



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 1 de 29

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 378-11583 EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS PÚBLICAS CON EL FIN DE GARANTIZAR ESPACIOS ADECUADOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, OPERATIVAS Y DE APOYO INSTITUCIONAL, NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS MISIONALES DE LA ENTIDAD

FECHA: NOVIEMBRE 2025

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

VALOR: CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$ 5.740.000)

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del proceso de contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

El municipio de Candelaria, como entidad esencial dentro de la organización político-administrativa del Estado, tiene la responsabilidad de garantizar la prestación de los servicios definidos por la ley, promover la ejecución de obras que impulsen el desarrollo local y orientar el ordenamiento de su territorio. En atención a lo dispuesto por la Constitución y la normativa vigente, esta Administración adelanta diversas actividades incluidas en los planes y programas municipales, con el propósito de cumplir cabalmente las funciones asignadas a las entidades territoriales y a sus representantes legales.

La Administración Municipal como ente territorial debe dar cumplimiento a los fines del estado, consagrados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, "Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

De conformidad con lo previsto en el Artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, corresponde al Alcalde Municipal, entre otras atribuciones: (i) cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno Nacional, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo Municipal; y (ii) dirigir la acción administrativa del municipio, asegurando el cumplimiento de las funciones y la adecuada prestación de los servicios a su cargo, así como representar a la entidad judicial y extrajudicialmente y ejercer la facultad de nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia, incluidos los gerentes o directores de los establecimientos públicos y empresas industriales o comerciales de carácter local, conforme a las disposiciones vigentes.

Ahora bien, DECRETO No.205-09-2024 el Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional – DADI tiene por objeto liderar los procesos continuos de modernización organizacional, impartir lineamientos para la aplicación de la estrategia anti trámites y atención al usuario, y formular los parámetros del Sistema de Gestión Documental del Municipio de Candelaria Valle, promoviendo la innovación constante de sus procesos y componentes institucionales. Su propósito fundamental es consolidar una Administración Municipal eficiente, moderna y orientada al cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Dentro de las funciones que le competen al DADI en el ARTICULO 58 se destacan:

- Liderar, controlar y evaluar la implementación de la política de servicio al ciudadano, conforme a la caracterización de la población, los trámites y servicios ofrecidos a la comunidad, y los procesos de desconcentración administrativa.
- Evaluar la atención de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias (PQRSD) en la Administración Municipal.
- Garantizar las condiciones físicas, logísticas y de infraestructura necesarias para el desarrollo eficiente de las actividades institucionales.

Plan estratégico

En igual sentido el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 "*Juntos Podemos Transformar a Candelaria*", adoptado mediante el Proyecto de Acuerdo No. 007 de 2024, contempla dentro de su eje estratégico el subprograma "Una Alcaldía de puertas abiertas al ciudadano", cuyo objetivo es prestar un servicio eficiente y de calidad a la comunidad, garantizando el acceso oportuno a la oferta institucional.

Para alcanzar dicho propósito, se establece como estrategia el diseño y adecuación de espacios óptimos que permitan



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 2 de 29

integrar los diferentes servicios institucionales, mejorando la experiencia de atención al ciudadano y fortaleciendo la relación de confianza entre la Administración y la población.

En este contexto, y conforme al artículo 58 del Decreto Orgánico de Estructura Municipal, el DADI tiene la responsabilidad de dirigir, controlar y evaluar la administración, mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles de la Administración Municipal. En ejercicio de estas competencias, la dependencia ha identificado la necesidad de garantizar espacios físicos adecuados para el desarrollo de las actividades misionales de la Alcaldía, especialmente durante el proceso de construcción de la nueva sede administrativa.

La contratación de bienes inmuebles por parte de las Entidades Estatales se encuentra regulada por un conjunto de disposiciones que buscan garantizar la adecuada gestión de los recursos públicos y la observancia de los principios de transparencia, economía y responsabilidad. En este marco normativo, el legislador y el reglamento han previsto reglas específicas para los contratos de arrendamiento, las cuales permiten a las entidades, según sus necesidades administrativas y funcionales, adquirir o poner a disposición de terceros bienes inmuebles bajo condiciones jurídicas que aseguren su correcta utilización y finalidad pública. A partir de estas disposiciones, es posible analizar las circunstancias en las que la entidad actúa como arrendataria o arrendadora y la modalidad de selección aplicable. En este sentido, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece las reglas aplicables cuando las Entidades Estatales actúan como arrendatarias de bienes inmuebles. No obstante, el literal i), numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 dispone que el arrendamiento de inmuebles puede adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, sin efectuar distinción alguna respecto de si la entidad estatal interviene como arrendataria o como arrendadora. En consecuencia, para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, las Entidades Estatales pueden acudir legítimamente a dicha modalidad de selección, independientemente del rol que asuman en la relación contractual.

Justificación específica de la necesidad

Por lo anterior, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento que permita disponer de un inmueble idóneo para el funcionamiento de las oficinas o dependencias de la Alcaldía Municipal de Candelaria. Esta contratación responde directamente a las funciones del DADI, en tanto busca asegurar la continuidad operativa de las dependencias, preservar la eficiencia administrativa y garantizar la atención presencial a la ciudadanía en condiciones dignas, seguras y accesibles.

Después del análisis correspondiente, de las especificaciones técnicas requeridas se determinó que el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No378-11583, ubicado en jurisdicción del municipio de Candelaria Valle, cumple con las condiciones requeridas en cuanto a ubicación, área disponible, condiciones físicas y adecuación funcional. El inmueble propuesto resulta adecuado para el uso institucional previsto, garantizando la debida atención al ciudadano. Dicho inmueble se constituye como una solución de forma eficiente que permite dar continuidad a la operación administrativa mientras se culminan los procesos de adecuación de la nueva sede.

En este sentido, la celebración del Contrato de Arrendamiento del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 378-11583, de acuerdo con su disponibilidad y condiciones de uso, se encuentra alineada con el proyecto institucional de fortalecimiento administrativo registrado en el Proyectos del Municipio, que se encuentra en el su programa una alcaldía de puertas abiertas al ciudadano cuyo objetivo es. Diseño y adecuaciones de espacios óptimos que permiten integrar la oferta institucional mejorando la experiencia del servicio al ciudadano como generar puntos estratégicos que permitan acercamiento de la administración a la comunidad. con el fin de garantizar espacios adecuados para el desarrollo de actividades administrativas, operativas y de apoyo institucional, necesarias para el cumplimiento de los objetivos misionales de la entidad.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE proyecta para el municipio de Candelaria una población de 110.619 habitantes en 2024 y 113.360 en 2025, crecimiento que demanda infraestructura institucional suficiente y adecuada para garantizar una atención eficiente, cómoda y oportuna a la comunidad. La contratación propuesta cuenta con la apropiación presupuestal correspondiente y se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones, en observancia de los principios de planeación, eficiencia y transparencia. De esta manera, se asegura la continuidad en la prestación del servicio público, el cumplimiento de las funciones administrativas y el avance en las metas del Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027. En este marco, resulta necesario arrendar un bien inmueble que garantice el adecuado funcionamiento de las oficinas y dependencias de la Alcaldía Municipal de Candelaria y responda a las necesidades administrativas y de atención al ciudadano.

Sacado de https://www.dane.gov.co/files/censo2018/proyecciones-de-poblacion/Municipal/PPED-AreaMun-2018-2042_VP.xlsx

Numero de matricula	Ubicación
378-11583	KR 11 # 8 - 25 HOY LT 3 MZ 6 CENTRO PROVIVIENDA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA UN LOTE DE TERRENO QUE MIDE DE FRENTE 8 MTS. POR 27 MTS. DE FONDO, PARA UN TOTAL 216 MTS.2,



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 3 de 29

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

EL PRESENTE CONTRATO TIENE POR OBJETO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 378-11583 EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS PÚBLICAS CON EL FIN DE GARANTIZAR ESPACIOS ADECUADOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, OPERATIVAS Y DE APOYO INSTITUCIONAL, NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS MISIONALES DE LA ENTIDAD

CLASIFICADOR DE BIENES O SERVICIOS

UNSPSC 80131501 Producto: ARRENDAMIENTOS DE RESIDENCIAS

UNSPSC 80131502 Producto: ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: El bien inmueble objeto a arrendar cuenta con un inventario enviado por el proveedor y la relación de los elementos del bien inmueble, los cuales hacen parte integral del presente estudio previo, mismos que se podrán verificar en el anexo del proceso.

ALCANCE DEL OBJETO: Las partes del contrato de arrendamiento deben tener en cuenta que, en desarrollo de este, deben cumplir mínimo con las siguientes condiciones:

ENTREGA DEL INMUEBLE: EL ARRENDADOR hará entrega del inmueble al Municipio de Candelaria, previa elaboración del acta de inventario y recibo por el funcionario supervisor de este contrato.

ADAPTACIÓN: Las adaptaciones que fueren necesarias para el normal funcionamiento de las oficinas o dependencias Municipal, así como las adaptaciones locativas, una vez entregado el inmueble será por cuenta y riesgo del arrendatario con previa autorización del arrendador. A la terminación del contrato, las adaptaciones que hubiere hecho el Municipio de Candelaria serán de su propiedad, y podrá retirarlas sin detrimento del inmueble. A la entrega del inmueble el Municipio de Candelaria lo restituirá en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro natural por el goce legítimo.

SERVICIO PÚBLICO:

Los servicios Públicos, serán cancelados por el Municipio de Candelaria, a partir de la entrega física del inmueble

ALCANCE DEL OBJETO:

Obligaciones del arrendador

1. Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento, con los elementos que lo integran, 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 el arrendador y el supervisor del contrato.
2. Otorgarle a la Entidad Estatal contratante un plazo de 30 días hábiles para desocupar el inmueble, una vez haya terminado el plazo del contrato.
3. Realizar las reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble, tiempo que será establecido por el supervisor del contrato.
4. Atender oportunamente los requerimientos que le hagan el ARRENDATARIO o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales
5. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos pagos al día y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
6. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble
7. El contratista deberá realizar el cargue de la documentación de ejecución contractual que se genere desde el inicio del contrato hasta su finalización

Obligaciones del arrendatario

1. Expedir el Registro Presupuestal del Contrato de Arrendamiento.
2. Usar el inmueble según los términos del contrato y destinarlo para el funcionamiento de la de las oficinas o dependencias de la Alcaldía Municipal de Candelaria Conservar el inmueble en buen estado, salvo el deterioro natural.
3. Realizar el pago de los cánones de arrendamiento previa presentación por parte del ARRENDADOR de los documentos requeridos, acorde con los plazos establecidos por la Supervisión del Contrato.
4. Cancelar las facturas que se generen por el uso normal de los servicios públicos instalados o que se llegaren a



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 4 de 29

instalar a partir de la fecha del Acta de inventario y recibo del inmueble, y hasta la culminación del Contrato de Arrendamiento.

5. Restituir al término de ejecución del Contrato, el inmueble en el estado que fue recibido conforme al acta de inventario y recibo del inmueble suscrito al momento de entrega del inmueble, salvo el deterioro normal causado por el uso legítimo.
6. Abstenerse de subarrendar, total o parcialmente el inmueble entregado en calidad de arrendamiento, o darles una destinación distinta a la prevista en el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio, salvo autorización expresa.
7. Entregar físicamente el inmueble.
8. Entregar el inmueble al día en los servicios públicos a la terminación del contrato.
9. Entregar el inmueble en óptimas condiciones de funcionamiento.
10. Facilitar el uso, goce y disfrute legítimo del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
11. Mantener en buen estado la totalidad del inmueble.

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será a partir del inicio a la ejecución registrado en la plataforma SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y legalización del contrato y estará vigente hasta el 31 de diciembre del año 2025

MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección que se aplicará en el presente contrato corresponde a la Contratación Directa. En este contexto, la contratación de arrendamiento de un bien inmueble se rige por lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, específicamente en el literal i) del numeral 4° del artículo 2°, que establece como causal de selección directa:

“i) El arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.”

En consecuencia, la Entidad se encuentra habilitada para contratar directamente el inmueble requerido, **sin** necesidad de adelantar un proceso competitivo ni solicitar múltiples ofertas, siempre que se cumpla con las reglas y los principios que orientan la contratación estatal.

