arrendamiento de un local comercial se rige por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, de conformidad con las normas del Código de Comercio y del Código Civil, permitiendo que el mecanismo y porcentaje de reajuste sean definidos contractualmente.

En ese sentido, y atendiendo las condiciones que históricamente han regido la relación contractual con los arrendatarios del inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 18-61 de la ciudad de Tunja, las partes han acordado que el canon de arrendamiento se actualizará anualmente con base en la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), correspondiente al año inmediatamente anterior. Este mecanismo de reajuste constituye un criterio objetivo, verificable y de amplia aceptación en las relaciones comerciales, permitiendo preservar el valor real del canon frente a los efectos de la inflación, mantener el equilibrio económico del contrato y proteger el patrimonio público, sin imponer cargas desproporcionadas al arrendatario. Así mismo, dicho criterio garantiza transparencia, seguridad jurídica y estabilidad en la ejecución del contrato, al sustentarse en un indicador oficial que refleja el comportamiento general de los precios de la economía colombiana.

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Por ser un contrato de arrendamiento, la modalidad a utilizar es la contratación directa teniendo en cuenta los factores económicos del mercado.

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

a) Documentos jurídicos.
b) Propuesta económica.
c) Registro SECOP II.
d) Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
e) Certificado de Antecedentes Fiscales no mayor a 3 meses.
f) Certificado de Antecedentes Disciplinarios no mayor a 3 meses.
g) Certificado de Antecedentes Judiciales no mayor a 3 meses.
h) Certificado de Medidas Correctivas.
i) RUT no mayor a 30 días de expedición.
j) Cámara de comercio menor a treinta (30) días de expedición.

6. SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

6.1. Análisis del Riesgo

No	1	2	3	4	5
CLASE	GENERAL	GENERAL	ESPECIFICO	INTERNO	ESPECIFICO
FUENTE	EXTERNO	EXTERNO	EXTERNO	EXTERNO	EXTERNO
ETAPA	EJECUCIÓN	EJECUCION	EJECUCIÓN	CONTRATACIÓN	EJECUCION
TIPO	NATURALEZA	OPERACIONAL	OPERACIONAL	OPERACIONAL	OPERACIONAL
DESCRIPCION (QUE PUEDE PASAR O COMO PUEDE OCURRIR)	FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO QUE IMPIDA CUMPLIR CON EL OBJETO DEL CONTRATO	CESION DEL CONTRATO	DESTINACIÓN DIFERENTE A SU FIN	FIRMA DEL CONTRATO Y NO SE ENTREGUE EL BIEN	SUBARRIENDO
CONSECUENCIA DE LA OCURRECIA DEL EVENTO	NO SE SATISFACE LA NECESIDAD REQUERIDA POR EL ESTABLECIMIENTO PUBLICO COLEGIO	INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO Y FALTA DE OPERACIÓN PARA LOS FINES	NO SE SATISFACE LA NECESIDAD REQUERIDA POR EL ESTABLECIMIENTO PUBLICO COLEGIO DE BOYACA	NO SE SATISFACE LA NECESIDAD REQUERIDA POR EL ESTABLECIMIENTO PUBLICO COLEGIO DE BOYACA	NO SE SATISFACE LA NECESIDAD REQUERIDA POR EL ESTABLECIMIENTO PUBLICO COLEGIO DE BOYACA

			DE LA CONTRATACION	DE BOYACA, NI LA DEL ARRENDATARIO	
1	1	1	1	1	PROBABILIDAD
4	3	4	2	4	IMPACTO
4	3	4	2	4	VALORACIÓN DEL RIESGO
BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	CATEGORÍA
ARRENDATARIO	ESTABLECIMIENTO PUBLICO COLEGIO DE BOYACA-ARRENDATARIO	ARRENDATARIO	ARRENDATARIO	ESTABLECIMIENTO PUBLICO COLEGIO DE BOYACA-ARRENDATARIO	A QUIEN SE LE ASIGNA
HACER INSPECCIÓN Y REVISIÓN A LOS BIENES	ENTREGA OPORTUNA DEL BIEN	HACER INSPECCIÓN Y REVISION A LOS BIENES	HACER INSPECCIÓN Y REVISIÓN A LOS BIENES y SOLICITAR INFORMACION CERTIFICADA	ELABORAR PLANES DE CONTINGENCIA	TRATAMIENTO O CONTROL HACER IMPLEMENTADO

IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO						
IMPROBABLE	IMPROBABLE	IMPROBABLE	IMPROBABLE	RARO	PROBALIDAD	
INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	INSIGNIFICANTE	IMPACTO	
1	1	2	1	1	VALORACIÓN DEL RIESGO	
BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	CATEGORIA	
NO	NO	NO	NO	NO	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
SUPERVISOR	SUPERVISOR	SUPERVISOR	SUPERVISOR	SUPERVISOR	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	
FECHA INICIO DEL CONTRATO	FECHA INICIO DEL CONTRATO	FECHA INICIO DEL CONTRATO	FECHA INICIO DEL CONTRATO	FECHA INICIO DEL CONTRATO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	
FINALIZACIÓN ETAPA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	FINALIZACIÓN ETAPA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	FINALIZACIÓN ETAPA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	FINALIZACIÓN ETAPA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	FINALIZACIÓN ETAPA EJECUCIÓN DEL CONTRATO	FECHA ESTIMADA ENQ QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	
VISITA AL INMUEBLE-CON ACTA DE LEVANTAMIENTO DE LA DILIGENCIA	SUSCRIPCION DE ACTA DE ENTREGA- Y REQUERIMIENTOS ESCRITOS	VISITA AL INMUEBLE SOLICITANDO INFORMACIÓN Y SOPORTES DE LAS ACTIVIDADES ADELANTADAS.	VISITA AL INMUEBLE-REQUERIR POR ESCRITO LA ACREDITACION DE CAMBIOS DE REPRESENTACION LEGAL, PARA DESIGNAR COMITÉ DE SOCIALIZACION DE OBLIGACION.	SE REQUIERE AL ARRENDATARIO TENEDOR A INFORMAR LOS HECHOS SOBREVIVIENTES DE LA NATURALEZA.	COMO 4SE REALIZA EL MONITOREO	MONITOREO Y REVISION
CADA 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO	DENTRO DE LOS 3 PRIMEROS MESES CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO.	CADA 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO	CADA 6 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO	INDETERMINADO-CUANDO SE CONSUME EL RIESGO.	PERIODICIDAD – CUANDO	

6.2 Mitigación de Riesgo:

6.2 MITIGACION DEL RIESGO	
Clase de Riesgos	**MITIGACIÓN**
Amenazas naturales: tales como sismo, hundimiento, desprendimiento de tierras, lluvias, vientos fuertes, inundación y/o rayos, daños materiales y de los que se deriven dentro de la ejecución del contrato de comodato. Así como eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos y omisiones del Comodatario.	Realizar inspección y revisión a los bienes, entrega oportuna del bien, Solicitar información certificada, Elaborar, aplicar y exigir planes de contingencia.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto N° 1082 de 2015, No es obligatoria la exigencia de garantías en la Contratación Directa, sin embargo, la exigencia de la póliza para el presente contrato se encuentra justificada en la naturaleza de las obligaciones y el Análisis de los Riesgos establecido en la matriz desarrollada en el anexo de los estudios previos, es por esta razón que el contratista se obliga a constituir a favor del **ESTABLECIMIENTO PÚBLICO COLEGIO DE BOYACÁ**, de acuerdo con el Artículo 2.2.1.2.3.1.1. del Decreto 1082 de 2015: "Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley y del presente título.".

En este sentido los mecanismos de cobertura del riesgo que otorgarán los oferentes se darán mediante pólizas de seguros o cualquiera otro de los medios estipulados en el Decreto 1082 de 2015, las cuales deben amparar los siguientes riesgos que han sido estimados, y, por ende, el establecimiento solicita al arrendatario como mecanismo de cobertura del riesgo la suscripción de pólizas de seguros de acuerdo con la siguiente asignación:

Clase de Riesgos	%	Sobre el Valor	Vigencia
Cumplimiento del Contrato	30%	Del contrato	Por el término de duración del contrato y cuatro (4) meses más.

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

De acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación M-MACPC-06 literal C publicado por Colombia Compra eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía. Al respecto señala: "Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía".

