

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN		No. Consecutivo G.D.E.133
OFICINA PRODUCTORA: GRUPO DE DESARROLLO ECONÓMICO Código TRD: 10100	Serie/Subserie: BANCO DE PROYECTOS/ Certificado Banco de Proyectos (BPIM) Código Serie/Subserie (TRD): 10100.6	

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL**

CERTIFICA:

Que el proyecto: "FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO 2024-2027 BUCARAMANGA" se encuentra enmarcado dentro de los postulados del Plan de Desarrollo 2024-2027 "BUCARAMANGA AVANZA SEGURA". Línea estratégica: Territorio Seguro que Protege, Programa: Consolidación productiva del sector de energía eléctrica, Dependencia: SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA, con el No. BPIN 2024680010192.

El valor total del proyecto es de SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS NCTE (\$78.978.412.348,54), y se entrega certificación para la vigencia 2025 por valor de VEINTIDOS MIL VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS NCTE (\$22.023.423.403,00). Fuentes de financiación:

Programa	Meta	Rubro	Nombre del Rubro	Fuente de Financiación	Valor
2102	11	2.3.2.02.01.003.2024680010192.2.210 2069.3212801 .226	PAPEL PARA IMPRESORA O FOTOCOPIADORA 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$50.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.01.003.2024680010192.2.210 2069.3699060 .226	CARTUCHOS PLASTICOS PARA IMPRESORA DE COMPUTADOR 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$70.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.01.003.2024680010192.2.210 2069.3336103 .226	DIESEL OIL ACPM FUEL GAS GASOIL MARINE GAS 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$20.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.01.004.2024680010192.2.210 2069.4423201 .226	HERRAMIENTAS ELECTRICAS DE MANO EXCEPTO SOLDADORES 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$100.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.01.004.2024680010192.2.210 2069.4516004 .226	PERFORADORAS 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$5.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.01.004.2024680010192.2.210 2069.4391201 .226	APARATOS PARA ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y CALEFACCION 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$20.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.006.2024680010192.1.210 2069.69112 .226	SERVICIOS DE DISTRIBUCION DE ELECTRICIDAD POR CUENTA PROPIA 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$15.370.680.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.83115 .226	SERVICIOS DE CONSULTORIA EN GESTION ADMINISTRATIVA 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$90.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.1.210 2069.84120 .226	SERVICIOS DE TELEFONIA FIJA (ACCESO) 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$111.600.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.85250 .226	SERVICIOS DE PROTECCION GUARDAS DE SEGURIDAD 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$3.478.481.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.8714199 .226	SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS AUTOMOTORES N.C.P.226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PÚBLICO 226	\$40.000.000,00

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN		No. Consecutivo G.D.E.133
OFICINA PRODUCTORA: GRUPO DE DESARROLLO ECONÓMICO Código TRD: 10100	Serie/Subserie: BANCO DE PROYECTOS/ Certificado Banco de Proyectos (BPIM) Código Serie/Subserie (TRD): 10100.6	

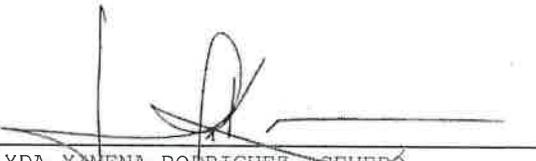
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.8715204 .226	SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y REPARACION DE BATERIAS Y ACUMULADORES ELECTRICOS 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$10.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.82120 .226	SERVICIOS DE ASESORAMIENTO Y REPRESENTACION JURIDICA RELATIVOS A OTROS CAMPOS DEL DERECHO 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$352.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.83213 .226	SERVICIOS DE ARQUITECTURA PARA PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES NO RESIDENCIALES 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$110.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.83321 .226	SERVICIOS DE INGENIERIA EN PROYECTOS DE CONSTRUCCION 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$220.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.83990 .226	OTROS SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICOS Y EMPRESARIALES N.C.P. 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$1.171.500.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.85999 .226	OTROS SERVICIOS DE APOYO N C P 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$370.700.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.85931 .226	SERVICIOS DE CENTROS DE LLAMADAS TELEFONICAS CALL CENTER PARA EL SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$144.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.008.2024680010192.2.210 2069.85330 .226	SERVICIOS DE LIMPIEZA GENERAL 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$36.000.000,00
2102	11	2.3.2.02.02.007.2024680010192.2.210 2069.72212 .226	SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES DIFERENTES A VIVIENDA A COMISION O POR CONTRATO 226	IMPUESTO DE ALUMBRADO PUBLICO 226	\$253.461.200,00

Proyecto Registrado en el Banco de Proyectos Municipal el día 14 de Febrero de 2025, y se actualiza por costos el día 14 de Febrero de 2025.

Act Vigencia Ene2025	\$78.978.412.348,54
Act Costos Feb2025	\$78.978.412.348,54

Esta certificación no avala presupuestos, dichos presupuestos deben ser revisados por el ente contratante.

Esta certificación actualiza la N. 33 y se expide a los 14 días del mes de Febrero de 2025, a solicitud de MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA.

  
 LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO  
 Secretaria de Planeación

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN		No. Consecutivo G.D.E.133
OFICINA PRODUCTORA: GRUPO DE DESARROLLO ECONÓMICO Código TRD: 10100	Serie/Subserie: BANCO DE PROYECTOS/ Certificado Banco de Proyectos (BPIM) Código Serie/Subserie (TRD): 10100.6	

Proyectó: MIGUEL FERNANDO VASQUEZ SANTOS

Revisó: LYDA XIMENA RODRÍGUEZ ACEVEDO

 Aicaldía de Bucaramanga	<b>CERTIFICACIÓN DE OBJETO NO CONTRATADO</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-025
		Versión: 0.0
		Fecha aprobación: 06-Julio-2017
		Página 1 de 1

**EL SUSCRITO SECRETARIO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE  
BUCARAMANGA**

CERTIFICA

**QUE EL OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA  
CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA  
EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"**

No ha sido contratado durante la vigencia fiscal 2025.

Se expide en Bucaramanga a los, 18 días del mes de febrero de 2025

  
**MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**

Secretario de Infraestructura

  
Revisó: Luis Duvan Rodriguez Diaz  
Abogado CPS 439-2025



**CERTIFICACION PLAN ANUAL DE  
ADQUISICIONES No. 1922**

Código : F-ADQ-8400-238,37-004

Versión : 0.0

Fecha Aprobación: DICIEMBRE-14-2017

Página: 1 de 1

EL(LA) SUSCRITO(A) SUBSECRETARIO DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ALCALDIA DE BUCARAMANGA

**CERTIFICA:**

Que la secretaría y/o oficina gestora SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA tiene los siguientes rubros en el Plan Anual de Adquisiciones Vigencia 2025

CODIGO	NOMBRE DEL RUBRO	COD UNSPSC	DESCRIPCION BIEN/SERVICIO	VALOR
	GRUPO	F	Servicios	
	SEGMENTO	80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios	
	FAMILIA	8013	Servicios inmobiliarios	
	CLASE	801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	
2.3.2.02	SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales	253.460.650,00
.02.007	BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIAL			
.20246800101	DIFERENTES A VIVIENDA A COMISION			
92.2	POR CONTRATO 226			
.2102069				
.72212.226				

Del cual se compromete la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE \*\*\* (253.460.650,00), que corresponden a la presente contratación.

En constancia de lo anterior se firma a los 17 días del mes de Febrero de 2025

Manuel Edgardo Obregon Vallejo  
SUBSECRETARIO DE BIENES Y SERVICIOS

 Alcaldía de Bucaramanga	<b>ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACION DE CONTRATACIÓN DIRECTA</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-038
		Versión: 1.0
		Fecha aprobación: Noviembre-28-2018
		Página 1 de 2

## RESOLUCIÓN No. 003

(18 de febrero de 2025)

**EL SECRETARIO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES CONFERIDAS MEDIANTE LOS ARTÍCULOS 11, NUMERAL 3°, LITERAL b), 12; Y 30, NUMERAL 10 Y 11 DE LA LEY 80 DE 1993, SUBROGADO POR EL ARTICULO 9 DE LA LEY 1150 DE 2007, EL DECRETO REGLAMENTARIO 1082 DE 2015 Y ESPECIALMENTE EL DECRETO MUNICIPAL 220 DE 9 DE JUNIO DE 2020, Y**

### CONSIDERANDO

Que, en cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación pública, la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2 numeral 4 literal i), prevé dentro de las modalidades de selección, la contratación directa para la celebración de contratos de arrendamiento.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto Nacional 1082 del 26 de mayo de 2015, "Acto administrativo de justificación de contratación directa establece que en los casos de contratación directa es preciso la expedición de un acto administrativo de justificación."

Que la modalidad de selección aplicable es la contratación directa de acuerdo el artículo 2°, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007, reglamentado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 dispone: "*Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 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*".

Que, para la realización del proceso contractual de arrendamiento de que trata el presente acto administrativo, la Secretaría de Infraestructura cuenta con el correspondiente análisis de ajuste inflacionario de canon de arrendamiento, con base en el histórico de precios del mercado, contando con la disponibilidad presupuestal con recursos de funcionamiento, respaldados con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 00002333 del 17/02/2025, y certificado de Plan de Compras No. 1922; además de los correspondientes estudios y documentos previos.

Que la CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA representada legalmente por SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA identificado(a) con cedula de ciudadanía N° 60.444.679, nombrado (a) mediante Decreto Municipal 0004 del 3 de enero de 2024 y posesionado(a) mediante acta N° 0036 del 4 de enero de 2024, arrendará al Municipio de Bucaramanga, Secretaria de Infraestructura el inmueble de su propiedad ubicado en la carrera 12 No. 33-51 Barrio Centro - Municipio de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-92879, identificado así: el inmueble consta de una casa de habitación, junto con el terreno que ocupa, y que linda así: por el norte, con propiedades que son o fueron de Roberto Parra Franco, la casa identificada con nomenclatura 33-37 de la misma carrera 12; por el sur, con la casa identificada con el número 33-67 de la carrera 12 propiedad que fuera o es de Eusebio García; por el oriente con propiedad que es o fuera de la sucesión de Crisóstomo Valdivieso y por el occidente con la carrera 12.

Que los documentos del proceso de contratación pueden ser consultados en a través del Sistema Electrónico de Contratación Pública-SECOPII, o en la Secretaría Administrativa, Piso 2, ubicada Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase 1.



**ACTO ADMINISTRATIVO DE  
JUSTIFICACION DE CONTRATACIÓN  
DIRECTA**

Código: F-GJ-1140-238,37-038

Versión: 1.0

Fecha aprobación: Noviembre-28-2018

Página 2 de 2

Que el valor del contrato de arrendamiento a suscribir sobre el citado inmueble, cuyo objeto es: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.", se estima en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS COP (\$ 250.232.000)**, Incluidos impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación, si a ello hubiere lugar; equivalente a la suma de veinticuatro **MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS MCTE (\$24.216.000.000)** de canon mensual de arrendamiento, y cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, siendo el uso del inmueble arrendado para el funcionamiento de la oficina así como para uso de la bodega de la Dirección de ALUMBRADO PUBLICO, del Municipio de Bucaramanga.

Que el plazo del contrato de arrendamiento a suscribir es de **DIEZ (10) MESES Y DIEZ (10) DÍAS**, contados desde la suscripción del acta de inicio.

Que las condiciones que se exigirán al contratista están descritas en el correspondiente estudio previo.

Que, en consideración de lo expuesto;

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Declarar justificada la contratación directa bajo la causal señalada en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, el cual señala: "Arrendamiento de bienes inmuebles Celebrar el contrato de arrendamiento cuyo objeto es: "**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**", por un valor total de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS COP (\$ 250.232.000), un canon mensual de MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS MCTE (\$24.216.000.000), y un plazo de DIEZ (10) MESES Y DIEZ (10) DÍAS, contados desde la suscripción del acta de inicio, con la CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA", con NIT No. 890.204.851-7, representada legalmente por la Doctora SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA, identificada con la cédula de ciudadanía número 60.444.679, en su condición de Directora General,

**SEGUNDO.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra el presente acto no procede recurso alguno.

**TERCERO.** Los documentos del presente proceso contratación pueden ser consultados en la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Bucaramanga ubicada en Fase I: Calle 35 # 10-43 Piso 4 y en la página: [www.colombiacompra.gov.co](http://www.colombiacompra.gov.co).

**CUARTO.** Publicar el estudio y documentos previos, así como el contrato en el Portal Único de Contratación – SECOP II.

**CUARTO.** El presente acto administrativo de justificación rige a partir de la fecha de su expedición.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bucaramanga, a los 18 días del mes de febrero de 2025.

  
**MARÍA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**  
Secretaria de Infraestructura

Proyectó aspectos jurídicos: Luis Duvan Rodriguez Diaz – Abogado CPS No. 439 de 2025

Proyectó aspectos Técnicos: Anderson Ernesto Ballesteros Cárdenas – Profesional CPS 



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 1 de 22

**I. TIPO DE MODALIDAD CONTRACTUAL**

Licitación Pública	Selección Abreviada Para La Adquisición De Bienes Y Servicios De Características Técnicas Uniformes Por Subasta Inversa.	Selección Abreviada de Menor Cuantía.	Contratación Directa	X
<b>Fecha de elaboración de estudios de Sector:</b>		17/02/2025		
<b>Nombre de quien Elabora el Estudio Sector:</b>		BRAHIAN SNEYDER OSORIO JAIMES		
<b>Dependencia:</b>		Secretaría De Infraestructura		

**II. INTRODUCCIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Bucaramanga elabora el siguiente estudio, en el cual establece el deber de las entidades estatales de analizar el sector relativo al objeto del proceso de contratación. La metodología técnica a realizar es propuesta por Colombia compra eficiente a través del documento GUIA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS.

<b>OBJETO DEL CONTRATO:</b>	"FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACION Y OPERACIÓN DE ALUMBRADO PUBLICO 2024-2027- BUCARAMANGA".
<b>SECTOR:</b>	Sector de servicios: Corresponde al sector terciario es decir las actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía de un país.
<b>ACTIVIDAD:</b>	Alquiler de inmuebles

**III. ASPECTOS GENERALES**

De acuerdo con el código de clasificador de bienes y servicios UNSPSC proporcionados por Colombia Compra eficiente, el objeto a contratar se encuentra relacionado con la siguiente clasificación.

Clasificación UNSPSC:80131502  
Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

<b>Segmento:</b>	80	Servicios de gestión, Servicios Profesionales de empresa y Servicios administrativos
<b>Familia:</b>	13	Servicios inmobiliarios
<b>Clase</b>	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

**IV. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD**

El Municipio de Bucaramanga, a través de la Secretaría de Infraestructura tiene a cargo la planeación, formulación, dirección, ejecución y control de los planes, proyectos, programas de la Administración Municipal en materia de inversión en infraestructura inclusive la recreación y alumbrado público del Municipio de acuerdo con el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Así las cosas, la Secretaría de Infraestructura dentro del marco de sus funciones tiene a su cargo lo relacionado con el Manejo Integral del Alumbrado Público Municipal, el cual comprende la administración, el mantenimiento, reposición, expansión, modernización y repotenciación de todo el sistema que permite la iluminación de los espacios públicos que diariamente utilizan los ciudadanos del Municipio de Bucaramanga.

La Constitución Política en su Artículo 311 establece que el Municipio como entidad fundamental de la División Político Administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, y en su artículo 365 ibídem, establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 2 de 22

El Decreto 1073 de 2015 y la Resolución CREG 123 de 2011, establece que es competencia de cada Municipio prestar el Servicio de Alumbrado Público dentro del Perímetro Urbano y el Área Rural comprendida en su jurisdicción.

Los Acuerdos Municipales 090/1987, 024/2001, 001/2002, 039/2002 y 044/2008 establecieron el cobro del impuesto de alumbrado público, el cual la ciudadanía cancela oportunamente y por lo tanto solicita su reposición en el menor tiempo posible.

El Municipio de Bucaramanga es entonces, el responsable de prestar el servicio de alumbrado público consistente en la iluminación de las vías públicas, parques públicos y demás espacios de libre circulación que no se encuentran a cargo de ninguna persona natural o jurídica diferente del Municipio, lo anterior con el fin de proporcionar la visibilidad adecuada para el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales.

En la oficina de alumbrado público se adelantan reuniones con contratistas, interventores, comunidad la electrificadora de Santander SA ESP, y demás comercializadores de energía, reuniones que es necesario realizarlas en instalaciones cómodas y seguras que permitan el desarrollo integral de cada una de las acciones requeridas para el normal funcionamiento de las competencias misionales de la Alumbrado Público como dependencia de la Alcaldía Municipal.

El municipio de Bucaramanga dentro de sus predios no cuenta con espacio para adecuar las oficinas de alumbrado público y no existen alternativas de adquisición o construcción del inmueble mencionado ni a corto ni a mediano plazo, y subsiste la necesidad de atender las actividades propias del sector de alumbrado público en el Municipio. Por lo cual se requiere suscribir un contrato de arrendamiento para la oficina de Alumbrado Público de la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Bucaramanga durante la vigencia 2025.

En el anterior orden de ideas, las Oficinas de Alumbrado Público han venido siendo contratadas a través de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado de matrícula inmobiliaria 300-92879, en la Carrera No. 33-51 Barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, inmueble construido en un (1) piso que cuenta con un área de oficinas de 211 m<sup>2</sup> y área construida de bodega de 488 m<sup>2</sup>, instalaciones e infraestructura suficientes el cumplimiento de las funciones a cargo de Alumbrado Público Municipal, tales como oficinas, salas, servicios públicos (acueducto, energía eléctrica, gas natural, alcantarillado y telefonía) y bodega que permite el almacenamiento de algunos elementos y herramientas que requiere la oficina para el desarrollo de sus actividades técnicas y de mantenimiento:

ÁREA POR PISOS	
DEPENDENCIA	AREA M <sup>2</sup>
ÁREA	716

ÁREA POR TIPOS	
DEPENDENCIA	AREA M <sup>2</sup>
Área Construida Oficinas	211
Área Construida Bodega	488
SUMA	699

Así las cosas, es importante anotar que, en el sector requerido y cercano al Edificio Administrativo de la alcaldía del Municipio de Bucaramanga, no hay opciones de mercado inmobiliaria, se realizó un estudio económico de los valores cubiertos por el Municipio de Bucaramanga en las vigencias anteriores de la siguiente manera:



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 3 de 22

NUMERO DE PROCESO	MODALIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
21 de 2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA*	\$ 215.500.915,00	10 Meses y 22 días
34 de 2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA*	\$ 175.153.407,00	9 Meses y 16 días sin superar el 31 de diciembre de 2023
149 de 2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PAA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$ 89.871.349,00	5 Meses y 16 Dias
20 de 2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA*	\$ 166.971.871,00	11 Meses
184 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$ 32.466.751,00	2 Meses Y 10 Dias
86 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL	\$ 92.762.147,00	6 Meses Y 20 Dias
30 de 2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL	\$ 175.470.599,00	11 meses



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 4 de 22

201 de 2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$ 185.522.844,00	12 meses
SSD-03- 2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.	\$ 18.270.000,00	87 Dias
SA-CA- 133-2016	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO PARA EL USO Y GOCE POR PARTE DE LA REGISTRADURIA ESPECIAL DE BUCARAMANGA, DE 1500 M2 DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CORPORACIÓN CENTRO DE CONVENCIONES CIENCIA TECNOLOGIA INNOVACION Y CULTURA DE BUCARAMANGA (NEOMUNDO), UBICADO EN LA CALLE 89 TRANSVERSAL ORIENTAL METROPOLITANA BUCARAMANGA	\$ 64.958.200,00	15 Dias
SSD-03- 2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 42 - 40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$ 75.600.000,00	10 Meses

En virtud de lo anterior se evidencia la necesidad de disponer de un espacio físico que cuente con una infraestructura que le permita a la dependencia de Alumbrado Público del Municipio de Bucaramanga atender los usuarios que se acerquen a las oficinas, realizar reuniones de trabajo con diferentes entidades Municipales, además de contar con una bodega adjunta donde se puedan custodiar algunos materiales y herramientas de trabajo necesarias para ejecución de trabajos técnicos de mantenimiento y atención primaria de requerimientos por parte de la comunidad.

De igual manera se debe tener en cuenta que el contrato de arriendo identificado con el No 21 de 2024 termino el 31 de diciembre de 2024, por lo cual es importante dar continuidad a las funciones administrativas y operativas para la prestación del servicio público de alumbrado Público a cargo de la Secretaría de Infraestructura, principalmente con el propósito de dar cumplimiento a las metas del plan de desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA" y satisfacer la necesidad comunitaria de alumbrado público en razón a que se trata de un servicio público esencial que deber ser continuo por razones de seguridad de los habitantes de la ciudad.

Para la presente contratación, la Secretaría de Infraestructura de Bucaramanga, en cumplimiento de los lineamientos presupuestales de la entidad, adelantó todas las gestiones pertinentes para la formulación y aprobación del proyecto denominado "FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACION Y OPERACIÓN DE ALUMBRADO PUBLICO 2024-2027- BUCARAMANGA", que se encuentra enmarcado dentro de los postulados del Plan de Desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA", Línea Estratégica: Territorio seguro que protege Programa: consolidación productiva del sector de energía eléctrica con el número de registro municipal 20240680010192 según consta en el certificado de fecha 17 de Julio de 2024 expedido por el Secretario de Planeación Municipal.



En consecuencia, se requiere adelantar el proceso de selección para atender la necesidad de ubicación temporal de los servidores públicos y contratistas que prestan sus servicios en la oficina de alumbado público con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas y objetivos institucionales.

### V. CONDICIONES DEL MERCADO - IPC

#### COMPORTAMIENTO DEL IPC A DICIEMBRE DE 2024

El índice de precios al consumidor, de acuerdo con el Banco de la República, es un indicador que refleja las variaciones que en conjunto sufren los precios de los bienes que adquieren normalmente los consumidores del país; en Colombia su cálculo es responsabilidad del DANE; Es un número que resume las variaciones de los precios de una canasta de bienes, la cual se supone que es representativa del consumo de una familia promedio. El índice es un promedio ponderado de los precios de todos los bienes que componen la canasta. Este indicador nos permite observar desde una perspectiva objetiva la inflación de la economía colombiana, y es por esto por lo que se analiza la información del IPC indiferentemente de si la relación del sector correspondiente al proceso sea directa o tangencial con los elementos que conforman la canasta a partir de la cual dicho indicador se calcula.

<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,46%

#### Índice de Precios al Consumidor (IPC)

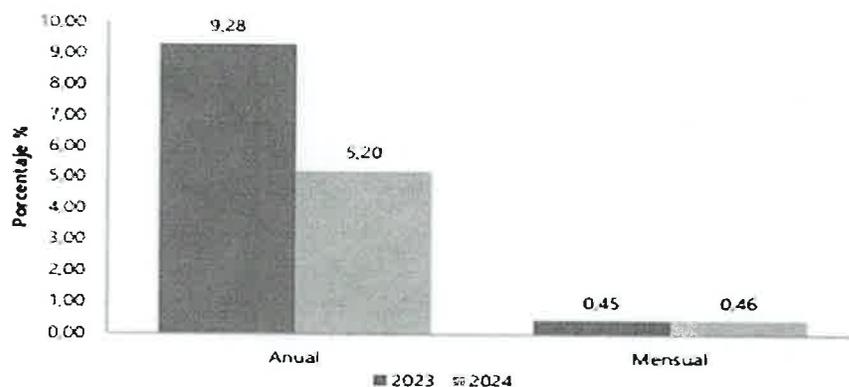
Variación anual y mensual  
Total nacional  
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	5,20	0,45	0,46

Fuente: DANE, IPC

## Índice de Precios al Consumidor (IPC) Diciembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones  
Total Nacional  
Diciembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC



### Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%), y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y, por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual  
Según divisiones de gasto  
Diciembre 2023 - 2024**

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2023		2024	
			Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)
Educación	4.41	11.41	0.43	10.62	0.41	
Restaurantes y hoteles	9.43	13.22	1.38	7.87	0.88	
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	9.26	2.84	6.96	2.13	
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	11.95	0.20	5.57	0.09	
Salud	1.71	9.49	0.16	5.54	0.08	
TOTAL	100.00	9.28	3.28	5.20	5.20	
Transporte	12.93	15.42	1.96	5.19	0.70	
Bienes y servicios diversos	5.36	10.08	0.53	3.33	0.18	
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.06	3.00	0.99	3.31	0.63	
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	8.94	0.37	2.18	0.09	
Prendas de vestir y calzado	3.98	5.23	0.17	2.06	0.07	
Recreación y cultura	3.79	7.10	0.24	-0.21	-0.01	
Información y comunicación	4.33	0.12	0.00	-0.93	-0.03	

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.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,31 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

### Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (enero 2024 / enero 2023)

Según información del DANE, en enero de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con enero de 2023.



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 7 de 22

**Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios Enero 2024P / enero 2023**

Sección	Clasificación CIU Rev. 4 A C		Ingresos mensuales		Ingresos por servicios		Votos de Intenciones		Otros ingresos
	División	Descripción	Variación (%)			Contribución (%)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,0		-0,5	-0,2	0,6		
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	9,9		10,8	0,0	-1,0		
I	División 56	Restauración, catering y bares	10,0		10,0	-0,2	0,2		
J	División 58	Actividades de edición	7,0		7,9	-0,1	-0,1		
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-32,2		-21,9	-4,8	-1,9		
J	División 60 y Clase 6091	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	9,0		4,9	0,0	4,1		
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,1		0,4	-2,6	0,1		
I	División 62, División 63, excepto Clase 6301	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,3		1,4	0,7	0,2		
LN	Sección L, División 66	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	14,2		10,1	3,8	0,3		
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7105, División 74	Actividades profesionales, científicas y técnicas	4,4		4,8	-0,3	-0,1		
M	Clase 7310	Publicidad	19,7		19,6	0,0	0,1		
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,1		9,4	-0,2	0,0		
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-5,1		-6,3	0,0	-0,1		
N	División 82, excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-1,4		-0,4	-0,6	0,4		
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,0		8,8	0,1	1,7		
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,2		14,1	-0,2	0,2		
Q	División 86, excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	13,6		11,8	1,7	0,0		
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	3,6		2,9	0,3	0,3		

Fuente: DANE – EMS

p Cifra provisional

(PP) Puntos porcentuales

Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total

**Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (enero 2024 / enero 2023)**

Según información del DANE, En enero de 2024, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con enero de 2023.

**Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Enero 2024P / enero 2023**

Sección	Clasificación CIU Rev. 4 A C		Personal ocupado total*		Contribución (PP)			
	División	Descripción	Variación (%)		Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Pasa catedra***
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-0,7		1,9	-0,4	-0,4	---
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-6,5		1,8	-2,1	-2,4	---
I	División 56	Restauración, catering y bares	2,1		0,7	1,4	-1,0	---
J	División 58	Actividades de edición	-0,2		0,4	-0,4	0,2	---
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	0,0		0,2	-0,3	0,1	---
J	División 60 y Clase 6091	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	1,8		0,5	0,5	0,1	---
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,1		-1,8	-4,4	-0,4	---
I	División 62, División 63, excepto Clase 6301	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-1,0		0,8	-0,7	-0,4	---
LN	Sección L, División 66	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	1,6		4,1	-0,7	0,5	---
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7105, División 74	Actividades profesionales, científicas y técnicas	-4,2		0,1	-4,3	-0,4	---
M	Clase 7310	Publicidad	4,2		1,5	1,6	-1,0	---
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-6,3		0,2	-1,0	0,1	-1,6
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-1,4		-1,1	-4,1	-1,3	---
N	División 82, excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	0,1		2,1	0,3	-2,0	---
P	Grupo 854	Educación superior privada	1,1		-1,2	0,1	0,1	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	1,9		1,2	2,2	-0,5	---
Q	División 86, excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	1,2		0,1	1,1	-0,1	---
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	0,8		-1,1	1,9	0,0	---

Fuente: DANE – EMS

p Cifra provisional

(PP) Puntos porcentuales

\* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

\*\* Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.

\*\*\* Personal hora catedra aplica para la sección P - grupo 854.

Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total



### VI. ASPECTOS ECONÓMICOS

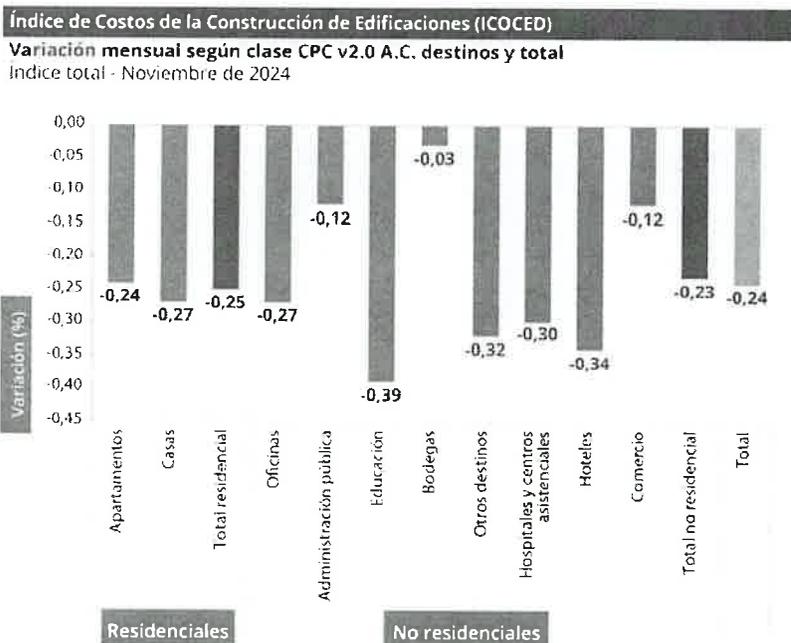
En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de Servicios, subsector de inmobiliario, alquiler de maquinaria y equipo, se evidencia que, de acuerdo a las obligaciones que se desarrollarán en la ejecución, lo que respecta al arrendamiento de un inmueble, pueden ser ejecutados por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos exigidos por la entidad, con idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual.

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo son el DANE, SIREM, ANDI, entre otros, el sector inmobiliario en Colombia maneja los siguientes productos:

- Lotes
- Vivienda rustica
- Vivienda urbana
- Condominio
- Edificios de apartamentos
- Edificios de oficinas
- Locales comerciales

Los centros comerciales, servicios Inmobiliarios y alquileres de vivienda, pertenecen al sector terciario de la economía y generan encadenamientos en su cadena productiva; entre los demandantes de propiedad raíz, los constructores y las compañías de financiamiento de proyectos tanto para empresas como para las familias.

En noviembre de 2024, la variación mensual del ICOCED fue -0,24%, en comparación con octubre de 2024. La clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,25%), mientras que la clase CPC V 2.0 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (-0,23%). Seis de los diez destinos relacionado con la construcción de edificaciones se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,24%): Educación (-0,39), Hoteles (-0,34%), Otros destinos (-0,32%), Hospitales y centros asistenciales (-0,30%), Casas y Oficinas y (-0,27% cada uno). Por otra parte, los destinos: Comercio y Administración pública (-0,12% cada uno) y Bodegas (-0,03%), se ubicaron por encima del promedio nacional. Por último, el destino Apartamentos (-0,24%) presentó la misma variación que el promedio nacional.



Seis de los diez destinos relacionado con la construcción de edificaciones se ubicó por debajo del promedio nacional (-0,24%): Educación (-0,39), Hoteles (-0,34%), Otros destinos (-0,32%), Hospitales y



centros asistenciales (-0,30%), Casas y Oficinas y (-0,27% cada uno).

Por otra parte, los destinos: Comercio y Administración pública (-0,12% cada uno) y Bodegas (-0,03%), se ubicaron por encima del promedio nacional. Por último, el destino Apartamentos (-0,24%) presentó la misma variación que el promedio nacional.

El Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones ICOCED es un indicador que el DANE pone a disposición de sus usuarios y que permite conocer la variación promedio mensual de los precios de una canasta representativa de los insumos requeridos en la construcción de edificaciones en el país.

### **ANALISIS DEL MERCADO.**

Esta clase de servicio es prestado y suministrado por personas o empresas las cuales cuentan con bienes de calidad para la ejecución de este trabajo.

El objeto del contrato permite al Municipio de Bucaramanga llevar a cabo el proceso de contratación de arrendamiento del bien inmueble, ya que con esta contratación se pretende disponer de las instalaciones para el funcionamiento de las oficinas y bodega del Alumbrado Público, facilitando la prestación de servicios que garanticen la atención al público y la adecuada prestación de los servicios a cargo de esta dependencia.

### **IPC**

En diciembre de 2024 la variación anual del IPC fue 5,20%. El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2024 se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Restaurantes y Hoteles, y Educación. La división Educación registró una variación anual de 10,62%, siendo esta la mayor variación anual.

En diciembre de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases chocolate y productos a base de chocolate (61,58%), frutas frescas (17,40%) y (12,21%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,46%) y tomate (-14,96%).

### **Comportamiento del PIB III Trimestre 2024**

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).



Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 3,6%.

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,5%.

Actividades financieras y de seguros crece 1,5%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica  
Tasas de crecimiento en volumen<sup>1</sup>  
Tercer trimestre 2024<sup>2</sup>

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024 <sup>2</sup> -III / 2023 <sup>2</sup> -III	2024 <sup>2</sup> / 2023 <sup>2</sup>	2024 <sup>2</sup> -III / 2024 <sup>2</sup> -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	-7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	-13	-2,8	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado <sup>3</sup>	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor <sup>4</sup>	1,0	0,2	0,2
Información y comunicaciones	0,8	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,9	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas <sup>5</sup>	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud <sup>6</sup>	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios <sup>7</sup>	14,1	9,8	3,6
<b>Valor agregado bruto</b>	<b>2,1</b>	<b>1,7</b>	<b>0,2</b>
Impuesto, menos subvenciones sobre los productos	1,3	0,7	0,2
<b>Producto Interno Bruto</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,2</b>

Fuente: DANE, PIB\_T

<sup>2</sup> preliminar

<sup>1</sup> Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

<sup>3</sup> Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado: Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales; gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

<sup>4</sup> Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

<sup>5</sup> Actividades profesionales, científicas y técnicas: Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

<sup>6</sup> Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

<sup>7</sup> Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de la construcción crece 4,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 1,7%.



Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 16,5%.

Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 3,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 0,2%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 2,6%.

Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 1,9%.

Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 0,02%.

**Tabla 6. Construcción  
Tasas de crecimiento en volumen<sup>1</sup>  
Tercer trimestre 2024<sup>pr</sup>**

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024 <sup>pr</sup> -III / 2023 <sup>pr</sup> -III	2024 <sup>pr</sup> / 2023 <sup>pr</sup>	2024 <sup>pr</sup> -III / 2024 <sup>pr</sup> -II
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-1,7	-2,4	-2,6
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril <sup>2</sup>	16,5	12,9	1,9
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil <sup>3</sup>	3,8	2,1	-0,02
<b>Construcción</b>	<b>4,1</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,2</b>

Fuente: DANE, PIB\_T

<sup>1</sup> preliminar

<sup>2</sup> Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

<sup>3</sup> Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.

<sup>4</sup> Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

### Comercio al por mayor y al por menor

En el tercer trimestre de 2024<sup>pr</sup>, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 1,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023<sup>pr</sup>. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 7):

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 3,4%

Transporte y almacenamiento crece 1,6%.

Alojamiento y servicios de comida decrece 6,2%.



Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendaric, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece en 0,3%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 1,8%.

Transporte y almacenamiento crece 0,6%.

Alojamiento y servicios de comida decrece 1,4%.

**Tabla 7. Comercio al por mayor y al por menor<sup>1</sup>**  
**Tasas de crecimiento en volumen<sup>2</sup>**  
**Tercer trimestre 2024<sup>Pr</sup>**

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024 <sup>Pr</sup> -III / 2023 <sup>Pr</sup> -III	2024 <sup>Pr</sup> / 2023 <sup>Pr</sup>	2024 <sup>Pr</sup> -III / 2024 <sup>Pr</sup> -II
Comercio al por mayor y al por menor <sup>3</sup>	3,4	2,0	1,8
Transporte y almacenamiento	1,6	0,7	0,6
Alojamiento y servicios de comida	-6,2	-5,4	-1,4
<b>Comercio al por mayor y al por menor<sup>1</sup></b>	<b>1,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

Fuente: DANE, PIB\_T

<sup>Pr</sup> preliminar

<sup>1</sup> Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

<sup>2</sup> Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

<sup>3</sup> Comercio al por mayor y en comisión o por contrata; comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles); comercio de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios.

## Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2024<sup>pr</sup>, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023<sup>pr</sup>. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

**Tabla 10. Actividades inmobiliarias**  
**Tasas de crecimiento en volumen<sup>1</sup>**  
**Tercer trimestre 2024<sup>Pr</sup>**

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024 <sup>Pr</sup> -III / 2023 <sup>Pr</sup> -III	2024 <sup>Pr</sup> / 2023 <sup>Pr</sup>	2024 <sup>Pr</sup> -III / 2024 <sup>Pr</sup> -II
<b>Actividades inmobiliarias</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>0,5</b>

Fuente: DANE, PIB\_T

<sup>Pr</sup> preliminar

<sup>1</sup> Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.



**INTEGRANTES DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA**

En el Municipio de Bucaramanga, actualmente se encuentran afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander (Gremio Inmobiliario que agrupa a todas las personas y empresas que desarrollan actividades inmobiliarias en el Departamento de Santander) 81 inmobiliarias, quienes son las que dinamizar el mercado de arrendamiento, compra y venta de bienes inmuebles para las diferentes finalidades.

**INMOBILIARIAS AFILIADAS CIUDAD DE BUCARAMANGA**

A.M. & G INMOBILIARIA S.A.S	CONFINCA INMOBILIARIA LTDA	GIORGI INMOBILIARIA S.A.S.	INMOBILIARIA HORACIO NUÑEZ ACEVEDO S.A.S.	MEGAVIVIENDA
ALIANZA INMOBILIARIA S.A.	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ARABELLA E.U.	GRUPO ANDINO INMOBILIARIO	INMOBILIARIA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA	METROCIUDAD S.A.S
ASECASA S.A.S.	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA HERRERA VARGAS S.A.S	GRUPO INMOBILIARIO INNOVAR S.A.S	INMOBILIARIA MULTICASA LTDA	ORTEGA LINEA INMOBILIARIA SAS
AVANZAR INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S.	CORVIVIENDAS S.A.S.	HRP INMOBILIARIA/ HIMELDA ROJAS PEREZ	INMOBILIARIA REYCO S.A.S.	PARQUE INMOBILIARIO GÓMEZ BORRERO Y CIA
BAEZ SAAVEDRA LTDA	DAVILA INMOBILIARIOS LTDA	IDM CONSTRUCCIONES	INMOBILIARIA REYES ASOCIADOS S.A.S.	PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA ABOGADOS E.U.
CABECERA INMOBILIARIA S.A.S.	EDITORIA URBANA LTDA	INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.	INMOBILIARIA ROMAN Y CIA. LTDA.	PILONIETA ASOCIADOS S.A.S.
CAICEDO & TORRES CIA. LTDA.	ELENA DE LAS CASAS INMOBILIARIA LTDA	INMOBILIARIA ANDINA CELIS Y MELO LTDA	INMOBILIARIA RUIZ PEREA S.A.S	PRESVAL S.A.S
CAVIPETROL	FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A.	INMOBILIARIA BARRANCABERMEJA S.A.S.	INMOBILIARIA SOTO	PROBIENES INMOBILIARIA S.A.S.
CENTRAL DE ARRENDAMIENTOS INVESTIGACIONES Y COBRANZAS S.A.S.	FINCAR LTDA	INMOBILIARIA CAÑAVERAL PARQUE S.A.S	INMOBILIARIA VITRINA URBANA S.A.S	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
CENTRAL DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAS	G KOI S.A.S.	INMOBILIARIA CECILIA DE DIAZ S.A.S.	INNOVACIONES URBANAS DE SANTANDER S.A.S.	RAFAEL FELIPE GÓMEZ URIBE
CABECERA INMOBILIARIA S.A.S.	G.O. INMOBILIARIA E INVERSIONES LTDA	INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA	INTERNACIONAL TOP AGENTS REALTY SAS	RAFAEL J. TURBAY E HIJOS S.A.
CAICEDO & TORRES CIA. LTDA.	GALERÍA INMOBILIARIA S.A.S	INMOBILIARIA E INGENIERIA AJC LTDA	INVERSIONES COMPAS S.A.S	RED INMOBILIARIA BIENES RAICES DE SANTANDER
CENTRAL INMOBILIARIA LTDA.	GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS S.A.S	INMOBILIARIA ESPACIO PROPIO S.A.S.	INVESTIGACIONES Y COBRANZAS EL LIBERTADOR S.A.	ROBERTO OGLIASTRI INMOBILIARIA S.A.S.
COHABITANDO S.A.S.	GESTION EXTERNA D&M S.A.S	INMOBILIARIA ESPACIOS Y SOLUCIONES	LA FERIA INMOBILIARIA	RODRIGUEZ Y MORA LTDA.
COLVENTAS LTDA.	GESTIÓN URBANA S.A.	INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S	MARVAL S.A.S	SEGURIDAD INMOBILIARIA LTDA.
COMERCIALIZADORA INMOB. URIBE BUSTAMANTE LTDA	GESTORA INMOBILIARIA DE SANTANDER S.A.S	INMOBILIARIA FRIAS ORDOÑEZ CIA LTDA	INMOBILIARIA HORACIO NUÑEZ ACEVEDO S.A.S.	VALORES GRUPO INMOBILIARIO
ZARATE OLARTE ASOCIADOS LTDA				



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 15 de 22

2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 32.466.751,00	20 MESES Y 10 DIAS
2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 166.971.871,00	11 MESES
149 DE 2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 89.871.349,00	5 MESES Y 16 DIAS
34 DE 2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 175.153.407,00	9 MESES Y 16 DIAS SIN SUPERAR EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
21 DE 2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 215.500.915,00	10 MESES Y 22 DIAS

Del estudio histórico se determina:

Que las entidades estatales desarrollan contratos de arrendamiento mediante la modalidad de contratación Directa (Ley 1150 de 2007), igualmente se analiza que la forma de pago más utilizada es mediante canones de arrendamiento mensuales, además, se identifican dos tipos de proveedores en el sector, el dueño del inmueble y las empresas intermediarias entre arrendador y arrendatario conocidas como inmobiliarias.

Se identificó que la entidad en el pasado ejecutó cuatro contratos de objeto "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA", identificado con Nro. Matrícula: 300-92879. De manera satisfactoria sin que se presente inconvenientes hasta la fecha modalidad de pago utilizada: a título de canon de arrendamiento mes.

#### ANÁLISIS DEL MERCADO

Este tipo de servicio, es suministrado por empresas especializadas con la disponibilidad de infraestructura adecuada, las cuales cuentan con bienes de calidad para proveer este servicio.

#### ANÁLISIS DE PRECIOS



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 14 de 22

**ESTUDIO CONTRATACIÓN HISTÓRICA (ANÁLISIS DE DEMANDA)**

Dentro de los expedientes Contractuales adelantados por el Municipio de Bucaramanga (Santander) en las últimas vigencias anteriores, en el SECOP solo se encontraron los siguientes procesos y cuyo objeto guardan relación con el objeto a contratar.

<b>Año de suscripción del contrato o aceptación de la oferta</b>	<b>Clase de proceso</b>	<b>Condiciones Técnicas Exigidas</b>	<b>Valor del contrato</b>	<b>Pazo de ejecución</b>
2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".	\$ 18.270.000,00	87 DIAS
2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	2RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".	\$ 75.600.000,00	10 MESES
2016	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO PARA EL USO Y GOCE POR PARTE DE LA REGISTRADURIA ESPECIAL DE BUCARAMANGA, DE 1500 M2 DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CORPORACIÓN ENTRO DE CONVENCIONES CIENCIA TECNOLOGIA INNOVACION Y CULTURA DE BUCARAMANGA (NEOMUNDO), UBICADO EN LA CALLE 89 TRANSVERSAL ORIENTAL METROPOLITANA BUCARAMANGA"	\$ 64.958.200,00	15 DIAS
2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$ 185.522.844,00	12 MESES
2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$ 175.470.599,00	11 MESES
2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$ 92.762.147,00	6 MESES Y 20 DIAS



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 16 de 22

• VARIABLE No. 1: AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE:

- a) Para fijar el valor del contrato se tuvo en cuenta el numeral 10 del avalúo comercial realizado el 24 de junio de 2022 realizado por la lonja inmobiliaria de Santander avalado por perito evaluador con R.A.A.AVAL-63361587, que da cuenta de un avalúo comercial por la suma de \$1.713.450.000.
- b) Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2022 de 13,12% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en \$1.938.254.640.
- c) Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2023 de 9,28% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en \$2.118.124.670,60
- d) Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2024 de 5,20% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en \$2.228.267.153,47.
- e) Se considera un índice de renta para la bodega de 1,10 % del valor comercial, por lo cual. el valor del canon de arrendamiento queda en:

$$\$2.228.267.153,47 \times 1,10\% = \$24.216.000,00$$

Valor mensual antes de IVA \$19.614.960,00

IVA: \$ 4.601.040,00.

Valor mensual con IVA: \$24.216.000,00.

Valor Total Mensual: \$24.216.000,00.

Valor total 10 Meses y 10 días: \$250.232.000,00.

NOTA 1. El Arrendador deberá tener en cuenta que todos los impuestos y gravámenes que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, son de su cargo exclusivo. Por lo tanto, en los precios que se propongan, deberán considerarse tales conceptos.

NOTA 2. El Municipio de Bucaramanga (Santander) sólo pagará los precios del contrato y, por tanto, no reconocerá suma alguna por concepto de impuestos u otros gravámenes.

NOTA 3. En materia de impuestos no se aceptarán salvedades de ninguna naturaleza.

NOTA 4. El Municipio de Bucaramanga, efectuará a las cuentas del arrendador las retenciones que, en materia de impuestos, tenga establecida la ley. Las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho el arrendador deberán ser tramitadas por éste a su costo, ante la respectiva Administración de Impuestos sin responsabilidad alguna por parte del Municipio.

• VARIABLE N°2: DESCUENTOS NACIONALES:

Para el presente contrato no aplican descuentos nacionales.

• VARIABLE N° 3: GRAVÁMENES DEPARTAMENTALES QUE DEBE CANCELAR EL ARRENDADOR:



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 17 de 22

<b>DEPARTAMENTALES</b>	
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL DPTAL	2.00%
ESTAMPILLA PRO UIS (DPTAL)	2.00%
10% DE DESCUENTO DE ESTAMPILLA DEPARTAMENTAL	0.40%
<b>SUBTOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES</b>	<b>4,40%</b>
<b>MUNICIPALES</b>	
ESTAMPILLA PRO CULTURA MPAL	2.00%
ESTAMPILLA PRO ANCIANATO MPAL	2.00%
<b>SUBTOTAL IMPUESTOS MUNICIPALES</b>	<b>4.00%</b>
<b>GRAN TOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES Y MUNICIPALES</b>	<b>8,40%</b>

• VARIABLE N° 4: ANÁLISIS HISTÓRICO

Dentro de los expedientes Contractuales adelantados por el Municipio de Bucaramanga (Santander), en las últimas vigencias anteriores, en el SECOP solo se encontraron los siguientes procesos y cuyo objeto guardan relación con el objeto a contratar.

Año de suscripción del contrato o aceptación de la oferta	Clase de proceso	Condiciones Técnicas Exigidas	Valor del contrato	Pazo de ejecución
2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".	\$ 18.270.000,00	87 DIAS
2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	2RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA".	\$ 75.600.000,00	10 MESES
2016	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO PARA EL USO Y GOCE POR PARTE DE LA REGISTRADURIA ESPECIAL DE BUCARAMANGA, DE 1500 M2 DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CORPORACIÓN ENTRO DE CONVENCIONES CIENCIA TECNOLOGIA INNOVACION Y CULTURA DE BUCARAMANGA (NEOMUNDO), UBICADO EN LA CALLE 89 TRANSVERSAL ORIENTAL METROPOLITANA BUCARAMANGA"	\$ 64.958.200,00	15 DIAS
2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$ 185.522.844,00	12 MESES
2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA	\$ 175.470.599,00	11 MESES



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 18 de 22

		QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"		
2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$ 92.762.147,00	6 MESES Y 20 DIAS
2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 32.466.751,00	20 MESES Y 10 DIAS
2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 166.971.871,00	11 MESES
149 DE 2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 89.871.349,00	5 MESES Y 16 DIAS
34 DE 2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 175.153.407,00	9 MESES Y 16 DIAS SIN SUPERAR EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
21 DE 2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$ 215.500.915,00	10 MESES Y 22 DIAS

Dado lo anterior y a la propuesta para arrendar el inmueble ubicado en la CARRERA 12 # 33-51 del Barrio García Rovira de la CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, se establece un presupuesto mensual de VEINICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$24.216.000,00) y para un término de DIEZ (10) MESES Y DIEZ (10) DÍAS de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$250.232.000,00), incluido gastos de administración de la propiedad horizontal y gravámenes departamentales y municipales.

*Nota: El índice de renta se fija tomando como referencia el régimen de arrendamiento de vivienda urbana vigente en Colombia Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.*



**VII. ANALISIS DE PRECIOS**

Los costos de los servicios de arrendamiento de un inmueble dependen de su ubicación geográfica, características, estado del bien y los costos de administración del bien, para determinar una referencia del canon de arriamiento para el año 2025 se realizó una investigación del gasto incurrido por la entidad en el año 2024 (ver análisis histórico).

Además, se optó por consultar bienes inmuebles disponibles y ajustados a las características solicitadas en páginas web de inmobiliarias de la ciudad de Bucaramanga, las cuales arrojaron el siguiente consolidado de búsqueda:

**BODEGAS EN ARRIENDO EN EL CENTRO DE BUCARAMANGA Y SUS ALREDEDORES**

Fincaraiz [Proyectos](#) [Venta](#) [Arriendo](#) [Inmobiliarias](#) [Noticias](#)

[Editar](#) [Eliminar](#) [Favorita](#) [Reportar](#) [Bodegas en Arriendo](#)

**Bodega en Arriendo**

Ubicación Principal: [Centro Bucaramanga](#) [Santander](#) [Centro](#) [Alrededor](#) [Arriendo](#) [Centro](#)  
 Ubicaciónes asociadas: [Centro Bucaramanga](#) [Santander](#) [Centro](#) [Alrededor](#) [Arriendo](#) [Centro](#)



12 fotos 143 m²

**\$ 6.000.000**

Precio de Arriendo

metro.com [BUSCAR INMUEBLES](#) [NOTICIAS Y TENDENCIAS](#) [HERRAMIENTAS](#) [INGRESAR](#) [Publica tu inmueble](#)

[Inicio](#) [Ejemplos](#) [Servicios](#) [Bucaramanga](#) [Calle maestra](#) [Bodegas en Arriendo en Calle maestra, Bucaramanga](#)

4 RESULTADOS

**Bodega en Arriendo, Cafe Madrid**

Bucaramanga Área 1200 m²

Arriendo **\$20.000.000**



**¡Estoy Interesado!**

Nombres y apellidos

Indicativo

Número celular o fijo

+57

Código electrónico

Comentarios



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 20 de 22

punto**propiedad**

Inicio > Bodegas en Arriendo > Bodegas en Arriendo > Bucaramanga > Norte > San Francisco

**Bodega en arriendo San Francisco Norte**  
ARRENDAMIENTO DE BODEGAS EN BUCARAMANGA



26.000.000 COP\$

Contactar con el anunciante



**Inmobiliaria Prestigio**

Ver teléfono

Nombre

Email

Teléfono

Tu mensaje

¡Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia 950-2552. Quisiera que me contactaras para recibir más información.

Quisiera saber más detalles sobre esta propiedad.

punto**propiedad**

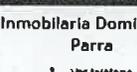
Inicio > Bodegas en Arriendo > Bodegas en Arriendo > Bucaramanga > Norte > Alarcón

**Bodega en arriendo Alarcón Norte**  
ARRENDAMIENTO DE BODEGAS EN BUCARAMANGA



15.000.000 COP\$

Contactar con el anunciante



**Inmobiliaria Dominguez Parra**

Ver teléfono

Nombre

Email

Teléfono

Tu mensaje

¡Hola, estoy interesado en esta propiedad con referencia 950-2552. Quisiera que me contactaras para recibir más información.

Quisiera saber más detalles sobre esta propiedad.

Quisiera saber más detalles sobre esta propiedad.

Quisiera saber más detalles sobre esta propiedad.

metro **com** BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS HERRAMIENTAS

INGRESAR Publica tu inmueble

Inicio > Bodegas en Arriendo > Bodegas en Arriendo > Bucaramanga

VER VER A LOS PESOS 14000

**Bodega en Arriendo, El Centro**  
Sector Centro, Bucaramanga Área 300 m<sup>2</sup>

Arriendo \$9.080.000



¡Estoy interesado!

Nombre

Ej: Juan Andrés

Teléfono

Ej: 312\*\*\*\*\*

Email

Ej: juanandres@email.com

Comentarios



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 21 de 22

Fincaraiz Proyectos Venta Arriendo Inmobiliarias Noticias

**Bodega en arriendo, Bucaramanga**

Ubicación Principal: San alonso Bucaramanga Santander  
 Ubicaciones asociadas: La aurora San alonso, El Cinal...  
 Ver mas



1 Habs 1 Baño 500 m²

**\$ 12.000.000**  
 Precio de Arriendo

Fincaraiz Proyectos Venta Arriendo Inmobiliarias Noticias

**Bodega en Arriendo**

Ubicación Principal: San Francisco Santander  
 Ubicaciones asociadas: El Cival San Francisco Comuna 3 - San Francisco, San Francisco



6 Banos 1500 m²

**\$ 25.000.000**  
 Precio de Arriendo

puntoPropiedad

Punto Propiedad > Bodegas en Arriendo > Santander > Bucaramanga > Centro > Centro Centro

**Bodega en arriendo Centro Centro, Centro**  
 ARRIENDO BODEGA CERCA AL CENTRO



**7.735.000 COP\$**

451-2 / 7 años

Las imágenes que se observan fueron consultadas el día 29 de enero del presente año a través de distintos portales web, con la finalidad de proporcionar información de predios en arriendo y poder hacer el análisis del mercado.

A continuación, se relacionan en el siguiente cuadro Inmobiliario/propietario, tipo de inmueble, ubicación, dimensiones (Mts<sup>2</sup>), valor del canon mensual, valor del metro cuadrado y número telefónico.



**ESTUDIOS DEL SECTOR ECONOMICO PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PÚBLICA O PARA LA SELECCIÓN ABREVIADA PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES POR SUBASTA INVERSA, SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA O CONCURSO DE MERITOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-057

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Diciembre-21-2018

Página 22 de 22

ITEM	INMOBILIARIO/ PROPIETARIO	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	DIMENSIONES M <sup>2</sup>	VALOR DEL CANON	VALOR M <sup>2</sup>
1	FINCA RAIZ	BODEGA	Centro	145	\$ 6.000.000,00	\$ 41.379,00
2	METRO CUADRADO	BODEGA	Café Madrid	1200	\$ 20.000.000,00	\$ 16.666,67
3	PUNTO PROPIEDAD	BODEGA	San Francisco	1800	\$ 26.000.000,00	\$ 14.444,44
4	PUNTO PROPIEDAD	BODEGA	Alarcón	650	\$ 15.000.000,00	\$ 23.076,92
5	METRO CUADRADO	BODEGA	Centro	300	\$ 9.080.000,00	\$ 30.266,67
6	FINCA RAIZ	BODEGA	San Alonso	500	\$ 12.000.000,00	\$ 24.000,00
7	FINCA RAIZ	BODEGA	San Francisco	1500	\$ 25.000.000,00	\$ 16.666,67
8	PUNTO PROPIEDAD	BODEGA	Centro	400	\$ 7.735.000,00	\$ 19.337,50

A partir de la información precedente, se colige que el canon mensual de arrendamiento ascendía a a suma de VEINTITRES MILLONES DIECINUEVE MIL ONCE PESOS CON CUARENTA Y UN CENTAVOS M/CTE (\$23.019.011,41) valor al cual se le ha calculado el 5,20% del IPC del año 2024, obteniendo la suma de VEINICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$24.216.000,00), valor que corresponderá al canon mensual de la vigencia 2025.

Cabe destacar que el inmueble ubicado en la CARRERA 12 # 33-51 del Barrio García Rovira, del Municipio de Bucaramanga, es un predio ideal para que el Municipio suscriba un contrato de arriendo para que funcione la dependencia de Alumbrado Público, en razón a la cercanía con la ubicación de la Administración Central, la comodidad y el bienestar de los funcionarios y/o contratistas que laboran para la citada dependencia, así como, que el canon de arrendamiento se ajusta a los precios de mercado actual, en la zona, conforme al estudio de mercados realizado y que sirve de base al presente proceso de contratación.

Dado lo anterior y a la propuesta para arrendar el inmueble ubicado en la CARRERA 12 # 33-51 del Barrio García Rovira de la CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, se establece un presupuesto mensual de VEINICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$24.216.000,00), y para un término de DIEZ (10) MESES Y DIEZ (10) DÍAS DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS CON CERO CENTAVOS (\$250.232.000,00), incluido gastos de administración de la propiedad horizontal y gravámenes departamentales y municipales.

*Nota: El índice de renta se fija tomando como referencia el régimen de arrendamiento de vivienda urbana vigente en Colombia Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.*

<b>QUIEN LO ELABORA</b>	FIRMA	
	NOMBRE	Brahian Sneyder Osorio Jaimes
	CARGO	CPS 452 - 2025
<b>ORDENADOR DEL GASTO</b>	FIRMA	
	NOMBRE	María del Rosario Torres Vargas
	CARGO	Secretario de Infraestructura

Elaboró y Revisó: Brahian Sneyder Osorio Jaimes – CPS 452 – 2025. *BS*

 <b>Alcaldía de Bucaramanga</b>	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 1 de 21

<b>9.1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACION</b>		
<b>Plan Anual de Adquisiciones</b>	Nº Plan de Adquisiciones No. 1922	De fecha 17 de febrero de 2025
<b>Tipo de Presupuesto Asignado</b>	Inversión	
<b>Nombre del Proyecto o de la necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones</b>	FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACION Y OPERACIÓN DE ALUMBRADO PUBLICO DE BUCARAMANGA	
<b>Código SSEPI N°</b>	2024680010192	
<b>1. DATOS DE LA CONTRATACION</b>		
<b>Fecha de elaboración de estudios previos:</b>	Febrero 17 de 2025	
<b>Nombre del Funcionario que diligencia el Estudio Previo</b>	Aspectos Técnicos: Aspectos Técnicos: Aspectos Jurídicos:	
<b>Dependencia Solicitante:</b>	Secretaria de Infraestructura.	
<b>Tipo de Contrato</b>	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE (CONTRATACION DIRECTA). Artículo 2.2.2.2.1.4.11 decreto 1082 de 2015.	Otro: N/A.

**2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO Y DOCUMENTOS PREVIOS (Decreto 1082 de 2015 SECCION 2, SUBSECCION 1. PLANEACION Artículo 2.2.1.1.2.1.1).**

**3.1 Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación.**  
El Municipio de Bucaramanga, a través de la Secretaria de Infraestructura tiene a cargo la planeación, formulación, dirección, ejecución y control de los planes, proyectos, programas de la Administración Municipal en materia de inversión en infraestructura inclusive la recreación y alumbrado público del Municipio de acuerdo con el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Así las cosas, la Secretaria de Infraestructura dentro del marco de sus funciones tiene a su cargo lo relacionado con el Manejo Integral del Alumbrado Público Municipal, el cual comprende la administración, el mantenimiento, reposición, expansión, modernización y repotenciación de todo el sistema que permite la iluminación de los espacios públicos que diariamente utilizan los ciudadanos del Municipio de Bucaramanga.

La Constitución Política en su Artículo 311 establece que el Municipio como entidad fundamental de la División Política Administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, y en su artículo 365 ibídem, establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

El Municipio de Bucaramanga es entonces, el responsable de prestar el servicio de alumbrado público consistente en la iluminación de las vías públicas, parques públicos y demás espacios de libre circulación que no se encuentran a cargo de ninguna persona natural o jurídica diferente del Municipio, lo anterior con el fin de proporcionar la visibilidad adecuada para el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales.

Para el funcionamiento de la Dependencia de Alumbrado Público de la Alcaldía del Municipio de Bucaramanga se requiere de oficinas y bodega para el personal operativo y administrativo, teniendo en cuenta el volumen de trabajo, la atención a la comunidad tanto presidentes de junta de acción comunal, ediles, público en general, periodistas etc., donde se realiza reuniones periódicas de trabajo para llevar a cabo seguimientos de las obras que se están ejecutando, o el mantenimiento que se realiza, así como un lugar de capacitaciones para el personal que labora en la oficina.

En la oficina de alumbrado público se adelantan reuniones con contratistas, interventores, comunidad, la electricadora de Santander SA ESP, y demás comercializadores de energía, reuniones que es necesario realizarlas en instalaciones cómodas y seguras que permitan el desarrollo integral de cada una de las acciones requeridas para el normal funcionamiento de las competencias misionales de la Alumbrado Público como dependencia de la Alcaldía Municipal.

El municipio de Bucaramanga dentro de sus predios no cuenta con espacio para adecuar las oficinas de alumbrado público y no existen alternativas de adquisición o construcción del inmueble mencionado ni a corto ni a mediano plazo, y subsiste la necesidad de atender las actividades propias del sector de alumbrado público en el Municipio. Por lo cual se requiere suscribir un contrato de arrendamiento para la



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 2 de 21

oficina de Alumbrado Público de la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Bucaramanga durante la vigencia 2025.

En el anterior orden de ideas, las Oficinas de Alumbrado Público han venido siendo contratadas a través de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado de matrícula inmobiliaria 300-92879, en la Carrera 12 No. 33-51 Barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, inmueble construido en un (1) piso que cuenta con un área de oficinas de 211 m<sup>2</sup> y área construida de bodega de 488 m<sup>2</sup>. instalaciones e infraestructura suficientes el cumplimiento de las funciones a cargo de Alumbrado Público Municipal, tales como oficinas, salas, servicios públicos (acueducto, energía eléctrica, gas natural, alcantarillado y telefonía) y bodega que permite el almacenamiento de algunos elementos y herramientas que requiere la oficina para el desarrollo de sus actividades técnicas y de mantenimiento:

AREA POR PISOS	
DEPENDENCIA	AREA m <sup>2</sup>
AREA	716

AREA POR TIPOS	
DEPENDENCIA	AREA m <sup>2</sup>
Area Construida Oficinas	211
Area Construida Bodega	488
<b>SUMA</b>	<b>699</b>

Así las cosas, es importante anotar que, en el sector requerido y cercano al Edificio Administrativo de la alcaldía del Municipio de Bucaramanga, no hay opciones de mercado inmobiliaria, se realizó un estudio económico de los valores cubiertos por el Municipio de Bucaramanga en las vigencias anteriores de la siguiente manera:

NUMERO DE PROCESO	MODALIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
21 de 2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$215.500.915,00	10 Meses y 22 días
34 de 2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$175.153.407,00	9 Meses y 16 días sin superar el 31 de diciembre de 2023
149 de 2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$89.871.349,00	5 MESES y 16 días
20 de 2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$166.971.871	11 MESES
184 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$32.466.751	2 MESES Y 10 Días
86 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO MUNICIPAL	\$92.762.147	6 MESES Y 20 Días
			EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN		



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 3 de 21

30 de 2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	LACARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL*	\$175.470.599	11 meses
201 de 2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	*EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LACARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL*	\$185.522.844	12 meses
SSD-03-2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.	\$18,270,000	87 DIAS
SSD-03-2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 42 - 40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$75,600,000	10 Meses

En virtud de lo anterior se evidencia la necesidad de disponer de un espacio físico que cuente con una infraestructura que le permita a la dependencia de Alumbrado Público del Municipio de Bucaramanga atender los usuarios que se acerquen a las oficinas, realizar reuniones de trabajo con diferentes entidades Municipales, además de contar con una bodega adjunta donde se puedan custodiar algunos materiales y herramientas de trabajo necesarias para ejecución de trabajos técnicos de mantenimiento y atención primaria de requerimientos por parte de la comunidad.

De igual manera se debe tener en cuenta que el contrato de arriendo identificado con el No 21 de 2024 termino el 31 de diciembre de 2024, por lo cual es importante dar continuidad a las funciones administrativas y operativas para la prestación del servicio público de alumbrado Público a cargo de la Secretaría de Infraestructura, principalmente con el propósito de dar cumplimiento a las metas del plan de desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA" y satisfacer la necesidad comunitaria de alumbrado público en razón a que se trata de un servicio público esencial que deber ser continuo por razones de seguridad de los habitantes de la ciudad.

Para la presente contratación, la Secretaría de Infraestructura de Bucaramanga, en cumplimiento de los lineamientos presupuestales de la entidad, adelantó todas las gestiones pertinentes para la formulación y aprobación del proyecto denominado "FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACION Y OPERACION DE ALUMBRADO PUBLICO 2024-2027- BUCARAMANGA", que se encuentra enmarcado dentro de los postulados del Plan de Desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA", Línea Estratégica: Territorio seguro que protege Programa: consolidación productiva del sector de energía eléctrica con el número de registro municipal 20240680010192 según consta en el certificado de fecha 14 de febrero del 2025 expedido por la Secretario de Planeación Municipal.

En consecuencia, se requiere adelantar el proceso de selección para atender la necesidad de ubicación temporal de los servidores públicos y contratistas que prestan sus servicios en la oficina de alumbrado público con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas y objetivos institucionales.

	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 4 de 21

<b>3.2 Objeto a contratar especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.</b>					
<b>3.2.1. Objeto contractual</b>	<p>El Municipio de Bucaramanga – Santander, requiere contratar lo siguiente:</p> <p><b>“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”.</b></p>				
<b>3.2.2. Clasificación UNSPSC:</b>	<p>La presente contratación encaja en el siguiente código estándar de productos y servicios de la Naciones Unidas _ V.14.808:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">CODIGO</th> <th style="text-align: center;">PRODUCTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">80131500</td> <td style="text-align: center;">Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.</td> </tr> </tbody> </table>	CODIGO	PRODUCTO	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.
CODIGO	PRODUCTO				
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.				
<b>3.2.3. Especificaciones del Objeto Contractual</b>	<p>El arrendador se compromete para con el Municipio de Bucaramanga, a entregar en arrendamiento del inmueble referenciado ubicado en la Carrera 12 No 33-51 del Municipio de Bucaramanga, el cual incluye los usos directos, conexos y servicios necesarios para su debido funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en las diferentes disposiciones legales y el alcance del objeto, así como cumplir con las especificaciones requeridas según lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entregar a la entidad estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.</li> <li>2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte de la entidad estatal.</li> <li>3. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato.</li> <li>4. Librar a la entidad estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.</li> <li>5. Entregar el inmueble con los servicios públicos cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.</li> <li>6. Otorgarle a la secretaria de infraestructura-Alumbrado Público un plazo mínimo de quince (15) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.</li> <li>7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente y demás soportes correspondientes.</li> <li>8. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.</li> </ol>				



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 5 de 21

9. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por ley le corresponda asumir según las normas del código civil.
10. Recibir directamente del arrendatario el inmueble, mediante acta de recibo una vez vencido el plazo contractual.
11. Atender los requerimientos escritos y verbales del supervisor del contrato.
12. Cumplir el contrato de conformidad con las disposiciones del estudio previo y las cláusulas del contrato.
13. Informar al arrendatario sobre cualquier hecho delictuoso o irregular que conozca y que pueda llegar a afectar el desarrollo del contrato o el cumplimiento de las obligaciones constituidas en virtud del presente contrato
14. Asumir todos los costos, erogaciones y demás gastos ocasionados con la presente contratación.
15. Informar al supervisor del contrato sobre cualquier irregularidad que advierta en desarrollo del contrato.
16. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla.
17. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
18. Suscribir las correspondientes actas de inicio, parciales del contrato, y liquidación del contrato.
19. Demostrar el pago de los aportes parafiscales señalados por la Ley 789 de 2002, si estuviere obligado a ello.
20. Cumplir con las normas tributarias, pagando los impuestos y retenciones a que haya lugar de conformidad con el estatuto tributario.
21. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.