EN CONCLUSION la contratación de bienes inmuebles por parte de las Entidades Estatales se encuentra regulada por un conjunto de disposiciones que buscan garantizar la adecuada gestión de los recursos públicos y la observancia de los principios de transparencia, economía y responsabilidad. En este marco normativo, el legislador y el reglamento han previsto reglas específicas para los contratos de arrendamiento, las cuales permiten a las entidades, según sus necesidades administrativas y funcionales, adquirir o poner a disposición de terceros bienes inmuebles bajo condiciones jurídicas que aseguren su correcta utilización y finalidad pública. A partir de estas disposiciones, es posible analizar las circunstancias en las que la entidad actúa como arrendataria o arrendadora y la modalidad de selección aplicable. En este sentido, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece las reglas aplicables cuando las Entidades Estatales actúan como arrendatarias de bienes inmuebles. No obstante, el literal i), numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 dispone que el arrendamiento de inmuebles puede adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, sin efectuar distinción alguna respecto de si la entidad estatal interviene como arrendataria o como arrendadora. En consecuencia, para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, las Entidades Estatales pueden acudir legítimamente a dicha modalidad de selección, independientemente del rol que asuman en la relación contractual

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para la asignación del presupuesto de la presente contratación, se verificó las condiciones del mercado inmobiliario en la cabecera Municipal, como a su vez se efectuó el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del contrato se fija **CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE (\$ 5.740.000)** el cual afectará el rubro presupuestal: No2.1.2.02.007.72111.07.15.0.001 – **1169 ARRENDAMIENTO**, de la vigencia fiscal 2025, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP No. 41 56 de fecha 7 de noviembre del 2025 expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda - DAH

FORMA DE PAGO

La forma de pago será: dos (2) cuotas por igual valor de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL PESOS MIL PESOS MCTE (\$2.870.000)** previa presentación de la cuenta de cobro y/o factura, acompañada del respectivo informe que evidencie el cumplimiento de las obligaciones generales y específicas del contrato y del recibido a



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 5 de 29

satisfacción del supervisor del contrato.

ADECUACIÓN A LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO MUNICIPAL

La contratación que se pretende realizar se encuentra incorporada en el Plan de Desarrollo 2024-2027, "JUNTOS PODEMOS TRANSFORMAR A CANDELARIA", y hace parte del presupuesto de la vigencia actual, de la siguiente manera:

DIMENSIÓN: N/A
SECTOR: N/A.
PROGRAMA: N/A
SUBPROGRAMA: N/A

CRITERIOS DE SELECCIÓN

Se toman como factores de escogencia del sitio por cumplir con la infraestructura adecuada para prestar los servicios de la Alcaldía Municipal de Candelaria.

PERFIL REQUERIDO:

De acuerdo con el tipo de contrato que se pretende celebrar, la modalidad de selección para el presente proceso, es la de contratación directa en los términos del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las consideraciones tenidas en cuenta fueron las siguientes: la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario del sector en el Municipio de Candelaria, análisis y comparación de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades y requerimientos técnicos de la entidad, o, teniendo en cuenta que el inmueble seleccionado y sobre el cual se celebrará el contrato de arrendamiento, y que este cumpla con las condiciones técnicas y habitacionales requeridas por la entidad y demás servicios conexos señalados en el presente documento:

1. Persona natural o jurídica propietaria del bien inmueble o que esté autorizado para darlo en arrendamiento.
2. Ubicación estratégica.
3. Características idóneas y espacios locativos de construcción.
4. No se encuentre en la lista de Contribuyentes Morosos del Municipio de Candelaria.

ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

En la ejecución del contrato, pueden llegar a presentarse causas previsibles que afectan la carga económica o financiera de las partes, las que en virtud del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 deben ser reconocidas y asumidas con el objeto de salvaguardar la adecuada ejecución y la finalidad de la contratación. Para efectos de este proceso de selección se tipifican además de los anteriores riesgos a cargo del contratante y contratista los siguientes:



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 6 de 29

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad	
1	General	Externo	Contratación	Operacional	Que no se firme el contrato	El contratista puede negarse a firmar el contrato	NO poder satisfacer la necesidad de la entidad	2	5	7	Alto	Entidad Estatal	1. Poner en conocimiento del futuro contratista las condiciones del contrato (especificaciones, plazos, lugar de ejecución, productos, etc.). 2. Exigir presentación de propuesta en los términos y condiciones en que se elabora el estudio previo.	1	5	6	Alto	No	Entidad Estatal	Desde la fecha de los Estudios Previos	Hasta la terminación del contrato	Mediante la revisión de la hoja de ruta del proceso	Cada dos días
2	General	Interno	Contratación	Operacional	Que no se elaboró el registro presupuestal	Afectación al perfeccionamiento y legalización del contrato		4	5	9	Alto	Entidad Estatal	Elaborar el registro presupuestal en la etapa contractual	1	3	4	Medio	Si	Entidad Estatal	A partir de la suscripción del contrato	Firma del Acta de Inicio	Verificación del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato	Permanente
3	General	Externa	Contratación	Operacional	Omisión o suscripción tardía de los documentos necesarios para iniciar la ejecución del contrato	Afectación a la legalización del contrato		3	3	6	Alto	Entidad Estatal	Llevar a cabo una correcta revisión durante la etapa contractual	1	2	3	Bajo	Si	Entidad Estatal - Contratista	Durante la etapa contractual	Hasta la legalización del contrato	Verificación del cumplimiento de los requisitos de legalización del contrato	Permanente
4	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Afecta el cumplimiento de las actividades y/o metas de la secretaría		3	4	7	Alto	Contratista	Supervisión de las obligaciones desarrolladas por el contratista	2	2	4	Bajo	Si	Entidad Estatal a través del Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Firma del Informe final	Supervisión a las actividades asignadas conforme a las obligaciones del contrato / informes por avances del contrato	Permanente
5	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incapacidad del contratista (Enfermedad o accidente)	Suspensión en la ejecución del contrato e incertidumbre del estado del contrato		3	4	7	Alto	Contratista	Afiliación del contratista al sistema de seguridad social y actividades de prevención de riesgos laborales realizados por la ARL	2	2	4	Bajo	Si	Entidad Estatal	A partir de la suscripción del acta de inicio	Firma del Informe Final	Supervisión a las actividades asignadas conforme a las obligaciones del contrato / informes por avances del contrato	Permanente



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 7 de 29

6	General	Externo	Ejecución	Social	Paros, manifestaciones, protestas de la comunidad y gremios que impidan la correcta ejecución de las actividades del contrato	No poder ejecutar correctamente sus actividades, y por ende afectar el normal desarrollo de las funciones de la entidad	3	5	8	Alto	Entidad Estatal	Mediante el seguimiento realizado a los informes de ejecución	3	5	8	Alto	Si	Servidor Público designado como supervisor	Desde la legalización del contrato hasta la fecha de terminación del contrato	Hasta la terminación del contrato	A través de los informes de supervisión	Mensual
7	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	El contratista no presenta los informes de acuerdo a lo estipulado en el contrato	Entorpecer el seguimiento a la ejecución de las actividades, con la improbabilidad de obtener logros, hallazgos y alternativas de corrección oportuna	2	2	4	Bajo	Entidad Estatal	Notificación oficial al contratista sobre el incumplimiento en la periodicidad de la presentación de los informes	2	2	4	Bajo	Si	Servidor Público designado como supervisor	Desde el inicio de la ejecución del contrato hasta la fecha de terminación del contrato	Hasta la terminación del contrato	A través de comunicaciones oficiales dirigidas al contratista por parte del supervisor del contrato	Conforme a la periodicidad descrita en el contrato
8	General	Externo	Ejecución	Operacional	La solicitud por parte del contratista de terminar el contrato por mutuo acuerdo	Entorpecer el cumplimiento del objeto contractual	2	5	7	Alto	Entidad Estatal	Notificación a la Dirección Administrativa Jurídica, para adelantar el acta de terminación por mutuo acuerdo	2	5	7	Alto	No	Servidor público designado como supervisor	Desde la legalización del contrato hasta la fecha de terminación del contrato	Hasta la terminación del contrato	A través de comunicaciones oficiales	Cuando se presente la situación

SUPERVISIÓN

El Municipio ejercerá la supervisión, control y vigilancia de la ejecución del objeto del contrato a través del Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional del Municipio, quien tendrá como función verificar el cumplimiento general de las obligaciones adquiridas por el Contratista.

La supervisión realizará seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el desarrollo del contrato, para lo cual podrá en cualquier momento exigir al Contratista la adopción de medidas para mantener durante la ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración del mismo.

La supervisión se ejercerá de acuerdo con el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública y decretos reglamentarios, el Estatuto Anticorrupción, el Manual de Contratación del Municipio de Candelaria y demás normas internas expedidas para el efecto por la entidad. En todo caso, el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando por escrito al designado, con copia a la Oficina Técnica de Contratación Estatal. Además de las funciones generales antes mencionadas, y con el fin de buscar la adecuada y oportuna ejecución de los trabajos, la Supervisión apoyará, asistirá y asesorará al Municipio en todos los asuntos de orden técnico, financiero, económico y jurídico que se susciten durante la ejecución del contrato.

ESTUDIOS DEL SECTOR

El contrato de arrendamiento de locales comerciales tiene un tratamiento especial regulado por el Código de Comercio en Colombia, que brinda una especial protección a los arrendatarios por motivo del papel del comercio en la economía y en la sociedad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, a continuación, se presenta el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del presente proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizativa y técnica, aspectos acordes con la proporción al valor y tipo del



MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 8 de 29

contrato.

El contrato de arrendamiento de local comercial está sujeto a las mismas reglas generales contenidas en el Código Civil, pero el Código de Comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del locatario.

"La legislación colombiana protege especialmente al comerciante o empresario frente al arrendador, para lo cual se introducen figuras como el derecho de renovación en favor del arrendatario, esta regulación especial la encontramos a partir de su artículo 518 y hasta el 523 del Código de Comercio.

El presente análisis se elabora de acuerdo con lo señalado en las normas legales y desarrolló en los siguientes términos:

ASPECTOS GENERALES: Para calcular el canon de arrendamiento de un local comercial destinado Al funcionamiento del Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional, es fundamental considerar diversas condiciones del mercado inmobiliario que influyen en el valor de alquiler y permiten establecer una tarifa justa tanto para el arrendador como para el arrendatario.

En primer lugar, la ubicación del inmueble es un factor determinante. Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional debe situarse en un punto estratégico del municipio que facilite el acceso de los ciudadanos y colaboradores. Los locales en áreas de alto tráfico peatonal y vehicular, con proximidad a vías principales y transporte público, suelen tener cánones de arrendamiento más.

elevados. Asimismo, la presencia de otros establecimientos comerciales complementarios o competidores puede incidir en la valoración del inmueble.

Otro aspecto relevante es el tamaño y la distribución del espacio. En términos generales, el precio del arriendo se calcula por metro cuadrado, y su valor varía según la zona en la que se encuentre el local. Espacios bien distribuidos y funcionales, con estacionamiento disponible y áreas de atención adecuadas, suelen ser más valorados en el mercado.

La oferta y la demanda del mercado inmobiliario también juegan un papel crucial. Si la demanda por locales comerciales es alta y la oferta es limitada, los precios tienden a incrementarse. Por el contrario, si existe una mayor oferta de inmuebles disponibles y una baja demanda, es posible negociar mejores condiciones en el canon de arrendamiento. Además, las condiciones económicas y comerciales del entorno pueden influir en la fluctuación de los precios, ya que en tiempos de crecimiento económico los cánones suelen aumentar, mientras que en tiempos de crisis pueden ajustarse a la baja.

Desde una perspectiva financiera y normativa, es importante tener en cuenta los costos asociados y las regulaciones legales. Algunos locales comerciales incluyen gastos adicionales como administración, impuestos municipales o tasas de mantenimiento, lo que puede impactar en el valor final del alquiler. Asimismo, la duración del contrato puede influir en el precio, ya que acuerdos a largo plazo pueden ofrecer mejores condiciones económicas.

El estado y las adecuaciones del inmueble también inciden en la determinación del canon. Un local en óptimas condiciones, con infraestructura moderna y servicios adecuados como energía, agua, internet y seguridad, representa una mejor opción para el arrendamiento, garantizando un entorno propicio para el funcionamiento del departamento.

Para establecer el valor del arrendamiento, se pueden emplear diversos métodos de valoración. Entre ellos, la comparación de mercado, que consiste en analizar los precios de locales similares en la misma zona; el cálculo basado en un porcentaje de las ventas del negocio, en caso de inmuebles comerciales; y la tasa de rentabilidad esperada por el propietario, quien puede fijar el canon con base en un retorno de inversión deseado.

En consecuencia, teniendo en cuenta que la contratación a que refiere el presente estudio se encuentra prevista en el Plan Anual de adquisiciones de 2025, y amparada con su correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal, se encuentra justificado jurídica y técnicamente la necesidad del servicio.