9. ANEXOS

Estudios del sector
Análisis del sector.
Propuesta
Paz y Salvo por todo concepto

RESPONSABLE		
Subdirección Académica:	**Subdirección Administrativa y Financiera**	**Dirección General**
	X	
NOMBRE RESPONSABLE:	**DIANA CAROLINA MORENO SUESCA SUBDIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**	
FIRMA:		

RESPONSABLE	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó:	Yeimy Cataline Blanco López	Contratista -Subdirección Administrativa y Financiera.	
Revisión Técnica	Mónica Andrea Fuquen Bernal	Profesional Universitario – Almacén	

ANEXO 1
ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO: DAR EN ARRIENDO EL BIEN INMUEBLE CON DESTINACIÓN LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN LA CARRERA 10 No 18 - 65 DE LA CIUDAD DE TUNJA

1. ANÁLISIS LEGAL:

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 (...)"

Atendiendo a las pautas propias de los contratos estatales, es de insinuar que en virtud de los estipulado en el artículo 39 de la Ley 80 de 1993, la celebración de este tipo de contratos debe constar "**POR ESCRITO**" y sin tener que ser elevado a escritura pública. En esa medida, se evidencia que el contrato de arrendamiento estatal se rige como un contrato solemne, que requiere que se eleve a escrito para que se entienda perfeccionado.

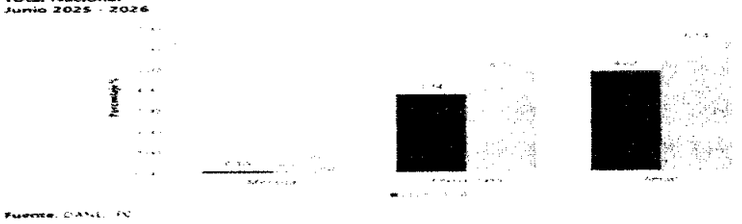
Así mismo el decreto 1082 permite el arrendamiento de bienes inmuebles y normativamente se hace referencia en Colombia compra eficiente que donde una de las partes sea una entidad pública se regiría por el estatuto general de contratación de administración pública y que dichos contratos se regirán en normas comerciales y civiles.

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

DANE Boletín técnico

Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Junio 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Junio 2025 - 2026



Fuente: DANE

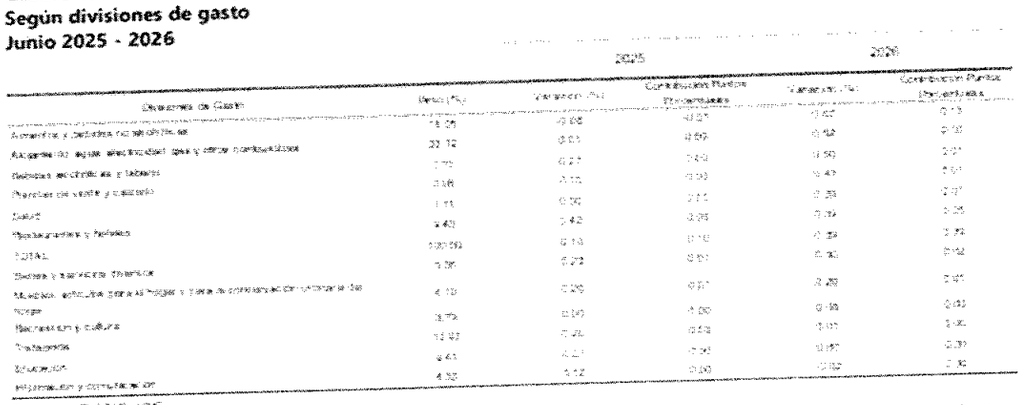
COMPORTAMIENTO DE LA VARIACIÓN ANUAL DEL IPC SEGÚN DIVISIONES Y SUBCLASES

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN ANUAL POR DIVISIONES DE GASTO

En el mes de junio de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con mayo de 2026,

seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,39%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,50%), Prendas de vestir y calzado (0,43%), Salud (0,39%) y por último, Restaurantes y hoteles (0,39%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,30%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,26%), Recreación y cultura (0,08%), Transporte (0,01%), Educación (0,00%) y por último, Información y comunicación (-0,02%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Junio 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

3. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO COMO PRECIO BASE PARA LA RECEPCIÓN DE OFERTAS

Para el presente año, se han dado en alquiler inmuebles de propiedad del Establecimiento Público Colegio de Boyacá, cuya área y proceso son similares al que se adelanta y que consiste en el arrendamiento de un local comercial:

VIGENCIA	OBJETO	VALOR CANON MENSUAL
2025	DAR EN ALQUILER EL BIEN INMUEBLE PARA LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN LA CARRERA 10 No. 18-61 DE TUNJA	**$4.395.594.00**
2024	DAR EN ALQUILER EL BIEN INMUEBLE PARA LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN LA CARRERA 10 No. 18-61 DE TUNJA	**$4.178.321.00**
2023	DAR EN ALQUILER EL BIEN INMUEBLE PARA LOCAL COMERCIAL, UBICADO EN LA CARRERA 10 No. 18-61 DE TUNJA	**$3.823.500.00**

Para determinar el valor del canon de arrendamiento mensual, y a fin de garantizar el principio de selección objetiva, aun cuando se trata de una causal de contratación directa pero dado que la entidad funge como arrendador, El establecimiento público colegio de Boyacá en desarrollo del **ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO** conforme al **ANÁLISIS DEL SECTOR**.

Del estudio del mercado se encontraron contratos en similitud de condiciones del arrendamiento del local en mención; donde se estableció con la información antecedente el canon de arrendamiento para para los últimos dos **(02) años**, donde se ha establecido el aumento gradual del canon de arrendamiento conforme al IPC establecido por el departamento de estadística DANE como se demuestra a continuación:

AÑO	VALOR INCREMENTO IPC POR AÑO	VALOR SOBRE EL AVALÚO DEL LOCAL PARA ESTABLECER EL CANON MÍNIMO DE ARRIENDO PARA EL AÑO CORRESPONDIENTE
2023	13.12%	$3.823.500.00

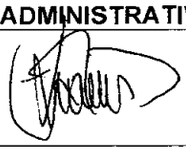
2024	9.28%	$4.178.321.00
2025	5,20%	$4.395.594.00
2026	5,10%	$4.619.769,00

Por condiciones de economía y eficiencia se considera arrendar el bien inmueble ubicado en la Carrera 10 No 18 – 61 de la ciudad de Tunja. Teniendo en cuenta los numerales anteriores, se determinó que el valor total del arriendo para el presente proceso es de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($ 55.440.000,00).**

La suscripción del contrato de arrendamiento a partir UN (1) AÑO, desde el 01 de agosto de 2026 hasta el 31 de julio de 2027 y pagará al Establecimiento Público Colegio de Boyacá mensualmente una renta por el valor de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. ($4.620.000,00)**, monto que será consignado dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes en la cuenta bancaria que para el efecto determine el Establecimiento publico Colegio de Boyacá.

Es necesario señalar la actualización del canon de arrendamiento de un local comercial se rige por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, de conformidad con las normas del Código de Comercio y del Código Civil, permitiendo que el mecanismo y porcentaje de reajuste sean definidos contractualmente.

En ese sentido, y atendiendo las condiciones que históricamente han regido la relación contractual con los arrendatarios del inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 18-61 de la ciudad de Tunja, las partes han acordado que el canon de arrendamiento se actualizará anualmente con base en la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), correspondiente al año inmediatamente anterior. Este mecanismo de reajuste constituye un criterio objetivo, verificable y de amplia aceptación en las relaciones comerciales, permitiendo preservar el valor real del canon frente a los efectos de la inflación, mantener el equilibrio económico del contrato y proteger el patrimonio público, sin imponer cargas desproporcionadas al arrendatario. Así mismo, dicho criterio garantiza transparencia, seguridad jurídica y estabilidad en la ejecución del contrato, al sustentarse en un indicador oficial que refleja el comportamiento general de los precios de la economía colombiana.

RESPONSABLE		
Subdirección Académica:	**Subdirección Administrativa y Financiera**	**Dirección General**
	X	
NOMBRE RESPONSABLE:	**DIANA CAROLINA MORENO SUESCA SUBDIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**	
FIRMA:		

RESPONSABLE	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó:	Yeimy Cataline Blanco López	Contratista -Subdirección Administrativa y Financiera.	
Revisión Técnica	Mónica Andrea Fuquen Bernal	Profesional Universitario – Almacén	