### **3.3 Modalidad de Selección del Contratista y su Justificación, Incluyendo Los Fundamentos Jurídicos**

Para el objeto del contrato debe adelantarse el proceso de contratación estatal mediante la contratación directa sustentada en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 de decreto 1082 de 2015 que establece: *"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."*

Así mismo, es necesario dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 que reza: **"Acto administrativo de justificación de la contratación directa.** La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

*Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto."*

Ahora bien, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 establece: *"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 principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 6 de 21

Para lo anterior, la entidad realizó estudio de sector que se anexa al presente estudio en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 en el cual se discrimina las condiciones del mercado, análisis de precios, contratación histórica relacionada con el objeto del contrato, que permite a la entidad justificar la necesidad de contratar el bien inmueble.

Adicionalmente, aplican para el presente proceso las normas del Código Civil, especialmente, los artículos 1973, 1982 y 1996 y 2008

**3.4 El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.**

**3.4.1 El valor estimado del contrato y la justificación del mismo.**

Para el siguiente análisis se tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Una vez revisado el plan de Adquisiciones de la entidad, se pudo establecer que para la vigencia 2025 se encuentra registrado el servicio que se pretende contratar, tal y como consta en la certificación expedida por la Secretaría Administrativa.
- b) El municipio de Bucaramanga, dentro de sus predios no cuenta con espacio para adecuar las oficinas de Alumbrado Público y cambiar de sede no es fácil teniendo en cuenta que en este sector no existe oferta inmobiliaria de este tipo y con las áreas ofrecidas. Para validar esta información se expidió el día 23 de Febrero de 2023 certificación por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público, en la que consta que el municipio no tiene un predio disponible con las características apropiadas para el funcionamiento de las oficinas y bodega de alumbrado público del municipio de Bucaramanga. (Oficio S-DADEP 202302-00012037).
- c) El objeto del contrato permite al Municipio de Bucaramanga continuar su plan de desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA" Línea Estratégica: Territorio seguro que protege Programa: consolidación productiva del sector de energía eléctrica con el número de registro municipal 20240680010192 según consta en el certificado de fecha 17 de Julio de 2024 expedido por el Secretario de Planeación Municipal.
- d) La fuente de información que refleja este análisis de bienes fue realizada con un estudio de mercado a diferentes empresas del sector privado y público y análisis de algunas entidades que han utilizado estos bienes.

Por lo anterior, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- **Análisis del mercado:**

Este tipo de servicio, es suministrado por empresas especializadas con la disponibilidad de infraestructura adecuada, las cuales cuentan con bienes de calidad para proveer este servicio.

La entidad realizó estudio de sector que se anexa al presente estudio en



Alcaldía de Bucaramanga

## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 7 de 21

cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 en el cual se discrimina las condiciones del mercado, análisis de precios, contratación histórica relacionada con el objeto del contrato, que permite a la entidad justificar la necesidad de contratar el bien inmueble.

Sin embargo, para la entidad representa un beneficio adicional suscribir el contrato de arrendamiento con la Caja de Previsión Social del Municipio de Bucaramanga como propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 33-51 Barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga teniendo en cuenta la ubicación de predio aledaño al centro administrativo de la Alcaldía de Bucaramanga y que el canon de arrendamiento y los costos indirectos por gravámenes son inferiores en relación el arrendamiento con un particular.

El predio objeto de arrendamiento se encuentra en el Barrio García Rovira ubicado en la zona centro de la meseta de Bucaramanga, el Barrio ha conservado el loteo con el que originalmente fue vendido, loteo que caracteriza por la generosidad del tamaño en todo el barrio, dada su antigüedad se desarrolló en viviendas a raíz de la expansión que sufrió Bucaramanga cuando se agotaron los terrenos urbanizables para estratos medios, pues hacia el oriente parte alta, se encontraba la clase alta, y al occidente, se encontraban asentamientos clase baja hacia el norte se encontraba la quebrada seca actualmente Avenida Quebrada Seca, y hacia el sur Quebrada La Rosita, actualmente hoy Avenida la Rosita o calle 47. Esta zona corresponde a la zona histórica y fundacional de la ciudad donde se encuentran edificaciones simbólicas de la ciudad, que hoy concentra las sedes de las entidades de gobierno y justicia de los ámbitos departamental y municipal: Palacio de Justicia, Gobernación, Asamblea departamental, Alcaldía, Concejo municipal, Policía nacional, entre otras.

El objeto del contrato permite al Municipio de Bucaramanga continuar su plan de desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA" Línea Estratégica: Territorio seguro que protege Programa: consolidación productiva del sector de energía eléctrica con el número de registro municipal 20240680010192 según consta en el certificado de fecha 17 de Julio de 2024 expedido por el Secretario de Planeación Municipal.

- **Análisis de la demanda:**

En el Municipio de Bucaramanga, en años anteriores se ha realizado la contratación de: servicios de arrendamiento, relacionándose desde la vigencia 2014, así:



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 8 de 21

NUMERO DE PROCESO	MODALIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
21 de 2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$215.500.915.00	10 Meses y 22 días
34 de 2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$175.153.407.00	9 Meses y 16 días sin superar el 31 de diciembre de 2023
149 de 2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$89.871.349,00	5 MESES y 16 días
20 de 2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$166.971.871	11 MESES
184 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$32.466.751	2 MESES Y 10 Días
86 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LACARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO MUNICIPAL"	\$92.762.147	6 MESES Y 20 Días
30 de 2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LACARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO MUNICIPAL"	\$175.470.599	11 meses
201 de 2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA	\$185.522.844	12 meses



### ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 9 de 21

SSD-03-2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$18,270,000	87 DIAS
SA-CA-133-2016	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO PARA EL USO Y GOCE POR PARTE DE LA REGISTRADURIA ESPECIAL DE BUCARAMANGA, DE 1500 M2 DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CORPORACIÓN CENTRO DE CONVENCIONES CIENCIA TECNOLOGIA INNOVACION Y CULTURA DE BUCARAMANGA (NEOMUNDO), UBICADO EN LA CALLE 89 TRANSVERSAL ORIENTAL METROPOLITANA BUCARAMANGA	\$64 958.200	15 DIAS
SSD-03-2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 42 - 40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$75.600.000	10 Meses

En la siguiente tabla se evidencian contrataciones históricas realizadas en el departamento de Santander que se relacionas directamente con el objeto contractual.

Tabla 4. Contratación histórica departamento de Santander



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 10 de 21

ASPECTOS GENERALES	SANTANDER - ALCALDIA MUNICIPIO DE SAN GIL	SANTANDER - ALCALDIA MUNICIPIO DE MÁLAGA	SANTANDER - ALCALDIA MUNICIPIO DE EL CARMEN DE CHUCURI	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)
NUMERO DEL PROCESO	007-2019	025 DE 2019	CA SG 178 2019	DRS-CD-0021-2019
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL CON EL FIN DE REUBICAR LAS FAMILIAS UBICADAS EN EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN EL SECTOR RAGONESSY DANDO CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA PROFERIDA EL DIA 18 DE ABRIL DE 2017 DEL JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DE SAN GIL CONFIRMADO POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER EN EL 2018 CON RADICADO 201600250	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA UNIDAD VEINTICINCO LOCAL 308 TERCER PISO, DEL CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL S C, UBICADO EN LA CARRERA 8 N° 13-37, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MESA DE PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN VICTIMA DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA SANTANDER	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONARAN LAS OFICINAS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACION - CTI, EN ARAS A MEJORAR LA PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL ORDEN PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE CHUCURI - SANTANDER	PRESTAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 27 N° 20-45 PARA OFICINAS DEL SINDICATO Y DE LA AGENCIA PUBLICA DE EMPLEO Y REALIZACIÓN DE EVENTOS CULTURALES
TIEMPO	6 meses	11 meses y 19 días	5 meses	11 meses y 7 días
VALOR TOTAL	\$3.472.000	\$4.080.000	\$8.660.000	\$140.416,667
CONTRATISTA	FERNANDO CARVAJAL CABEZAS	CARMEN ROSA MILLAN CHAPARRO	RAFAEL MARTINEZ ANGEL	MULTICOMPUTO LTDA
FORMA DE PAGO	Se cancelo mediante tres actas de pago parciales de la siguiente manera: Un primer pago equivalente al 40% del valor del contrato, un segundo pago del 40% del valor del contrato y un pago final por el 20% del valor faltante	Doce pagos mensuales iguales por valor de \$ 340 000 mes vencido	Mediante canos de arrendamiento en la suma de \$1.732.000 pagaderos mes vencido.	Un primer pago proporcional a los días ejecutados dura el mes de enero, y once pagos correspondientes a los meses de febrero a diciembre del 2019.
ADICIÓN	Valor \$1.736.001 Tiempo: 3 Meses más	N/A	N/A	N/A
FUENTE	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-9055185">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-9055185</a>	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-8889857">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-8889857</a>	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-9773800">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-9773800</a>	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-8997956">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConsulta=19-12-8997956</a>
<b>3.4.2 Certificado de disponibilidad presupuestal</b>	<p>Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 002333 del 17 de Febrero de 2025 expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal, del presupuesto general de gastos del Municipio de Bucaramanga (Santander), para la vigencia fiscal 2025, con el cual se cancelará el valor del presente contrato y con cargo a:</p> <p>Rubro: 2 .3 .2 .02 .02 .007– 253 Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing , por valor <b>doscientos cincuenta y tres millones cuatrocientos sesenta mil seiscientos cincuenta pesos (\$253.460.650)</b> (Incluido impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación, si a ello hubiere lugar). Fuente de Financiación: Recursos Propios.</p> <p>Así mismo se encuentra inscrito en el Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Bucaramanga Vigencia 2025, según consta en certificación anexa a este estudio.</p>			
<b>3.4.3 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:</b>	<p>Las variables que se consideraron para calcular el presupuesto oficial de esta contratación son las siguientes:</p> <p><b>VARIABLE No. 1: AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE:</b></p>			



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 11 de 21

**3.4.3 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:**

- a. Para fijar el valor del contrato se tuvo en cuenta el numeral 10 del avalúo comercial realizado el 24 de junio de 2022 realizado por la lonja inmobiliaria de Santander avalado por perito evaluador con R.A.A.AVAL-63361587, que da cuenta de un avalúo comercial por la suma de \$1.713.450.000.
- b. Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2022 de 13,12% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en \$1.938.254.640.
- c. Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2023 de 9,28% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en **\$2.118.124.670,60**
- d. Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2024 de 5,20% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en **\$2.228.267.153,47**.
- e. Se considera un índice de renta para la bodega de 1,10 % del valor comercial, por lo cual. el valor del canon de arrendamiento queda en:

$$\$2.228.267.153,47 \times 1,10 \% = \$ 24.528.450,00$$

Valor mensual con IVA \$ 24.216.000

Valor total 10 Meses y 10 días :\$ 250.232.000

**NOTA 1.** El Arrendador deberá tener en cuenta que todos los impuestos y gravámenes que se causen por razón de la legalización y ejecución de contrato, son de su cargo exclusivo. Por lo tanto, en los precios que se propongan, deberán considerarse tales conceptos.

**NOTA 2.** El Municipio de Bucaramanga (Santander) sólo pagará los precios del contrato y por tanto, no reconocerá suma alguna por concepto de impuestos u otros gravámenes.

**NOTA 3.** En materia de impuestos no se aceptarán salvedades de ninguna naturaleza.

**NOTA 4.** El Municipio de Bucaramanga, efectuará a las cuentas del arrendador las retenciones que en materia de impuestos, tenga establecida la ley. Las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho el arrendador deberán ser tramitadas por éste a su costo, ante la respectiva Administración de Impuestos, sin responsabilidad alguna por parte del Municipio.

**VARIABLE N°2 : DESCUENTOS NACIONALES:**

Para el presente contrato no aplican descuentos nacionales.

**VARIABLE N° 3: GRAVÁMENES DEPARTAMENTALES QUE DEBE CANCELAR EL ARRENDADOR:**

<b>DEPARTAMENTALES</b>	
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL DPTAL	2.00%
ESTAMPILLA PRO UIS (DPTAL)	2.00%
10% DE DESCUENTO DE ESTAMPILLA DEPARTAMENTAL	0,40%
<b>SUBTOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES</b>	<b>4,40%</b>
<b>MUNICIPALES</b>	
ESTAMPILLA PRO CULTURA MPAL	2.00%
ESTAMPILLA PRO ANCIANATO MPAL	2.00%
<b>SUBTOTAL IMPUESTOS MUNICIPALES</b>	<b>4.00%</b>



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 12 de 21

**GRAN TOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES Y MUNICIPALES 8,40%**

**VARIABLE N° 4: ANÁLISIS HISTÓRICO**

Dentro de los expedientes Contractuales adelantados por el Municipio de Bucaramanga (Santander), en las últimas vigencias anteriores, en el SECOP solo se encontraron los siguientes procesos y cuyo objeto guardan relación con el objeto a contratar.

Año suscripción del contrato o Aceptación de la oferta	Clase de proceso	Condiciones Técnicas Exigidas	Valor del contrato	Pazo de ejecución
2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.	\$18,270,000	87 DIAS
2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 42 - 40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$75,600,000	10 MESES
2016	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO PARA EL USO Y GOCE POR PARTE DE LA REGISTRADURIA ESPECIAL DE BUCARAMANGA, DE 1500 M2 DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CORPORACIÓN CENTRO DE CONVENCIONES CIENCIA TECNOLOGIA INNOVACION Y CULTURA DE BUCARAMANGA (NEOMUNDO), UBICADO EN LA CALLE 89 TRANSVERSAL ORIENTAL METROPOLITANA BUCARAMANGA	\$64.958.200	15 DIAS
2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$185.522.844	12 MESES
2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$175.470.599	11 MESES

**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 13 de 21

2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$92.762.147	6 MESES y 20 días
2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA",	\$32.466.751	2 MESES Y 10 Días
2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$166.971.871	11 MESES
2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$89.871.349,00	5 MESES y 16 días
2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$175.153.407,00	9 Meses y 16 días
2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$215.500.915,00	10 Meses y 22 días

Dado lo anterior y a la propuesta para arrendar el inmueble ubicado en la CARRERA 12 # 33-51 del Barrio García Rovira de la CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, se establece un presupuesto mensual de **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS COP (\$ 24.216.000=)**, un plazo de **DIEZ (10) MESES Y DIEZ (10) DÍAS**, para un valor total de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS ( 250.232.000)**, incluido gastos de administración de la propiedad horizontal y gravámenes departamentales y municipales.

Nota: El índice de renta se fija tomando como referencia el régimen de arrendamiento de vivienda urbana vigente en Colombia **Artículo 18. Renta de arrendamiento**. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

**3.4.4 Forma de Pago del contrato**

La forma de pago del contrato será la siguiente:



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 14 de 21

a) Un primer pago por la suma de **OCHO MILLONES SETENTA Y DOS MIL COP (\$ 8.072.000)** a razón de 10 días por la suma, b) 10 pagos mensuales por la suma **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS COP (\$ 24.216.000=)** incluido IVA, correspondientes al valor del canon de arrendamiento, ó por fracción de mes en forma proporcional al tiempo de uso, con corte al último día de cada mes

**PARAGRAFO PRIMERO.** Para cada pago el arrendador deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales frente al Sistema de Seguridad Social integral y Cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, según corresponda, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el representante legal, correspondientes al periodo que se paga; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 100 de 1993, Decreto 1703 de agosto 2 de 2002, y la Ley 828 de 2003. En dicha certificación se debe hacer constar que la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema y en particular la relativa a los afiliados y la correspondiente a sus Ingresos Base de Cotización es correcta y que no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema. En todo caso el supervisor general del contrato podrá solicitar en el momento que estime conveniente, copias de los recibos de pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión ARL y Parafiscales.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** El arrendador autoriza al Municipio, para que por conducto de la Tesorería Municipal, efectúe de los desembolsos a su favor, las deducciones por concepto de los gravámenes departamentales, municipales y legales a que hubiere lugar, teniendo en cuenta para la respectiva deducción, los parámetros que para tal efecto haya establecido la disposición que dio origen al gravamen.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El arrendador deberá presentar la factura o la cuenta de cobro, según sea el caso, constancia de pago de aportes a la seguridad social demás documentos señalados en la presente cláusula. La no presentación de estos documentos o su presentación extemporánea o incompleta exonera al Municipio del pago de intereses moratorios.

### 3.5 Criterios para seleccionar la Oferta más favorable

**3.5.1 Requisitos Habilitantes**  
Para este proceso, los requisitos de orden jurídico que se exigirán

#### 3.5.1.1 Capacidad Jurídica

#### REQUISITOS DEL ORDEN JURIDICO

##### Capacidad

La capacidad legal es un requisito cuyo objeto cumplimiento se exige al interesado desde el momento de presentación de la oferta. Dicha condición se acreditará con la siguiente documentación:

- A. Carta de presentación de la propuesta (Debe aceptar las condiciones anteriormente descritas y relacionar los documentos soportes)
- B. Documento de creación de la entidad pública o Certificado de existencia y la representación legal o certificado de inscripción en el registro mercantil, según caso.
- C. Acto de facultades o copia de los estatutos de la entidad en que conste el alcance de las facultades del representante legal.
- D. Acta de posesión o designación del cargo del representante legal de la entidad.
- E. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal.
- F. Acreditar que se encuentra al día en el pago de parafiscales relativos al sistema de seguridad social, así como los propios del Sena, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda.
- G. Certificado de Registro Único Tributario expedido por la DIAN (RUT)
- H. Certificación cuenta bancaria.
- I. Certificación o manifestación de no hallarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades.

 Alcaldía de Bucaramanga	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 15 de 21

		<p><b>J.</b> Verificación por parte del municipio de antecedentes fiscales de la Contraloría del representante legal. (Certificado)</p> <p><b>K.</b> Verificación por parte del municipio de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría del representante legal. (Certificado)</p> <p><b>L.</b> Verificación por parte del municipio de antecedentes y requerimientos judiciales del representante legal. (Pág. Web Policía Nacional)</p> <p><b>M.</b> Verificación en el Sistema Registro Nacional De Medidas Correctivas de Infracciones o Multas De La Ley 1801 De 2016. Código Nacional De Policía Y Convivencia del representante legal. (<a href="https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx">https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx</a>)</p> <p><b>N.</b> Verificación por parte del municipio de la definición de situación militar de del representante legal. (Certificado) (<a href="https://www.libretamilitar.mil.co">https://www.libretamilitar.mil.co</a>)</p> <p><b>O.</b> Certificado de Tradición y libertad del inmueble de marras.</p>
	<b>3.5.1.2 Experiencia</b>	NO APLICA
	<b>3.5.1.3 Capacidad Financiera</b>	NO APLICA
	<b>3.5.1.4 Capacidad Organización</b>	NO APLICA
	<b>3.5.1.5 Capacidad Residual</b>	NO APLICA
	<b>3.5.3 Reglas de Desempate de Oferta</b>	NO APLICA
<b>3.6 Análisis de riesgos y forma de mitigarlo</b>		
<b>ANÁLISIS DE RIESGO: N/A</b>		
<b>3.7 Garantías</b>		
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015 en concordancia con el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, no es obligatoria la exigencia de garantías, para los contratos que se suscriban a través del proceso de selección de contratación directa		
<b>3.8. Indicación de si el proceso de contratación esta cobijado por un Acuerdo Comercial.</b>		
Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado; de acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación CCE-EICP-MA03 de noviembre de 2021.		
<b>3. OTROS ASPECTOS DE LA CONTRATACION</b>		
<b>4.1. Obligaciones del Contratista y del</b>	<b>4.1.1 Obligaciones específicas del Contratista</b>	<p>Para desarrollar el objeto del contrato y dar cumplimiento cabal al mismo, el arrendador se compromete a:</p> <p>El arrendador se compromete para con el Municipio de Bucaramanga, a entregar en arrendamiento del inmueble referenciado ubicado en la Carrera 12 No 33-51 del Municipio de Bucaramanga, el cual incluye los usos directos, conexos y servicios necesarios para su debido funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en las diferentes disposiciones legales y el alcance del objeto, así como cumplir con las especificaciones requeridas según</p>



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 16 de 21

		<p>lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Entregar a la entidad estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.</li><li>2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la entidad estatal.</li><li>3. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato.</li><li>4. Librar a la entidad estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.</li><li>5. Entregar el inmueble con los servicios públicos cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.</li><li>6. Otorgarle a la secretaria de infraestructura-Alumbrado Público un plazo mínimo de quince (15) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.</li><li>7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente y demás soportes correspondientes.</li><li>8. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.</li><li>9. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por ley le corresponda asumir según las normas del código civil.</li><li>10. Recibir directamente del arrendatario el inmueble, mediante acta de recibo una vez vencido el plazo contractual.</li><li>11. Atender los requerimientos escritos y verbales del supervisor del contrato.</li><li>12. Cumplir el contrato de conformidad con las disposiciones del estudio previo y las cláusulas del contrato.</li><li>13. Informar al arrendatario sobre cualquier hecho delictuoso o irregular que conozca y que pueda llegar a afectar el desarrollo del contrato o el cumplimiento de las obligaciones constituidas en virtud del presente contrato.</li><li>14. Asumir todos los costos, erogaciones y demás gastos ocasionados con la presente contratación.</li><li>15. Informar al supervisor del contrato sobre cualquier irregularidad que advierta en desarrollo del contrato.</li><li>16. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla.</li><li>17. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.</li><li>18. Suscribir las correspondientes actas de inicio, parciales del contrato, y liquidación del contrato.</li><li>19. Demostrar el pago de los aportes parafiscales señalados por la Ley 789 de 2002, si estuviere obligado a ello.</li><li>20. Cumplir con las normas tributarias, pagando los impuestos y retenciones a que haya lugar de conformidad con el estatuto tributario.</li><li>21. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.</li></ol>
	<b>4.1.2 Obligaciones del Municipio de Bucaramanga</b>	<p>Además de las obligaciones y derechos contemplados en el artículo 5° de la ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, el contratante se obliga especialmente a:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Efectuar los registros y operaciones presupuestales y contables necesarios para cumplir cabalmente el pago de los servicios que el arrendador haya prestado a ésta con base en el contrato.</li><li>b) Cancelar el valor del canon de arrendamiento de acuerdo con las condiciones establecidas en la forma de pago.</li></ol>



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 17 de 21

		<ul style="list-style-type: none"><li>c) Ejercer la supervisión y control del cumplimiento del objeto y las obligaciones del contrato.</li><li>d) Facilitar todos los medios necesarios para el buen desarrollo del contrato.</li><li>e) Responder por la pérdida, el uso incorrecto o los daños que la entidad su equipo de trabajo colaboradores o asistentes a la misma realicen al inmueble o a los bienes inmuebles por adhesión y por destinación que hacen parte del inmueble.</li><li>f) Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato y que surjan del desarrollo del mismo.</li><li>g) Destinar los inmuebles exclusivamente para el desarrollo de las actividades indicadas en el contrato.</li><li>h) Permitir que el arrendador realice las visitas al inmueble para hacer arreglos locativos o acciones de mantenimiento, las cuales deberán ser contratadas con el supervisor del contrato o el personal que el designe, con el objeto de que las mismas no interrumpen el normal desarrollo de las labores de la Entidad.</li><li>i) Restituir el inmueble arrendado una vez finalizado el plazo del contrato dentro de la oportunidad establecida en el contrato.</li><li>j) Las demás que por ley apliquen.</li></ul>
<b>4.2 Plazo de Ejecución del Contrato</b>		<p>El plazo de ejecución, será de diez (10) MESES y diez (10) días, contados a partir de la fecha del acta de inicio que suscriba el arrendador seleccionado y el respectivo supervisor, sin superar el 31 de diciembre de 2025.</p> <p>La vigencia del presente contrato será el plazo de ejecución del contrato.</p>
<b>4.6 Constancia del cumplimiento del deber de análisis de las entidades estatales</b>		<p>Se deja constancia que la entidad cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.</p>
<b>4.7 Comunicaciones</b>		<p>Las comunicaciones en el marco del Proceso de Contratación deben hacerse por escrito, por medio físico o electrónico, a cualquiera de las siguientes direcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Dirección Física: Calle 35 No. 10 – 43 Piso 4 Fase I, Alcaldía de Bucaramanga Secretaria de Infraestructura Municipio de Bucaramanga, de lunes a viernes, entre el horario de 7:30 a.m. a 12:00 a.m. y 1:00 p.m. a 5:00 p.m.</li><li>➤ Dirección Electrónica: <a href="mailto:grcontratacion@bucaramanga.gov.co">grcontratacion@bucaramanga.gov.co</a></li></ul> <p>Las comunicaciones y solicitudes enviadas al Municipio de Bucaramanga – Secretaria de Infraestructura, por canales distintos a los mencionados solo serán tenidas en cuenta para los propósitos del Proceso de Contratación cuando sean radicadas a través del canal que corresponda. El Municipio de Bucaramanga –Secretaría de Infraestructura debe responder las comunicaciones recibidas por escrito enviado a la dirección física o electrónica señalada en la comunicación que responde.</p>
<b>4.8 Autorización para contratar</b>		<p>El Alcalde Mediante Decreto Delegación No.0220 del 09 de junio de 2020, delegó en los servidores públicos del nivel directivo de la Administración Municipal de Bucaramanga la facultad de adjudicar, celebrar, terminar, liquidar, modificar, adicionar y prorrogar los contratos y convenios y en</p>

	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 18 de 21

	general todos los actos inherentes a la actividad precontractual, contractual, y ordenar el gasto que corresponda a los mismos, sin consideración a su naturaleza y cuantía de conformidad con los procesos y procedimientos establecidos.
<b>4.9 Anexos</b>	Anexo A. Matriz de Riegos certificación de banco de proyectos Certificado de Plan de Compras Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal Certificado de Disponibilidad Presupuestal Presupuesto Documentos de orden jurídico del contratista: Acta de creación de la CPSM caja de previsión social municipal, facultades para contratar del director general de la CPSM, certificado de tradición y libertad del inmueble, fotocopia de la cédula de ciudadanía del director General.
<b>4.10 Conclusión</b>	Del análisis precedente consignado en estos estudios previos, el Municipio de Bucaramanga- Secretaria de Infraestructura, concluye que es viable adelantar contratación a fin de satisfacer la necesidad relacionada con el: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"
<b>FIRMA:</b>	
<b>NOMBRE:</b>	<b>MARIA DEL ROSARIO VARGAS TORRES</b>
<b>CARGO:</b>	<b>Secretario de infraestructura</b>

Proyectó Aspectos Técnicos:  
Ing. Ricardo González Guadrón  
Profesional CPS 

Revisó aspectos técnicos: Anderson Ernesto Ballesteros Cárdenas   
Profesional Universitario

 <b>Alcaldía de Bucaramanga</b>	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 19 de 21

**Anexo A. MATRIZ DE RIESGOS**

El Municipio de Bucaramanga, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos Artículo 2.2.2.1.1.2., Artículo 2.2.1.1.6.1., Artículo 2.2.1.1.6.3. Y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2. Del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Seguidamente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos, así:

N	Clave	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Impacto después del tratamiento		¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
										Probabilidad	Impacto					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Selección	Operacional	Errores cometidos por el contratista en la elaboración de la propuesta	Problemas de costos y/o cumplimiento de los plazos en la ejecución del contrato	1	2	2	Bajo	1	No	Entidad	Antes del inicio del contrato	Con el inicio del contrato	El supervisor junto con el contratista revisará cada uno	Mensual
2	General	Externo	Selección	Operacional	Errores cometidos en documentos elaborados por el contratista durante la ejecución del contrato	Problemas y/o administrativos	1	2	3	Bajo	1	No	Contratista	Revisión de actas e informes de ejecución	Mensual	El supervisor junto con el contratista revisará cada uno de los documentos presentados durante la ejecución	Mensual

3	General	Externo	Selección	Operacional	Por cambios en la normatividad técnica durante la ejecución del contrato	Derretimiento patrimonial al contratista	1	2	3	Bajo	Contratista	Verificación y cuantificación de los costos que genera dicho cambio normativo	1	1	1	3	Bajo	No	Entidad	Checkeo de los cambios normativos	Diario	El supervisor junto con el contratista revisar la actualización de normatividad acerca de la ejecución del contrato	Mensual
4	General	Externo	Selección	Operacional	Inadecuada infraestructura física	Detenere Y/o daños en la estructura física, debilidad en la ejecución del mantenimiento a los recursos físicos. Sinistro de la infraestructura	1	2	3	Bajo	Contratista	Solicitar al proveedor que cuenten con un plan de continuidad para el cumplimiento de las obligaciones contractuales	1	1	3	Bajo	No	Contratista	Seguimiento constante	Diario	El supervisor junto con el contratista revisar	Mensual	
5	General	Externo	Selección	Operacional	Deficiencias continuas constantes y significativas	Fallo de infraestructura	1	2	3	Bajo	Contratista	Solicitar al proveedor el cumplimiento de las obligaciones contractuales	1	1	3	Bajo	No	Contratista	Seguimiento constante	Diario	El supervisor junto con el contratista revisar	Mensual	
6	General	Externo	Selección	Operacional	Eventos de la naturaleza sin que haya intervención humana que tengan impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo temblores inundaciones, fuertes lluvias sequías.	Perjuicio o pérdida de los bienes a cargo del contratista, causados por desastres naturales	2	2	3	Bajo	Municipio/Contratista	Acudir a las autoridades públicas o entidades competentes en la recopilación de datos estadísticos o fuentes oficiales, implementación de acciones que mitiguen los impactos del suceso natural	2	2	3	Bajo	SI	Contratista - Municipio	Seguimiento a la información dada por entidades.	Diario	El supervisor junto con el contratista revisar la actualización de normatividad acerca de la ejecución del contrato	Mensual	



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 21 de 21

7	General	Externo	Selección	Operacional	Eventos de orden público que impidan alcanzar el objeto contractual	Perjuicio o pérdida de los bienes a cargo del contratista causados por disturbios violentos, actos terroristas, paros, huelgas, y además que se impida alcanzar el objeto contractual	1	2	3	Bajo	Municipio / Contratista	Coordinar con las autoridades respectivas el acompañamiento o verificación de las condiciones	1	2	3	Bajo	SI	Entidad	Seguimiento a la información dada por entidades	Diano	El supervisor junto con el contratista revisará la información suministrada por las autoridades competentes	Diana

**Fuente:** [http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce\\_manual\\_riesgo\\_web.pdf](http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf)

	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 1 de 21

9.1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACION		
<b>Plan Anual de Adquisiciones</b>	N° Plan de Adquisiciones No. 1922	De fecha 17 de febrero de 2025
<b>Tipo de Presupuesto Asignado</b>	Inversión	
<b>Nombre del Proyecto o de la necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones</b>	FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACION Y OPERACIÓN DE ALUMBRADO PUBLICO DE BUCARAMANGA	
<b>Código SSEPI N°</b>	2024680010192	
1. DATOS DE LA CONTRATACION		
<b>Fecha de elaboración de estudios previos:</b>	Febrero 20 de 2025	
<b>Nombre del Funcionario que diligencia el Estudio Previo</b>	Proyectó Aspectos Técnicos: Ing. Ricardo González Guadrón Profesional CPS  Revisó aspectos técnicos: Anderson Ernesto Ballesteros Cárdenas - Profesional Universitario	
<b>Dependencia Solicitante:</b>	Secretaria de Infraestructura.	
<b>Tipo de Contrato</b>	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE (CONTRATACION DIRECTA). Artículo 2.2.2.1.4.11 decreto 1082 de 2015.	Otro: N/A.

**2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO Y DOCUMENTOS PREVIOS (Decreto 1082 de 2015 SECCION 2, SUBSECCION 1. PLANEACION Artículo 2.2.1.1.2.1.1).**

**3.1 Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación.**  
 El Municipio de Bucaramanga, a través de la Secretaria de Infraestructura tiene a cargo la planeación, formulación, dirección, ejecución y control de los planes, proyectos, programas de la Administración Municipal en materia de inversión en infraestructura inclusive la recreación y alumbrado público del Municipio de acuerdo con el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Así las cosas, la Secretaria de Infraestructura dentro del marco de sus funciones tiene a su cargo lo relacionado con el Manejo Integral del Alumbrado Público Municipal, el cual comprende la administración, el mantenimiento, reposición, expansión, modernización y repotenciación de todo el sistema que permite la iluminación de los espacios públicos que diariamente utilizan los ciudadanos del Municipio de Bucaramanga.

La Constitución Política en su Artículo 311 establece que el Municipio como entidad fundamental de la División Política Administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, y en su artículo 365 ibídem, establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

El Municipio de Bucaramanga es entonces, el responsable de prestar el servicio de alumbrado público consistente en la iluminación de las vías públicas, parques públicos y demás espacios de libre circulación que no se encuentran a cargo de ninguna persona natural o jurídica diferente del Municipio, lo anterior con el fin de proporcionar la visibilidad adecuada para el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales.

Para el funcionamiento de la Dependencia de Alumbrado Público de la Alcaldía del Municipio de Bucaramanga se requiere de oficinas y bodega para el personal operativo y administrativo, teniendo en cuenta el volumen de trabajo, la atención a la comunidad tanto presidentes de junta de acción comunal, ediles, público en general, periodistas etc., donde se realiza reuniones periódicas de trabajo para llevar a cabo seguimientos de las obras que se están ejecutando, o el mantenimiento que se realiza, así como un lugar de capacitaciones para el personal que labora en la oficina.