En atención a lo descrito en la necesidad del servicio, se adelantará el estudio de mercado enfatizando en el Arrendamiento para el correcto desarrollo de las elecciones, revisando, aspectos económicos generales, así como también el análisis de la oferta y de la demanda de este servicio, teniendo en cuenta lo relacionado con el siguiente código de clasificación UNSPSC:

SEGMENTO	80-Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos
FAMILIA	8013-Servicios inmobiliarios



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 9 de 29

CLASE	801315- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
PRODUCTO	80131501- Arrendamiento de Residencias

ECONÓMICO:

El objeto a contratar "Arrendamiento del bien inmueble "en donde funcionan dependencias de la Administración Municipal, se encuentra ubicado en el sector de servicios, de acuerdo al comportamiento del sector inmobiliario y en especial el de alquiler de inmuebles ha tenido un incremento constante y sostenido desde la vigencia 2016. En Colombia la agrupación que congrega el sector inmobiliario se denomina Fedelonjas y tiene por objeto contribuir al desarrollo del país a través de la figura de asociación, mediante la representación, el fortalecimiento, la orientación y la defensa de los intereses de las Lonjas de propiedad raíz y en general del sector inmobiliario, velando por la preservación de una estricta ética profesional, de acuerdo a análisis histórico desarrollado por la agremiación se llegó a la conclusión que la variable económica que tiene mayor injerencia en el valor de los arrendamientos es el IPC.

- El sector creció 2,0% interanual en el segundo trimestre de 2025, lo que indica estabilidad frente al mismo periodo del año anterior.
- En lo corrido del año (enero a junio), también muestra un 2,0% de crecimiento, reafirmando un comportamiento constante y moderadamente positivo.

Respecto al primer trimestre de 2025, el crecimiento fue de 0,6%, lo que sugiere un leve impulso La economía colombiana en 2025, hasta la fecha, muestra una recuperación consolidada impulsada principalmente por el consumo de los hogares y el dinamismo del sector agropecuario y de servicios. Las proyecciones más recientes, incluyendo las del Banco de la República, el FMI y la OCDE, sitúan el crecimiento del PIB para 2025 en un rango de 2.5% a 2.7%, lo cual es coherente con el comportamiento observado en el ISE.

Siguiendo la trayectoria observada a finales de 2024. El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) de Colombia, publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), es un referente clave para este análisis.

El DANE ha reportado el desempeño del ISE para los primeros meses de 2025, reflejando una continuación del impulso de crecimiento.

Marzo de 2025: El ISE en su serie original se ubicó en 124.22, lo que representó un crecimiento del 4.52% respecto a marzo de 2024. En su serie ajustada por estacionalidad, presentó un decrecimiento mensual del 0.86% respecto a febrero de 2025, aunque un crecimiento anual del 2.86% comparado con marzo de 2024.

Abril de 2025: El ISE tuvo un crecimiento anual del 2.51% en abril de 2025 (cifras corregidas por efectos estacionales y de calendario). En lo corrido del año (acumulado de enero a abril de 2025), el indicador acumula una variación del 2.55%.

Contexto del Crecimiento en 2025

Para contextualizar el comportamiento de 2025, es útil recordar el cierre de 2024:

Diciembre de 2024: El ISE, en su serie original, registró un crecimiento del 2.9% respecto a diciembre de 2023. Esto fue un cierre de año con un impulso significativo, ubicándose en 137.87. Por su parte, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el indicador se ubicó en 124.03, lo que representó un crecimiento de 2.94% respecto al mes de diciembre de 2023.

Análisis por Actividades Económicas en 2025 (Basado en la información disponible para el primer trimestre y abril)
Aunque el DANE aún no ha publicado los desgloses sectoriales del ISE para los meses más recientes de 2025 con el mismo nivel de detalle del texto original, la información del PIB del primer trimestre de 2025 y los comunicados del DANE y el Banco de la República permiten inferir tendencias:

Actividades Primarias (Agricultura, Ganadería, Pesca y Minería): Este sector ha mostrado un fuerte desempeño, liderando el crecimiento en el primer trimestre de 2025 con un 7.1%.

Recordando el buen desempeño al cierre de 2024: en diciembre de 2024, este índice en su serie original se ubicó en 107.94, con un crecimiento de 1.96% respecto a diciembre de 2023. En la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el último mes de 2024 se ubicó en 104.51, es decir, tuvo un crecimiento de 2.34% respecto a diciembre de 2023. Esta tendencia positiva parece haberse fortalecido en 2025.



MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 10 de 29

Actividades Secundarias (Industria Manufacturera y Construcción):

El sector industrial ha mostrado señales de recuperación, creciendo un 1.4% en el primer trimestre de 2025, después de varios trimestres en negativo. Sin embargo, la construcción ha continuado en descenso y rezagada.

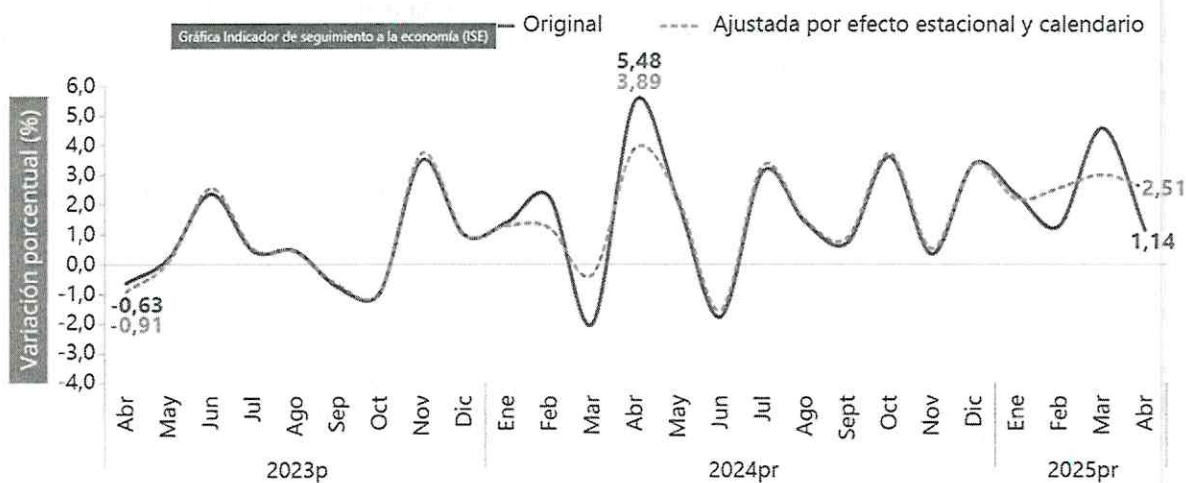
Al cierre de 2024: para diciembre de 2024, el índice de las actividades secundarias, en su serie original, se ubicó en 98.47, lo que representó un crecimiento de 0.33% respecto a diciembre de 2023. En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de diciembre de 2024, se ubicó en 96.76, lo que representó un crecimiento de 0.24% respecto a diciembre de 2023. Aunque el crecimiento en 2024 fue modesto, la recuperación industrial en 2025 es una noticia positiva.

Actividades Terciarias (Servicios, Comercio, Transporte, etc.):

Este sector ha sido un motor clave del crecimiento en 2025, impulsado principalmente por el consumo de los hogares. El comercio, transporte, alojamiento y servicios de comidas repuntaron con un crecimiento del 5.90% en abril de 2025. Los servicios, especialmente en entretenimiento y transporte, también mostraron avances.

Algunos indicadores financieros que pueden afectar el entorno económico y la regulación e los honorarios para los procesos de contratación en el municipio de Candelaria Valle del Cauca, pueden ser:

Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2023^p -2025^{pr} (abril)



Con base en lo anterior, si bien la industria comienza a mostrar señales de recuperación, la inversión, particularmente en construcción, sigue siendo un desafío. La inflación ha mostrado una moderación gradual, pero las expectativas aún se mantienen por encima del objetivo del Banco de la República. La política monetaria se ha mantenido cautelosa, ajustando las tasas de interés según la evolución de los datos económicos.

En síntesis, 2025 se perfila como un año de crecimiento sostenido para Colombia, con el consumo interno como principal motor. Los desafíos persistirán en términos de inversión y la convergencia de la inflación al objetivo, pero las señales generales son de una economía que avanza en su senda de recuperación.

PIB

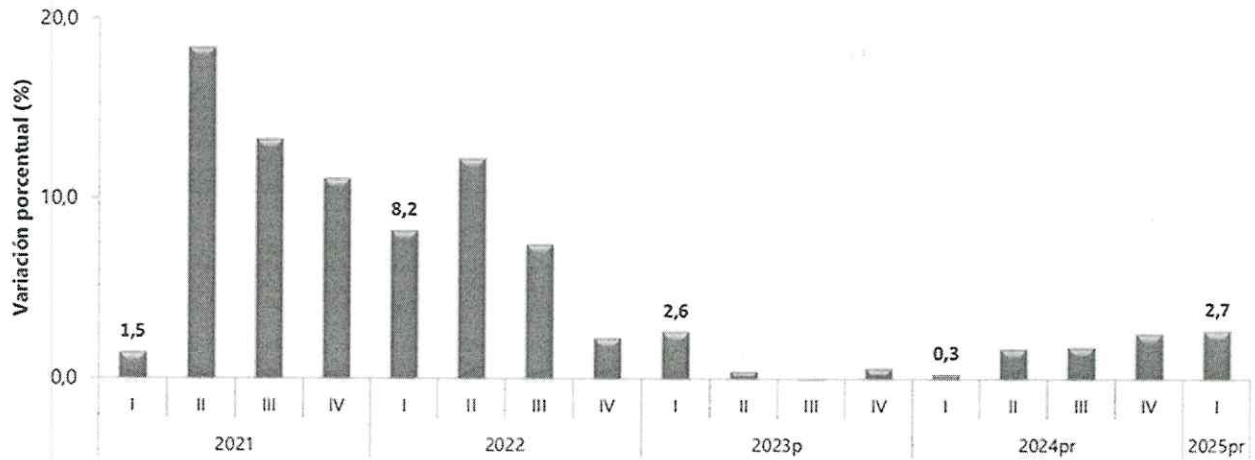
La economía colombiana ha demostrado una clara aceleración en el primer trimestre de 2025, consolidando la senda de recuperación que se observaba hacia finales de 2024. Según el DANE, el Producto Interno Bruto (PIB) creció un notable 2.7% en este periodo, comparado con el mismo trimestre de 2024. Este dato supera las expectativas y se alinea con las proyecciones de un crecimiento más dinámico para el año en curso.

El crecimiento del 2.7% en el primer trimestre de 2025 es un indicador clave de la vitalidad económica actual. Este avance no solo se mide interanualmente, sino también trimestralmente, donde el PIB creció un 0.8% respecto al cuarto trimestre de 2024 en su serie ajustada estacionalmente, confirmando una recuperación progresiva.

Gráfico producto interno bruto
tasa de crecimiento en volumen



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA



2021-1/2025pr-lpr
Fuente: dane, PIB_T

El DANE ha detallado qué sectores fueron los principales motores de este crecimiento en el primer trimestre de 2025:

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: Este conglomerado fue el que más contribuyó, con un impresionante crecimiento del 15.5%, aportando 0.6 puntos porcentuales a la variación anual del PIB. Esto refleja una fuerte recuperación del consumo y las actividades sociales.

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca: Este sector mantuvo un excelente desempeño, creciendo un 7.1% y contribuyendo con 0.7 puntos porcentuales al PIB. Este vigor en el sector primario es una señal positiva para la seguridad alimentaria y el desarrollo rural.

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida: Este amplio sector experimentó un crecimiento del 3.9%, aportando 0.8 puntos porcentuales. Esto es un reflejo directo del impulso del consumo de los hogares.

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales: Estos servicios esenciales crecieron un 3.5%, demostrando la continuidad en el gasto público y la demanda de servicios sociales.

Actividades financieras y de seguros: El sector financiero mostró un crecimiento del 3.3%, lo que indica un buen dinamismo en el flujo de capitales y servicios financieros.

Actividades inmobiliarias: Este sector creció un 2.1%, mostrando una recuperación moderada en el mercado de bienes raíces.

Industrias manufactureras: Tras varios trimestres en terreno negativo, la industria manufacturera creció un 1.4%, lo que sugiere un repunte en la producción y actividad fabril. • Industrias manufactureras crece 1,1%.

Tabla Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen1
Primer trimestre 2025pr



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 12 de 29

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025 ^{Pf-I} / 2024 ^{Pf-I}	2025 ^{Pf-I} / 2024 ^{Pf-IV}
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	7,1	-0,2
Explotación de minas y canteras	-5,0	0,2
Industrias manufactureras	1,4	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	-1,2	0,3
Construcción	-3,5	-1,8
Comercio al por mayor y al por menor ³	3,9	0,4
Información y comunicaciones	0,7	-1,0
Actividades financieras y de seguros	3,3	1,0
Actividades inmobiliarias	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	1,0	0,6
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	3,5	0,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁵	15,5	4,1
Valor agregado bruto	2,7	0,6
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,2	-0,3
Producto Interno Bruto	2,7	0,8

Fuente: DANE, PIB_T

Componentes de la Demanda que Impulsaron el Crecimiento

Desde el enfoque del gasto, el crecimiento del 2.7% del PIB en el primer trimestre de 2025 se explica por:

Gasto en consumo final: Creció 3.8%, siendo el motor principal de la demanda interna. Dentro de este, el consumo privado se destacó, impulsado por la reducción de las tasas de interés y la mejora del ingreso real de los hogares.

Formación bruta de capital: Creación de capital fijo, con un crecimiento del 8.3%. A pesar de este aumento, la inversión fija globalmente perdió algo de fuerza, creciendo solo un 1.8%, impulsada por maquinaria y equipo, pero limitada por la debilidad en vivienda y construcción.

Exportaciones: Crecieron 2.4%.

Importaciones: Crecieron 11.9%.

Sectores con Desempeño Negativo

A pesar del crecimiento general, algunos sectores continuaron enfrentando desafíos:

Construcción: Decreció un 3.5%, especialmente la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales (-7.0%).

Explotación de minas y canteras: Decreció un 5.0%, afectado por la extracción de carbón (-7.0%) y petróleo crudo y gas natural (-3.7%).

Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado: Decreció un 1.2%.

Identificar qué actividad económica se encuentra relacionada en el CPC y CIU para determinar si pertenece al grupo de:

Actividades profesionales y técnicas

Administración pública y defensa

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Contribución al crecimiento: En el cuarto trimestre de 2024, las actividades profesionales, científicas y técnicas, junto con las actividades de servicios administrativos y de apoyo, contribuyeron con 0.03 puntos porcentuales al crecimiento del PIB.

Actividades inmobiliarias

Tasas de crecimiento en volumen

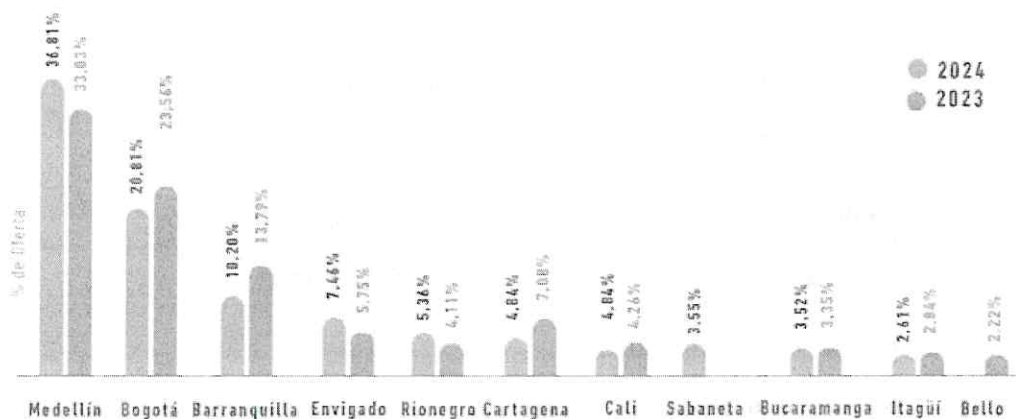
Segundo trimestre 2025p

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6

Fuente: DANE

mercado de los inmuebles en arriendo en Colombia

en este primer trimestre del 2024, se evidencio una concentración de la oferta en medellín, con el 36,81% de la participación. le sigue bogotá con 20,81%, con una caída de 3 puntos porcentuales frente al primer trimestre de 2023. de igual forma, se observa una reducción en la oferta de inmuebles en arriendo en cartagena, correspondiente a 4 puntos porcentuales. por el contrario, municipios del departamento antioqueño, como envigado, itagüí, bello y sabaneta incrementaron su participación en este primer trimestre del año.



comportamiento de los arriendos residenciales

según el indicador de la volatilidad de los precios de arriendo rent index*, en los primeros meses del presente año, los inmuebles residenciales evidenciaron una leve desaceleración en su crecimiento, tocando en febrero tasas del 11.8%



MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 14 de 29

anual en apartamentos y del 11.7% en casas. este cambio en la tendencia de el libertador – davivienda rent index (eldri) puede deberse principalmente a la menor inflación observada al cierre de 2023 (9.3%)

comportamiento de los arriendos comerciales

el comportamiento de los inmuebles comerciales, fue similar a lo registrado en los residenciales. encontrándose una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el 13.6% en bodegas y el 12.7% para locales y oficinas en arriendo.

Consideraciones para el Análisis:

El Código de Comercio contempla ciertas normas para el arrendamiento de locales comerciales, detalladas en sus artículos 518 y 524. Sin embargo, estas no incluyen regulación específica sobre el incremento de los arriendos.

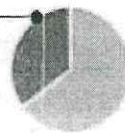
El DANE reportó que la inflación en Colombia al cierre de 2024 fue del 5,20 %. Este valor se utiliza como base para el ajuste de varios productos y servicios durante 2025, incluyendo el canon de arrendamiento de vivienda residencial, el cual puede incrementarse hasta ese mismo porcentaje (5,20 %), siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la Ley 820 de 2003.

En contraste, los arriendos de locales comerciales u oficinas no tienen un límite legal específico en Colombia, por lo que su ajuste depende del acuerdo entre las partes, condiciones contractuales y situación del mercado.

Durante el transcurso de 2025, la inflación ha mostrado una tendencia a la baja, ubicándose en 4,82 % anual en junio, lo que ha generado expectativas positivas frente a la estabilidad de precios hacia fin de año.

CÓMO SE REGULA EL ALZA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA Y COMERCIAL

Cerca de **35%** de colombianos viven en arriendo, una cifra que aproximadamente equivale a 17 millones de personas



En este caso, los arrendamientos se pueden dividir en dos, tanto para vivienda como para locales comerciales

1 VIVIENDA

El incremento o reajuste de los cánones de arrendamiento está regulado en la ley 820 de 2003, específicamente en su artículo 20

Incremento no puede ser superior al **100%** del incremento que tuvo el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año calendario anterior

2 INMUEBLES COMERCIALES

No hay una norma, legislación mercantil, ni civil con una regla específica para estos casos, por lo que hay un vacío legal

Las partes del contrato deberán regular este aspecto del incremento del valor en el respectivo contrato

Demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

Al cierre del primer trimestre de 2024, se vio que las ciudades más buscadas para arriendo son Bogotá, Medellín y Cali, agrupando entre ellas al 42% del total de la demanda. Este es el mismo comportamiento con respecto al primer trimestre del año 2023. Sin embargo, las búsquedas disminuyeron en comparación con el año anterior, ya que Bogotá pasó de tener el 30,98% de la demanda a representar el 20,24% de esta; Medellín pasó del 18,74% al 15,06% y Cali del 8,63% al 6,69%. También, en este primer trimestre entran al top 10 las ciudades de Pereira y Cartagena. La demanda de inmuebles durante el primer trimestre de este año se inclina por los apartamentos en arriendo en Medellín y demás ciudades del país, más del 80% del total de búsquedas incluyeron este tipo de inmuebles.



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 15 de 29

En conclusión, las ventas promedio de este primer trimestre del año son 19,4% superiores a las ventas promedio del último año, siendo este un indicador positivo para el gremio. Esto puede ser gracias a que las tasas de interés bajaron este año junto con la inflación, lo que está ayudando a la reactivación del mercado. También se evidenció una leve desaceleración en el crecimiento del precio de los inmuebles residenciales, tocando tasas del 11.8% anual en apartamentos y del 11.7% en casas. La desaceleración de los cánones de arrendamiento se debió en gran parte a la menor inflación observada a cierre de 2023 (9.3%), tasa máxima en la que pueden reajustarse los contratos de arrendamiento de inmuebles ocupados en el país este año.

Precios de las viviendas en arriendo

Teniendo en cuenta las cifras anteriores, se evidencia cómo los cánones promedio reflejan el aumento en los inmuebles residenciales, con variaciones en los apartamentos del 33% frente al primer trimestre actual. En cuanto al segmento de casas, encontramos una disminución del 3,63% en el mismo periodo comparado.



Mediana * cañón de arrendamiento Ene-Dic 2024

Mediana * cañón de arrendamiento Ene-Jun 2025

Variación

Fuente de información portal inmobiliario ciencuadras.com información del primer semestre

Escrito Por: Valeria Ospina – Analista Mercadeo

Fuente: Ciencuadras, Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos), El Libertador y La Galería Inmobiliaria.

En el Valle, la mayoría de la oferta está en el estrato 4 donde se cobra \$19.844 por metro cuadrado en viviendas alquiladas con área promedio de 56,1 metros. Para el estrato 3, el precio promedio es de \$16.000 para soluciones con áreas de 54,2 metros. En el Valle, el cánón subió en promedio 7,12%.

Fuente: Dane – Cálculos: Fedelonjas

Salario mínimo legal vigente.

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), registró una variación de 5.2% en el año 2024 y el salario mínimo en Colombia ha experimentado un ajuste significativo, al ser establecido con un aumento del 9,5%. Este incremento, superior del IPC, ha sido una medida destinada a mitigar los efectos de la inflación sobre el poder adquisitivo de los colombianos. Como consecuencia, el ajuste en el salario mínimo no ha tenido un impacto representativo en el presupuesto previsto para el proceso económico, ya que el aumento en los ingresos de los trabajadores probablemente ayudará a mantener la capacidad de consumo sin desajustar las proyecciones macroeconómicas. Este aumento también refleja una estrategia para mantener la estabilidad económica en un contexto de precios elevados, especialmente en sectores clave como alimentos y transporte, contribuyendo así a equilibrar los efectos inflacionarios sobre la población.

A continuación, veremos el histórico del salario mínimo legal en Colombia, encontrándonos con que su variación se conserva en unos rangos limitados, sin mayores irregularidades en los mismos:

AÑO	SMMLV	INCREMENTO % ANUAL	DECRETO DEL GOBIERNO NACIONAL
-----	-------	--------------------	-------------------------------



MUNICIPIO DE CANELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 16 de 29

2013	\$ 589.500.00	4,02%	2738 de diciembre 28 de 2012
2014	\$ 616.000.00	4,50%	3068 de diciembre 30 de 2013
2015	\$ 644.350.00	4,60%	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	\$ 689.455.00	7,00%	252 de diciembre 30 de 2015
2017	\$ 737.717.00	7,00%	2209 de diciembre 30 de 2016
18	\$ 781.242.00	5,90%	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	\$ 828.116.00	6,00%	2451 de 27 diciembre de 2018
2020	\$ 877.803.00	6,00%	2360 del 26 de diciembre de 2019
2021	\$ 908.526.00	3,50 %	1785 del 29 de diciembre de 2020
2022	\$ 1.000.000.00	10,07 %	1724 del 15 de diciembre de 2021
2023	\$ 1.160.000.00	16,00%	2613 del 28 de diciembre de 2022
2024	\$ 1.300.000.00	12,00%	2292 del 29 de diciembre de 2023
2025	1.423.000,00	9,5%	1572 del 24 de diciembre del 2024

TRM

A continuación, se actualiza el texto considerando las variaciones y afectaciones de la TRM en el último mes, con base en la información disponible para principios de julio de 2025.

Comportamiento Reciente de la TRM y su Impacto en la Economía Colombiana

En lo corrido del año, la Tasa Representativa del Mercado (TRM) ha continuado siendo un factor determinante en la actividad económica del país. El año 2024 comenzó con una TRM de \$3,822.05 el lunes 1 de enero y cerró en \$4,409.15 el martes 31 de diciembre de 2024, lo que representó una considerable diferencia de \$587.10 pesos, indicando un aumento significativo, especialmente hacia finales de ese año.

El promedio de la TRM durante 2024 fue de \$4,071.35, distanciándose de la mayoría de los precios registrados. La variación anual fue del 15.36%, reflejando un aumento dramático. El valor mínimo de la TRM en 2024 fue de \$3,763.43, mientras que el máximo alcanzó los \$4,478.21 el jueves 14 de noviembre. La mediana de la TRM se situó en \$4,021.63, lo que sugiere que la mitad de los valores se encontraron por debajo y la otra mitad por encima de este punto. El valor más frecuente de la TRM en 2024 fue cercano a los \$3,900.