En la oficina de alumbrado público se adelantan reuniones con contratistas, interventores, comunidad, la electrificadora de Santander SA ESP, y demás comercializadores de energía, reuniones que es necesario realizarlas en instalaciones cómodas y seguras que permitan el desarrollo integral de cada una de las acciones requeridas para el normal funcionamiento de las competencias misionales de la Alumbrado Público como dependencia de la Alcaldía Municipal.

El municipio de Bucaramanga dentro de sus predios no cuenta con espacio para adecuar las oficinas de alumbrado público y no existen alternativas de adquisición o construcción del inmueble mencionado ni a corto ni a mediano plazo, y subsiste la necesidad de atender las actividades propias del sector de alumbrado público en el Municipio. Por lo cual se requiere suscribir un contrato de arrendamiento para la



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 2 de 21

oficina de Alumbrado Público de la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Bucaramanga durante la vigencia 2025.

En el anterior orden de ideas, las Oficinas de Alumbrado Público han venido siendo contratadas a través de contrato de arrendamiento del inmueble ubicado de matrícula inmobiliaria 300-92879, en la Carrera 12 No. 33-51 Barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga, inmueble construido en un (1) piso que cuenta con un área de oficinas de 211 m<sup>2</sup> y área construida de bodega de 488 m<sup>2</sup>. instalaciones e infraestructura suficientes el cumplimiento de las funciones a cargo de Alumbrado Público Municipal, tales como oficinas, salas, servicios públicos (acueducto, energía eléctrica, gas natural, alcantarillado y telefonía) y bodega que permite el almacenamiento de algunos elementos y herramientas que requiere la oficina para el desarrollo de sus actividades técnicas y de mantenimiento:

AREA POR PISOS	
DEPENDENCIA	AREA m <sup>2</sup>
AREA	716

AREA POR TIPOS	
DEPENDENCIA	AREA m <sup>2</sup>
Area Construida Oficinas	211
Area Construida Bodega	488
<b>SUMA</b>	<b>699</b>

Así las cosas, es importante anotar que, en el sector requerido y cercano al Edificio Administrativo de la alcaldía del Municipio de Bucaramanga, no hay opciones de mercado inmobiliaria, se realizó un estudio económico de los valores cubiertos por el Municipio de Bucaramanga en las vigencias anteriores de la siguiente manera:

NUMERO DE PROCESO	MODALIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
21 de 2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA*	\$215.500.915,00	10 Meses y 22 días
34 de 2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA*	\$175.153.407,00	9 Meses y 16 días sin superar el 31 de diciembre de 2023
149 de 2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$89.871.349,00	5 MESES y 16 días
20 de 2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA*	\$166.971,871	11 MESES
184 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA*.	\$32.466.751	2 MESES Y 10 Días
86 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLÍ FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO MUNICIPAL	\$92.762.147	6 MESES Y 20 Días
			*EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN		



### ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 3 de 21

30 de 2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	LACARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$175.470.599	11 meses
201 de 2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LACARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$185.522.844	12 meses
SSD-03-2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.	\$18,270,000	87 DIAS
SSD-03-2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 42 - 40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$75,600,000	10 Meses

En virtud de lo anterior se evidencia la necesidad de disponer de un espacio físico que cuente con una infraestructura que le permita a la dependencia de Alumbrado Público del Municipio de Bucaramanga atender los usuarios que se acerquen a las oficinas, realizar reuniones de trabajo con diferentes entidades Municipales, además de contar con una bodega adjunta donde se puedan custodiar algunos materiales y herramientas de trabajo necesarias para ejecución de trabajos técnicos de mantenimiento y atención primaria de requerimientos por parte de la comunidad.

De igual manera se debe tener en cuenta que el contrato de arriendo identificado con el No 21 de 2024 termino el 31 de diciembre de 2024, por lo cual es importante dar continuidad a las funciones administrativas y operativas para la prestación del servicio público de alumbrado Público a cargo de la Secretaría de Infraestructura, principalmente con el propósito de dar cumplimiento a las metas del plan de desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA" y satisfacer la necesidad comunitaria de alumbrado público en razón a que se trata de un servicio público esencial que deber ser continuo por razones de seguridad de los habitantes de la ciudad.

Para la presente contratación, la Secretaría de Infraestructura de Bucaramanga, en cumplimiento de los lineamientos presupuestales de la entidad, adelantó todas las gestiones pertinentes para la formulación y aprobación del proyecto denominado "FORTALECIMIENTO DE LA ADMINISTRACION Y OPERACION DE ALUMBRADO PUBLICO 2024-2027- BUCARAMANGA", que se encuentra enmarcado dentro de los postulados del Plan de Desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA", Línea Estratégica: Territorio seguro que protege Programa: consolidación productiva del sector de energía eléctrica con el número de registro municipal 20240680010192 según consta en el certificado de fecha 14 de febrero del 2025 expedido por la Secretario de Planeación Municipal.

En consecuencia, se requiere adelantar el proceso de selección para atender la necesidad de ubicación temporal de los servidores públicos y contratistas que prestan sus servicios en la oficina de alumbrado público con el fin de garantizar el cumplimiento de las metas y objetivos institucionales.



### ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 4 de 21

### 3.2 Objeto a contratar especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

**3.2.1. Objeto contractual** El Municipio de Bucaramanga – Santander, requiere contratar lo siguiente:

***“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”.***

**3.2.2. Clasificación UNSPSC:** La presente contratación encaja en el siguiente código estándar de productos y servicios de la Naciones Unidas \_ V.14.808:

CODIGO	PRODUCTO
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

**3.2.3. Especificaciones del Objeto Contractual** El arrendador se compromete para con el Municipio de Bucaramanga, a entregar en arrendamiento del inmueble referenciado ubicado en la Carrera 12 No 33-51 del Municipio de Bucaramanga, el cual incluye los usos directos, conexos y servicios necesarios para su debido funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en las diferentes disposiciones legales y el alcance del objeto, así como cumplir con las especificaciones requeridas según lo siguiente:

- Entregar a la entidad estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
- Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la entidad estatal.
- Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato.
- Librar a la entidad estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- Otorgarle a la secretaria de infraestructura-Alumbrado Público un plazo mínimo de quince (15) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente y demás soportes correspondientes.
- Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 5 de 21

9. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por ley le corresponda asumir según las normas del código civil.
10. Recibir directamente del arrendatario el inmueble, mediante acta de recibo una vez vencido el plazo contractual.
11. Atender los requerimientos escritos y verbales del supervisor del contrato.
12. Cumplir el contrato de conformidad con las disposiciones del estudio previo y las cláusulas del contrato.
13. Informar al arrendatario sobre cualquier hecho delictuoso o irregular que conozca y que pueda llegar a afectar el desarrollo del contrato o el cumplimiento de las obligaciones constituidas en virtud del presente contrato.
14. Asumir todos los costos, erogaciones y demás gastos ocasionados con la presente contratación.
15. Informar al supervisor del contrato sobre cualquier irregularidad que advierta en desarrollo del contrato.
16. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla.
17. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
18. Suscribir las correspondientes actas de inicio, parciales del contrato, y liquidación del contrato.
19. Demostrar el pago de los aportes parafiscales señalados por la Ley 789 de 2002, si estuviere obligado a ello.
20. Cumplir con las normas tributarias, pagando los impuestos y retenciones a que haya lugar de conformidad con el estatuto tributario.
21. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.

### **3.3 Modalidad de Selección del Contratista y su Justificación, Incluyendo Los Fundamentos Jurídicos**

Para el objeto del contrato debe adelantarse el proceso de contratación estatal mediante la contratación directa sustentada en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 de decreto 1082 de 2015 que establece: *"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."*

Así mismo, es necesario dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 que reza: **"Acto administrativo de justificación de la contratación directa.** La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

*Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto."*

Ahora bien, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 establece: *"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 principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 6 de 21

Para lo anterior, la entidad realizó estudio de sector que se anexa al presente estudio en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 en el cual se discrimina las condiciones del mercado, análisis de precios, contratación histórica relacionada con el objeto del contrato, que permite a la entidad justificar la necesidad de contratar el bien inmueble.

Adicionalmente, aplican para el presente proceso las normas del Código Civil, especialmente, los artículos 1973, 1982 y 1996 y 2008

**3.4 El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.**

**3.4.1 El valor estimado del contrato y la justificación del mismo.**

Para el siguiente análisis se tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Una vez revisado el plan de Adquisiciones de la entidad, se pudo establecer que para la vigencia 2025 se encuentra registrado el servicio que se pretende contratar, tal y como consta en la certificación expedida por la Secretaría Administrativa.
- b) El municipio de Bucaramanga, dentro de sus predios no cuenta con espacio para adecuar las oficinas de Alumbrado Público y cambiar de sede no es fácil teniendo en cuenta que en este sector no existe oferta inmobiliaria de este tipo y con las áreas ofrecidas. Para validar esta información se expidió el día 23 de Febrero de 2023 certificación por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público, en la que consta que el municipio no tiene un predio disponible con las características apropiadas para el funcionamiento de las oficinas y bodega de alumbrado público del municipio de Bucaramanga. (Oficio S-DADEP 202302-00012037).
- c) El objeto del contrato permite al Municipio de Bucaramanga continuar su plan de desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA" Línea Estratégica: Territorio seguro que protege Programa: consolidación productiva del sector de energía eléctrica con el número de registro municipal 20240680010192 según consta en el certificado de fecha 17 de Julio de 2024 expedido por el Secretario de Planeación Municipal.
- d) La fuente de información que refleja este análisis de bienes fue realizada con un estudio de mercado a diferentes empresas del sector privado y público y análisis de algunas entidades que han utilizado estos bienes.

Por lo anterior, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- **Análisis del mercado:**

Este tipo de servicio, es suministrado por empresas especializadas con la disponibilidad de infraestructura adecuada, las cuales cuentan con bienes de calidad para proveer este servicio.

La entidad realizó estudio de sector que se anexa al presente estudio en



Alcaldía de Bucaramanga

## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 7 de 21

cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 en el cual se discrimina las condiciones del mercado, análisis de precios, contratación histórica relacionada con el objeto del contrato, que permite a la entidad justificar la necesidad de contratar el bien inmueble.

Sin embargo, para la entidad representa un beneficio adicional suscribir el contrato de arrendamiento con la Caja de Previsión Social del Municipio de Bucaramanga como propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 33-51 Barrio García Rovira del Municipio de Bucaramanga teniendo en cuenta la ubicación de predio aledaño al centro administrativo de la Alcaldía de Bucaramanga y que el canon de arrendamiento y los costos indirectos por gravámenes son inferiores en relación el arrendamiento con un particular.

El predio objeto de arrendamiento se encuentra en el Barrio García Rovira ubicado en la zona centro de la meseta de Bucaramanga, el Barrio ha conservado el loteo con el que originalmente fue vendido, loteo que caracteriza por la generosidad del tamaño en todo el barrio, dada su antigüedad se desarrolló en viviendas a raíz de la expansión que sufrió Bucaramanga cuando se agotaron los terrenos urbanizables para estratos medios, pues hacia el oriente parte alta, se encontraba la clase alta, y al occidente , se encontraban asentamientos clase baja hacia el norte se encontraba la quebrada seca actualmente Avenida Quebrada Seca, y hacia el sur Quebrada La Rosita, actualmente hoy Avenida la Rosita o calle 47. Esta zona corresponde a la zona histórica y fundacional de la ciudad donde se encuentran edificaciones simbólicas de la ciudad, que hoy concentra las sedes de las entidades de gobierno y justicia de los ámbitos departamental y municipal: Palacio de Justicia, Gobernación, Asamblea departamental, Alcaldía, Concejo municipal, Policía nacional, entre otras.

El objeto del contrato permite al Municipio de Bucaramanga continuar su plan de desarrollo 2024-2027, "BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA" Línea Estratégica: Territorio seguro que protege Programa: consolidación productiva del sector de energía eléctrica con el número de registro municipal 20240680010192 según consta en el certificado de fecha 17 de Julio de 2024 expedido por el Secretario de Planeación Municipal.

- **Análisis de la demanda:**

En el Municipio de Bucaramanga, en años anteriores se ha realizado la contratación de: servicios de arrendamiento, relacionándose desde la vigencia 2014, así:



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 8 de 21

NUMERO DE PROCESO	MODALIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
21 de 2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$215.500.915,00	10 Meses y 22 días
31 de 2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$175.153.407,00	3 Meses y 16 días sin superar el 31 de diciembre de 2023
149 de 2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$89.871.349,00	5 MESES y 16 días
20 de 2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$166.971.871	11 MESES
184 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$32.466.751	2 MESES Y 10 Días
86 de 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL	\$92.762.147	6 MESES Y 20 Días
30 de 2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL	\$175.470.599	11 meses
201 de 2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA	\$185.522.844	12 meses



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 9 de 21

SSD-03-2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.	\$18.270,000	87 DIAS
SA-CA-133-2016	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	ARRENDAMIENTO PARA EL USO Y GOCE POR PARTE DE LA REGISTRADURIA ESPECIAL DE BUCARAMANGA, DE 1500 M2 DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CORPORACIÓN CENTRO DE CONVENCIONES CIENCIA TECNOLOGIA INNOVACION Y CULTURA DE BUCARAMANGA (NEOMUNDO), UBICADO EN LA CALLE 89 TRANSVERSAL ORIENTAL METROPOLITANA BUCARAMANGA	\$64.958.200	15 DIAS
SSD-03-2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Municipio de Bucaramanga	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO 42 - 40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$75.600,000	10 Meses

En la siguiente tabla se evidencian contrataciones históricas realizadas en el departamento de Santander que se relacionan directamente con el objeto contractual.

Tabla 4. Contratación histórica departamento de Santander



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 10 de 21

ASPECTOS GENERALES	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SAN GIL	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE MÁLAGA	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE EL CARMEN DE CHUCURÍ	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)
NUMERO DEL PROCESO	007-2019	025 DE 2019	CA SG 178 2019	DRS-CD-0021-2019
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATO	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL CON EL FIN DE REUBICAR LAS FAMILIAS UBICADAS EN EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN EL SECTOR RAGONESSY DANDO CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA PROFERIDA EL DIA 18 DE ABRIL DE 2017 DEL JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DE SAN GIL CONFIRMADO POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER EN EL 2018 CON RADICADO 201800250	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA UNIDAD VEINTICINCO LOCAL 308 TERCER PISO, DEL CENTRO COMERCIAL EMPRESARIAL S C, UBICADO EN LA CARRERA 8 N° 13-37, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA MESA DE PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN VICTIMA DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA SANTANDER	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONARAN LAS OFICINAS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - CTI, EN ARAS A MEJORAR LA PRESERVACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL ORDEN PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE CHUCURÍ - SANTANDER	PRESTAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 27 N° 20-45 PARA OFICINAS DEL SINDICATO Y DE LA AGENCIA PÚBLICA DE EMPLEO Y REALIZACIÓN DE EVENTOS CULTURALES.
TIEMPO	6 meses	11 meses y 19 días	5 meses	11 meses y 7 días
VALOR TOTAL	\$3.472,000	\$4,080,000	\$8.660.000	\$140.416,667
CONTRATISTA	FERNANDO CARVAJAL CABEZAS	CARMEN ROSA MILLAN CHAPARRO	RAFAEL MARTINEZ ANGEL	MULTICOMPUTO LTDA
FORMA DE PAGO	Se cancelo mediante tres actas de pago parciales de la siguiente manera: Un primer pago equivalente al 40% del valor del contrato, un segundo pago del 40% del valor del contrato y un pago final por el 20% del valor faltante	Doce pagos mensuales iguales por valor de \$ 340 000 mes vencido.	Mediante canos de arrendamiento en la suma de \$1.732.000 pagaderos mes vencido.	Un primer pago proporcional a los días ejecutados dura el mes de enero, y once pagos correspondientes a los meses de febrero a diciembre del 2019.
ADICIÓN	Valor \$1.736.001 Tiempo: 3 Meses más	N/A	N/A	N/A
FUENTE	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-9055185">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-9055185</a>	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-8889857">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-8889857</a>	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-9773800">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-9773800</a>	<a href="https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-8997956">https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-8997956</a>
<b>3.4.2 Certificado de disponibilidad presupuestal</b>	<p>Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 002333 del 17 de Febrero de 2025 expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal, del presupuesto general de gastos del Municipio de Bucaramanga (Santander), para la vigencia fiscal 2025, con el cual se cancelará el valor del presente contrato y con cargo a:</p> <p>Rubro: 2 .3 .2 .02 .02 .007– 253 Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing , por valor <b>doscientos cincuenta y tres millones cuatrocientos sesenta mil seiscientos cincuenta pesos (\$253.460.650)</b> (Incluido impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación, si a ello hubiere lugar). Fuente de Financiación: Recursos Propios.</p> <p>Así mismo se encuentra inscrito en el Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Bucaramanga Vigencia 2025, según consta en certificación anexa a este estudio.</p>			
<b>3.4.3 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:</b>	<p>Las variables que se consideraron para calcular el presupuesto oficial de esta contratación son las siguientes:</p> <p><b>VARIABLE No. 1: AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE:</b></p>			



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 11 de 21

**3.4.3 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:**

- a. Para fijar el valor del contrato se tuvo en cuenta el numeral 10 del avalúo comercial realizado el 24 de junio de 2022 realizado por la lonja inmobiliaria de Santander avalado por perito evaluador con R.A.A.AVAL-63361587, que da cuenta de un avalúo comercial por la suma de \$1.713.450.000.
- b. Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2022 de 13,12% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en \$1.938.254.640.
- c. Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2023 de 9,28% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en **\$2.118.124.670,60**
- d. Que teniendo en cuenta el IPC acumulado del año 2024 de 5,20% se incrementa dicho valor al avalúo definido en este año quedando el avalúo comercial en **\$2.228.267.153,47**.
- e. Se considera un índice de renta para la bodega de 1,10 % del valor comercial, por lo cual. el valor del canon de arrendamiento queda en:

$$\$2.228.267.153,47 \times 1,10 \% = \$ 24.528.450,00$$

Valor mensual con IVA \$ 24.216.000

Valor total 10 Meses y 10 días :\$ 250.232.000

**NOTA 1.** El Arrendador deberá tener en cuenta que todos los impuestos y gravámenes que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, son de su cargo exclusivo. Por lo tanto, en los precios que se propongan, deberán considerarse tales conceptos.

**NOTA 2.** El Municipio de Bucaramanga (Santander) sólo pagará los precios del contrato y por tanto, no reconocerá suma alguna por concepto de impuestos u otros gravámenes.

**NOTA 3.** En materia de impuestos no se aceptarán salvedades de ninguna naturaleza.

**NOTA 4.** El Municipio de Bucaramanga, efectuará a las cuentas del arrendador las retenciones que en materia de impuestos, tenga establecida la ley. Las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho el arrendador deberán ser tramitadas por éste a su costo, ante la respectiva Administración de Impuestos, sin responsabilidad alguna por parte del Municipio.

**VARIABLE N°2 : DESCUENTOS NACIONALES:**

Para el presente contrato no aplican descuentos nacionales.

**VARIABLE N° 3: GRAVÁMENES DEPARTAMENTALES QUE DEBE CANCELAR EL ARRENDADOR:**

<b>DEPARTAMENTALES</b>	
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL DPTAL	2.00%
ESTAMPILLA PRO UIS (DPTAL)	2.00%
10% DE DESCUENTO DE ESTAMPILLA DEPARTAMENTAL	0,40%
<b>SUBTOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES</b>	<b>4,40%</b>
<b>MUNICIPALES</b>	
ESTAMPILLA PRO CULTURA MPAL	2.00%
ESTAMPILLA PRO ANCIANATO MPAL	2.00%
<b>SUBTOTAL IMPUESTOS MUNICIPALES</b>	<b>4.00%</b>



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 12 de 21

**GRAN TOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES Y MUNICIPALES 8,40%**

**VARIABLE N° 4: ANÁLISIS HISTÓRICO**

Dentro de los expedientes Contractuales adelantados por el Municipio de Bucaramanga (Santander), en las últimas vigencias anteriores, en el SECOP solo se encontraron los siguientes procesos y cuyo objeto guardan relación con el objeto a contratar.

Año suscripción del contrato o Aceptación de la oferta	Clase de proceso	Condiciones Técnicas Exigidas	Valor del contrato	Pazo de ejecución
2014	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No. 42-40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.	\$18,270,000	87 DIAS
2015	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	RECIBIR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 42 - 40 DESTINADO AL ALMACENAMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA MEDIANTE ACTO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$75,600,000	10 MESES
2016	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO PARA EL USO Y GOCE POR PARTE DE LA REGISTRADURIA ESPECIAL DE BUCARAMANGA, DE 1500 M2 DEL INMUEBLE DONDE FUNCIONA LA CORPORACIÓN CENTRO DE CONVENCIONES CIENCIA TECNOLOGIA INNOVACION Y CULTURA DE BUCARAMANGA (NEOMUNDO), UBICADO EN LA CALLE 89 TRANSVERSAL ORIENTAL METROPOLITANA BUCARAMANGA	\$64.958.200	15 DIAS
2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$185.522.844	12 MESES
2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PUBLICO MUNICIPAL"	\$175.470.599	11 MESES

**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 13 de 21

2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	"EL ARRENDADOR ENTREGA EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO, LA CASA UBICADA EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA QUE ALLI FUNCIONEN LA OFICINAS Y LA BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO MUNICIPAL"	\$92.762.147	6 MESES y 20 días
2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA",	\$32.466.751	2 MESES Y 10 Días
2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$166.971.871	11 MESES
2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	\$89.871.349,00	5 MESES y 16 días
2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$175.153.407,00	9 Meses y 16 días
2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"	\$215.500.915,00	10 Meses y 22 días

Dado lo anterior y a la propuesta para arrendar el inmueble ubicado en la CARRERA 12 # 33-51 del Barrio García Rovira de la CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, se establece un presupuesto mensual de **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS COP (\$ 24.216.000=)**, un plazo de DIEZ (10) MESES Y DIEZ (10) DÍAS, para un valor total de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS ( 250.232.000)**, incluido gastos de administración de la propiedad horizontal y gravámenes departamentales y municipales.

Nota: El índice de renta se fija tomando como referencia el régimen de arrendamiento de vivienda urbana vigente en Colombia **Artículo 18. Renta de arrendamiento**. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

**3.4.4 Forma de Pago del contrato**

La forma de pago del contrato será la siguiente:



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 14 de 21

a) Un primer pago por la suma de **OCHO MILLONES SETENTA Y DOS MIL COP (\$ 8.072.000)** a razón de 10 días por la suma, b) 10 pagos mensuales por la suma **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS COP (\$ 24.216.000=)** incluido IVA, correspondientes al valor del canon de arrendamiento, ó por fracción de mes en forma proporcional al tiempo de uso, con corte al último día de cada mes

**PARAGRAFO PRIMERO.** Para cada pago el arrendador deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales frente al Sistema de Seguridad Social integral y Cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, según corresponda, mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal o el representante legal, correspondientes al periodo que se paga; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 100 de 1993, Decreto 1703 de agosto 2 de 2002, y la Ley 828 de 2003. En dicha certificación se debe hacer constar que la información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema y en particular la relativa a los afiliados y la correspondiente a sus Ingresos Base de Cotización es correcta y que no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema. En todo caso el supervisor general del contrato podrá solicitar en el momento que estime conveniente, copias de los recibos de pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión ARL y Parafiscales.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** El arrendador autoriza al Municipio, para que por conducto de la Tesorería Municipal, efectúe de los desembolsos a su favor, las deducciones por concepto de los gravámenes departamentales, municipales y legales a que hubiere lugar, teniendo en cuenta para la respectiva deducción, los parámetros que para tal efecto haya establecido la disposición que dio origen al gravamen.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El arrendador deberá presentar la factura o la cuenta de cobro, según sea el caso, constancia de pago de aportes a la seguridad social demás documentos señalados en la presente cláusula. La no presentación de estos documentos o su presentación extemporánea o incompleta exonera al Municipio del pago de intereses moratorios.

### 3.5 Criterios para seleccionar la Oferta más favorable

**3.5.1 Requisitos Habilitantes**  
Para este proceso, los requisitos de orden jurídico que se exigirán

#### 3.5.1.1 Capacidad Jurídica

#### REQUISITOS DEL ORDEN JURIDICO

##### Capacidad

La capacidad legal es un requisito cuyo objeto cumplimiento se exige al interesado desde el momento de presentación de la oferta. Dicha condición se acreditará con la siguiente documentación:

- A. Carta de presentación de la propuesta (Debe aceptar las condiciones anteriormente descritas y relacionar los documentos soportes)
- B. Documento de creación de la entidad pública o Certificado de existencia y la representación legal o certificado de inscripción en el registro mercantil, según caso.
- C. Acto de facultades o copia de los estatutos de la entidad en que conste el alcance de las facultades del representante legal.
- D. Acta de posesión o designación del cargo del representante legal de la entidad.
- E. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal.
- F. Acreditar que se encuentra al día en el pago de parafiscales relativos al sistema de seguridad social, así como los propios del Sena, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda.
- G. Certificado de Registro Único Tributario expedido por la DIAN (RUT)
- H. Certificación cuenta bancaria.
- I. Certificación o manifestación de no hallarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades.

	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 15 de 21

		<p>J. Verificación por parte del municipio de antecedentes fiscales de la Contraloría del representante legal. (Certificado)</p> <p>K. Verificación por parte del municipio de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría del representante legal. (Certificado)</p> <p>L. Verificación por parte del municipio de antecedentes y requerimientos judiciales del representante legal. (Pág. Web Policía Nacional)</p> <p>M. Verificación en el Sistema Registro Nacional De Medidas Correctivas de Infracciones o Multas De La Ley 1801 De 2016, Código Nacional De Policía Y Convivencia del representante legal. (<a href="https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/fm_cnp_consulta.aspx">https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/fm_cnp_consulta.aspx</a>)</p> <p>N. Verificación por parte del municipio de la definición de situación militar de del representante legal. (Certificado) (<a href="https://www.libretamilitar.mil.co">https://www.libretamilitar.mil.co</a>)</p> <p>O. Certificado de Tradición y libertad del inmueble de marras.</p>
	<b>3.5.1.2</b> Experiencia	NO APLICA
	<b>3.5.1.3</b> Capacidad Financiera	NO APLICA
	<b>3.5.1.4</b> Capacidad Organización	NO APLICA
	<b>3.5.1.5</b> Capacidad Residual	NO APLICA
	<b>3.5.3</b> Reglas de Desempate de Oferta	NO APLICA
<b>3.6 Análisis de riesgos y forma de mitigarlo</b>		
ANÁLISIS DE RIESGO: N/A		
<b>3.7 Garantías</b>		
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015 en concordancia con el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, no es obligatoria la exigencia de garantías, para los contratos que se suscriban a través del proceso de selección de contratación directa		
<b>3.8. Indicación de si el proceso de contratación esta cobijado por un Acuerdo Comercial.</b>		
Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado; de acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación CCE-EICP-MA-07 V: 02 Fecha: 08/11/2024.		
<b>3. OTROS ASPECTOS DE LA CONTRATACION</b>		
<b>4.1. Obligaciones del Contratista y del</b>	<b>4.1.1</b>	
	<b>Obligaciones específicas del Contratista</b>	<p>Para desarrollar el objeto del contrato y dar cumplimiento cabal al mismo, el arrendador se compromete a:</p> <p>El arrendador se compromete para con el Municipio de Bucaramanga, a entregar en arrendamiento del inmueble referenciado ubicado en la Carrera 12 No 33-51 del Municipio de Bucaramanga, el cual incluye los usos directos, conexos y servicios necesarios para su debido funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en las diferentes disposiciones legales y el alcance del objeto, así como cumplir con las especificaciones requeridas según</p>



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 16 de 21

		<p>lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Entregar a la entidad estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.</li><li>2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la entidad estatal.</li><li>3. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato.</li><li>4. Librar a la entidad estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.</li><li>5. Entregar el inmueble con los servicios públicos cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.</li><li>6. Otorgarle a la secretaria de infraestructura-Alumbrado Público un plazo mínimo de quince (15) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.</li><li>7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente y demás soportes correspondientes.</li><li>8. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.</li><li>9. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por ley le corresponda asumir según las normas del código civil.</li><li>10. Recibir directamente del arrendatario el inmueble, mediante acta de recibo una vez vencido el plazo contractual.</li><li>11. Atender los requerimientos escritos y verbales del supervisor del contrato.</li><li>12. Cumplir el contrato de conformidad con las disposiciones del estudio previo y las cláusulas del contrato.</li><li>13. Informar al arrendatario sobre cualquier hecho delictuoso o irregular que conozca y que pueda llegar a afectar el desarrollo del contrato o el cumplimiento de las obligaciones constituidas en virtud del presente contrato.</li><li>14. Asumir todos los costos, erogaciones y demás gastos ocasionados con la presente contratación.</li><li>15. Informar al supervisor del contrato sobre cualquier irregularidad que advierta en desarrollo del contrato.</li><li>16. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla.</li><li>17. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.</li><li>18. Suscribir las correspondientes actas de inicio, parciales del contrato, y liquidación del contrato.</li><li>19. Demostrar el pago de los aportes parafiscales señalados por la Ley 789 de 2002, si estuviere obligado a ello.</li><li>20. Cumplir con las normas tributarias, pagando los impuestos y retenciones a que haya lugar de conformidad con el estatuto tributario.</li><li>21. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.</li></ol>
	<b>4.1.2</b> <b>Obligaciones del Municipio de Bucaramanga</b>	<p>Además de las obligaciones y derechos contemplados en el artículo 5º de la ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, el contratante se obliga especialmente a:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) Efectuar los registros y operaciones presupuestales y contables necesarios para cumplir cabalmente el pago de los servicios que el arrendador haya prestado a ésta con base en el contrato.</li><li>b) Cancelar el valor del canon de arrendamiento de acuerdo con las condiciones establecidas en la forma de pago.</li></ol>



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 17 de 21

		<p>c) Ejercer la supervisión y control del cumplimiento del objeto y las obligaciones del contrato.</p> <p>d) Facilitar todos los medios necesarios para el buen desarrollo del contrato.</p> <p>e) Responder por la pérdida, el uso incorrecto o los daños que la entidad su equipo de trabajo colaboradores o asistentes a la misma realicen al inmueble o a los bienes inmuebles por adhesión y por destinación que hacen parte del inmueble.</p> <p>f) Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato y que surjan del desarrollo del mismo.</p> <p>g) Destinar los inmuebles exclusivamente para el desarrollo de las actividades indicadas en el contrato.</p> <p>h) Permitir que el arrendador realice las visitas al inmueble para hacer arreglos locativos o acciones de mantenimiento, las cuales deberán ser contratadas con el supervisor del contrato o el personal que el designe, con el objeto de que las mismas no interrumpen el normal desarrollo de las labores de la Entidad.</p> <p>i) Restituir el inmueble arrendado una vez finalizado el plazo del contrato dentro de la oportunidad establecida en el contrato.</p> <p>j) Las demás que por ley apliquen.</p>
<b>4.2 Plazo de Ejecución del Contrato</b>		<p>El plazo de ejecución, será de diez (10) MESES y diez (10) días, contados a partir de la fecha del acta de inicio que suscriba el arrendador seleccionado y el respectivo supervisor, sin superar el 31 de diciembre de 2025.</p> <p>La vigencia del presente contrato será el plazo de ejecución del contrato.</p>
<b>4.6 Constancia del cumplimiento del deber de análisis de las entidades estatales</b>		<p>Se deja constancia que la entidad cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.</p>
<b>4.7 Comunicaciones</b>		<p>Las comunicaciones en el marco del Proceso de Contratación deben hacerse por escrito, por medio físico o electrónico, a cualquiera de las siguientes direcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Dirección Física: Calle 35 No. 10 – 43 Piso 4 Fase I, Alcaldía de Bucaramanga Secretaria de Infraestructura Municipio de Bucaramanga, de lunes a viernes, entre el horario de 7:30 a.m. a 12:00 a.m. y 1:00 p.m. a 5:00 p.m.</li><li>➤ Dirección Electrónica: <a href="mailto:grcontratacion@bucaramanga.gov.co">grcontratacion@bucaramanga.gov.co</a></li></ul> <p>Las comunicaciones y solicitudes enviadas al Municipio de Bucaramanga – Secretaria de Infraestructura, por canales distintos a los mencionados solo serán tenidas en cuenta para los propósitos del Proceso de Contratación cuando sean radicadas a través del canal que corresponda. El Municipio de Bucaramanga –Secretaría de Infraestructura debe responder las comunicaciones recibidas por escrito enviado a la dirección física o electrónica señalada en la comunicación que responde.</p>
<b>4.8 Autorización para contratar</b>		<p>El Alcalde Mediante Decreto Delegación No.0041 del 20 de febrero de 2025, delegó en los servidores públicos del nivel directivo de la Administración Municipal de Bucaramanga la facultad de adjudicar, celebrar, terminar, liquidar, modificar, adicionar y prorrogar los contratos y convenios y en</p>

	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-008
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Agosto-28-2018
		Página 18 de 21

	general todos los actos inherentes a la actividad precontractual, contractual, y ordenar el gasto que corresponda a los mismos, sin consideración a su naturaleza y cuantía de conformidad con los procesos y procedimientos establecidos.
<b>4.9 Anexos</b>	<p>Anexo A. Matriz de Riegos  certificación de banco de proyectos  Certificado de Plan de Compras  Solicitud de Certificado de Disponibilidad Presupuestal  Certificado de Disponibilidad Presupuestal  Presupuesto</p> <p>Documentos de orden jurídico del contratista: Acta de creación de la CPSM caja de previsión social municipal, facultades para contratar del director general de la CPSM, certificado de tradición y libertad del inmueble, fotocopia de la cédula de ciudadanía del director General.</p>
<b>4.10 Conclusión</b>	Del análisis precedente consignado en estos estudios previos, el Municipio de Bucaramanga- Secretaria de Infraestructura, concluye que es viable adelantar contratación a fin de satisfacer la necesidad relacionada con el: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"
<b>FIRMA:</b>	
<b>NOMBRE:</b>	<b>MARIA DEL ROSARIO VARGAS TORRES</b>
<b>CARGO:</b>	<b>Secretario de infraestructura</b>