La desviación estándar de \$192.88 en 2024 reflejó una pronunciada dispersión de los precios, y el coeficiente de variación del 4.74% indicó una variabilidad moderada durante ese año.

La devaluación del peso colombiano frente al dólar en 2024 marcó un punto crítico en la economía, con una depreciación acumulada del 15.36% al cierre del año, según datos del Banco de la República. Este fenómeno, que situó la TRM en \$4,409.15 por dólar, contrastó fuertemente con la revaluación del 20.54% observada en 2023. La volatilidad cambiaria fue resultado de una combinación de factores externos, como el fortalecimiento global del dólar y la caída de los precios del petróleo, y desafíos internos, incluyendo la incertidumbre fiscal y los ajustes en la política monetaria. El impacto se extendió a múltiples dimensiones económicas, desde presiones inflacionarias hasta un incremento en el costo de las importaciones, configurando un escenario que exigió respuestas coordinadas entre el gobierno, el banco central y los actores productivos.

Análisis del Último Mes (aproximadamente, de junio a principios de julio de 2025):

Observando el comportamiento de la TRM en el último mes, se ha evidenciado una tendencia a la baja en el valor del dólar frente al peso colombiano. Por ejemplo, al 2 de julio de 2025, la TRM se cotiza en \$4,047.71. Si retrocedemos en el tiempo, podemos observar que, a principios de junio de 2025, los valores se encontraban por encima de los \$4,100, llegando a superar los \$4,190 a mediados de junio.

Detalles recientes del comportamiento de la TRM (aproximadamente, en los últimos 30 días hasta el 2 de julio de 2025):

TRM actual (2 de julio de 2025): \$4,047.71
 TRM de ayer (1 de julio de 2025): \$4,069.67
 TRM del 27 de junio de 2025: \$4,042.87
 TRM del 17 de junio de 2025: \$4,096.44



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 17 de 29

TRM del 11 de junio de 2025: \$4,190.90
TRM del 3 de junio de 2025: \$4,148.72



<https://www.dolar-colombia.com/>

El valor máximo del dólar en los últimos 30 días (aproximadamente) ha estado alrededor de los \$4,203.00, mientras que el mínimo se ha acercado a los \$4,010.78. La media en este período se sitúa en aproximadamente \$4,102.72. Esta fluctuación reciente muestra una apreciación del peso colombiano frente al dólar en el último mes, revirtiendo parte de la tendencia de depreciación observada a lo largo de 2024. Esta revaluación puede estar influenciada por diversos factores, como decisiones del Banco de la República (que recientemente ha reducido su tasa de interés de política monetaria a 9.25% efectiva desde el 2 de mayo de 2025), la evolución de los precios del petróleo, o la percepción de los mercados sobre la estabilidad económica y política del país.

En resumen, aunque el año 2024 estuvo marcado por una significativa devaluación del peso colombiano, el inicio de 2025 y, particularmente, el último mes, han mostrado una tendencia de apreciación, lo que podría aliviar las presiones inflacionarias derivadas del costo de las importaciones y tener un impacto positivo en la capacidad de compra del país. Sin embargo, la volatilidad sigue siendo una característica del mercado cambiario, y los factores internos y externos continúan siendo cruciales para determinar la trayectoria futura de la TRM.

IPC

El panorama inflacionario en Colombia a julio de 2025 muestra una tendencia a la baja y una estabilización gradual. A continuación, se presenta un análisis con los datos más recientes disponibles:

Inflación anual (Mayo 2024 - Mayo 2025): 5,05%,. Este es el nivel más bajo desde octubre de 2021 y representa una disminución significativa con respecto al 7,16% registrado en el mismo periodo de 2024.

Variación mensual del IPC (Mayo 2025): 0,32%. Este incremento mensual estuvo por debajo de las expectativas del mercado, lo que sugiere una contención de las presiones de precios.

Inflación año corrido (Enero - Mayo 2025): 3,63%

Factores que Contribuyen a la Desaceleración: Servicios y regulados: Han sido los principales impulsores de la caída de la inflación anual. Las tarifas de electricidad y gas han experimentado disminuciones.

Alimentos: Aunque la inflación de alimentos se ubicó en 4,71% anual en mayo, el grupo de perecederos ha mostrado una desaceleración en su variación mensual debido a una mayor oferta (frutas frescas, papa y tomate). Los procesados también han ralentizado su variación.

Política monetaria: El Banco de la República ha venido reduciendo su tasa de interés de política monetaria, ubicándola en 9,25% a partir del 2 de mayo de 2025. Esto indica una confianza en el control de la inflación y busca impulsar la economía.

Comportamiento por Divisiones de Gasto (Mayo 2025): Mayor contribución negativa: Electricidad, transporte de pasajeros y equipaje en avión, papas, carne de aves y frutas frescas.

Divisiones con variaciones positivas: Alojamiento, servicios públicos y alimentos explicaron gran parte del aumento



MUNICIPIO DE CANELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 18 de 29

mensual del IPC en mayo. Educación, restaurantes y hoteles aún presentan variaciones anuales elevadas, aunque con tendencia a la moderación.

Proyecciones para el resto de 2025:

El Banco de la República proyecta que la inflación cerrará el 2025 en 4,4%. ANIF estima que la inflación anual se ubicaría en 3,8% al cierre de 2025. Algunos análisis sugieren que la inflación podría tocar fondo a mediados de año (alrededor de 4,8%) y luego acelerarse en el segundo semestre para cerrar 2025 en torno al 5,0%.

En la próxima gráfica se evidencia los cambios en la variación del índice de precios al consumidor hasta el mes de mayo del año 2025, dejando ver una baja en la variación mensual:

IPC - IPC General 2025			
	Interanual	Acum. desde Enero	Variación mensual
Mayo 2025	5.1%	3.6%	0,3%
Abril 2025	5.2%	3.3%	0,7%
Marzo 2025	5.1%	2.6%	0,5%
Febrero 2025	5.3%	2.1%	1,1%
Enero 2025	5.2%	0.9%	0,9%
Diciembre 2024	5.2%	5.2%	0,5%
Noviembre 2024	5.2%	4,7%	0,3%
Octubre 2024	5.4%	4,4%	-0,1%
Septiembre 2024	5,8%	4,6%	0,2%
Agosto 2024	6,1%	4,3%	0%
Julio 2024	6,9%	4,3%	0,2%
Junio 2024	7,2%	4,1%	0,3%
Mayo 2024	7,2%	3,8%	0,4%

< IPC Colombia IPC General 2024

IPC Colombia Mayo 2025			
	Interanual	Acum. desde Enero	Variación mensual
IPC General [+]	5,1%	3,6%	0,3%
Alimentos y bebidas no alcohólicas [+]	4,7%		0,6%
Bebidas alcohólicas y tabaco [+]	4,9%		0,4%
Vestido y calzado [+]	2,0%		0,4%
Vivienda [+]	5,8%		0,5%
Menaje [+]	2,8%		0,2%
Medicina [+]	5,3%		0,4%
Transporte [+]	5,3%		-0,1%
Comunicaciones [+]	-1,5%		-0,2%
Ocio y Cultura [+]	1,8%		-0,5%
Enseñanza [+]	7,4%		0%
Hoteles, cafés y restaurantes [+]	7,4%		0,4%
Otros bienes y servicios [+]	3,5%		0,3%

< IPC 2025-04



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 19 de 29

<https://datosmacro.expansion.com/ipc-paises/colombia?sector=IPC+General&sc=IPC-IG>

La tendencia general es hacia la desinflación, lo que representa una mayor estabilidad para la economía colombiana. Sin embargo, es importante seguir monitoreando el comportamiento de categorías específicas como educación y restaurantes, así como la evolución de los precios de los bienes, que han mostrado cierto repunte impulsado por factores como la depreciación del peso. El Banco de la República continuará evaluando la necesidad de ajustar la tasa de interés en función de la evolución de la inflación y el crecimiento económico

1. Técnico:

La Administración Municipal requiere un inmueble en alquiler para el funcionamiento de las oficinas y dependencias de la Alcaldía Municipal de Candelaria. El bien debe estar ubicado en la cabecera municipal y cumplir con las condiciones mínimas necesarias para garantizar un servicio ágil, eficiente y en adecuadas condiciones de salubridad, comodidad e higiene para la ciudadanía. Asimismo, el inmueble debe contar con los servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía y recolección de residuos sólidos, además de ofrecer un espacio amplio, accesible, seguro y con buena iluminación, que permita el adecuado funcionamiento de las dependencias de la Administración Municipal.

Adicionalmente, debe situarse en un punto estratégico del municipio que facilite el acceso de los ciudadanos y colaboradores. Los locales en áreas de alto tráfico peatonal y vehicular, con proximidad a vías principales y transporte público. Que cuente con espacios bien distribuidos y funcionales, con estacionamiento disponible y áreas de atención adecuadas.

Por otro lado, se realizó una búsqueda de información en el SECOP relacionada con antecedentes contractuales sobre el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Alcaldía Municipal de Candelaria, Valle del Cauca, en la cual se evidenció que dicha entidad ha adelantado previamente procesos contractuales con objetos similares.

En el Valle, la mayoría de la oferta está en el estrato 4 donde se cobra \$19.844 por metro cuadrado en viviendas alquiladas con área promedio de 56,1 metros. Para el estrato 3, el precio promedio es de \$16.000 para soluciones con áreas de 54,2 metros. En el Valle, el cánón subió en promedio 7,12%.

Año	Incremento autorizado del arriendo e IPC	Incremento efectivo de los arriendos	Incremento suministro de agua	Incremento electricidad, gas y otros
2020	3,80%	1,97%	3,26%	3,35%
2021	1,61%	1,51%	7,59%	9,54%
2022	5,62%	2,94%	9,95%	22,28%
2023	13,62%	4,88%	10,02%	6,47%
2024	9,28 %	7,16 %		36 %
Julio 2025	5,20 %	7,16	6 %	20 %,

Fuente: Dane – Cálculos: Fedelonjas

Teniendo en cuenta el objeto contractual relacionado con el arrendamiento de un inmueble, se realizaron comparaciones de mercado con los bienes actualmente arrendados por la Administración Municipal de Candelaria Valle, considerando las condiciones técnicas, físicas y funcionales requeridas para garantizar la adecuada prestación de los servicios a la ciudadanía. Dichas condiciones han permitido que los usuarios realicen sus trámites de manera eficiente, en cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

El análisis efectuado incluyó inmuebles de características similares y tuvo en cuenta los valores que actualmente paga el Municipio, así como los costos asociados, entre ellos impuestos, tasas y servicios complementarios. El inmueble seleccionado cumple con los criterios de idoneidad, ubicación, estado y capacidad necesarios para el correcto funcionamiento de las dependencias municipales



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 20 de 29

N° Proceso	Descripción de Objeto	Valor honorarios
MDC-DADI-CD-177-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 9 No. 9-63 EN LA CABECERA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA DE CANDELARIA VALLE	\$ 7000.000
MDC-DADI-CD-414-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 378-44274 EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS O DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CANDELARIA VALLE.	\$ 6000.000
MDC-SDA-CD-088-2024	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE No. 005 CORREGIMIENTO DE VILLAGORGONA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO PARA LA DESCONCENTRACIÓN DE LOS SERVICIOS DE LA ALCALDÍA DE CANDELARIA VALLE EN EL CORREGIMIENTO DE VILLA GORGONA	\$ 6.000.000
VALOR PROMEDIO		\$ 6.333.333

A continuación, se presenta la tabla de deducciones que practica el municipio

CONCEPTO	Porcentaje o valor
Estampilla Adulto Mayor	3%
Estampilla Pro Cultura	0.5%
Estampillas Pro Hospital	1%
Estampillas Pro pacífico	0.5%
Estampilla para la justicia familiar	0,2/
Sobre tasa al Deporte	2.5%
Servicios generales (Declarantes)	4%
RETENCIÓN DE INDUSTRIA Y COMERCIO (De acuerdo con la Normatividad Municipal)	
RETENCIÓN EN LA FUENTE (De acuerdo con la Normatividad Colombiana)	
RETEIVA 15% sobre el valor del IVA (De acuerdo con la Normatividad Colombiana (Si Aplica)	

Regulatorio: Normatividad Vigente aplicable al bien y/o servicio: La presente contratación se regirá por la Ley 80 de 1993 con las modificaciones introducidas por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, como también por las demás normas concordantes.

2. REGULATORIO

Regulatorio: Normatividad Vigente aplicable al bien y/o servicio: La presente contratación se regirá por la Ley 80 de 1993 con las modificaciones introducidas por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, como también por las demás normas concordantes. Normas civiles y comerciales aplicables al contrato de arrendamiento.