Proyectó Aspectos Técnicos:   
Ing. Ricardo González Guadrón  
Profesional CPS

Revisó aspectos técnicos: Anderson Ernesto Ballesteros Cárdenas   
Profesional Universitario

	<b>ESTUDIOS PREVIOS</b>	
	Código: F-GJ-1140-238.37-008	
	Versión: 2.0	
	Fecha aprobación: Agosto-28-2018	
Página 19 de 21		

**Anexo A. MATRIZ DE RIESGOS**

El Municipio de Bucaramanga, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos Artículo 2.2.2.1.1.2., Artículo 2.2.1.1.1.6.1., Artículo 2.2.1.1.6.3. Y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2. Del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Seguidamente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos, así:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencias de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
															¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Selección	Operacional	Errores cometidos por el contratista en la elaboración de la propuesta	Problemas de costos y/o cumplimiento de los plazos en la ejecución del contrato	1	2	2	Bajo	No	Entidad	Antes del inicio del contrato	Con el inicio del contrato	El supervisor junto con el contratista revisa cada uno	Mensual
2	General	Externo	Selección	Operacional	Errores cometidos en documentos elaborados por el contratista durante la ejecución del contrato	Problemas y/o administrativos	1	2	2	Bajo	No	Contratista	Revisión de actas e informes de ejecución	Mensual	El supervisor junto con el contratista revisa cada uno de los documentos presentados durante la ejecución	Mensual



**ESTUDIOS PREVIOS**

Código: F-GJ-1140-238,37-008  
 Versión: 2.0  
 Fecha aprobación: Agosto-28-2018  
 Página 20 de 21

3	General	Externo	Selección	Operacional	Por cambios en la normatividad técnica durante la ejecución del contrato	Detrimiento patrimonial al contratista	1	2	3	Bajo	Contratista	Verificación y cuantificación de los costos que genera dicho cambio normativo	1	1	1	3	Bajo	No	Entidad	Chequeo de los cambios normativos	Diario	El supervisor junto con el contratista revisará la actualización de normatividad acerca de la ejecución del contrato	Mensual	
4	General	Externo	Selección	Operacional	Inadecuada infraestructura física	Deterioro Y/o daños en la estructura física, debilidades en la ejecución del mantenimiento a los recursos físicos. Siniestro de la infraestructura	1	2	3	Bajo	Contratista	Solicitar al proveedor que cuenten con un plan de continuidad para el cumplimiento de las obligaciones contractuales	1	1	1	3	Bajo	No	Contratista	Seguimiento constante	Diario	El supervisor junto con el contratista revisará	Mensual	
5	General	Externo	Selección	Operacional	Deficiencias continuas constantes y significativas	Fallo de infraestructura	1	2	3	Bajo	Contratista	Solicitar al proveedor el cumplimiento de las obligaciones contractuales	1	1	1	3	Bajo	No	Contratista	Seguimiento constante	Diario	El supervisor junto con el contratista revisará	Mensual	
6	General	Externo	Selección	Operacional	Eventos de la naturaleza sin que halla intervención humana que tengan impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo temblores inundaciones, fuertes lluvias sequías	Perjuicio o pérdida de los bienes a cargo del contratista, causados por desastres naturales	2	2	3	Bajo	Municipio/Contratista	Acudir a las autoridades públicas o entidades competentes en la recopilación de datos estadísticos o fuentes oficiales, implementación de acciones que mitiguen los impactos del suceso natural	2	2	3	2	3	Bajo	SI	Contratista - Municipio	Seguimiento a información dada por entidades.	Diario	El supervisor junto con el contratista revisará la actualización de normatividad acerca de la ejecución del contrato	Mensual



## ESTUDIOS PREVIOS

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 2.0

Fecha aprobación: Agosto-28-2018

Página 21 de 21

7	General	Externo	Selección	Operacional	Eventos de orden público que impliquen alcanzar el objeto contractual	Perjuicio o pérdida de los bienes a cargo del contratista causados por disturbios violentos, actos terroristas, paros, huelgas, y además que se impida alcanzar el objeto contractual	1	2	3	Bajo	Municipio / Contratista	Coordinar con las autoridades respectivas el acompañamiento o verificación de las condiciones	1	2	3	Bajo	SI	Entidad	Seguimiento a la información dada por entidades	Díario	El supervisor junto con el contratista revisará la información suministrada por las autoridades competentes	Diana

Fuente: [http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce\\_manual\\_riesgo\\_web.pdf](http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf)



ALCALDIA DE BUCARAMANGA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
SOLICITUD DE CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL  
Solicitud CDP No 72573  
Vigencia 2025



CODIGO	REC	NOMBRE DEL RUBRO	VALOR
Proyecto: .72212 SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES DIFERENTES A VIVIENDA A COMISION O POR CONTRATO			
2 3 .2 .02 007	226	SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES DIFERENTES A	253.460.650,00
.2024680010192 2		VIVIENDA A COMISION O POR CONTRATO 226	
2102069 .72212 .226			

Por la suma de: TOTAL RUBROS 253.460.650,00

DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS M/C.

Objeto:  
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

Oficina solicitante: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

Fecha solicitud: 17/02/2025

Estado solicitud: PARA AUTORIZAR

ALCALDIA DE BUCARAMANGA  
SECRETARIA DE HACIENDA  
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL  
CDP 00002333



Según el artículo 97 del decreto 076 de 2005

CERTIFICA:

QUE EN EL PRESUPUESTO DE RENTAS Y GASTOS DE LA VIGENCIA FISCAL DE 2025 HA QUEDADO REGISTRADO PRESUPUESTALMENTE EL SIGUIENTE COMPROMISO POR UN VALOR DE \$253.460.650,00:

CODIGO	NOMBRE DEL RUBRO	VALOR
<b>Proyecto:</b> .72212	SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES DIFERENTES A VIVIENDA A COMISION O POR CONTRATO	
2 3 2 02 02 007	SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES NO RESIDENCIALES DIFERENTES A	253 460 650,00
.2024680010192 2	VIVIENDA A COMISION O POR CONTRATO 226	
2102069 72212 .226		
<b>TOTAL RUBROS</b>		<b>253.460.650,00</b>

**Objeto:**

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 NO 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

Oficina solicitante: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA - No. Solicitud CDP: 72573

Fecha solicitud: 17/02/2025

Valor total estimado del acto administrativo : \$253.460.650,00

Expedida a los 17 días del mes de Febrero de 2025

ALFONSO MORA CARREÑO  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO



DEPENDENCIA: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	No. Consecutivo 2-AP-202502-00007830
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Código TRD 5100	SERIE/Subserie:DERECHOS DE PETICIÓN / Requerimiento Código Serie-Subserie (TRD) 5100.27

Bucaramanga, 20 FEB 2025

Señor(es)  
PAOLA ANDREA MATEUS PACHON  
Secretario de Despacho  
SECRETARIA JURÍDICA  
ANDRES ALFONSO MARIÑO MESA  
SubSecretario de Despacho  
SECRETARIA JURÍDICA  
E. S. D.

Asunto: Solicitud viabilidad jurídica

Cordial saludo,  
Por medio de la presente de manera atenta solicito viabilidad jurídica del contrato que tiene por objeto: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA", el mencionado proceso ya se encuentra cargado en la plataforma.  
Atentamente,

  
Maria del Rosario Torres Vargas  
Secretario de Despacho  
Secretaria de Infraestructura Bucaramanga

Proyectó/ Luis Duvan Rodriguez Diaz - Contratista CPS

Revisó/ Anderson Ernesto Ballesteros Cardenas - Contratista CPS



[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)

Calle 35 N° 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 - 52, Edificio Fase II  
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006  
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



## INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA

Código: F-GJ-00-00

Versión: 0.0

Fecha aprobación: 0-00-00

Página 1 de 2

Bucaramanga,

20 FEB 2025

Señor(a)

**SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA**

**R/L CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

NIT: 890.204.851-7

E.S.D.

### ASUNTO: INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA

El Municipio de Bucaramanga, el día 17 de febrero del 2025 de la presente anualidad expidió disponibilidad presupuestal, con el fin de escoger al contratista que desarrolle el contrato o convenio cuyo objeto consiste en: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA", y cuyas obligaciones son:

El arrendador se compromete para con el Municipio de Bucaramanga, a entregar en arrendamiento del inmueble referenciado ubicado en la Carrera 12 No 33-51 del Municipio de Bucaramanga, el cual incluye los usos directos, conexos y servicios necesarios para su debido funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en las diferentes disposiciones legales y el alcance del objeto, así como cumplir con las especificaciones requeridas según lo siguiente:

1. Entregar a la entidad estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la entidad estatal.
3. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato.
4. Librar a la entidad estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
5. Entregar el inmueble con los servicios públicos cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
6. Otorgarle a la secretaria de infraestructura-Alumbrado Público un plazo mínimo de quince (15) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente y demás soportes correspondientes.
8. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
9. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por ley le corresponda asumir según las normas del código civil.
10. Recibir directamente del arrendatario el inmueble, mediante acta de recibo una vez vencido el plazo contractual.
11. Atender los requerimientos escritos y verbales del supervisor del contrato.
12. Cumplir el contrato de conformidad con las disposiciones del estudio previo y las cláusulas del contrato.
13. Informar al arrendatario sobre cualquier hecho delictuoso o irregular que conozca y que pueda llegar a afectar el desarrollo del contrato o el cumplimiento de las obligaciones constituidas en virtud del presente contrato
14. Asumir todos los costos, erogaciones y demás gastos ocasionados con la presente contratación.
15. Informar al supervisor del contrato sobre cualquier irregularidad que advierta en desarrollo del contrato.
16. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla.
17. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
18. Suscribir las correspondientes actas de inicio, parciales del contrato, y liquidación del contrato.
19. Demostrar el pago de los aportes parafiscales señalados por la Ley 789 de 2002, si estuviere obligado a ello.
20. Cumplir con las normas tributarias, pagando los impuestos y retenciones a que haya lugar de conformidad con el estatuto tributario.
21. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.

 <b>Alcaldía de Bucaramanga</b>	<b>INVITACION A PRESENTAR PROPUESTA</b>	Código: F-GJ-00-00
		Versión: 0.0
		Fecha aprobación: 0-00-00
		Página 2 de 2

La entidad ha estimado que el costo para el desarrollo del objeto del contractual asciende a la suma de **(DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS COP (\$ 250.232.000))**, (Incluido IVA y demás impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación, si a ello hubiere lugar), y por un plazo estimado de **DIEZ MESES Y 10 DÍAS**.

En la estimación de costos el proponente deberá tener en cuenta las posibles variaciones de precios, así como las tasas, impuestos, contribuciones y demás gravámenes que haya lugar, con base en su experiencia en ejecución de contratos similares, para proyectar el valor de la su oferta.

La oferta deberá ser presentada en la Alcaldía de Bucaramanga, Secretaria Administrativa, Piso 2 Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase 1.

Se verificará la oferta con base en el cumplimiento de los siguientes requisitos: (escoger si es persona natural o jurídica)

**ENTIDAD PÚBLICA:**

- Carta de presentación de la propuesta (Debe aceptar las condiciones anteriormente descritas y relacionar los documentos soportes)
- Documento de creación de la entidad pública o Certificado de existencia y la representación legal o certificado de inscripción en el registro mercantil, según caso.
- Acto de facultades o copia de los estatutos de la entidad en que conste el alcance de las facultades del representante legal.
- Acta de posesión o designación del cargo del representante legal de la entidad.
- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal.
- Acreditar que se encuentra al día en el pago de parafiscales relativos al sistema de seguridad social, así como los propios del Sena, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda.
- Certificado de Registro Único Tributario expedido por la DIAN (RUT)
- Certificación cuenta bancaria.

Certificación o manifestación de no hallarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades.

- Verificación por parte del municipio de antecedentes fiscales de la Contraloría del representante legal. (Certificado)
- Verificación por parte del municipio de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría del representante legal. (Certificado)
- Verificación por parte del municipio de antecedentes y requerimientos judiciales del representante legal. (Pág. Web Policía Nacional)
- Verificación en el Sistema Registro Nacional De Medidas Correctivas de Infracciones o Multas De La Ley 1801 De 2016. Código Nacional De Policía Y Convivencia del representante legal. ([https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm\\_cnp\\_consulta.aspx](https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx))
- Verificación por parte del municipio de la definición de situación militar de del representante legal. (Certificado) (<https://www.libretamilitar.mil.co>)
- Certificado de libertad y tradición

El Municipio de Bucaramanga, tiene la facultad, una vez realizada la revisión del cumplimiento de los requisitos de rechazar o aceptar la propuesta.

Atentamente,



**MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**  
Secretaria de Infraestructura

Proyectó aspectos jurídicos: Luis Duvan Rodríguez Díaz  
Abogado CPS



Proyecto aspectos Técnicos: Anderson Ernesto Ballesteros Cárdenas  
Profesional Universitario





Bucaramanga, 21 de febrero de 2025

**Dra. MARÍA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**

Secretaria De Infraestructura

**Ing. ANDERSON BALLESTEROS**

Coordinador Oficina de Alumbrado Publico

Alcaldía Municipal de Bucaramanga

Ciudad

Asunto: Propuesta de arrendamiento

Por medio del presente, me permito presentar propuesta económica para el arrendamiento del inmueble de propiedad de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga-CPSM, el cual se encuentra ubicado en la CARRERA 12 No. 33-51 BARRIO CENTRO- MUNICIPIO DE BUCARAMANGA MATRÍCULA INMOBILIARIA N°: 300-92879.

La presente propuesta de arrendamiento va desde el día 21 de febrero de 2025 a 31 de diciembre de 2025 por un valor total de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$250.232.000,00) incluido IVA**, es decir esta propuesta es por 10 meses y 10 días

El valor del canón de arrendamiento mensual será la suma de **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL PESOS MCTE (\$24.216.000.000) incluido IVA**.

Cordialmente,

**SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA**  
**DIRECTORA GENERAL**  
**CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL**

Proyectó y Revisó: Edith Viviana Rodríguez Solano/ Subdirectora Financiera- CPSM

Caja de Previsión Social Municipal de  
Bucaramanga  
Sede: Carrera 26 # 36-14 Oficina 1201, Edificio  
Fénix, Barrio Bolívar - Bucaramanga, Colombia.  
Teléfonos: 607 651 20 39 - 321 217 39 37  
Correo electrónico: contactenos@cpm.gov.co

Código: F-GC-009  
Versión: 1.0

Fecha de Aprobación:  
04 - 07 -2024

Pág. 1 de 1

procedido por el Acuerdo N° 4/60

ACUERDO número 42 de 1960

Archivo Central  
131  
Concejo de Buzamanga

( Noviembre 22 )

por el cual se establece la Caja de Previsión Social del Municipio de Buzamanga.

El Concejo Municipal de Buzamanga,  
en ejercicio de sus atribuciones legales,

**ACUERDO:**

Art. 1º. - Este organismo municipal crease la Caja de Previsión Social para beneficio de los empleados públicos del Municipio de Buzamanga.

Art. 2º. - La Caja de Previsión Social del Municipio será administrada por una Junta Directiva integrada por el Alcalde Municipal, que será su presidente, el Administrador de las Empresas Públicas Municipales, el Concejo Municipal, y dos Concejales designados por la Corporación.

Art. 3º. - Los fondos de la Caja se componen de lo siguiente:  
a) del descuento del tres por ciento (3%) de las remuneraciones de todos los empleados municipales;  
b) de las sumas que el Municipio apropie anualmente en sus presupuestos para el sostenimiento de la Caja;  
c) de los excedes departamentales o nacionales que puedan decretarse en beneficio de la Caja;  
d) de las donaciones que se hagan con destino a la Caja;  
e) de todas aquellas sumas que por razón de la naturaleza y finalidad de la Caja deban ingresar a sus fondos, por disposición especial del Concejo.

Art. 4º. - El cuatro por ciento (4%) de toda contribución municipal que fuere creada sin destinación especial con posterioridad a la aprobación del presente acuerdo, será destinado a los fondos de la Caja de Previsión Social.

Art. 5º. - Los fondos de la Caja de Previsión Social del Municipio pertenecen exclusivamente a este organismo, no harán parte del acervo común de los bienes fiscales, y se administrarán y seguirán según las normas del presente acuerdo.

Art. 6º. - Los fondos de la Caja se destinarán en favor de los empleados municipales, para atender a los siguientes fines de previsión social:

- a) recuperación de retiro;
- b) auxilios por enfermedad;
- c) seguro de vida colectivo;
- d) pensiones de jubilación;
- e) funeral y enterrios de los empleados.

Art. 7º. - Los empleados municipales tendrán derecho a una recuperación de retiro equivalente a un mes de sueldo por cada año de

servicio que hubieren prestado al municipio. El abgato se hará to-  
mando el promedio anual de los sueldos devengados en cada uno de los  
años respectivos.

Art. 74.- Para tener derecho a la recuperación de retiro es necesario  
que se reúnan las siguientes condiciones:

- a) que el empleado hubiere servido al municipio durante un ties-  
po por mayor de un año y menor de veinte años;
- b) que el empleado hubiere sido separado del servicio por cau-  
sas distintas a incompetencia o mala conducta comprobadas.

Parágrafo: No se podrá alegar que el empleado adolece de incompeten-  
cia cuando hubiere desempeñado satisfactoriamente las fun-  
ciones de su cargo durante un término mayor de seis meses. Con este  
objeto ningún sueldo será de ferrosa aceptación para el agraciado  
si él se considera desprovisto de las aptitudes necesarias para el  
nuevo cargo, caso en el cual no podrá ser removido de su primer su-  
plero, y si lo fuere tendrá derecho a recibir la recuperación de retiro.

Art. 75.- Cuando el empleado fuere designado para ejercer un cargo  
de inferior categoría al que venía desempeñando, podrá op-  
tar entre aceptar el nuevo cargo o retirarse del empleo primitivo  
con derecho a la recuperación de retiro.

Art. 76.- En todos los casos en que el empleado fuere separado del  
servicio por mala conducta o incompetencia, cesará éste a  
tiempo de la comprobación de tales circunstancias, a fin de que pue-  
da presentar libremente sus descargos, de todo lo cual se dejará cono-  
tancia en el acta que hará levantar la Junta Directiva de la Caja de  
Previsión Social.

Art. 77.- Los empleados municipales que contraigan alguna enfermedad  
que los incapacite transitoriamente para el servicio, ten-  
drán derecho a un auxilio hasta por ciento veinte (20) días, más en  
los primeros sesenta (60) días recibirán los dos tercios partes del  
sueldo; en los treinta (30) días siguientes, la mitad del sueldo, y en  
los últimos treinta (30) días, la tercera parte del sueldo.

Parágrafo: Para tener derecho al auxilio de enfermedad se requiere  
que ésta no haya sido contraída por culpa del empleado.

Art. 78.- Los empleados municipales tienen derecho al seguro colec-  
tivo de vida por un valor igual al sueldo correspondiente  
al día en que se separa del servicio, sin que dicho valor pueda pasar de 2.000.000.  
(2.000.000.00).

Art. 79.- La Junta Directiva de la Caja de Previsión Social extende-  
rá a favor de los empleados municipales un certificado de  
seguro, en el que se designará la póliza o pólizas a quienes haya  
de pagarse el seguro, la cantidad de éste y la forma en que debe ser  
pagado. Dicha designación deberá hacerse ante los testigos.

Art. 80.- Si el empleado asegurado no hubiere hecho la designación  
del beneficiario, o si designado faltare por muerte, el va-

los del seguro será pagado a sus herederos, conforme a las disposiciones de la legislación intentada reglamentada por el Código Civil.

Art. 14.- La obligación de reconocer el seguro de vida se extiende hasta tres meses después de la separación del empleado, cuando ésta sea motivada por enfermedad o accidente. Si mediante el dictamen de dos médicos graduados se comprueba que la enfermedad que obligó al empleado a separarse del cargo, fué adquirida en razón del ejercicio de sus funciones, el seguro obligará hasta seis meses después del retiro.

Art. 15.- Los empleados que hubieran prestado al municipio servicios continuos de veinte (20) años o más, a partir de la aprobación de este acuerdo y que se vieran obligados a retirarse por su edad o su salud no les permitiendo ejercer el cargo eficientemente, tendrán derecho a recibir de la Caja una pensión vitalicia equivalente al cincuenta por ciento (50%) del último sueldo devengado.

Art. 16.- Cuando el empleado se hiciera acreedor al pago de la pensión vitalicia, tendrá derecho a optar entre la recuperación de su retiro, o la mencionada pensión. Si opta por la pensión y falleciere cuando la suma que se le había cubierto como pensión era inferior a la recuperación de retiro, se cubrirá a los herederos la que faltare para igualar el monto de este último, de modo que en ningún caso, el valor recibido como pensión sea inferior al que hubiera correspondido al empleado como recuperación de retiro.

Art. 17.- Las pensiones de jubilación de que tratan los artículos precedentes son incompatibles con una sueldo anual superior de mil quinientos pesos (\$ 1.500-00) anuales.

Art. 18.- La Caja pagará los gastos de entierro y fúnebres de los empleados municipales que fallecieron en ejercicio de sus deberes. La Junta Directiva regulará en cada caso la cuantía de tales gastos de acuerdo con la categoría del empleado.

Art. 19.- Los fondos de la Caja de Previsión Social del municipio serán administrados directamente por el Tesorero Municipal, quien tendrá el carácter de Jefe de dicha entidad y responderá de su manejo con el mismo seguro prestado para el desempeño de las funciones de Tesorero Municipal.

Art. 20.- El Tesorero Municipal como Jefe de la Caja de Previsión Social estará sometido a las mismas normas de contabilidad y control que le imponen para tal.

Art. 21.- Son funciones de la Junta Directiva de la Caja de Previsión Social del municipio:

- a) administrar y recaudar los fondos de la Caja;
- b) seleccionar por lo menos una vez en la semana para recibir todas las solicitudes que se le presenten sobre reconocimiento y pago de los auxilios establecidos por el presente acuerdo.

- a) dictar los Reglamentos sobre el funcionamiento y organización de la Caja, los cuales deberán someterse a la aprobación del Concejo Municipal;
- b) someter al Concejo las dudas que se presenten sobre la aplicación del presente acuerdo, y los proyectos que estime convenientes para el mejoramiento de la Caja;
- c) todas las cuestiones que le proponga el Consejo relacionadas con el progreso de la Caja y las finalidades de previsión social que a ella correspondan.

Art. 22.— El presente acuerdo entrará a regir el 11 de enero de 1939.

Expedido en Bucaramanga, a veintidós de noviembre de mil novecientos treinta y ocho.



El Presidente accidental,

*[Handwritten signature]*

El Secretario,

*[Handwritten signature]*

Los suscritos Presidente accidental y Secretario del Concejo,

CERTIFICAN:

que el anterior acuerdo fue aprobado en tres debates en distintos días, de conformidad con el artículo 69 de la Ley 89 de 1936.



El Presidente,

*[Handwritten signature]*

El Secretario,

*[Handwritten signature]*

ALCALDIA MUNICIPAL.

Bucaramanga, 25 de Noviembre de 1938.

PUBLIQUESE Y EJECUTESE.

El Alcalde,

*[Handwritten signature]*

El Secretario,

*[Handwritten signature]*



El sus-



# CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

## ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA NÚMERO 001 DE 2002

( 30 de enero )

Por medio de la cual se adopta el Estatuto Orgánico en la Caja de Previsión Social Municipal

### LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL

en uso de sus facultades y en especial las consagradas en los Artículos 5 y 25 del Decreto 1050 de 1968; Art. 16 del Decreto 3130 de 1968, y

#### CONSIDERANDO:

1. Que mediante Acta de Junta Directiva No. 193 de 1998, se suprimió del objeto social de la entidad la prestación de los servicios médico asistenciales.
2. Que la CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL, es un establecimiento público con autonomía administrativa, jurídica y financiera;
3. Que la administración de la CAJA, según Acuerdo No. 42 de 1938 está a cargo de su JUNTA DIRECTIVA;

#### ACUERDA:

#### CAPÍTULO I

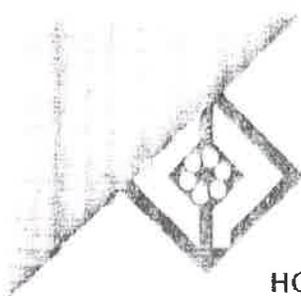
##### *NATURALEZA JURIDICA, DOMICILIO, OBJETO Y FUNCIONES*

**ARTICULO 1o. Naturaleza Jurídica, Domicilio.** La Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, es un establecimiento público, con Autonomía Jurídica, Administrativa y Patrimonial, con domicilio en Bucaramanga, establecida para atender el reconocimiento y pago de las Prestaciones Sociales a que está obligada por Leyes y Acuerdos.

**ARTICULO 2o. Objeto.** La Caja de Previsión Social Municipal administrará de manera eficiente el Fondo-Cuenta de Cesantías creado mediante acuerdo municipal No. 088 de 1992 y manejará exclusivamente las cesantías de los servidores públicos del orden municipal cobijados con el régimen de liquidación retroactiva.

**ARTICULO 3o. Funciones.** Son funciones de LA CAJA:

- a. Recaudar los aportes en cesantías que deban efectuar dentro de los primeros quince días de cada mes el municipio de Bucaramanga, sus institutos descentralizados y las demás dependencias de este orden, que tengan afiliados sus empleados y trabajadores a LA CAJA
- b. Reconocer y pagar hasta el monto girado por el ente patronal, las cesantías tanto parciales como definitivas de los servidores públicos vinculados a la Entidad.



# CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

## HOJA No. 2 DEL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 001 DE 2002

Por medio de la cual se adopta el Estatuto Orgánico en la Caja de Previsión Social Municipal

- c. Administrar eficientemente los recursos provenientes de aportes en cesantías e ingreso de Estampillas
- d. Establecer los mecanismos tendientes a recaudar de manera oportuna los aportes patronales y destinarlos exclusivamente para el pago de las prestaciones económicas

## CAPÍTULO II

### ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

**ARTICULO 4o.** La Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, estará administrada y dirigida por una Junta Directiva y un Director respectivamente

**ARTICULO 5o. Junta Directiva.** La Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, tendrá una Junta Directiva integrada así

- a. El Alcalde de Bucaramanga o su delegado y dos miembros más con sus respectivos suplentes en representación de la Administración Municipal, designados de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 009 de 1988
- b. Dos (2) miembros con sus respectivos suplentes, en representación de los empleados y trabajadores del Municipio afiliados al Sindicato de Trabajadores del Municipio de Bucaramanga, escogidos por sus organizaciones.

**ARTICULO 6o.** El Director de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, participará en las sesiones de la Junta Directiva de la Institución con derecho a voz y sin derecho a voto

**ARTÍCULO 7o.** El periodo de los representantes de los servidores públicos ante la Junta Directiva será de dos (2) años y los miembros que actúen en representación de la Administración Municipal, lo serán mientras conserven su investidura

**ARTÍCULO 8o.** La Junta tendrá un Presidente que será el Alcalde de Bucaramanga o en su defecto, el delegado designado por él, que deberá ser funcionario de la Administración Municipal. Actuará como secretario de la Junta, el Secretario General de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga.

**ARTÍCULO 9o.** La Junta adoptará sus decisiones por simple mayoría de votos y será quorum deliberatorio la presencia de tres (3) de sus miembros.

**ARTÍCULO 10o.** Son atribuciones de la Junta

- a. Aprobar el Presupuesto Anual de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, aprobar los balances que le fueren presentados
- b. Trazar las directrices, de las actividades que LA CAJA deba adelantar para el desarrollo de su objeto social

 Alcaldía de Bucaramanga	<b>DILIGENCIA DE POSESION</b>	Código: F-GAT-8100-238,37-017
		Versión: 2.0
		Fecha aprobación: Noviembre 13 de 2018
		Página 1 de 1

**MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

Despacho Alcalde

**DILIGENCIA DE POSESIÓN No.**

**0036**

La Señora,

**SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA**

Se presentó en El Despacho Alcalde hoy

**04 ENE 2024**

Con el fin de tomar posesión como: **DIRECTOR GENERAL, CÓDIGO 050, GRADO 25, DE LA CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, DEPENDIENTE DEL DESPACHO DEL ALCALDE.**

Para la cual fue nombrada mediante Decreto No. 0004 del 03 enero de 2024.

Dictado por el **ALCALDE MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.**

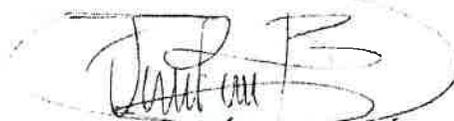
La posesionada presentó la cédula de ciudadanía No. 60.444.679, consulta Pagina Web de la Policía Nacional, Certificado de la Contraloría General, que no figura en el Boletín de Responsabilidad Fiscal, Certificado de Antecedentes de la Procuraduría General de la Nación, que no Registra Sanciones ni inhabilidades Vigentes, Consulta en el Sistema. Registro Nacional de Medidas Correctivas

Nombramiento en: **DE LIBRE NOMBRAMIENTO Y REMOCION**

El Alcalde Municipal de Bucaramanga le recibió la promesa legal de juramento prometiendo cumplir y hacer cumplir la constitución y las leyes y desempeñar los deberes del cargo; quedando debidamente posesionada.

En constancia se extiende y firma la presente Diligencia observándose que se nombra a partir de la fecha, con una asignación mensual de **CATORCE MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (14.712.666.00).**

El Alcalde,



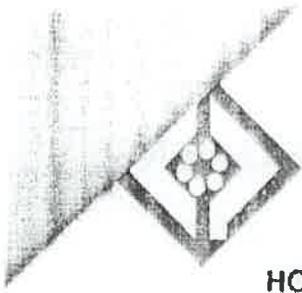
**JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ**

La posesionada,



**SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA**

Elaboró: Yazmin Mesa Poveda – Auxiliar Administrativa  
 Revisó Aspectos Técnico- Administrativos: Ederit Orozco Sandoval – Profesional Especializado  
 Revisó aspectos jurídicos: Senalda Téllez Duarte - Subsecretaria Administrativa de T...  
 Revisó Aspectos Técnico: Hernán Darío Zarate Ortigón – Secretario Administrativo



## CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

### HOJA No. 3 DEL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 001 DE 2002

Por medio de la cual se adopta el Estatuto Orgánico en la Caja de Previsión Social Municipal

- c. Aprobar los planes y programas que se requieran para el desarrollo de la Entidad.
- d. Proponer a la Administración Central las modificaciones a la estructura orgánica que consideren pertinente para la Entidad, previo estudio técnico que así lo recomiende
- e. Aprobar los proyectos de reforma del Estatuto Interno, estructura interna, la planta de personal, manual de procedimientos y el respectivo manual de funciones y requisitos mínimos
- f. Autorizar contratos hasta por el monto que el Código Fiscal determine, así como la apertura y adjudicación de Licitaciones, remates y operaciones similares
- g. Aprobar el proyecto de presupuesto, sus modificaciones, adiciones, así como los estados financieros, de conformidad con las disposiciones orgánicas sobre la materia
- h. Dictar resoluciones reglamentarias, cuando así lo dispongan los Acuerdos Municipales, con la aplicación de las disposiciones legales pertinentes
- i. Reglamentar las disposiciones que sean expedidas mediante Decreto por el Alcalde y que afecten o interesen a la Entidad.
- j. Decidir sobre las inversiones de la Caja.
- k. Autorizar la Contratación de empréstitos
- l. Crear o suprimir cargos de los empleados de acuerdo a las necesidades de la institución y a propuesta de la Administración.
- m. Adoptar los grados, categorías y escala de remuneración de la planta de personal de LA CAJA, en las condiciones aprobadas para la administración central.
- n. Conferir reconocimientos económicos a los funcionarios de LA CAJA, conforme a las normas legales vigentes, en los términos que adopte la Administración central para sus empleados.
- o. Las demás que por Acuerdos le sean asignadas.

**ARTICULO 11o. ACTAS.** De las reuniones, deliberaciones y decisiones de la Junta se dejará constancia en un libro de actas que deberá llevar la firma del Presidente y Secretario de la misma. Los actos de la Junta Directiva se denominarán acuerdos y llevarán las firmas de quien presida la reunión y del secretario de la Junta.

**ARTÍCULO 12o. PRESIDENTE.** Son funciones del Presidente de la Junta:

**HOJA No. 4 DEL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 001 DE 2002**

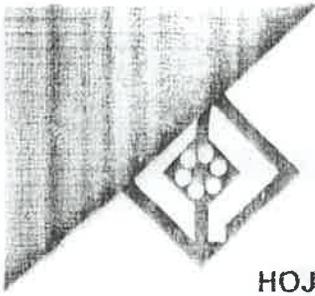
Por medio de la cual se adopta el Estatuto Orgánico en la Caja de Previsión Social Municipal

- a. Presidir las sesiones y dirigir los debates.
- b. Convocar a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo estime conveniente.
- c. Nombrar las comisiones que considere indispensables para asuntos de competencia de la Junta Directiva.
- d. Firmar los acuerdos que dicte la Junta Directiva.
- e. Junto con el Secretario, firmar las actas de la Junta Directiva.