ESTUDIO DE LA OFERTA: Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que le faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitan la consecución de los mismos.

Por ello, el propio estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, prevé (...) Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:



MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 21 de 29

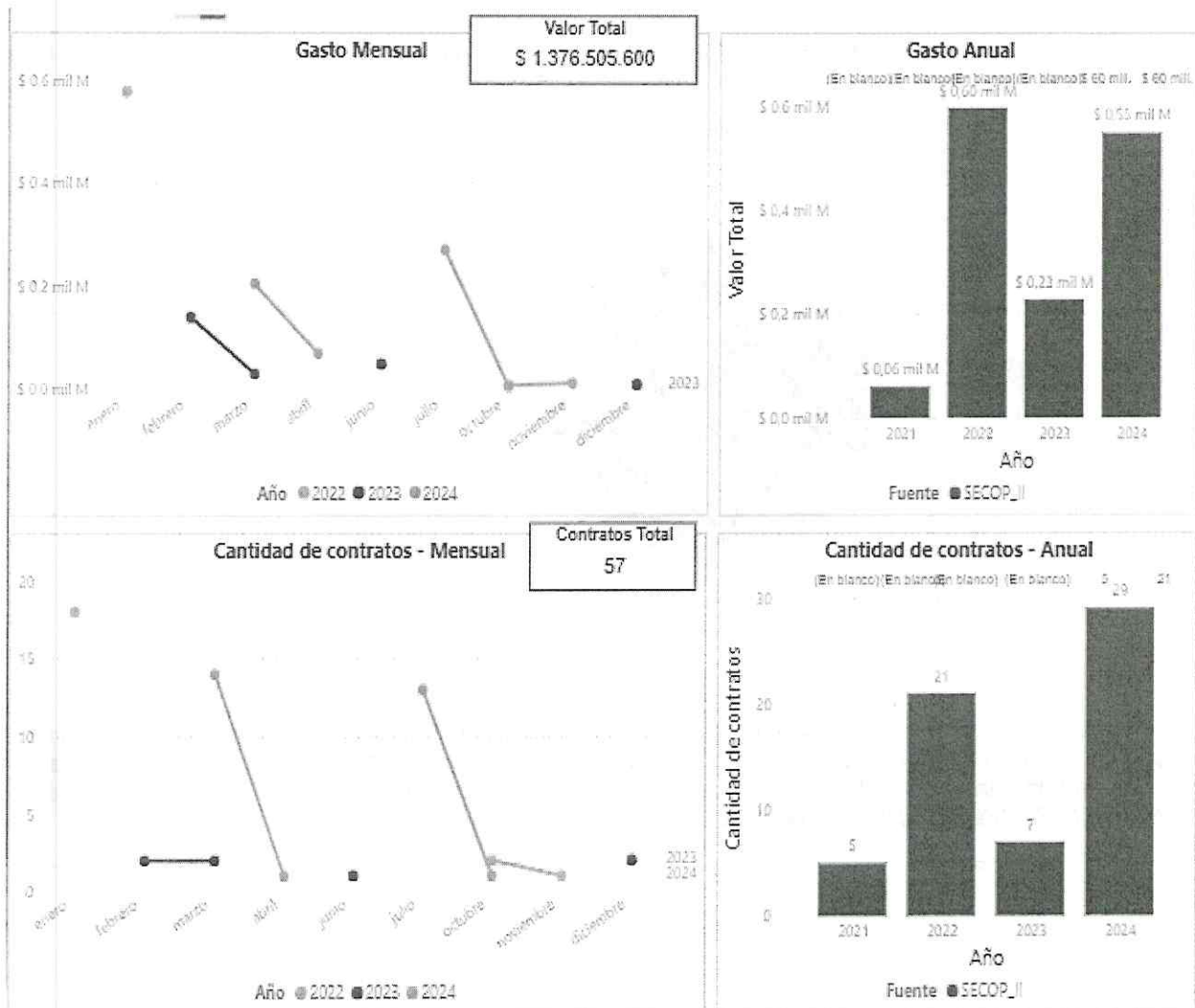
1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios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

GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

- Federación colombiana de lonjas de propiedad raíz.
- Federación internacional de administradores de bienes inmuebles y agentes inmobiliarios. Federación nacional de lonjas de propiedad raíz.
- Consejo de la construcción sostenible de Colombia. Cámara colombiana de la construcción Camacol.

En el estudio de la oferta, el Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional debe contestar, entre otras, las siguientes preguntas:

1. ¿Quién vende? Según la plataforma secop II, en su herramienta de abastecimiento estratégico, el Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional encontró que en candelaria a partir del año 2022 a la fecha se han celebrado 57 contratos con un total de 21 proveedores por un valor superior a los 1 mil millones de pesos acorde al clasificador de bienes y servicios relacionados con el objeto contractual.





MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

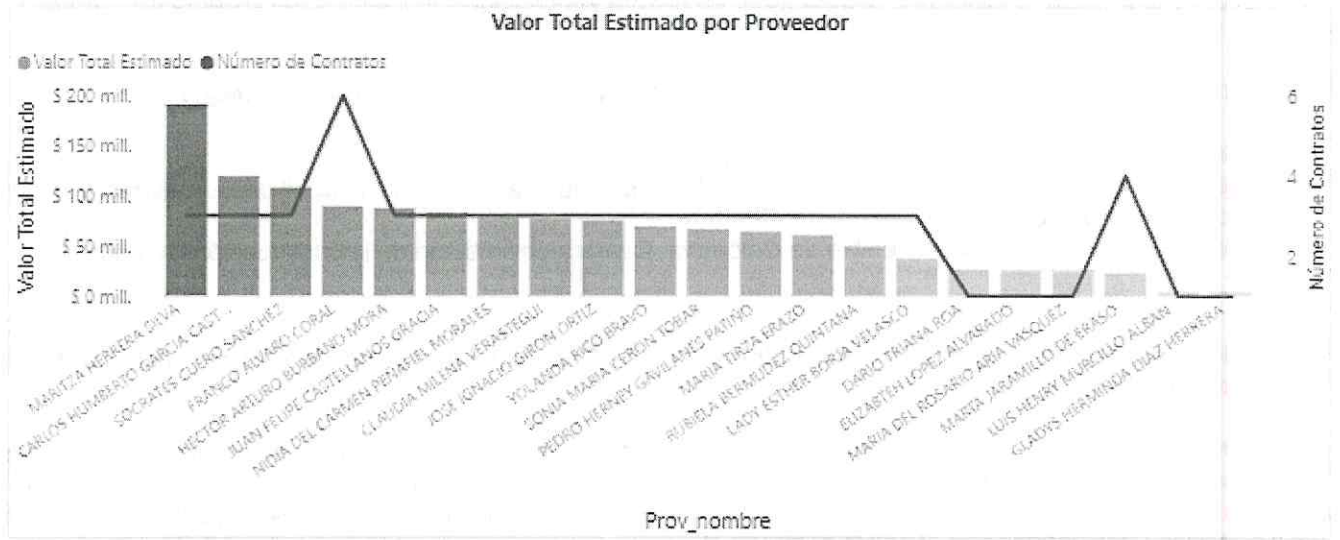
Versión: 8

Página 22 de 29

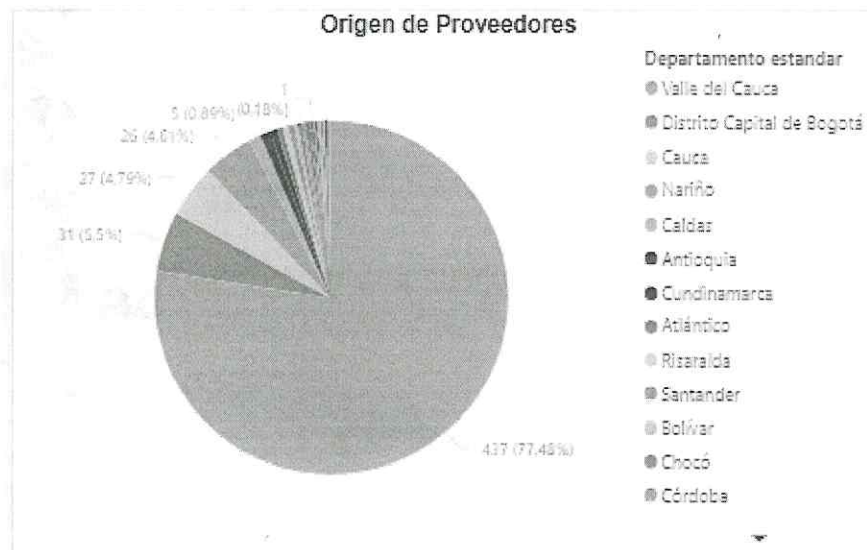
Valor Contratación
\$ 1 mil M

Número de Proveedores
21

Número de Contratos
57



Los proveedores a nivel municipal en temas relacionados con el objeto contractual, se encuentran en su mayoría registrados en el valle del cauca.



Según la plataforma secop II, en su herramienta de abastecimiento estratégico, el Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional encontró que en el valle del cauca a partir del año 2022 a la fecha se han celebrado 819 contratos con un total mayor a las 373 mil proveedores por un valor superior a los 98 mil millones de pesos acorde al clasificador de bienes y servicios relacionados con el objeto contractual.



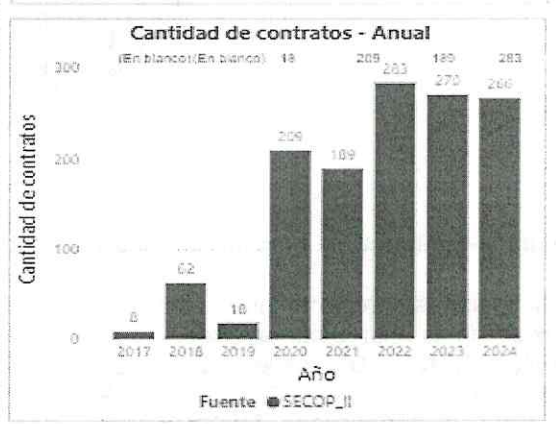
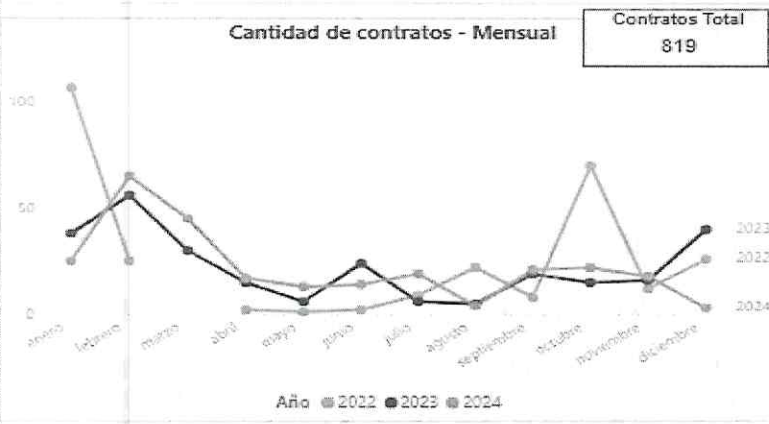
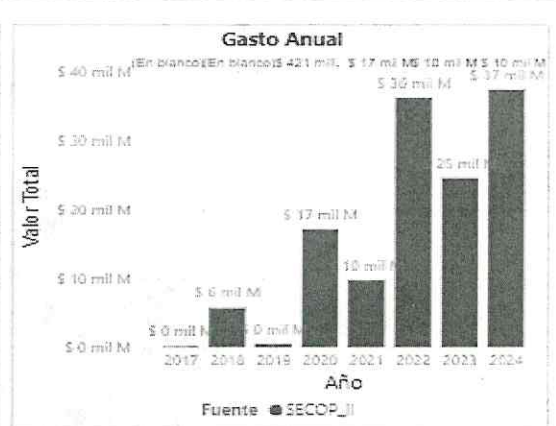
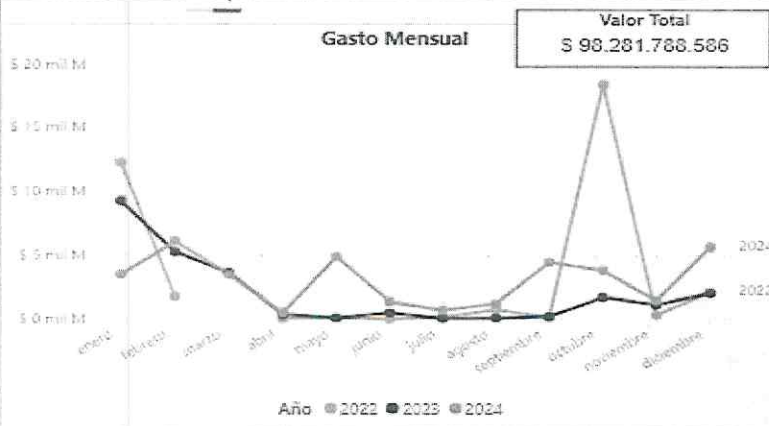
MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