**ARTÍCULO 13o. DIRECTOR.** La Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, tendrá un Director, quien será el representante legal de la Institución

**ARTÍCULO 14o.** Son funciones del Director

- a. Presentar a consideración de la Junta Directiva, los planes y programas que deben llevarse a cabo en la entidad y dirigir, coordinar, planear y controlar los programas aprobados por ella
- b. Nombrar y remover el personal de la Institución con el Visto Bueno del Señor Alcalde de Bucaramanga, como Presidente de la Junta Directiva
- c. Autorizar discrecionalmente las actividades, cursos o estudios de capacitación para los funcionarios de la entidad y disponer los recursos para tal fin.
- d. Evaluar los métodos y procedimientos existentes en la institución y diseñar los cambios requeridos
- e. Organizar, dirigir y controlar de conformidad con las directrices trazadas por la Junta Directiva, las actividades de la institución, ordenar el gasto y suscribir como representante legal los actos, contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones asignadas a la entidad, con arreglo a las disposiciones vigentes y a los estatutos
- f. Presentar a consideración y aprobación de la Junta Directiva los planes y programas que se requieran para el desarrollo de la Institución
- g. Dirigir, coordinar y vigilar la ejecución de los programas a cargo de la Entidad
- h. Presentar para estudio y aprobación de la Junta Directiva los proyectos de reforma del Estatuto Interno, estructura interna, la planta de personal, manual de procedimientos y el respectivo manual de funciones y requisitos mínimos
- i. Dirigir las relaciones laborales de la entidad, pudiendo delegar total o parcialmente esta función



## CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

### HOJA No. 5 DEL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 001 DE 2002

Por medio de la cual se adopta el Estatuto Orgánico en la Caja de Previsión Social Municipal

- j. Delegar en los funcionarios de la institución, el ejercicio de algunas funciones que le son propias, cuando la Constitución, la ley o los estatutos lo permitan.
- k. Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva el proyecto de presupuesto, sus modificaciones, adiciones, así como los estados financieros, de conformidad con las disposiciones orgánicas sobre la materia.
- l. Constituir mandatarios y apoderados que representen a la entidad en los asuntos judiciales y demás de carácter litigioso.
- m. Controlar el manejo de los recursos, para que éstos se ejecuten de conformidad con los planes y programas establecidos y con las normas orgánicas de presupuesto.
- n. Conformar grupos internos de trabajo y los comités específicos que requiere la entidad para su buen funcionamiento.
- o. Administrar y velar por la adecuada utilización de los bienes que constituyen el patrimonio de la entidad.
- p. Dictar las resoluciones sobre reconocimiento de Prestaciones Sociales a cargo de la Institución.
- q. Ejecutar y hacer ejecutar los acuerdos dictados por la Junta Directiva.
- r. Las demás que le sean asignadas por Acuerdo de Junta Directiva y las que refiriendo al manejo de cesantías no están expresamente atribuidos a otra autoridad.

**ARTICULO 15o. DENOMINACION DE LOS ACTOS DEL DIRECTOR.** Los actos o decisiones del Director, en ejercicio de sus funciones administrativas, se denominarán Resoluciones, las que se numerarán sucesivamente con la indicación del día, mes y año en que se expidan. Su conservación y custodia estará a cargo del Secretario General o de quien haga sus veces.

**ARTICULO 16o. POSESION.** El Director se posesionará ante el Alcalde de Bucaramanga, previo cumplimiento de los requisitos mínimos legales vigentes.

### CAPÍTULO III

#### REGIMEN DE PERSONAL

**ARTICULO 17o.** Para todos los efectos legales, las personas que prestan sus servicios a LA CAJA, tendrán el carácter de empleados públicos y les serán aplicables en materia prestacional las disposiciones que sobre la materia regulan los entes territoriales.

**HOJA No. 6 DEL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 001 DE 2002**  
Por medio de la cual se adopta el Estatuto Orgánico en la Caja de Previsión Social Municipal

**ARTICULO 18o. REGIMEN DISCIPLINARIO.** Los empleados públicos de LA CAJA están sujetos al régimen disciplinario único previsto en la Ley 200 de 1995 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

#### **CAPITULO IV**

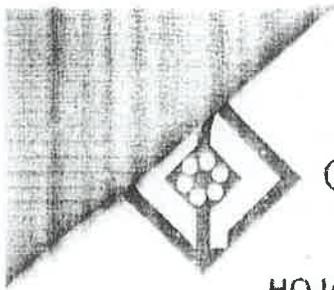
##### **PATRIMONIO**

**ARTÍCULO 19o. PATRIMONIO.** El patrimonio de LA CAJA comprende el valor de los recursos públicos representados en bienes y derechos, deducidas las obligaciones necesarias para cumplir sus fines, tales como.

- a. Activos totales que figuren en el balance de cuentas de la Entidad.
- b. Propiedades que ha adquirido y adquiriera a cualquier título, bien sea con destino a sus propios servicios, o con fines de inversión.
- c. Equipos, muebles, materiales valores, y otros elementos que tenga o adquiriera para su servicio,
- d. Acciones y demás papeles de inversión que le pertenezcan y los adquiriera a cualquier título.
- e. Aportes Patronales en cesantías del Municipio, sus Institutos Descentralizados, incluidos los entes de control y el Concejo Municipal, que serán fijados cada año en el Presupuesto.
- f. El producido de la estampilla de Previsión Social Municipal, creada por Acuerdo No 030 de 1978.
- g. Intereses, comisiones y dividendos que obtenga la Institución por concepto de descuentos, préstamos, inversiones, servicios, etc.
- h. Auxilios, subvenciones, donaciones o contribuciones que reciba de entidades oficiales, de organismos internacionales y organizaciones no gubernamentales, o de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de acuerdo con las normas vigentes.
- i. Sumas que tanto el Municipio, sus Institutos Descentralizadas y otros entes del mismo orden, deban pagar a la Caja, por cualquier motivo.
- j. El producto de las operaciones de venta de activos.
- k. Cualquier otro ingreso que resulte a favor del Fondo.

#### **CAPÍTULO V**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**



## CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

### HOJA No. 7 DEL ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 001 DE 2002

Por medio de la cual se adopta el Estatuto Orgánico en la Caja de Previsión Social Municipal

**ARTÍCULO 20º. Artículo Transitorio.** La destinación del recurso de la Estampilla será utilizada a discreción del Director, para el pago de cesantías como para la cancelación de las obligaciones insolutas producto de la prestación de los servicios médico-asistenciales suprimidos a partir del 1º de noviembre de 1998. Una vez saldadas las acreencias por concepto de salud, los recursos se invertirán en Cesantías y Pensiones

**ARTICULO 21º.** Los aportes patronales tendrán prioridad en las partidas presupuestales y se liquidarán y pagarán en el momento de liquidar nóminas y planillas por los Tesoreros del Municipio y sus Entidades Descentralizadas, en todo caso, su recaudo debe efectuarse dentro de los primeros quince (15) días de cada mes.

**ARTÍCULO 22º.** La mora de las entidades municipales o descentralizadas, en consignar en la Caja sus aportes patronales, en los términos del artículo anterior, dará derecho a la Caja para exigir las sumas respectivas por la vía ejecutiva.

**ARTICULO 23º.** La Junta Directiva de la entidad, mediante reglamento especial, establecerá los parámetros que se deban tener en cuenta para el reconocimiento y pago de anticipos a las cesantías, previo lleno de requisitos legales; mientras esta reglamentación no exista, continuará siendo discreción del Director, la oportunidad para su reconocimiento y pago.

**ARTÍCULO 24º.** Téngase como Estatuto Orgánico de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 25º.** Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación por parte de la Junta Directiva de LA CAJA y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en Bucaramanga, a los treinta (30) días del mes de enero de dos mil dos (2002)

### COMUNIQUESE Y CUMPLASE

El Presidente,



**AUGUSTO RUEDA GONZALEZ**  
Secretario de Gobierno Mpal  
Delegado del señor Alcalde de Bucaramanga

La Secretaria,



**LUZ ADRIANA MERCHAN VARGAS**  
Secretaria General C.P.S.M.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **60444679**

**SERRANO RUEDA**  
APELLIDOS

**SONYA ALEJANDRA**  
NOMBRES

*Sonya Alejandra Serrano Rueda*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **21-DIC-1983**

**BUCARAMANGA**  
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

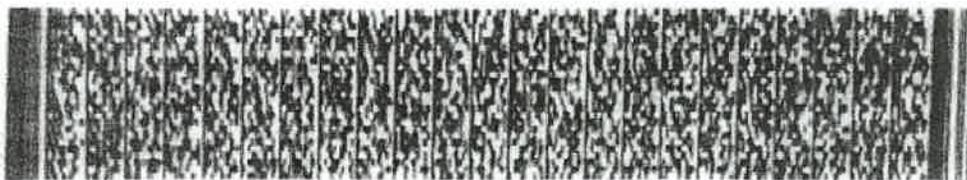
**1.67**  
ESTATURA

**B+**  
G S RH

**F**  
SEXO

**17-ABR-2002 LOS PATIOS**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Ivan Dugue Escobar*  
REGISTRADOR NACIONAL  
IVAN DUGUE ESCOBAR



P-2505400-55 103951-F-0060444679-20020708

0060002189A 01 130138013



**LA SUSCRITA PROFESIONAL UNIVERSITARIO- CONTADORA DE LA  
CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

**NIT: 890204851-7**

**CERTIFICA:**

Que la CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA-CPSM, con Nit: 890.204.851-7, Ha cumplido en forma oportuna y completa con los aportes a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), y se encuentra a paz y salvo por todo concepto relacionado con dichos aportes.

La presente certificación se expide en Bucaramanga a los 31 días del mes de Enero de 2025, para efectos contractuales con el Municipio de Bucaramanga.

  
**EDITH VIVIANA RODRIGUEZ SOLANO**  
**Profesional Universitario-Contador**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501311741107674264**

**Nro Matricula: 300-92879**

Pagina 1 TURNO: 2025-300-1-23353

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:34:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: BUCARAMANGA VEREDA: BUCARAMANGA

FECHA APERTURA: 16-06-1982 RADICACIÓN: CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1982

CODIGO CATASTRAL: 68001010101560014000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA DE HABITACION, JUNTO CON EL TERRENO QUE OCUPA, Y QUE LINDA ASI: "POR EL NORTE, CON PROPIEDADES QUE SON O FUERON DE ROBERTO PARRA FRANCO, O SEA LA CASA DISTINGUIDA CON EL NUMERO TREINTA Y TRES TREINTA Y SIETE (33-37) DE LA MISMA CARRERA DOCE (12); POR EL SUR, CON LA CASA DISTINGUIDA CON EL NUMERO TREINTA Y TRES SESENTA Y SIETE (33-67) DE LA CARRERA DOCE (12) QUE ES O FUE DE EUSEBIO GARCIA; POR EL ORIENTE, CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA SUCESION DE CRISOSTOMO VALDIVIESO; Y POR EL OCCIDENTE, CON LA CARRERA DOCE (12)."

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 12 # 33 - 51

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-01-1960 Radicación:

Doc: SENTENCIA 999999999 DEL 28-11-1959 JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: PARRA FRANCO LUIS FELIPE

**A: PARRA FRANCO VDA. DE OGLIASTRI MARIA LUISA**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-04-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 976 DEL 31-03-1960 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PROTOCOLIZACION ANOTACION 01.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501311741107674264**

**Nro Matrícula: 300-92879**

Pagina 2 TURNO: 2025-300-1-23353

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:34:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: PARRA FRANCO LUIS FELIPE**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-11-1969 Radicación:

Doc: SENTENCIA 999999999 DEL 06-10-1969 JUZGADO 1. CIVIL MUNICIPAL. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: PARRA DE OGLIASTRI MARIA LUISA

**A: OGLIASTRI PARRA DE GARCIA HERMINIA**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-09-1976 Radicación:

Doc: ESCRITURA 596 DEL 02-09-1976 NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: OGLIASTRI DE GARCIA HERMINIA

**A: SUAREZ PADILLA SAUL**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-04-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 222 DEL 21-03-1977 NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: SUAREZ PADILLA SAUL

**A: BUITRAGO BUITRAGO JUAN DE DIOS**

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-09-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 804 DEL 19-08-1977 NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BUITRAGO BUITRAGO JUAN DE DIOS

**A: VIOLA BERNARDO**

X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 26-09-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 854 DEL 31-08-1977 NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VIOLA BERNARDO

**A: MANTILLA ORDOIEZ GUILLERMO**

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2501311741107674264

Nro Matrícula: 300-92879

Pagina 3 TURNO: 2025-300-1-23353

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:34:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: VILLAMIZAR DE MANTILLA BERTHA**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 09-03-1989 Radicación: 07292

Doc: ESCRITURA 885 DEL 01-03-1989 NOTARIA 3. DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$3,743,250

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION SUCESION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: VILLAMIZAR DE MANTILLA BERTHA

**A: MANTILLA ORDOEZ GUILLERMO**

X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 13-11-2001 Radicación: 2001-300-6-40666

Doc: ESCRITURA 3835 DEL 24-10-2001 NOTARIA 42 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$87,580,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUIRIR)

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MANTILLA ORDOÑEZ GUILLERMO

CC# 2088163

**A: GUILLERMO MANTILLA ORDOEZ LTDA.,ANTES INGENIARIA 2001 LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-12-2011 Radicación: 2011-300-6-58527

Doc: ESCRITURA 2170 DEL 27-10-2011 NOTARIA TREINTA Y CUATRO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GUILLERMO MANTILLA ORDOÑEZ LTDA.

**A: CERTIFICACIONES TECNICAS S.A.S.CERTECNICA S.A.S.**

X NIT 800.061.260-1

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-300-6-28277

Doc: ESCRITURA 1246 DEL 24-07-2015 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$248,153,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CERTIFICACIONES TECNICAS S.A.S. CERTECNICA S.A.S. NIT 800061260-01

**A: INVERSIONES SOLIDAD DE BOGOTA S.A.S**

NIT# 9008665351 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 28-09-2015 Radicación: 2015-300-6-36586

Doc: ESCRITURA 1456 DEL 20-08-2015 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0310 COMPRAVENTA USUFRUCTO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CERTIFICACIONES TECNICAS S.A.S. CERTECNICA S.A.S. NIT 800061260-1

**A: INDUSTRIA E INGENIERIA DE SUMINISTROS Y MONTAJES ELECTROMECHANICOS S.A.S. " ISEMT S.A.S." NIT 900769947-5**

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501311741107674264**

**Nro Matrícula: 300-92879**

Pagina 4 TURNO: 2025-300-1-23353

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:34:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 03-05-2016 Radicación: 2016-300-6-17632

Doc: RESOLUCION 0674 DEL 10-10-2013 VALORIZACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION PLAN VIAL BUCARAMANGA COMPETITIVA PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD.- ESTA

ANOTACIÓN SE INSCRIBIÓ EN LAS MATRICULAS LISTADAS EN EL OFICIO 480 DE 17-11-2015.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

**NIT# 8902012220**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 06-12-2019 Radicación: 2019-300-6-46355

Doc: OFICIO DEL 02-12-2019 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION RESOLUCION 0674 DEL 10/10/2013

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**

**NIT# 8902012220**

**A: MANTILLA ORDOÑEZ GUILLERMO**

**CC# 2088163**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 19-12-2019 Radicación: 2019-300-6-48847

Doc: ESCRITURA 3068 DEL 09-12-2019 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$1,350,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INDUSTRIA E INGENIERIA DE SUMINISTROS Y MONTAJES ELECTROMECAVICOS S.A.S.**

**DE: INVERSIONES SOLIDAD DE BOGOTA S.A.S**

**NIT# 9008665351**

**A: CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

**NIT# 8902048517X 100%**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*15\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-300-3-505

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2501311741107674264**

**Nro Matrícula: 300-92879**

Pagina 5 TURNO: 2025-300-1-23353

Impreso el 31 de Enero de 2025 a las 04:34:13 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-300-1-23353**

**FECHA: 31-01-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, Junio 24 de 2022

Señores:

**CAJA DE PREVISIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
E.S.D.

**REF:** Entrega Avalúo Corporativo Urbano No. 0236-2022, Bodega Industrial, uso Comercial 3, de propiedad de Caja de Previsión Municipal de Bucaramanga, Predio No. 01-01-0156-0014-000, ubicado en la Carrera 12 No. 33 – 51, Barrio García Rovira, Bucaramanga, Santander.

Distinguidos Señores:

Con la presente hacemos entrega formal del avalúo corporativo indicado en la referencia, en original, con todos los detalles y conceptos técnicos, fotografías y pormenores, que se requieren para la completa interpretación y análisis de porque se llevo a los valores asignados después de una (1) visita al lugar y un comité entre cinco (5) Avaluadores y profesionales de la construcción con tarjetas profesionales vigentes y en ejercicio de la actividad avaluatoria, constructora e inmobiliaria.

El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal.

Agradeciendo la atención prestada a la presente me suscribo a sus gratas órdenes.

Cordialmente,

  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
PRESIDENTE LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA

<http://www.lonjasan.com>

### INDICE

	PAG.
1. ASPECTOS GENERALES DEL AVALUO	1
1.1 INFORMACIÓN GENERAL	1
1.2 INFORMACIÓN GENÉRICA	1
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	2
2.1 REFERENCIA	2
2.2 AVALÚO CATASTRAL	2
2.3 VIGENCIA ACTUALIZACION/FORMACION, ZONA FISICA	2
2.4 ESTRATO	2
2.5 EFECTOS O PROPÓSITO – TIPO DE AVALUO	2
2.6 DEFINICION	2
3. NORMAS URBANÍSTICAS	3
3.1 UBICACIÓN	3
3.2 DESARROLLO	3
3.2.1 EL SECTOR	3
3.3 USO	3-5
3.4 ALTURA DE CONSTRUCCION PERMITIDA	6
3.5 AFECTACIONES	6
3.6 SERVIDUMBRES	6
3.7 MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA INDICATIVA	6-7
4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO	8
4.1 TOPOGRAFIA	8
4.2 SERVICIOS PUBLICOS	8
4.3 VIAS DE ACCESO	8
4.4 UBICACIÓN Y FORMA	8
4.5 AREA LOTE	9
4.6 VECINDARIO	9
4.7 SISTEMA CLIMATICO	9
5. CONSTRUCCIONES	10
5.1 ESTRUCTURA, ACABADOS Y OTROS	10
5.2 ESTADO DE CONSERVACION	11
5.3 EDAD	11
5.4 DISTRIBUCION INTERNA	11



CORPORACIÓN:

## **LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

5.5	AREA Y FUENTES	12
5.6	SERVICIOS PUBLICOS	12
5.5	VALOR DE LA CONSTRUCCION	13
5.5	VALOR LOCACIONAL	13
6.	CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO	14
6.1	DETALLE	14
6.1.1	ECONOMICAS Y DESARROLLO	14
6.1.2	LINDEROS GENERALES	14
6.1.3	REGLAMENTACION	14
6.1.4	ADQUISICION	15
7.	METODOLOGIA	16
7.1	VALOR FISICO DEL TERRENO	16
7.2	COMERCIALIZACION Y VALORIZACION DEL PREDIO	17
8.	CONDICIONES AVALUATORIAS	18
8.1	CONSIDERACIONES BASICAS	19
8.2	OTRAS CONSIDERACIONES ESPECIALES	20
9.	INVESTIGACION DE MERCADOS PARA EL VALOR DE LA TIERRA, CUADRO DE SIMULACION ESTADISTICA	22
10.	VALORACIÓN COMERCIAL	23
11.	ANEXOS	21
11.1	PLANOS DE LOCALIZACION Y ARQUITECTONICOS	
11.2	REGISTRO FOTOGRAFICO	
11.3	DOCUMENTOS LEGALES DE SOPORTE	
11.4	MATRICULA DEL AVALUADOR R.A.A.	



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

## AVALÚO CORPORATIVO ESPECIAL URBANO No. 0236-2022

### 1. ASPECTOS GENERALES DEL AVALUO

#### 1.1 INFORMACION GENERAL

DEPARTAMENTO:	SANTANDER
MUNICIPIO:	BUCARAMANGA
PROPIETARIO:	CAJA DE PREVISIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
TIPO DE AVALUO:	VALORACION COMERCIAL LEGAL
SOLICITANTE:	CAJA DE PREVISIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

#### 1.2 INFORMACION GENERICA:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	CARRERA 12 No. 33 – 51, BARRIO GARCIA ROVIRA, BUCARAMANGA, SANTANDER.
MUNICIPIO	BUCARAMANGA
DEPARTAMENTO	SANTANDER
No. PREDIO	01-01-0156-0014-000.
MATRICULA INMOBILIARIA	300-92879
CLASE DE INMUEBLE	LOTE DE TERRENO Y BODEGA INDUSTRIAL.-
AREA DE TERRENO.	685,00 M2. FUENTE: AMB
	<a href="http://https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/#/fnc/ogKphfyNCE8ksfWJ3KqDQ">http:// https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/#/fnc/ogKphfyNCE8ksfWJ3KqDQ</a>
PRACTICADO POR	ING. GERMAN A. FUENTES GALVIS R.A.A. 91258234 C.P. MONICA E. FUENTES GALVIS R.A.A. 63361587
PARA EFECTOS DE DESTINO ACTUAL	VALORACION COMERCIAL LEGAL. OFICINAS Y DEPÓSITO DE ALUMBRADO PÚBLICO, USO NORMATIVO COMERCIAL 3.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

## 2. INFORMACION CATASTRAL

- 2.1 REFERENCIA: 01-01-0156-0014-000
- 2.2 AVALUO: \$965.907.000. AL 2022
- 2.3 VIGENCIA ACTUALIZACION / FORMACION: DEL 01-01-2018
- 2.4 ESTRATO: Tres.

MAPA 17 2216018 - NOROCCIA

**INFORMACIÓN GENERAL**

**INFORMACIÓN DEL PUEBLO**

Municipio: ESTE DE BUENAVISTA  
 Concejo Distrital: BUENAVISTA  
 Municipio: BUENAVISTA  
 Concejo: COMERCIAL  
 Cédula Catastral: 01-01-0156-0014-000  
 Número Predial Anterior: 01-01-0156-0014-000  
 NPI: 01-01-0156-0014-000  
 Nombre: ESTE DE BUENAVISTA

Tercer Sector: UFI-1-C  
 Sector: UFI-1-SECTOR 1  
 Predio: 0014  
 Módulo: 00  
 Estrato: Ni Predio-00

Tercer Sector: UFI-1-C  
 Sector: UFI-1-SECTOR 1  
 Predio: 0014  
 Módulo: 00  
 Estrato: Ni Predio-00

**DESCRIPCIÓN DEL PUEBLO**

Proceder: 0  
 Tipo: 0  
 Terreno: 0  
 Área Total: 0 m<sup>2</sup>

**Y INFORMACIÓN ÁREA**

Área Albergamiento: 0 m<sup>2</sup>  
 Área Total: 0 m<sup>2</sup>

**INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO**

Zona Pisos				Zona Escuelas		
Código de zona	Área Zona	Porcentaje Zona	Tipo Zona	Código de zona	Área Zona	Porcentaje Zona
01	0 m <sup>2</sup>	0.00 %	RESIDUAL	11	0 m <sup>2</sup>	0.00 %

Zona Vivienda				Zona Recreación Deportiva		
Código de zona	Área Zona	Tipo	Área Predio	Código de zona	Área Zona	Área Predio
01	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	11	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

**INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y REPERTE**

**CONSTRUCCIONES**

Estado	Numero	Pisos	Tipo Construcción	Área	% Construcción
REPERTE	1	0000	CONSTRUCION	0 m <sup>2</sup>	0.00 %
REPERTE	1	0000	RECONSTRUCCION	0 m <sup>2</sup>	0.00 %

FUENTE: AMB

<https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/#/fnc/oaKohftyNCE8ksfWJ3KaDQ>



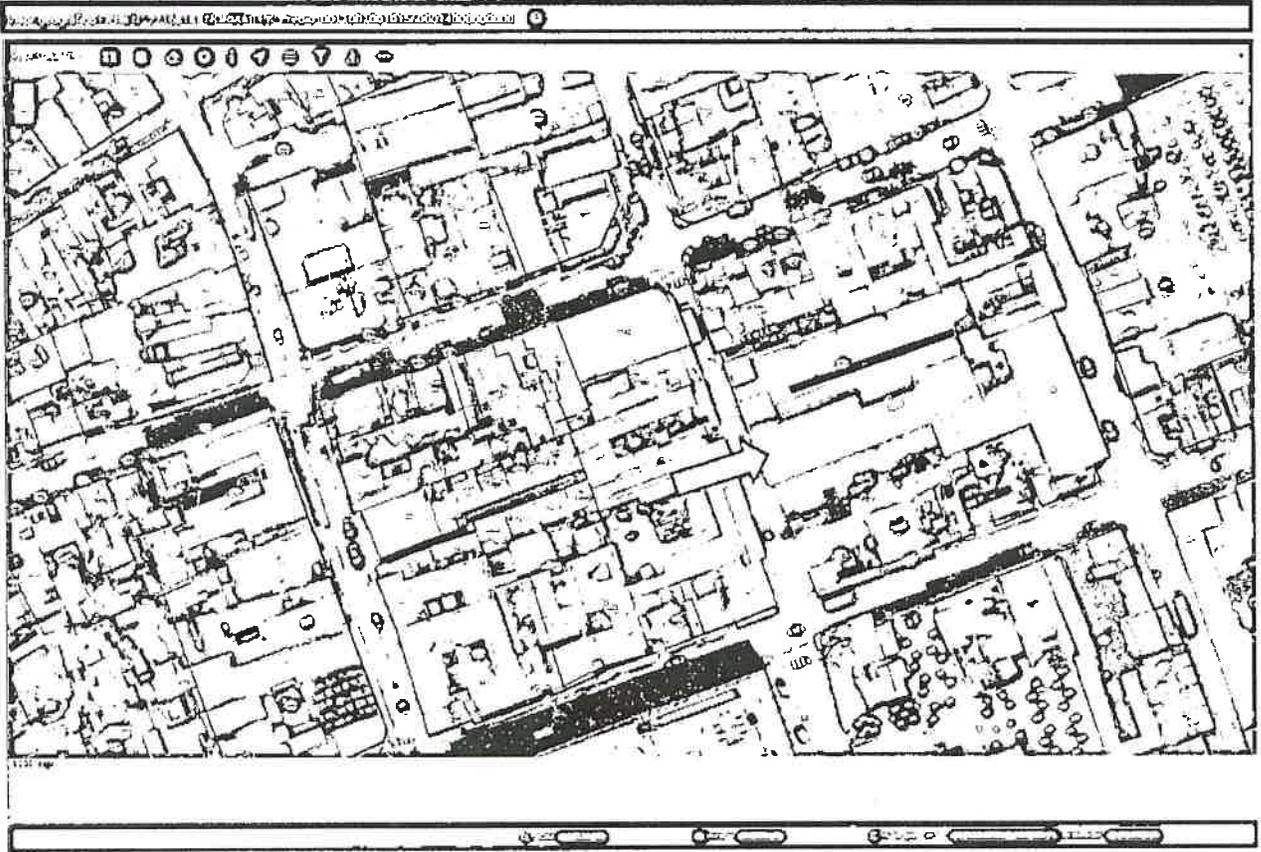
CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>



FUENTE: AMB

<https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/#/fnc/oqKphfivNCE8ksfWJ3KqDQ>

## 2.5 EFECTOS Ó PROPÓSITOS - TIPO DE AVALÚO

De conformidad a su solicitud de 2022, entregamos el presente informe que se refiere al avalúo comercial corporativo practicado al lote de terreno y a la construcción en el edificada como bodega comercial, predio ubicado en la Carrera 12 No. 33-51, Manzana 0156, predio 0014, identificado con la nomenclatura 33 – 51 del Barrio García Rovira, de propiedad de Caja de Previsión Municipal de Bucaramanga, de topografía plana con un área de terreno de 685,00 M2 y un área construida en un piso y mezanine bodega de 705,00 M2, previo cumplimiento del Decreto 2150 de 1995, Artículo 27, Decretos 1420 de 1997, Resolución 0620 de 2008, Ley 550 de 1999, Ley 223 de 1995, Ley 1673 de 2013.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

## 2.6 DEFINICIÓN

El avalúo comercial, es el valor del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Un Avalúo Corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión avaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.

## 3. NORMAS URBANISTICAS

### 3.1 Ubicación:

Sector Urbano (01), Manzana (0156), Predio (0014).

### 3.2 Desarrollo:

El sector es eminentemente comercial, con actividad Comercio 3, de la carrera 12 con entorno Comercio 2, de la carrera 12 Avenida Quebrada Seca a la calle 34, dotacional de las carreras 10 y 11 con calles 34 y 35 por los edificios institucionales.

En el entorno encontramos principalmente la Iglesia de San Laureano, Capilla de los Dolores, La Casa del Libro, la Alcaldía de Bucaramanga, la Gobernación de Santander, el Palacio de Justicia, el Parque García Rovira, Universidades como Uniciencia, establecimientos de comercio y de consumo en general, Colegios, librerías, Centro Metropolitano de Mercadeo, almacenes, etc.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

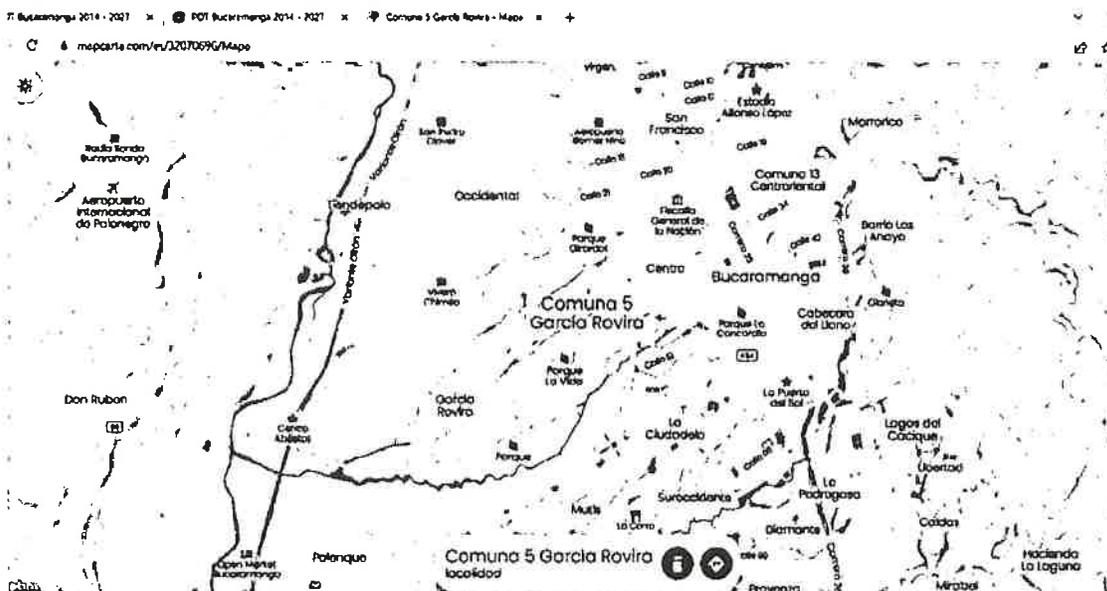
### 3.2.1 El sector:

El sector, cuenta con obras de urbanismo parciales a completas, con vías pavimentadas, servicios básicos y complementarios. El predio objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado dentro de un uso específico de acuerdo al POT de Bucaramanga, como Área de Actividad Comercial 3, con entorno Comercio 2 y Dotacional.

#### Comuna 5 García Rovira:

Barrios: Quinta Estrella, Alfonso López, La Joya, Chorreras de Don Juan, Camphermoso, La Estrella, Primero de Mayo. Asentamientos: Carlos Pizarro, Rincón de la Paz, 5 de Enero, José Antonio Galán, Pantano I, II, III. Urbanizaciones: La Palma, La Esmeralda, Villa Romero.

#### COMUNA 5. GARCIA ROVIRA



### 3.3 Uso:

La anterior clasificación del área de actividad, permite los siguientes usos:

#### Usos Principales:

Comercio 3 con entorno de Comercio Tipo 2.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



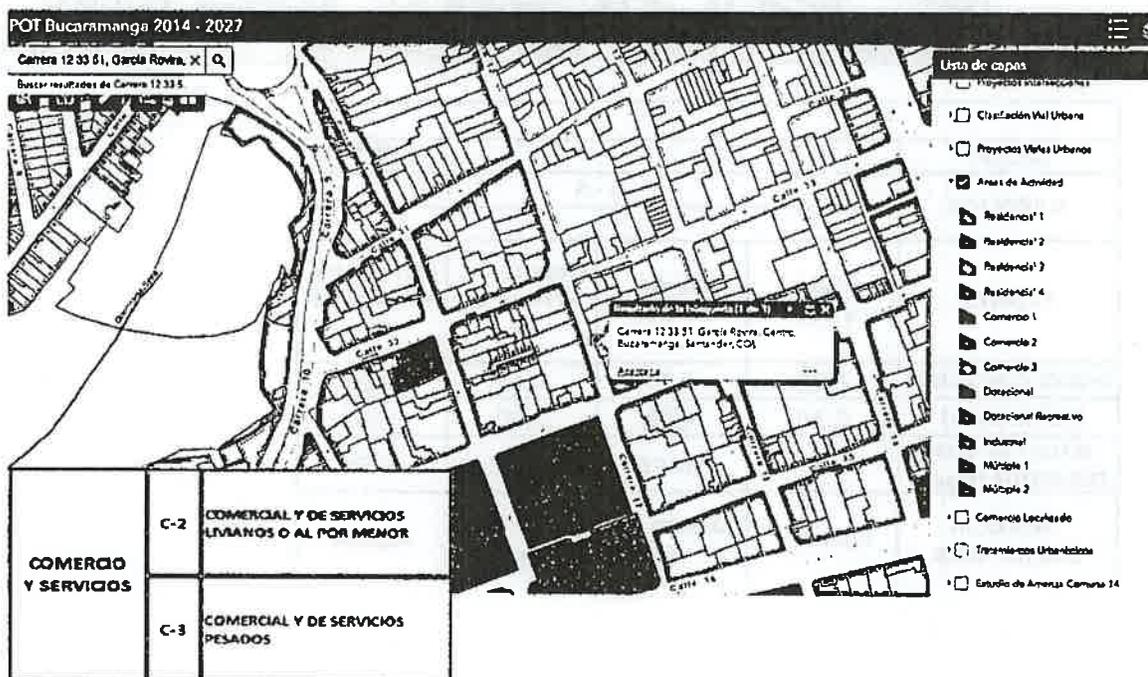
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**Artículo 328°. Áreas de actividad comercial y de servicios.** Son aquellas zonas que se designan para la localización intensiva de establecimientos de comercio que ofrecen bienes y servicios en as diferentes escalas.