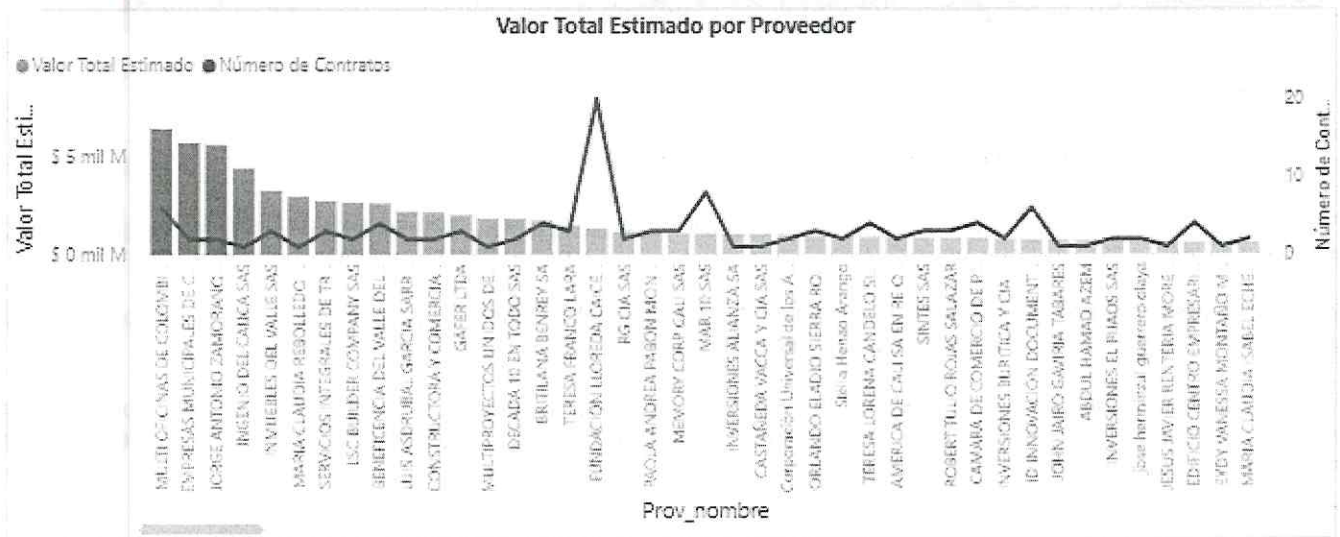
Página 23 de 29



Valor Contratación
\$ 98 mil M

Número de Proveedores
373

Número de Contratos
819



La Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional, tiene como propósito, el de diseñar y ejecutar las políticas, planes, programas, estrategias y gestiones necesarias establecidas en el plan de desarrollo "JUNTOS PODEMOS TRANSFORMAR A CANDELARIA" 2024-2027 además optimizar la calidad de los recursos humanos, organizacionales, llevar el registro actualizados de bienes inmuebles del municipio, así como los de uso públicos, administrados o bajo la responsabilidad del Departamento administrativo de desarrollo institucional y garantizar la protección patrimonial de todos ellos, y la debida cobertura de todos los riesgos mediante el amparo adecuado con compañía de seguros, así mismo garantizar el mantenimiento del palacio municipal y su conservación, la determinación y administración de los recursos físicos necesarios para la realización de los programas de los diversos departamentos o secretarías de la administración municipal.



MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

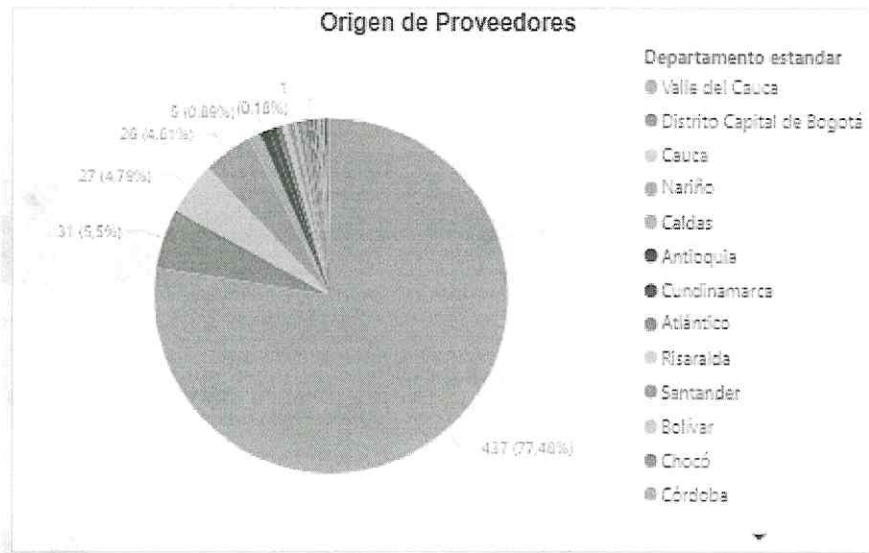
Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 24 de 29

Los proveedores a nivel departamental en temas relacionados con el objeto contractual, se encuentran en su mayoría registrados en el valle del cauca.



¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios?

A continuación, se presenta información correspondiente a contratos realizados a nivel nacional y municipal que tienen objetos similares al presente análisis

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 378-11583 EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS PÚBLICAS CON EL FIN DE GARANTIZAR ESPACIOS ADECUADOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, OPERATIVAS Y DE APOYO INSTITUCIONAL, NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS MISIONALES DE LA ENTIDAD .

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024			Total	
	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	263	\$ 36.180.560.814	36,81%	270	\$ 24.622.655.953	25,05%	266	\$ 37.478.571.819	38,13%	819	\$ 98.281.788.586
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	263	\$ 36.180.560.814	36,81%	270	\$ 24.622.655.953	25,05%	266	\$ 37.478.571.819	38,13%	819	\$ 98.281.788.586
Total	263	\$ 36.180.560.814	36,81%	270	\$ 24.622.655.953	25,05%	266	\$ 37.478.571.819	38,13%	819	\$ 98.281.788.586

Fuente: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

Para realizar el presente análisis se realizó la búsqueda en el portal SECOP II de procesos adelantados por la Entidad Estatal cuyo objeto se relaciona con el presente, obteniendo como resultado la siguiente información.

El siguiente cuadro se diligencia con base en la relación de honorarios establecidos en el estudio previos, el objeto contractual similar al propuesto en el estudio previo a nivel municipal y departamental un mínimo de 4 objetos contractuales relacionados con el objeto a contratar.

# PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA	HONORARIOS
2025BS009	Contratación Directa	EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ASEO DE CANDELARIA S.A. E.S.P	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No. 9-49 BARRIO SAN CRISTÓBAL DE CANDELARIA VALLE DEL CAUCA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA CANDEASEO SA ESP.	\$ 67.937.676	\$ 5.661.473
2025BS008	Contratación Directa	EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ASEO DE CANDELARIA S.A. E.S.P	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LOCAL #5 DEL CENTRO COMERCIAL LA CANDELARIA, POBLADO CAMPESTRE, MUNICIPIO DE CANDELARIA (CARRERA 37, MZN 25), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN	\$ 17.735.760	\$ 1.477.980



MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 25 de 29

2025BS010	Contratación Directa	EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ASEO DE CANDELARIA S.A. E.S.P.	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 38A OESTE CALLE 22A MANZANA 26B CASA 22 URBANIZACIÓN ARBOLEDA CAMPESTRE DE CANDELARIA VALLE DEL CAUCA, PARA EI FUNCIONAMIENTO DEL CUARTELILLO DE CA	\$ 7.560.000	\$6.30.000
PN MEVAL CD 008 2024	Contratación Directa	POLICIA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	ARRENDAMIENTO RESTAURANTE Y CAFETERÍA COMANDO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA ANTIOQUIA	\$ 19.603.140	19.603.140

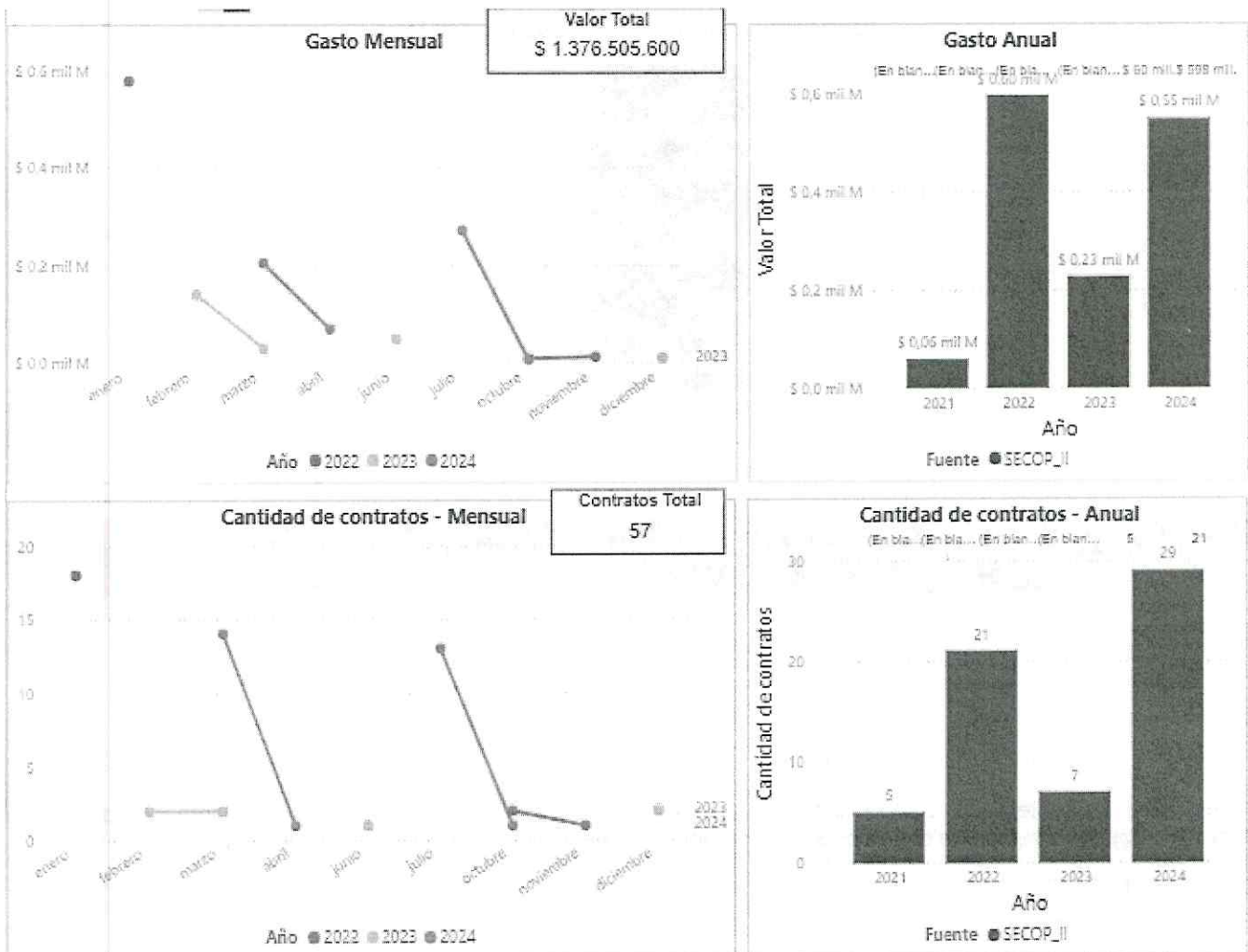
https://www.datos.gov.co/Gastos-Gubernamentales/SECOP-II-Contratos-Electr-nicos/jbjy-vk9h/data_preview

ESTUDIO DE LA DEMANDA:

La Entidad Estatal debe recopilar en el estudio de la demanda la información que le permita responder las siguientes preguntas:

Para el análisis de la demanda de este tipo de servicios se realizó una búsqueda documental en la página Web del SECOP II y se usó la herramienta de modelo de abastecimiento estratégico y el modelo de abastecimiento. Utilizando los criterios de búsqueda Candelaria para los procesos contratados por la entidad estatal en el pasado, los cuales se relacionan a continuación:

1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio? A partir del 1 de enero del 2022 a la fecha, el municipio de Candelaria Valle del Cauca ha suscrito alrededor 57 contratos por la modalidad de contratación directa por un valor aproximado mayor a los \$1 mil millones de pesos.