Las áreas de actividad comercial y de servicios se clasifican de la siguiente manera:

1. Zona comercial y de servicios empresariales (C-1). Sectores orientados a la localización de comercio genérico y domestico oficinas y servicios personales, generales y empresariales, de escala local y zonal.
2. Zona comercial y de servicios livianos o at por menor (C-2). Zonas destinadas al desarrollo de uso comercial especializado y venta de servicios generales y empresariales, en las diferentes escalas.
3. Zona comercial y de servicios pesados (C-3). Zonas determinadas para la localización de comercio pesado y al por mayor, venta de servicios e insumos para vehículos pesados, industria de bajo impacto urbano y servicios urbanos básicos de escala zonal y metropolitana principalmente.

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga Segunda Generación 2013-2027, Acuerdo 11 del 21 de Mayo 2.014.





CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

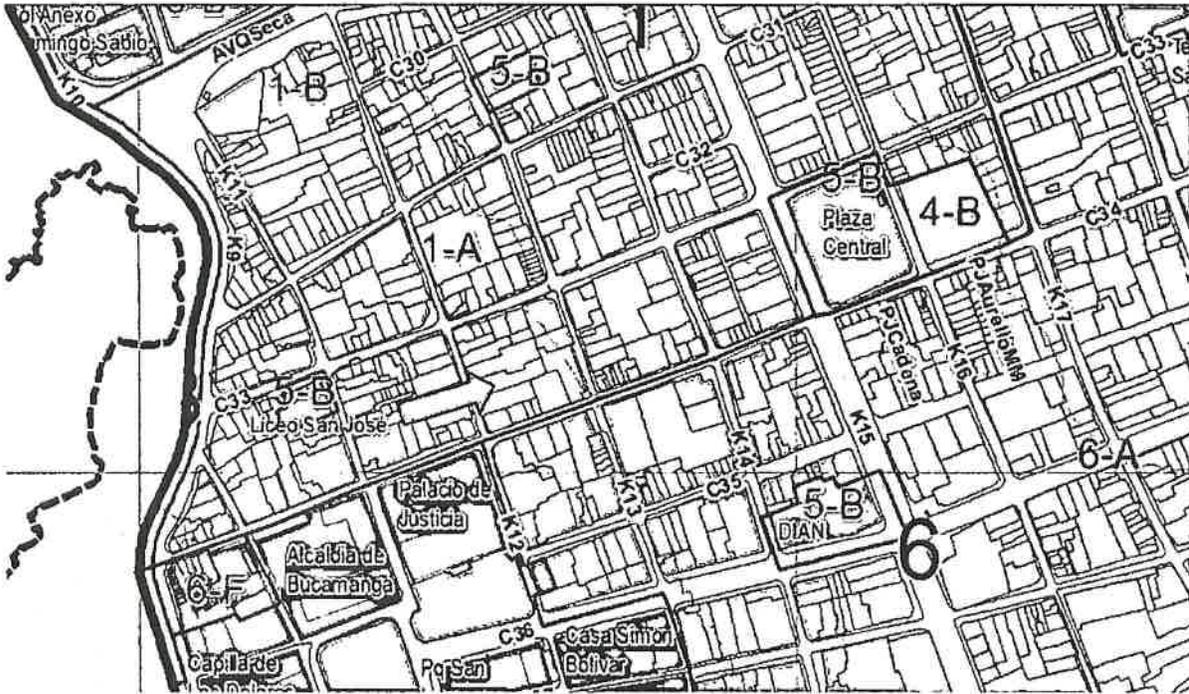
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDAD AREA 1-A FICHA NORMATIVA 08  
DEL POT 2 G 2014-2027**



SECTOR	SECTOR 1			
SUBSECTOR	1 - A			
FRENTES	Frente ≤ 40m	Frente > 40 m	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.	Proyecto Mz. ó Frente de Mz.
INDICE OCUPACION	0,70	0,65	0,65	0,50
INDICE CONST.	2,10	4,00	5,00	5,00
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 4º Piso con plataforma		Aislada



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**I.O.:** Para el predio el índice es de 0.70, 70% (Neto).-

**I.C.:** Para el predio el índice es de 2.1 (Neto).-

**Densidad:** Hasta 200 Viv/Ha neta.

**Lote Mínimo:** 250 m2.

**Altura Máxima:** hasta 3 Pisos.

### TRATAMIENTO APLICADO AL PREDIO

#### Renovación, Reactivación 1. TRA-1.

POT Bucaramanga 2014 - 2027

Carrera 12 33 51, García Rovira, X

TRATAMIENTO	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SÍMBOLO	ÁREA (ha)
DESARROLLO	TD	Desarrollo	[Symbol]	478.54
CONSOLIDACIÓN	TC-1	Consolidación urbana	[Symbol]	891.28
	TC-2	Consolidación con generación de espacio público	[Symbol]	371.25
ACTIVACIÓN	TRD	Reactivación	[Symbol]	28.75
	TRA-1	Reactivación	[Symbol]	107.44
	TRA-2	Reactivación	[Symbol]	473.02
MEJORAMIENTO INTEGRAL	TRM-1	Compensatorio	[Symbol]	85.18
	TRM-2	Reactivatorio	[Symbol]	171.38
	TDM	Para intervenciones de interés cultural del grupo urbano	[Symbol]	7.37
CONSERVACIÓN	TCA-1	Para intervenciones de interés cultural del grupo Arquitectónico Agrupado	[Symbol]	98.81
	TCA-2	Para intervenciones de interés cultural del grupo Arquitectónico Individual	[Symbol]	5.37

Lista de mapas:

- Comercio 2
- Comercio 3
- Occasional
- Distancia Reactiva
- Industrial
- Módulo 1
- Módulo 2
- Comercio Lote Esdo
- Tratamientos Urbanísticos
- Desarrollo
- Consolidación 1
- Consolidación 2
- Activación Redensado
- Activación Reactivación 1
- Activación Reactivación 2
- Activación Reactivación 3
- Mejoramiento Integral 1
- Mejoramiento Integral 2
- Conservación A 1
- Conservación A 2

Tratamiento	Modalidades	Submodalidad
Renovación Urbana (TR)	Reactivación (TRA)	1. Reactivación 1 (TRA-1) 2. Reactivación 2 (TRA-2) 3. Reactivación de sector urbano especial (TRA-3)

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga Segunda Generación 2013-2027, Acuerdo 11 del 21 de Mayo 2.014.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

### **3.4 Altura de construcción permitida:**

Lo define el índice de construcción, si se plantea un plan parcial o una unidad de actuación se adoptaran los índices brutos y a los desarrollos predio a predio o para un loteo individual se aplican los índices netos. (Ver POT).

**Altura Máxima:** hasta 3 Pisos por tebner frente inferior a 40 mts.

### **3.5 Afectaciones:**

Ninguna observada ni registrada.

### **3.6 Servidumbres:**

En la visita, no se observó ninguna, y en documentos legales suministrados no se encuentra alguna registrada.

### **3.7 Microzonificación Sísmica Indicativa del Am de Bucaramanga:**

Zona 3A, no afectada, estable a escala 1:25.000.

#### **ZONA 3A:**

#### **Limos Rojos del Abanico Aluvial de Bucaramanga**

#### **CARACTERIZACIÓN GEOTÉCNICAS**

Los suelos subsuperficiales corresponden a arenas gravo-arcillosas, cementadas por óxidos de hierro sobre mantos gravosos y algo conglomeráticos. En razón a la morfología de los escarpes, estos suelos presentan una alta susceptibilidad al agrietamiento cosísmico. En el pié de los taludes verticales se presentan afloramientos de agua de los niveles freáticos del abanico sobre los mantos arcillosos o de finos.

#### **PROBLEMAS GEOTÉCNICOS**

Esta zona no presenta limitaciones geotécnicas importantes, sin embargo, debe tenerse en cuenta que en algunos sectores los niveles freáticos se encuentran poco profundos y algunas áreas han sido rellenadas con suelos sueltos y basuras.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

#### **OBSERVACIONES ESPECIALES**

- Teniendo en cuenta que esta área está siendo utilizada para la construcción de edificios en altura con sótanos profundos, se recomienda establecer normas y procedimientos constructivos para el manejo de estas excavaciones.
- Se recomienda identificar áreas de relleno con suelos sueltos o basuras y regular su utilización para obras de ingeniería.

#### **4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO**

**4.1 TOPOGRAFIA:** La pendiente aproximada del lote es plana en pendiente menor al 1%.

#### **4.2 SERVICIOS PUBLICOS:**

##### **4.2.1 Agua y Alcantarillado:**

El sector y el predio tiene servicio de acueducto y alcantarillado urbano los cuales tienen conexión a redes antiguas y algunas nuevas de reposiciones construidas en el sector, las cuales se encuentran en normal estado tanto de mantenimiento como de uso, con las capacidades requeridas para estas unidades. Tienen servicio de electricidad, redes de gas natural, redes telefónicas y de internet.

##### **4.2.2 Alumbrado Público:**

El sector tiene en uso alumbrado público.

**4.2.3 Teléfono:** El sector y el predio cuentan con servicio telefónico e internet banda ancha.

**4.2.4 Transporte Público:** El sector es de uso comercial Tipo Pesado y, cuenta con vías pavimentadas, con buen servicio de transporte público colectivo e individual. En cercanías encontramos paraderos de bus urbano, Metrolínea, parques con préstamo de bicicletas a los ciudadanos, amplia cobertura de taxis y servicios de transporte por plataformas.



CORPORACIÓN:

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**4.3 VIAS DE ACCESO:** Al predio se llega por la carrera 12 entre calles 33 y 34, vías vehiculares de la ciudad de Bucaramanga.

#### 4.4 UBICACION Y FORMA:

**4.4.1 Ubicación:** Predio medianero, sobre la carrera 12 entre calles 33 y 34 de la ciudad de Bucaramanga.

**4.4.2 Forma:** Irregular.

**4.4.3 Frente:** Por la vía Carrera 12, en 13.00 Mts. Aproximadamente.

**4.4.4 Fondo:** Con el predio 0015 de la misma manzana, en promedio 56.00 Mts aproximadamente.

Relación Frente Fondo: 1: 4.30

**4.5 AREA:** 685,00 M2. (Terreno).

FUENTE: AMB

<http://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/#/fnc/oaKphftyNCE8ksfWJ3KqDQ>

#### 4.6 VECINDARIO:

COMERCIAL	RESIDENCIAL	CLASE MEDIA	CLASE OBRERA	LICENCIOSO	INDIGENTE	PROBABLE PROGRESO Y VALORIZACION
Comercial 3 Comercial 2						NORMAL VALORIZACION FUTURA

#### 4.7 SISTEMA CLIMÁTICO:

El área urbana de Bucaramanga en esta parte occidental, es de un clima, así:

ALTURA	TEMPERATURA □C	PRECIPITAC.	DISTRIB. DE LLUVIAS
703 Mts Aprox.	24,6 C□	956 m.m.	BIMODAL

PISO TÉRMICO:

TEMPLADO.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

## 5. CONSTRUCCIONES

En el predio de forma reciente, se desarrolló una bodega comercial e industrial antigua de regulares especificaciones técnicas, las cuales describimos a continuación. (Ver fotografías anexas).

### **5.1 Estructura, acabado y otros**

- Cimientos:** Piedra y concreto ciclópeo.
- Sistema Estructural:** Muros de carga en mampostería en soga con mortero de pega. Algunas columnas de amarre intermedia y corona, concreto reforzado. Construcción antigua sin norma sismorresistente Ley 1400.
- Fachada principal:** Koraza y dos portones en carpintería metálica.
- Mampostería:** Muros de carga en mampostería en soga con mortero de pega. Algunas columnas de amarre intermedia y corona, concreto reforzado. Construcción antigua sin norma sismorresistente, anterior a la Ley 1400. Muros pintados a color, parte bodega blanco.
- Cubierta general:** Parte Bodega en Teja antigua en asbesto cemento sobre madera rolliza con tragaluz. Sin cielo raso. Parte administrativa con cielo raso en Sonocor de Icopor con perfilera en aluminio.
- Pisos:** Baldosa cerámica en área reformada administrativa. Baldosín de cemento antiguo y mortero de nivelación en parte de bodega industrial.
- Oficinas y área administrativa:** Piso en cerámica.  
Divisiones de oficina línea arquetipo antigua.  
(Aluminio arquitectónico, paneles forrados en telas burdas y vidrio).
- Baño General:** Portón en madera, enchape en cerámica, muebles sanitarios tipo corona a color.
- Pintura interna:** Vinilo a color, tipo 1.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**Área de Bodega y Carga:** Acceso por Portón metálico de doble altura.  
Piso: Baldosín de cemento y mortero de nivelación.

**Baño:** Puerta metálica, división en acrílico y plástico, enchapes cerámica, muebles sanitarios tipo corona a color.

**Mezanine:** En estructura metálica y madera para bodega, enrejado metálico.

**Estado de la construcción:** Regular.

**Generales:**

**Carpintería madera (x):** Puertas internas entamboradas.

**Carpintería metálica(x):** Lámina de hierro doblada y pintada en esmalte sintético a una altura acceso administración y a doble altura acceso bodega.

**Instalación eléctrica:** Trifásica.

**Instalación telefónica:** Voz y datos.

**Instalación Hidráulica:** PVC, corrientes y estándar.

**Instalación Sanitaria:** PVC, corrientes y estándar.-

**Instalación para gas:** PVC, corrientes y estándar.-

**Mantenimiento:** Regular, ver registro fotográfico.

**Estilo de Construcción:** Bodega Industrial

**Equipos Especiales:** Equipos preventivos contra incendios, extintores tipo ABC.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA

<http://www.lonjaean.com>

## 5.2 ESTADO DE CONSERVACION:

Regular

## 5.3 EDAD:

50 años aproximadamente.

## 5.4 DISTRIBUCIÓN INTERNA:

### Distribución:

**Primera entrada:** Portón de acceso metálico, hall a oficinas con recepción, área administrativa reformada con acceso continuo, rack de comunicaciones, cuarto de control, baño.

**Segunda entrada:** Portón a doble altura, acceso amplio al área de bodega, carga y almacén, baño, zona de bodega, al fondo mezanine rústico en madera y estructura metálica.

## 5.5 ÁREAS Y FUENTE:

**Terreno 685,00 M2**

**Construcción Bodega 705,00 M2**

FUENTE: AMB

[http:// https://ciudadano.bcqs-amb.com/bcqs/#/fnc/ogKphftyNCE8ksfWJ3KgDQ](http://https://ciudadano.bcqs-amb.com/bcqs/#/fnc/ogKphftyNCE8ksfWJ3KgDQ)

## 5.6 SERVICIOS PUBLICOS:

El predio tiene los servicios básicos de energía eléctrica suministrado por la ESSA SA ESP, agua potable suministrado por el amb SA ESP y servicio de alcantarillado, prestado por EMPAS SA ESP, además de los servicios complementarios como alumbrado público, gas natural, telefonía, internet banda ancha y transporte urbano.

## 5.7 Valor de la Construcción

Para efectos de establecer el valor de la construcción, se realiza con base en todos los métodos exigidos y practicados en el mercado para costos de reposición, sobre



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

investigaciones de precios de materiales de producción local y nacional, costos de transporte, mano de obra directa, costos indirectos y demás, que puedan incidir en una obra de esta naturaleza, incluyendo interventorías, administración, parafiscales, depreciaciones y otros necesarios en cada proyecto; teniendo en cuenta siempre coeficientes de obsolescencia física y funcional de cada tipo de inmueble, y la posibilidad en cada caso de su responsabilidad, ubicación, usos y presentación.

#### **5.8. Valor Locacional.**

Se ha efectuado un sondeo sobre la zona en que ejerce su influencia económica sobre el predio materia de este avalúo. Observando no solo la importancia del área de ubicación en zona Industrial principal en esta área del departamento en P.H, la influencia del desarrollo de esta zona, lo relevante de la importancia vial y el tráfico fluyente del público a las áreas de uso del inmueble y de los inmuebles aledaños.

## **6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PREDIO**

### **6.1 DETALLE**

El lote junto con la construcción objeto del presente avalúo, es un lote con construcción de oficinas y espacio para bodega o depósito y como área total de lote de 685,00 M2 y un área construida de 705,00 M2.

FUENTE: AMB

[http:// https://ciudadano.bcqs-amb.com/bcqs/#/fnc/oqKphftyNCE8ksfWJ3KqDQ](http://https://ciudadano.bcqs-amb.com/bcqs/#/fnc/oqKphftyNCE8ksfWJ3KqDQ)

#### **6.1.1 ECONÓMICAS Y DESARROLLO**

El sector es de desarrollo Comercial C-3 Tipo Pesado Industrial y tratamiento de Reactivación TRA-1.

#### **6.1.2 LINDEROS GENERALES**

**LINDEROS DEL PREDIO 0014, así:**

##### **POR EL NORTE:**

Con propiedades que son o fueron de Roberto Parra Franco, o sea la casa distinguida con el número (treinta y tres treinta y siete) 33 – 37 de la misma carrera Doce (12).



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2630.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 8422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**POR EL SUR:**

Con la casa distinguida con el número (treinta y tres sesenta y siete) 33 – 67 de la misma carrera Doce (12) que es o fue de Eusebio García.

**POR EL ORIENTE:**

Con propiedad que es o fue de la Sucesión de Crisóstomo Valdivieso.

**POR EL OCCIDENTE:**

Con la carrera 12.

Fuente: Anotación 15, Certificado de Tradición y Libertad fecha 28/12/21.

**6.1.3 REGLAMENTACIÓN:**

Este predio se encuentra dentro del ordenamiento de las disposiciones de Planeación Municipal de Bucaramanga y del Área Metropolitana de Bucaramanga y lo reglamentado en cuanto al POT.

Marco Jurídico del POT de Bucaramanga, aprobado mediante Acuerdo No. 011 del 21 de Mayo de 2014.

Se observa que se encuentra dentro de la Zona Sismo geotécnica 3A de Ingeominas para este sector en el Área Metropolitana de Bucaramanga, no afectado.

**6.1.4 ADQUISICION:**

Escritura Pública No. 3.068 del 09-12-2.019 de la Notaría Décima de Bucaramanga.  
Compraventa de Inversiones Solidad de Bogotá SAS a Caja Nacional de Previsión.

Fuente: Anotación 15, Certificado de Tradición y Libertad fecha 28/12/21.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

## **7. METODOLOGIA**

### **7.1 Valor Físico del Terreno:**

Se ha analizado el sector, su entorno y el predio objeto de avalúo y se han determinado utilizar los métodos siguientes para la determinación del univalor respectivo:

La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.

Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarias como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

#### **Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para análisis de determinar el justiprecio del inmueble en cuanto al elemento terreno, se tomó también en cuenta el análisis de apoyo de Investigación Directa, por cuanto se analizaron los indicadores de valor que se refieran al inmueble estableciendo las características y cualidades determinantes del valor de este predio, analizando las posibilidades de oferta y demanda y de los conceptos varios de encuestados para determinar el univalor con lotes similares al del objeto de avalúo.

La metodología usada como apoyo en el presente avalúo, es a través del Método de Investigación Directa en valuación, estableciendo las características y cualidades determinantes del valor de un inmueble, analizando las posibilidades de oferta y demanda y de los conceptos varios de encuestados para determinar el univalor.

#### **Artículo 3º.- Método de costo de reposición.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

El Método de costo de reposición se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizó el siguiente cálculo:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
MAMPOSTERIA ANTIGUA CON REFORMA	50	70	71,43%	3,5	73,90%	\$ 1.500.000	\$1.108.500	\$391.500	\$ 390.000

FUENTE: COSTOS DE CONSTRUCCION CONSTRUDATA 203 2022 - CAMACOL Y BASES DE DATOS LONJASAN 2020/2022.

La transparencia en la resultante de la información obtenida, mediante investigación de mercados, análisis de afectaciones, consulta con los bancos de datos y planos de Isoprecios de la Lonja Inmobiliaria de Santander principalmente, a través del estudio del valor del suelo o de la tierra en el Área Metropolitana de Bucaramanga, presentado el pasado 19 de Diciembre de 2017, actualizado a 2018, nos dan los verdaderos parámetros para establecer un criterio técnico y finiquitado del univalue.

La Reglamentación valuatoria aplicada a este avalúo, es con base en el Decreto 1420 de 1997, Resolución No. 0620 de 2008, Ley 388 de 1997, y Decreto 4117 de 2006.

El valor con todas las variables determinadas corresponde al estudio Geoeconómico realizado y actualizado en este sector por los profesionales encargados de analizar el mercado y compartimiento inmobiliario y aprobado por la División de Investigación de la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas.-

La construcción se determinó por el método del costo de reposición, ubicando los análisis de la construcción por metro cuadrado de oficinas y de espacios a los hoy acondicionados para educación, teniendo en cuenta el estado de conservación y mantenimiento, junto con su respectiva depreciación; los valores del costo de reposición se estimaron con base en las bases de datos del departamento técnico de la Lonja Inmobiliaria de Santander y de entidades como Asolonjas, Camacol y Construdata.

## 7.2 Comercialización y valorización del predio:

El análisis valuatorio realizado en el presente estudio, es especial para poder fijar el avalúo comercial del predio, y se determina que la valoración es normal debido a las expectativas y nuevos desarrollos de este sector en particular, como se observa el nuevo desarrollo de algunas bodegas comerciales y de plantas industriales.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

## **B. CONDICIONES AVALUATORIAS**

A efectuar el estudio Socioeconómico para determinar el valor comercial del inmueble, se han tenido en cuenta los siguientes factores y consideraciones de orden general:

- El área del lote de terreno total a avaluar, con sus características topográficas muy viables para la actividad C-3 Comercio Pesado e industrial que allí se genera.
- La destinación final del lote como Área de Actividad Comercial 3 con entorno Comercial 2 y Dotacional.
- El área de construcción, sus características constructivas, y su destino y uso final de oficinas y depósito o bodega de Alumbrado Público.
- La ubicación del Inmueble en un sector Comercial 3 de acuerdo al POT aprobado, plano de usos que se anexa.-
- La extensión y configuración del Lote y el uso actual como oficinas y bodega en sector Comercial de la ciudad de Bucaramanga.
- La infraestructura vial pavimentada al sector, alumbrado público, andenes y sardineles bien definidos y en concreto, la infraestructura de servicios con que cuenta el sector y el desarrollo del sector.
- Las diferentes especificaciones actuales de las áreas de uso, distribución, y el estado de conservación del lote y de las construcciones en él levantadas; El área, forma y pendiente del mismo.
- La Topografía del lote a avaluar, que es con características planas.-
- Se efectuaron consultas de Isoprecios del 1999-2022 y del Estudio del valor del suelo del Área metropolitana de Bucaramanga (1999-2019-2020-2021-2022) de esta Corporación y avalado por Asolonjas, donde se estiman los valores comerciales del suelo según datos estadísticos, usos y variaciones del tiempo con base en transacciones reales y valoraciones de los inmuebles en los diferentes sectores del Área Metropolitana de Bucaramanga.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

- El análisis valuatorio realizado en el presente estudio, es especial, para poder fijar el avalúo comercial del lote, determina que la valoración es normal debido al nuevo desarrollo del sector.
- Los usos del suelo predominantes en la zona y los aledaños.
- La rentabilidad de los usos predominantes y el uso exclusivo del predio con Actividad Comercial 3.
- La ubicación del predio y la malla vial que facilita el acceso al Centro de Bucaramanga.
- \* El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:
  - La oferta y demanda de este tipo de Inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo.
  - Las últimas operaciones y avalúos efectuados en el sector.
  - Los estudios sobre inmuebles de características similares.

### 8.1 CONSIDERACIONES BASICAS

- El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días y para efectos de indemnización ciento ochenta días (180) únicamente, para efectos legales jurídicos de un año calendario.
- Certificamos este avalúo No. 0158-2022, como miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia y de la Lonja Inmobiliaria de Santander, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995 y que fue sometido a Comité Técnico de siete Peritos con Registro Nacional de Avaluadores Profesionales vigente con certificado de antecedentes disciplinarios al día.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

- En caso de no estar de acuerdo con el presente Informe Avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" Oficina del Catastro Seccional de Bucaramanga, dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este, en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.

## 8.2 OTRAS CONSIDERACIONES ESPECIALES

- ❖ Certificamos este avalúo como un Avalúo Corporativo No. 0236-2022 a Junio 24 de 2022. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, y demás efectos legales.
- ❖ Certificamos este avalúo como miembros de la Lonja Inmobiliaria de Santander, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223/95 y Decreto 2150 de 1.995.
- ❖ Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó su comprobación de acuerdo a consultas de varios avaluadores reconocidos y activos con Registro Nacional del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- ❖ Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria ni sus avaluadores tienen Interés alguno en el bien valorado en el Avalúo Urbano No. 0236-2022 de Junio 24 de 2022
- ❖ El Presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para toma de decisiones, no es concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal con relación a los Avaluadores.
- ❖ Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente la Lonja



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROponentES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.

- ❖ El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, y lo aprueben o lo rechacen, no es de obligatoriedad que se enajene por los valores que aquí se sugieren, puede ser negociado; o sea el comprador tiene la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo y consentimiento entre las partes, sin que el evaluador o la Lonja inmobiliaria de Santander tengan responsabilidad alguna por la negociación y se declaran libres y exonerados ante el Ente solicitante del informe; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los evaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
- ❖ Los Comités Técnicos de Revisión para el Control de Calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los Estatutos y Reglamentos Internos sobre Avalúos Corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Junio 23 de 2022.
- ❖ Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta Corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- ❖ Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.



CORPORACIÓN:

## **LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

- ❖ El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por dos comités técnicos de cinco (5) profesionales evaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta Corporación.
- ❖ De Conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este avalúo es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el predio objeto de este avalúo se conservan.
- ❖ Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos valuatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Nacional del Consejo Regional de Evaluadores Profesionales de Colombia y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- ❖ Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria ni sus evaluadores tienen Interés alguno en el bien valorado en el Avalúo.
- ❖ El Presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para toma de decisiones, no es concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal con relación a los Evaluadores.
- ❖ Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- ❖ La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.
- ❖ La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

- ❖ Los Comités Técnicos de Revisión para el Control de Calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los tramites institucionales establecidos por los Estatutos y Reglamentos Internos sobre Avalúos Corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de **Junio 24 de 2022**.
- ❖ Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta Corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- ❖ Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.
- ❖ El presente Informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal.

**Nota 1:**

En el Comité Técnico han participado tres Ingenieros Civiles, Dos arquitectos para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
 NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**9. INVESTIGACIÓN DE MERCADOS PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA TIERRA EN EL MOMENTO DEL AVALÚO**

**ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS**

MARKET INMOBILIARIO BODEGAS COMERCIALES SECTOR CENTRO BUCARAMANGA

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% REG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2			
1	BODEGA CRA 17 No. 31-31 COMERCIAL	CENTRO BGA, COMUNA CENTRO - GARCIA R.	\$ 6.400.000.000	3%	\$ 6.240.000.000	2.500,00	\$ 1.908.000,00	2.450,00	\$ 600.000	\$ 1.470.000.000	ALONSO PASCUAL	319423
2	CASA BODEGA COMERCIAL LOCALES CRA 12 No. 30-25	CENTRO BGA, COMUNA CENTRO - GARCIA R.	\$ 2.000.000.000	3%	\$ 1.950.000.000	800,00	\$ 2.156.250,00	500,00	\$ 450.000	\$ 225.000.000	ALONSO P.	319423
3	CASA LOTE COMERCIAL CRA 10 No. 41-61 DEMOLER	CENTRO BGA, COMUNA CENTRO - GARCIA R.	\$ 950.000.000	5%	\$ 902.500.000	370,00	\$ 2.292.702,70	350,00	\$ 250.000	\$ 87.500.000	ALONSO GOMEZ COLUTY GOMEZ	31-9878
4	LOTE PARA CONSTRUCCION BODEGAS COMERCIALES CRA 10 No. 35-41	CENTRO BGA, COMUNA CENTRO - GARCIA R.	\$ 500.000.000	5%	\$ 459.500.000	330,00	\$ 2.187.878,79	250,00	\$ 550.000	\$ 137.500.000	ALONSO GOMEZ COLUTY GOMEZ	31-9878
5	CASA COMERCIAL DEMOLER	CENTRO BGA, COMUNA CENTRO - GARCIA R.	\$ 3.200.000.000	3%	\$ 3.120.000.000	1.500,00	\$ 2.045.000,00	350,00	\$ 150.000	\$ 52.500.000	ALONSO GOMEZ COLUTY GOMEZ	31-9878

Promedio	\$ 2.093.955,30
Desviación estándar	\$ 123.837,99
Coefficiente de variación	5,97%
Máximo	\$ 2.223.784,29
Mínimo	\$ 1.576.145,30
Valor asignado Terreno /M2	\$ 2.100.000,00

FUENTE: ESTUDIO DE MERCADO LONJASAN JUNIO DE 2022.

Para reafirmar la validez del valor determinado por el método de investigación directa en valuación, se establece la determinación de valores promedio de la tierra en la zona de acuerdo al siguiente cuadro resumen de información del sector al que pertenece el predio, así: (Ver anexo No. 01 **LOTE DE TERRENO**):



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**MEDIA ARITMÉTICA: \$2.100.000/M<sup>2</sup>.**  
**DESVIACIÓN ESTÁNDAR: \$123.818**  
**COEFICIENTE DE VARIACIÓN: 5,90 %**

**Nota:** El precio promedio de la tierra en el sector que da como resultado la media aritmética, se tomó de la recopilación de información de encuestas sobre precios estimados en el sector; se tiene en cuenta para el valor máximo o área de influencia directa.

La desviación estándar y el coeficiente de variación, se determinaron de acuerdo a las fórmulas estadísticas determinadas, con una respuesta de variación del 5,90% sobre el valor final del avalúo, lo cual muestra que está dentro del rango del 7,5% de desviación de acuerdo al coeficiente de variación; y con un coeficiente de Asimetría de 0.75 en cumplimiento a la Resolución 620 de 2008.