MUNICIPIO DE CANELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 26 de 29

Valor Total Estimado para el Proveedor	Número de Contratos del Proveedor	Origen del Proveedor
\$ 1 mil M	57	Colombia - Valle del Cauca



La modalidad de selección utilizada para la adquisición de bienes y servicios relacionados con los códigos mencionados anteriormente es la contratación directa.



Y el detalle de los mismos y participación por cada año para contratación directa es el siguiente:

Año	2022			2023			2024			Total		
	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Participación	
8013 - Servicios inmobiliarios	21	\$ 598.207.000	43,46%	7	\$ 227.565.000	16,53%	29	\$ 550.733.600	40,01%	57	\$ 1.376.505.600	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	21	\$ 598.207.000	43,46%	7	\$ 227.565.000	16,53%	29	\$ 550.733.600	40,01%	57	\$ 1.376.505.600	100,00%
Total	21	\$ 598.207.000	43,46%	7	\$ 227.565.000	16,53%	29	\$ 550.733.600	40,01%	57	\$ 1.376.505.600	100,00%

Para realizar el presente análisis se realizó la búsqueda en el portal SECOP II de procesos adelantados por la Entidad Estatal cuyo objeto se relaciona con el presente, obteniendo como resultado la siguiente información.

# PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA	HONORARIOS
-----------	-----------------	---------	--------	---------	------------



MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

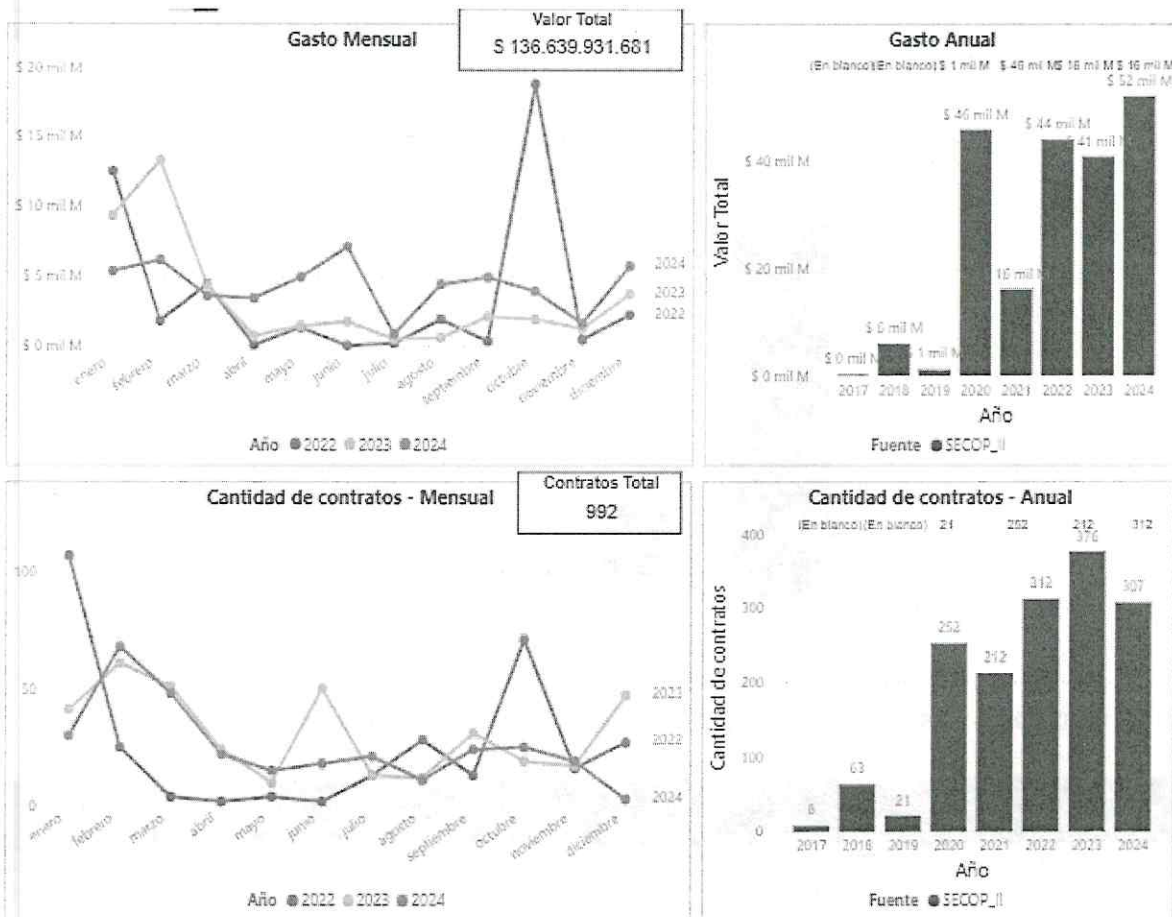
Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 27 de 29

MDC-SDA-CD-366-2024	contratación directa	Municipio de candelaria	"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 378-269376, 378-269377, 378-269378, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE VILLAGORGONA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA DESTINADO PARA.	\$6.033.600	\$6.033.600
MDC-SDA-CD-195-2024	Contratación directa	Municipio de candelaria	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 9 NO.546 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO VIVE DIGITAL DE LA ALCALDIA DE CANDELARIA VALLE	17.400.000	\$2.900.000

2. ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio? A partir del 1 de enero del 2022 a la fecha, el departamento del Valle del Cauca ha suscrito alrededor 992 mil contratos por la modalidad de contratación directa por un valor aproximado mayor a los \$ 137 mil millones de pesos.





MUNICIPIO DE CANDELARIA ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 28 de 29

Valor Contratación

\$ 137 mil M

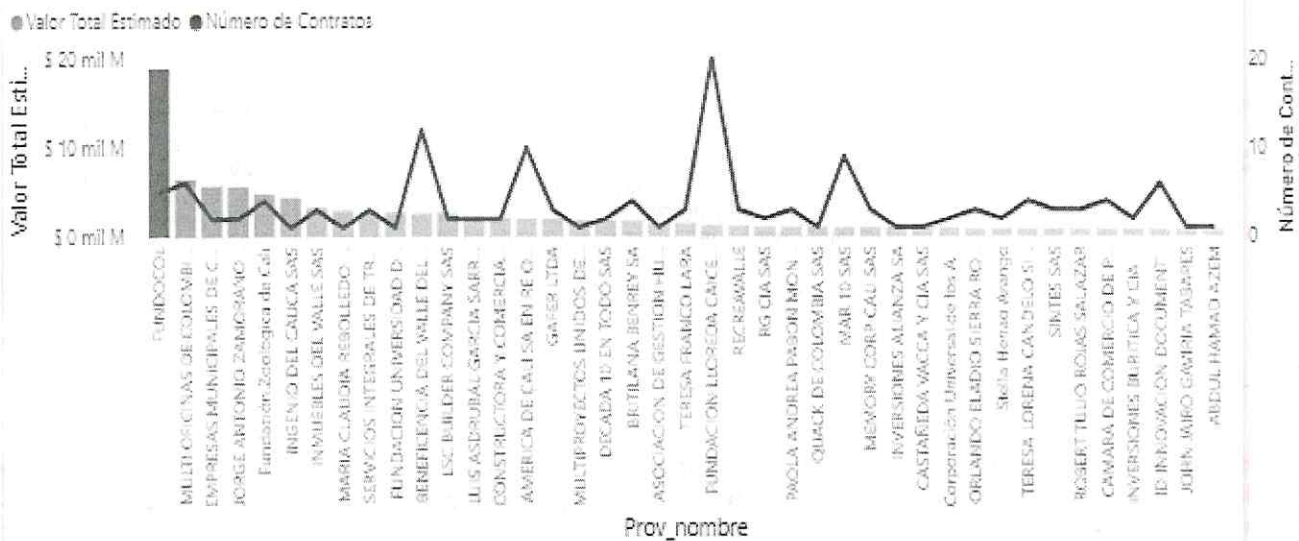
Número de Proveedores

472

Número de Contratos

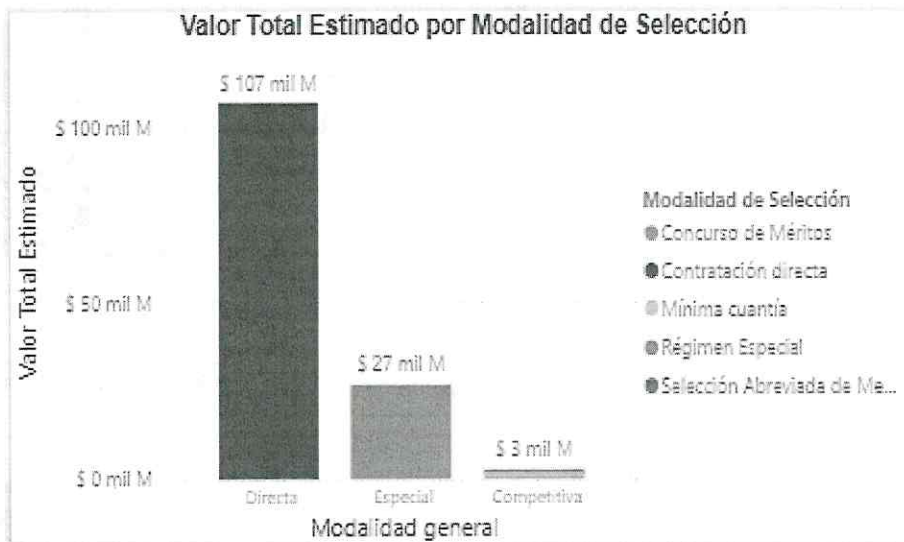
992

Valor Total Estimado por Proveedor



La modalidad de selección utilizada para la adquisición de bienes y servicios relacionados con los códigos mencionados anteriormente es la contratación directa.

Valor Total Estimado por Modalidad de Selección



Y el detalle de los mismos y participación por cada año para contratación directa es el siguiente:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de 2022 a 2024

Año	2022			2023			2024		
	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	312	\$ 43.916.914.760	32,14%	376	\$ 40.756.856.909	29,83%	304	\$ 51.967.161.012	38,03%
Total	312	\$ 43.916.914.760	32,14%	376	\$ 40.756.856.909	29,83%	304	\$ 51.967.161.012	38,03%

Para realizar el presente análisis se realizó la búsqueda en el portal SECOP II de procesos adelantados por la Entidad Estatal cuyo objeto se relaciona con el presente, obteniendo como resultado la siguiente información.

# PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA	HONORARIOS
-----------	-----------------	---------	--------	---------	------------



**MUNICIPIO DE CANDELARIA
ESTUDIOS PREVIOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA**

Código: 54-PGC-FT-56

Fecha: 08-Enero-2025

Versión: 8

Página 29 de 29

MDC-SDA- CD-366-2024	contratación directa	Municipio de candelaria	"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 378-269376, 378-269377, 378- 269378, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE VILLAGORGONA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA DESTINADO PARA.	\$6.033.600	\$6.033.600
MDC-SDA- CD-195-2024	Contratación directa	Municipio de candelaria	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 9 NO.546 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO VIVE DIGITAL DE LA ALCALDIA DE CANDELARIA VALLE	17.400.000	\$2.900.000

De conformidad con la información obtenida en la consulta realizada en el modelo de abastecimiento estratégico; Análisis de la Oferta y Demanda de Colombia Compra Eficiente, estudio del mercado y un análisis detenido de la propuesta en cuestión, se puede evidenciar que los precios y condiciones ofrecidos están en consonancia con la actual dinámica de precios del sector. Esta congruencia nos brinda la confianza necesaria para avanzar con la propuesta que está en línea con las expectativas del mercado y cumple con las especificaciones técnicas a desarrollar en el objeto contractual en mención

NO EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del Presente Decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos..

Teniendo en cuenta lo anterior, el Municipio de Candelaria no exigirá al contratista la constitución de la Garantía, toda vez que antes de realizar cada pago; el Supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó acorde a lo establecido, por lo cual no hay riesgos que amparar

INDICACIÓN SI LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL

El presente proceso de contratación **no está** sometido a uno o varios acuerdos comerciales.


Leydi Marcela Soto
Contratista
ELABORO


REVISÓ Y APROBÓ:
LEONOR EUGENIA TRIANA DIAZ
**Directora del Departamento Administrativo de
Desarrollo Institucional**