**VALOR ASIGNADO PARA EL LOTE DE TERRENO OBJETO DEL AVALUO A \$2.100.000,00/M<sup>2</sup>.**

**COMPROBACION METODO DE RENTA:**

Valor canon Dec 2021, \$12.755.681

Porcentaje de renta 0.75%

VR. Inmueble = \$12.755.681/0.0075

VR. Inmueble : \$1.700.757.467

Valor canon actual	\$ 12.755.681
Porcentaje de Incidencia canon sobre valor %	0,75
Valor Inmueble Bodega 2022	\$ 1.700.757.467



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219 - 220), TEL: 6422575-6422331 BMANGA  
<http://www.lonjasan.com>

**10. VALORACIÓN COMERCIAL No. 0236-2022, LOTE Y BODEGA.**

Hechas las anteriores consideraciones especificadas, dan como resultado, que el siguiente es el valor comercial del Predio y su rendición de cuentas así:

**LIQUIDACION FINAL:**

ÍTEM	UNID.	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
BODEGA CRA 12 No. 33-51	M <sup>2</sup>	685,00	\$ 2.100.000,00	\$ 1.438.500.000,00
<b>CONSTRUCCIONES:</b>				
Area Construida Antigua y reforma parcial	MF	705,00	\$ 390.000,00	\$ 274.950.000,00
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 1.713.450.000,00</b>

Junio 24 de 2.022

**SON: MIL SETECIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CICUENTA MIL PESOS MCTE.**

**ELABORADO POR:**



**C.P. MONICA ELIZABETH FUENTES GALVIS**  
**R.A.A. AVAL- 63361587**

Vo. Bo. Comité Técnico,

  
**ING. GERMAN A. FUENTES G.**  
**AVAL 91258284**  
**DIRECTOR DE AVALUOS LONJA**

  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
**AVAL 5059733**  
**PRESIDENTE**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

141006925454



(415)7707212489984(8020) 0000141006925454

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 9 0 2 0 4 8 5 1 7	6. DV 7	12. Dirección seccional Impuestos y Aduanas de Bucaramanga	14. Buzón electrónico 4
---	------------	---	----------------------------

Revisor Fiscal y Contador

Revisor fiscal principal	124. Tipo de documento	125. Número de identificación	126. DV	127. Número de tarjeta profesional
	128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres
	132. Número de Identificación Tributaria (NIT)	133. DV	134. Sociedad o firma designada	
	135. Fecha de nombramiento			
Revisor fiscal suplente	136. Tipo de documento	137. Número de identificación	138. DV	139. Número de tarjeta profesional
	140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres
	144. Número de Identificación Tributaria (NIT)	145. DV	146. Sociedad o firma designada	
	147. Fecha de nombramiento			
Contador	148. Tipo de documento Cédula de Ciudadanía 1 3	149. Número de identificación 3 7 6 5 2 3 5 0	150. DV 5	151. Número de tarjeta profesional 1 8 2 8 2 9 T
	152. Primer apellido RODRIGUEZ	153. Segundo apellido SOLANO	154. Primer nombre EDITH	155. Otros nombres VIVIANA
	156. Número de Identificación Tributaria (NIT)	157. DV	158. Sociedad o firma designada	
	159. Fecha de nombramiento 2 0 1 7 0 8 3 1			

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

141006925454



(415)7707212489984(8020) 000014100692545 4

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 9 0 2 0 4 8 5 1 7

6. DV

12. Dirección seccional

Impuestos y Aduanas de Bucaramanga

11. Buzón electrónico

4

Representación

98. Representación REPRS LEGAL PRIN		99. Fecha inicio ejercicio representación 1 8		2 0 2 4 0 1 0 4	
100. Tipo de documento Cédula de Ciudadaní	101. Número de identificación 1 3	102. DV	103. Número de tarjeta profesional	6 0 4 4 4 6 7 9	
104. Primer apellido SERRANO	105. Segundo apellido RUEDA	106. Primer nombre SONYA	107. Otros nombres ALEJANDRA		
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal			
98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación			
100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional		
2	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal			
98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación			
100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional		
3	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal			
98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación			
100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional		
4	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal			
98. Representación		99. Fecha inicio ejercicio representación			
100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional		
5	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal			

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

141006925454



(415)7707212489984(8020) 000014100692545 4

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 9 0 2 0 4 8 5 1 7

6. DV

12. Dirección seccional  
Impuestos y Aduanas de Bucaramanga

14. Buzón electrónico

4

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	3	63. Formas asociativas		64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	2 5
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas		70. Beneficio	2

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

Documento	1. Constitución	2. Reforma		
71. Clase	0 2	0 8	82. Nacional	1 0 0 %
72. Número	4 2	2 5 6	83. Nacional público	1 0 0 . 0 %
73. Fecha	1 9 3 8 1 1 2 2	2 0 1 7 0 7 2 6	84. Nacional privado	0 . 0 %
74. Número de notaría			85. Extranjero	0 %
75. Entidad de registro	0 1	0 1	86. Extranjero público	0 . 0 %
76. Fecha de registro	1 9 3 8 1 1 2 2	2 0 1 7 0 7 2 6	87. Extranjero privado	0 . 0 %
77. No. Matricula mercantil				
78. Departamento	6 8	6 8		
79. Ciudad/Municipio	0 0 1	0 0 1		
Vigencia				
80. Desde	1 9 3 8 1 1 2 2			
81. Hasta	3 0 0 0 1 2 3 1			

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control	Alcaldía	1 1
-------------------------------------	----------	-----

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1				
2				
3				
4				
5				

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV
97. Nombre o razón social de la matriz o controlante			
170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	
173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP			

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario

141006925454



(415)7707212489984(8020) 000014100692545 4

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 9 0 2 0 4 8 5 1 7

6. DV

12. Dirección seccional

Impuestos y Aduanas de Bucaramanga

14. Buzón electrónico

4

## IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

25. Tipo de documento

1

26. Número de identificación

Lugar de expedición

28. País

29. Departamento

30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social

CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL

36. Nombre comercial

37. Siglo

## UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

39. Departamento

Santander

40. Ciudad/Municipio

6 8

Bucaramanga

0 0 1

41. Dirección principal

CR 26 36 14 OF 12 01

42. Correo electrónico

contactenos@cpsm.gov.co

43. Código postal

0

44. Teléfono 1

3 2 1 2 1 7 3 9 3 7

45. Teléfono 2

6 0 7 6 5 1 2 0 3 9

## CLASIFICACIÓN

## Actividad económica

## Ocupación

## Actividad principal

46. Código

8 4 1 2

47. Fecha inicio actividad

1 9 3 8 1 1 2 2

## Actividad secundaria

48. Código

49. Fecha inicio actividad

## Otras actividades

50. Código

1

2

## Ocupación

51. Código

52. Número establecimientos

## Responsabilidades, Calidades y Atributos

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código	7	1	4	4	8	5	2																		

07- Retención en la fuente a título de rent

14- Informante de exogena

48 - Impuesto sobre las ventas - IVA

52 - Facturador electrónico

## Usuarios aduaneros

## Exportadores

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código									
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

## Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos

SI

NO

60. No. de Folios:

0

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz, en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre SERRANO RUEDA SONYA ALEJANDRA

985. Cargo Representante legal Certificado



DAVIVIENDA

## CERTIFICACION

BUCARAMANGA, SANTANDER, 31/01/2025

Por medio de la presente hacemos constar que nuestro cliente **CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA** con NIT **8902048517** posee en el Banco Davivienda:

### **CUENTA DE AHORROS DAMAS**

Número 0550047800007297

Cordialmente,

**BANCO DAVIVIENDA**

**DECLARACION JURAMENTADA DE INHABILIDADES,  
INCOMPATIBILIDADES E INEXISTENCIA DE CONFLICTOS DE  
INTERÉS**

Yo, **SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA** identificada con **C.C. 60.444.679** de Los Patios, atendiendo lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1 de la Ley No. 190 de 1995 "*Por la cual se dictan normas tendientes a preservar la moralidad en la Administración Pública y se fijan disposiciones con el fin de erradicar la corrupción administrativa.*", manifiesto bajo gravedad de juramento, de forma libre, espontánea y consciente, que no me encuentro incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad que señala la normatividad vigente sobre la materia, siendo claro que la responsabilidad sobre su conocimiento o desconocimiento es mía y no de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga, y que deberé tramitar todo impedimento a que haya lugar.

Adicionalmente, declaró conocer las causales de exclusión y con ello, el deber que me asiste de no incurrir en estas conductas.

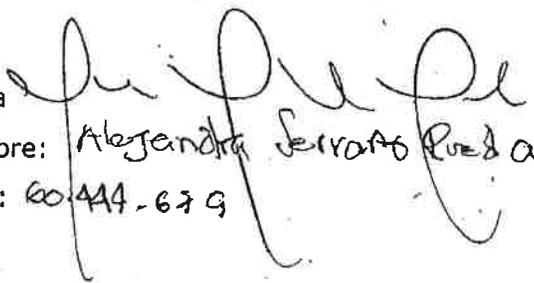
En consecuencia, reconozco que me pueden ser impuestas las sanciones administrativas, disciplinarias y/o judiciales a las que haya lugar, en caso de que lo aquí señalado sea contrario a la verdad.

Se firma la presente a los 31 días del mes de Enero de 2025.

Firma

Nombre:

C.C. : 60.444.679



Alejandra Serrano Rueda



LA CONTRALORÍA DELEGADA PARA RESPONSABILIDAD FISCAL ,  
INTERVENCIÓN JUDICIAL Y COBRO COACTIVO

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy viernes 31 de enero de 2025, a las 16:59:55, el número de identificación, relacionado a continuación, NO SE ENCUENTRA REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL.

Tipo Documento	Cédula de Ciudadanía
No. Identificación	60444679
Código de Verificación	60444679250131165955

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.

HERNÁN GUILLERMO JOJOA SANTACRUZ  
Contralor Delegado

Generó: WEB

Con el Código de Verificación puede constatar la autenticidad del Certificado.  
Carrera 69 No. 44-35 Piso 1. Código Postal 111071. PBX 5187000 - Bogotá D.C  
Colombia Contraloría General NC, BOGOTÁ, D.C.

Página 1 de 1



**CERTIFICADO DE ANTECEDENTES**  
**CERTIFICADO ORDINARIO**  
**No. 263236263**



PIB  
17:02:15  
Hoja 1 de 01

Bogotá DC, 31 de enero del 2025

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 60444679:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

**ADVERTENCIA:** La certificación de antecedentes contiene las anotaciones de las sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes. Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. Anterior, de acuerdo a los incisos 3o. y 4o. del artículo 238 Ley 1952 de 2019.

**NOTA:** El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la Constitución Política y la ley particular o demás disposiciones vigentes.** El Sistema SIRI reporta como antecedentes solamente las sanciones con debida ejecutoria recibidas de las autoridades nacionales colombianas. En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el Estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información de antecedentes del aspirante en la página web: <https://www.procuraduria.gov.co/Pages/certificado-antecedentes.aspx>

CARLOS ARTURO ARBOLEDA MONTOYA  
Jefe División de Relacionamento Con El Ciudadano

**ATENCIÓN :**  
**ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.**

División de Relacionamento con el Ciudadano.  
Línea gratuita 018000910315  
Carrera 5 No. 15 - 60 Piso 1; Pbx 5878750 ext. 13170; Bogotá D.C.  
[www.procuraduria.gov.co](http://www.procuraduria.gov.co)



Portal de Servicios al Ciudadano PSC

# Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC

Consulta Ciudadano

## La Policía Nacional de Colombia informa:

Que a la fecha, 31/01/2025 05:14:38 p. m. el ciudadano con Cédula de Ciudadanía N°. **60444679** .

### NO TIENE MEDIDAS CORRECTIVAS PENDIENTES POR CUMPLIR.

De conformidad con la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana". Registro interno de validación No. **109521340** . La persona interesada podrá verificar la autenticidad del presente documento a través de la página web institucional digitando <https://www.policia.gov.co>, menú ciudadanos/ consulta medidas correctivas, con el documento de identidad y la fecha de expedición del mismo. Esta consulta es válida siempre y cuando el número de cédula corresponda con el documento de identidad suministrado.

Nueva Busqueda

Imprimir

515 9000



Policía Nacional de Colombia  
Dirección General - Cra. 59 N° 26 - 21  
Centro Administrativo Nacional CAN, Bogotá D.C.  
Línea de atención: 015000-910112





MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS  
COMUNICACIONES - MINTIC

CERTIFICA QUE

Una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos REDAM, el(la) ciudadano(a) con número de identificación CC 60444679 **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS**

Esta certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

Se expide en Bogotá el 31/01/2025 04:53 PM



Código Verificación H82Q4E5B36

Válida hasta: 01/05/2025

Dirección de Gobierno Digital

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS  
COMUNICACIONES - MINTIC

 Alcaldía de Bucaramanga	<b>ACTA DE VERIFICACION DE DOCUMENTOS CONTRATACIÓN DIRECTA</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-024
		Versión: 0.0
		Fecha de Aprobación: Julio-06-2017
		Página 1 de 2

TIPO DE CONTRATO			
Urgencia manifiesta.		Contratos de encargo fiduciario.	
Contratación de empréstitos.		Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.	
Convenios interadministrativos.		Adquisición de bienes inmuebles.	
Contratos interadministrativos.		Arrendamiento de bienes inmuebles.	X
Contratación para el desarrollo de actividades científicas.		Otros _____	

<b>NOMBRE / RAZÓN SOCIAL DEL CONTRATISTA</b>	CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
<b>CÉDULA O NIT</b>	890.204.851-7
<b>OBJETO CONTRACTUAL</b>	<b>ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA</b>

Se procede a efectuar el análisis de los documentos de la propuesta presentada por quien se detalla en el encabezado, así:

**Persona Jurídica**

		SI	N/A
1	Carta de presentación de la propuesta (Debe aceptar las condiciones anteriormente descritas y relacionar los documentos soportes)	X	
2	Certificado de existencia y representación legal.	X	
3	Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal.	X	
4	Acreditar que se encuentra al día en el pago de parafiscales relativos al sistema de seguridad social, así como los propios del Sena, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda.	X	
5	Certificado de Registro Único Tributario expedido por la DIAN (RUT)	X	
6	Certificación cuenta bancaria.	X	
7	Certificaciones de experiencia.	X	
8	Certificación o manifestación de no hallarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades.	X	
9	Verificación por parte del municipio de antecedentes fiscales de la Contraloría de la persona natural y/o representante legal. (Certificado)	X	
10	Verificación por parte del municipio de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría del representante legal. (Certificado)	X	
11	Verificación por parte del municipio de antecedentes y requerimientos judiciales del representante legal. (Pág. Web Policía Nacional)	X	
12	Verificación en el Sistema Registro Nacional De Medidas Correctivas de Infracciones o Multas De La Ley 1801 De 2016. Código Nacional De Policía Y Convivencia del representante legal. ( <a href="https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/lrm_cnp_consulta.aspx">https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/lrm_cnp_consulta.aspx</a> )	X	
13	Verificación por parte del municipio de la definición de situación militar de del representante legal. (Certificado) ( <a href="https://www.libretamilitar.mil.co">https://www.libretamilitar.mil.co</a> )	X	
	<i>(Incluir los demás documentos que fueron exigidos en la invitación).</i>	X	

	<b>ACTA DE VERIFICACION DE DOCUMENTOS CONTRATACION DIRECTA</b>	Código: F-GJ-1140-238,37-024
		Versión: 0.0
		Fecha de Aprobación: Julio-06-2017
		Página 2 de 2

**Entidad pública**

		SI	N/A
1	Carta de presentación de la propuesta (Debe aceptar las condiciones anteriormente descritas y relacionar los documentos soportes)	X	
2	Certificado de existencia y representación legal.( Si aplica)	X	
3	Acto de facultades o copia de los estatutos de la entidad en que conste el alcance de las facultades del representante legal.	X	
4	Acta de posesión o designación del cargo del representante legal de la entidad.	X	
5	Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del representante legal.	X	
6	Acreditar que se encuentra al día en el pago de parafiscales relativos al sistema de seguridad social, así como los propios del Sena, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda.	X	
7	Certificado de Registro Único Tributario expedido por la DIAN (RUT)	X	
8	Certificación cuenta bancaria.	X	
9	Certificaciones de experiencia.	X	
10	Certificación o manifestación de no hallarse incurso en inhabilidades e incompatibilidades.	X	
11	Verificación por parte del municipio de antecedentes fiscales de la Contraloría de la persona natural y/o representante legal. (Certificado)	X	
12	Verificación por parte del municipio de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría del representante legal. (Certificado)	X	
13	Verificación por parte del municipio de antecedentes y requerimientos judiciales del representante legal. (Pág. Web Policía Nacional)	X	
14	Verificación en el Sistema Registro Nacional De Medidas Correctivas de Infracciones o Multas De La Ley 1801 De 2016. Código Nacional De Policía Y Convivencia del representante legal. ( <a href="https://sivpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx">https://sivpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx</a> )	X	
15	Verificación por parte del municipio de la definición de situación militar de del representante legal. (Certificado) ( <a href="https://www.libretamilitar.mil.co">https://www.libretamilitar.mil.co</a> )	X	

Verificada la documentación, se encuentra demostrado, que quien entrega la propuesta, presentó los documentos soportes para celebrar y ejecutar el objeto y obligaciones a contratar, por lo que se ha confirmado que están dadas las condiciones previstas en los Estudios y documentos previos y que es viable realizar la presente contratación, para el servicio y/o bien requerido.

Se expide el 18 de febrero de 2025

  
**MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**  
 Secretaria de Infraestructura  
 Decreto municipal No. 220 del 9 de junio de 2020

Revisó aspectos jurídicos: Luis Duvan Rodríguez Díaz  
 Abogado CPS

Revisó aspectos técnicos: Anderson Ernesto Ballesteros Cárdenas  
 Profesional Universitario





**DESIGNACIÓN SUPERVISOR Y/O  
INTERVENTOR**

Código: F-GJ-1140-238,37-003

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: MARZO-23-2017

Página: 1 de 1

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

**21 FEB 2025**

Bucaramanga,

Señor(a)

**ANDERSON ERNESTO BALLESTEROS CARDENAS**

Profesional Universitario

ALUMBRADO PUBLICO

Municipio de Bucaramanga

**REF: DESIGNACIÓN DE SUPERVISOR Y/O INTERVENTOR**

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 del 2011, Decreto 1082 de 2015 y demás normas que regulan la materia y el contrato relacionado, me permito comunicarle que ha sido designado Supervisor y/o interventor del contrato que a continuación se relaciona, debiendo solicitar la respectiva copia del contrato al contratista para los fines pertinentes.

<b>Contrato No. y Fecha:</b>	No. 24 - de 21/02/2025
<b>Contratista:</b>	CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL
<b>Objeto Contractual:</b>	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL DE BUCARAMANGA
<b>Valor Total:</b>	250.232.000,00
<b>Plazo:</b>	DIEZ (10) MESES Y DIEZ 10 DÍAS

De conformidad con lo establecido en el Decreto No. 0027 de 2017 sus obligaciones serán entre otras, las siguientes:

1. Suscribir el Acta de Inicio, previa verificación de los requisitos de legalización y perfeccionamiento del Contrato (Constitución de Póliza y/o Garantía y Registro Presupuestal), verificar la publicación en la página del SECOP dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición y validación el pago de las estampillas y demás gravámenes a que hubiera lugar.
2. Seguimiento mensual al cumplimiento del objeto y de las obligaciones contractuales dejando constancia del mismo mediante acta de ejecución mensual, asegurando la publicación en el SECOP dentro de los tres (3) días siguientes a la expedición de los documentos.
3. Verificación de los pagos de seguridad social sobre la debida base salarial "IBC", según corresponda.
4. Velar por el buen uso de los elementos que se le hayan proporcionado al contratista para el cumplimiento de sus obligaciones.
5. Elaboración y trámite de las actas del contrato, enviando originales oportunamente a la Secretaría Administrativa con los soportes respectivos con el fin de actualizar la información en la base de datos de la contratación estatal, ya que esta es la base para la elaboración de los informes internos y para los órganos de control, documentos que deberán ser remitidos dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la suscripción de los mismos.

**SECRETARIO:**

**MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**  
Secretario (a) de Infraestructura  
Decreto 0041 del 20 de febrero del 2025

**NOTIFICACION SUPERVISOR Y/O INTERVENTOR:**

**ANDERSON ERNESTO BALLESTEROS CARDENAS**  
Profesional Universitario

Proyecto: ING.NELVYS GUTIERREZ PINZON CPS 440-2025

Reviso: ABG:LUIS DUVAN RODRIGUEZ D. CPS 439-2025

21 FEB 2025 074



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL DE BUCARAMANGA**

**MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 63.337.510 expedida en Bucaramanga, en su calidad de SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - NIT. 890.201.222-0, calidad que ostenta por lo dispuesto en el Resolución No 1431 del 25 de julio de 2024, con facultades legales para contratar en representación del Municipio, otorgadas mediante el Decreto Municipal No 0220 del 09 de junio de 2020, expedido por el Alcalde Municipal de Bucaramanga, en adelante la "Entidad", por una parte, y por la otra; **SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA** identificada con cedula de ciudadanía N°60.444.679, actuando en nombre y representación legal de **LA CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA – CPSM**, identificada con el NIT 890.204.851-7, en su calidad de Directora General nombrada mediante Decreto Municipal 0004 del 3 de enero de 2024 y posesionado(a) mediante acta N° 0036 del 4 de enero de 2024, quien en adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, hemos convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento previas las siguientes consideraciones: 1) El municipio de Bucaramanga, a través de la Secretaría de Infraestructura dentro del marco de sus funciones tiene a su cargo lo relacionado con el Manejo Integral del Alumbrado Público Municipal, el cual comprende la administración, el mantenimiento, reposición, expansión, modernización y repotenciación. 2) La Constitución Política en su Artículo 311 establece que el Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, y en su artículo 365 ibidem, establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. 3) El Decreto 1073 de 2015 y la Resolución CREG 101 013 de 2022, establece que es competencia de cada Municipio prestar el Servicio de Alumbrado Público dentro del Perímetro Urbano y el Área Rural comprendida en su jurisdicción. 4). El alumbrado público es un servicio esencial que no se puede dejar de prestar, por seguridad de todos los habitantes del municipio. 5) Para el funcionamiento del alumbrado público de la ciudad, se requiere de oficinas y bodega para el personal operativo y administrativo, teniendo en cuenta el volumen de trabajo, la atención a la comunidad tanto presidentes de junta de acción comunal, ediles, público en general, periodistas etc., donde se realizan reuniones semanales de trabajo para llevar a cabo seguimientos de las obras que se están ejecutando, o el mantenimiento que se realiza, así como un lugar de capacitaciones para el personal que labora en la oficina. 6) El Municipio de Bucaramanga dentro de sus predios no cuenta con espacio para adecuar las oficinas de alumbrado público y cambiar de sede no es fácil teniendo en cuenta que en este sector no existe oferta inmobiliaria de este tipo, lo que ocasionaría una nueva inversión en adecuaciones lo que es injustificable teniendo en cuenta que las oficinas actuales cumplen con todas las expectativas para el normal desarrollo de alumbrado público, cuya responsabilidad principal es la administración, operación y mantenimiento del alumbrado público de la ciudad. 7) Con fundamento en lo expuesto las partes acuerdan que el presente contrato se regirá por las siguientes **CLAUSULAS: CLAUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 12 No 33-51 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (SANTANDER) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA Y BODEGA DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA". PARAGRAFO.- LINDEROS:** casa habitación junto con el lote de terreno que ocupa, situada en Bucaramanga, en la carrera doce (12) entre calles treinta y tres (33) y treinta y cuatro (34) marcada en su puerta de entrada con el numero treinta y tres cincuenta y uno (33-51) que linda así: **POR EL NORTE**, con la casa distinguida con el numero treinta y tres, treinta y siete (33-37) de la misma carrera doce (12); **POR EL SUR**, con la casa distinguida con el nuero treinta y tres sesenta siete (33-67) de la carrera doce (12); **POR EL ORIENTE**, con propiedades que son o fueron de la sucesión de Crisóstomo Valdivieso y **POR EL OCCIDENTE**, con la carrera doce (12). El inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-92879 y la cedula catastral 68001010101560014000. **CLAUSULA SEGUNDA. PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución, será de **DIEZ (10) MESES Y DIEZ 10 DÍAS**, contados a partir de la fecha del acta de inicio que suscriba el arrendador seleccionado y el respectivo supervisor, sin superar el 31 de diciembre de 2025. La vigencia del presente contrato será el plazo de ejecución del contrato., contados a partir de la suscripción de las actas de inicio y de inventario, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. **PARAGRAFO:** No habrá lugar a prorrogas o renovaciones automáticas del presente contrato, por ello toda prorroga o renovación deberá ser elevada a acuerdo de voluntades escrito entre las partes, cuando la necesidad del servicio así lo exija, conforme a lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 80 de 1993 modificada por la Ley 1150 de 2007. **CLAUSULA TERCERA. - DESTINACIÓN:** Queda establecido que el **ARRENDATARIO** destinará el inmueble que recibe en calidad de arrendamiento únicamente para el funcionamiento de las oficinas y bodega de alumbrado público del Municipio de Bucaramanga, y no podrá cambiarle su destinación. **CLAUSULA CUARTA. –SERVICIOS PÚBLICOS:** El pago del consumo mensual de los servicios de agua,



alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, teléfonos serán a cargo EL ARRENDATARIO y pagados directamente por éstos sin que EL ARRENDADOR tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Así mismo EL ARRENDATARIO se obliga a pagar las sanciones, costas o multas que las empresas respectivamente o cualquier autoridad imponga por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los servicios causados durante la vigencia de este contrato e indemnizará a EL ARRENDADOR por los perjuicios que tales infracciones u omisiones puedan causarle. PARAGRAFO PRIMERO. - Al finalizar este contrato de arrendamiento y al entregar EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR el inmueble objeto de este contrato, entregar los últimos tres (3) recibos de servicios cancelados y compromiso de cancelar el consumo causado hasta el día de la devolución del inmueble. **CLAUSULA QUINTA. -NOTIFICACION DE NOVEDADES:** EL ARRENDADOR o propietario debe notificar al municipio o arrendador de cualquier modificación que en vigencia del contrato se presente, en cuanto el derecho de propiedad de inmueble objeto de este contrato. **CLAUSULA SEXTA. - VALOR Y FORMA DE PAGO DEL CONTRATO:** El presente contrato se estima en la suma de **(DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$250.232.000))**, incluido IVA y demás impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación, si a ello hubiere lugar. **PARAGRAFO PRIMERO: LA FORMA DE PAGO:** a) Un primer pago por la suma de **OCHO MILLONES SETENTA Y DOS MIL PESOS MCTE (\$ 8,072,000)** a razón de 10 días por la suma, b) 10 pagos mensuales por la suma **VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS MCTE (\$ 24.216.000)** incluido IVA, correspondientes al valor del canon de arrendamiento, ó por fracción de mes en forma proporcional al tiempo de uso, con corte al último día de cada mes, previa presentación de los informe(s) de ejecución del contrato, informe(s) del supervisor del contrato, suscripción de las respectivas actas de ejecución parciales y acta final, pago de estampillas, pago de los aportes correspondientes al sistema de seguridad social integral, los cuales deberán cumplir las previsiones legales y factura y/o documento equivalente cuando aplique ante la Tesorería General del Municipio. El pago por los servicios prestados se realizará en la cuenta (de ahorro o corriente) suministrada por el contratista y de su titularidad. Para el último pago se requiere presentar acta de ejecución final, suscrita por el contratista y el supervisor del contrato, donde se deje constancia y verifique que las partes se encuentran a Paz y Salvo. La Alcaldía de Bucaramanga en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a cargo del Arrendador. **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL ARRENDADOR autoriza a EL ARRENDATARIO para que, por conducto de su Tesorería General de los pagos realizados a su favor, se efectúe el descuento de los gravámenes correspondientes de conformidad con la ley. **CLAUSULA SEPTIMA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN:** El presente contrato se podrá dar por terminado cuando se presenten algunas de las siguientes causales: 1. Por mutuo acuerdo. 2. De manera unilateral siempre y cuando se manifieste por escrito la intención de no continuarlo, con escrito que deberá presentarse con al menos tres (3) meses de antelación a la fecha de su terminación. **PARAGRAFO.** No obstante, a lo anterior, EL ARRENDATARIO, en su calidad de personas Jurídicas de Derecho Público de Nivel Municipal, podrán dar por terminado en cualquier tiempo el contrato, comprometiéndose en todo caso a pagar la suma que corresponda por concepto de arrendamiento, servicios públicos y administración, hasta el último día de ocupación del inmueble objeto del presente contrato. **CLAUSULA OCTAVA. CONDICIONES DEL CONTRATO. - 1 OBLIGACIONES GENERALES:** a) EL ARRENDADOR tiene derecho a los emolumentos expresamente convenidos. B) Entre las partes no existe vínculo laboral, así como tampoco, entre EL ARRENDADOR y el personal que utilice EL ARRENDATARIO para el cumplimiento del objeto contratado. C) Autorizar al Municipio para que, por conducto de la Tesorería General, efectúe los descuentos de ley que deba realizarse. D) EL ARRENDADOR deberá cancelar todas las contribuciones fiscales y parafiscales a que hubiere lugar. E) EL ARRENDADOR debe cumplir con las obligaciones que surjan del presente Contrato y gozará de los derechos de que trata el Art. 5 de la Ley 80 de 1993. 2. **OBLIGACIONES ESPECIFICAS DE LAS PARTES.-** Son obligaciones específicas de las partes: **DEL ARRENDADOR:** además de la ejecución de las actividades indicadas en el numeral 3.2.3 Especificaciones del Objeto Contractual del estudio previo y del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley, el arrendador se compromete a cumplir con los deberes establecidos en el Artículo 5 de la Ley 80 de 1993, en consecuencia deberá: 1. Entregar a la entidad estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. 2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la entidad estatal. 3. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato. 4. Librar a la entidad estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 5. Entregar el inmueble con los servicios públicos cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. 6. Otorgarle a la secretaría de infraestructura un plazo mínimo de quince (15) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. 7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del



mes correspondiente y demás soportes correspondientes. 8. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble. 9. Realizar las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar que se ponga en peligro la construcción o el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan y que por ley le corresponda asumir según las normas del código civil. 10. Recibir directamente del arrendatario el inmueble, mediante acta de recibo una vez vencido el plazo contractual. 11. Atender los requerimientos escritos y verbales del supervisor del contrato. 12. Cumplir el contrato de conformidad con las disposiciones del estudio previo y las cláusulas del contrato. 13. Informar al arrendatario sobre cualquier hecho delictuoso o irregular que conozca y que pueda llegar a afectar el desarrollo del contrato o el cumplimiento de las obligaciones constituidas en virtud del presente contrato. 14. Asumir todos los costos, erogaciones y demás gastos ocasionados con la presente contratación. 15. Informar al supervisor del contrato sobre cualquier irregularidad que advierta en desarrollo del contrato. 16. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla. 17. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales. 18. Suscribir las correspondientes actas de inicio, parciales del contrato, y liquidación del contrato. 19. Demostrar el pago de los aportes parafiscales señalados por la Ley 789 de 2002, si estuviere obligado a ello. 20. Cumplir con las normas tributarias, pagando los impuestos y retenciones a que haya lugar de conformidad con el estatuto tributario. 21. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales. **DEL ARRENDATARIO:** a) Pagar al ARRENDADOR los cánones convenidos en el presente contrato de arrendamiento; b) Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo. En caso de daños o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su propia cuenta las reparaciones locativas necesarias; c) Pagar por su propia cuenta los servicios públicos: agua, luz, alcantarillado, aseo, teléfonos y demás servicios, en caso de desconexión de cualquiera de los servicios deberá asumir el valor de reconexión y si de ello resultare algún perjuicio para el ARRENDADOR deberá resarcirlos por completo; d) Restituir el inmueble a la terminación del contrato en el estado en que fue entregado y ponerlo a disposición de el ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble con todos los servicios públicos totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato; e) Permitir en cualquier tiempo que el ARRENDADOR o la persona que ésta delegue pueda efectuar una inspección al bien inmueble recibido en arrendamiento con el fin de constatar el estado y conservación del inmueble u otra circunstancia que sea de su interés. Además de las obligaciones y derechos contemplados en el artículo 5° de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, el contratante se obliga especialmente a: f) efectuar los registros y operaciones presupuestales y contables necesarias para cumplir cabalmente el pago de los servicios que el arrendador haya prestado a esta con base en el contrato. g) Cancelar el valor total del contrato de acuerdo con las condiciones establecidas en la forma de pago. h) Ejercer la supervisión y control del cumplimiento del objeto y las obligaciones del contrato. i) Facilitar todos los medios necesarios para el buen desarrollo del contrato. j) Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato, que surjan del desarrollo del mismo y las que imponen las leyes civiles y comerciales. **CLAUSULA NOVENA. - SUBARRIENDO Y CESIÓN:** EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble que se le entrega ni ceder sin expresa autorización del ARRENDADOR de conformidad con lo establecido en la Ley. **CLAUSULA DECIMA. - IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:** Los pagos ocasionados con el presente contrato se harán con cargo al presupuesto de gastos de la vigencia fiscal 2025, según Certificado de disponibilidad presupuestal No. 00002333, rubro 2.3.2.02.02.007.4599016.72212.226, Rubro: SEDES MANTENIDAS 226, por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$ 253.460.650)**. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA. - SUPERVISIÓN:** La vigilancia, seguimiento y verificación técnica, administrativa de la ejecución y cumplimiento del presente contrato serán ejercidos por medio del personal de planta a través del funcionario que sea designado para el efecto por el ordenador del gasto. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. GARANTÍA ÚNICA.** El municipio de Bucaramanga no solicitará la constitución de garantías que ampare los riesgos derivados del cumplimiento del objeto contractual, toda vez, que asume el Municipio de Bucaramanga, en virtud de su condición de arrendatario. **CLAUSULA DECIMA TERCERA. PAGO DE GRAVAMENES A QUE HAYA LUGAR:** EL ARRENDADOR expresamente se compromete a pagar las contribuciones discuales y parafiscales, así como los gravámenes tributarios a que haya lugar y autoriza a la Tesorería Municipal para realizar los descuentos de los pagos efectuados de los impuestos y estampillas que según la normatividad vigente apliquen. **CLAUSULA DECIMA CUARTA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:** EL ARRENDADOR manifiesta bajo la gravedad de juramento que se considera prestado con la firma del presente contrato, no encontrarse incurso en causal alguna de inhabilidad o incompatibilidad de las señaladas en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993, adicionado por el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007 y demás disposiciones vigentes que las regulan. **CLAUSULA DECIMA QUINTA. - DOCUMENTOS:** Hacen parte del presente contrato los siguientes documentos: **DEL ARRENDATARIO:** 1) Estudios y documentos previos; 2) CDP; RP y los demás documentos que tengan lugar con ocasión de la ejecución contractual. **DEL ARRENDADOR:**

21 FEB 2025 024



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Página 4 de 4

1) Copia de documento de identidad del representante legal; 2) acto que confiere facultades para suscribir el contrato; certificados de antecedentes disciplinarios, fiscales de la persona jurídica y su representante legal y registro nacional de medidas correctivas, certificado de antecedentes judiciales y REDAM del representante legal, RUT, certificación de ausencia de inhabilidades e incompatibilidades, certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del presente arrendamiento. **CLAUSULA DECIMA SEXTA. - PACTO DE AUDITORIAS VISIBLES Y TRANSPARENCIA:** De conformidad con el pacto de auditorías visibles transparencias suscrito por el Municipio con la Presidencia de la República, el supervisor del contrato estará en obligación de articular su acción con los grupos de auditores visibles. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA. - INDEMNIDAD:** EL ARRENDADOR mantendrá indemne al municipio de los reclamos, demandas, acciones legales y costas que surjan con ocasión de la ejecución del presente contrato e imputables al contratista. Se consideran hechos imputables al ARRENDADOR las acciones y omisiones de su personal, sus asesores, subcontratistas o proveedores, así como el personal de estos que produzcan deficiencias y incumplimientos. En caso de demandas, reclamaciones o acciones legales contra el municipio y que sean responsabilidad del ARRENDADOR conforme con lo pactado en este contrato, este será notificado obligándose a mantener indemne a la entidad y a responder por dichas reclamaciones y los costos que de ellas se deriven. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA. - DOMICILIO Y LEYES:** Para todos los efectos legales las partes establecen como domicilio contractual el municipio de Bucaramanga Santander; así mismo el contrato se regirá por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y las demás normas vigentes aplicables, así como las disposiciones civiles y comerciales aplicables en virtud de la naturaleza del contrato. **CLAUSULA DECIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN:** Una vez vencido el plazo de ejecución, el supervisor del contrato procederá a realizar la liquidación conforme lo establece el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. **CLAUSULA VIGÉSIMA. - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** En caso de presentarse controversias contractuales entre las partes, se recurrirá a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos a) Acuerdos; b) Transacción; c) Conciliación; d) Amigable composición, de acuerdo con los procedimientos legales establecidos para dicho propósito. **CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA, PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes y deberá contar con los requisitos de ejecución, por lo tanto, se requiere la expedición del registro previo o presupuestal previo inicio del contrato.

Dado en Bucaramanga, a los

**MARIA DEL ROSARIO TORRES VARGAS**  
Secretaria de Infraestructura  
Arrendatario

**SONYA ALEJANDRA SERRANO RUEDA**  
R/L: CAJA DE PREVISIÓN SOCIAL DE BUCARAMANGA  
Arrendador

Proyectó aspectos jurídicos: Luis Duvan Rodriguez Diaz  
Abogado CPS 439-2025

21 FEB 2025