MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA

ANÁLISIS DEL SECTOR

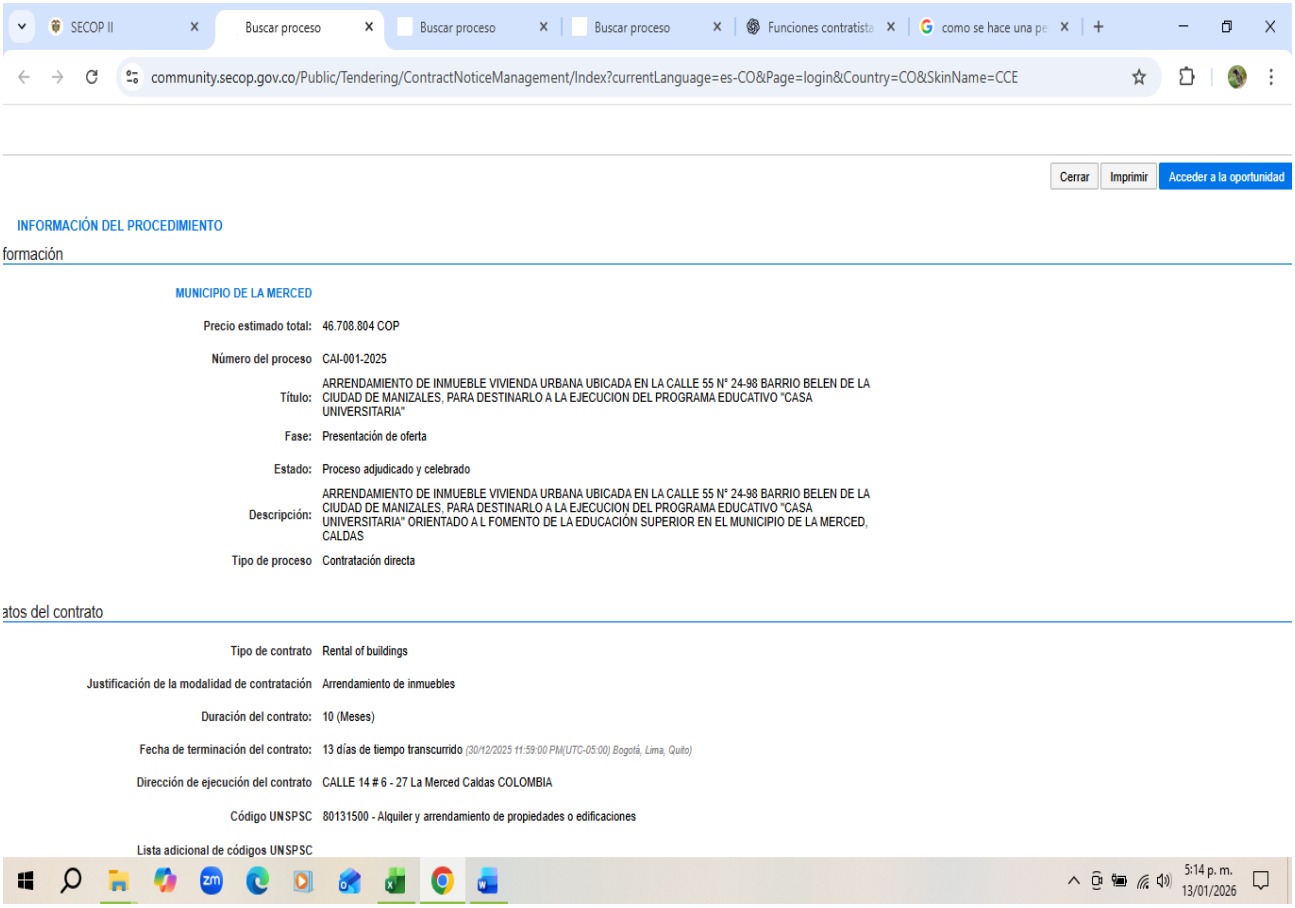
El presente análisis del sector se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por consiguiente, la entidad procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo para suscribir contrato de arrendamiento:

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 24 ENTRE CALLES 54 Y 55 NUMERO 54-85 EN LA CIUDAD DE MANIZALES- CALDAS, CON EL FIN DE DESTINARLO AL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA UNIVERSITARIA, MEJORANDO LA CALIDAD Y PERMANENCIA DE LA EDUCACION SUPERIOR Y TERCIARIA DIRIGIDO A JOVENES Y ADOLESCENTES DE LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE FILADELFIA, CALDAS

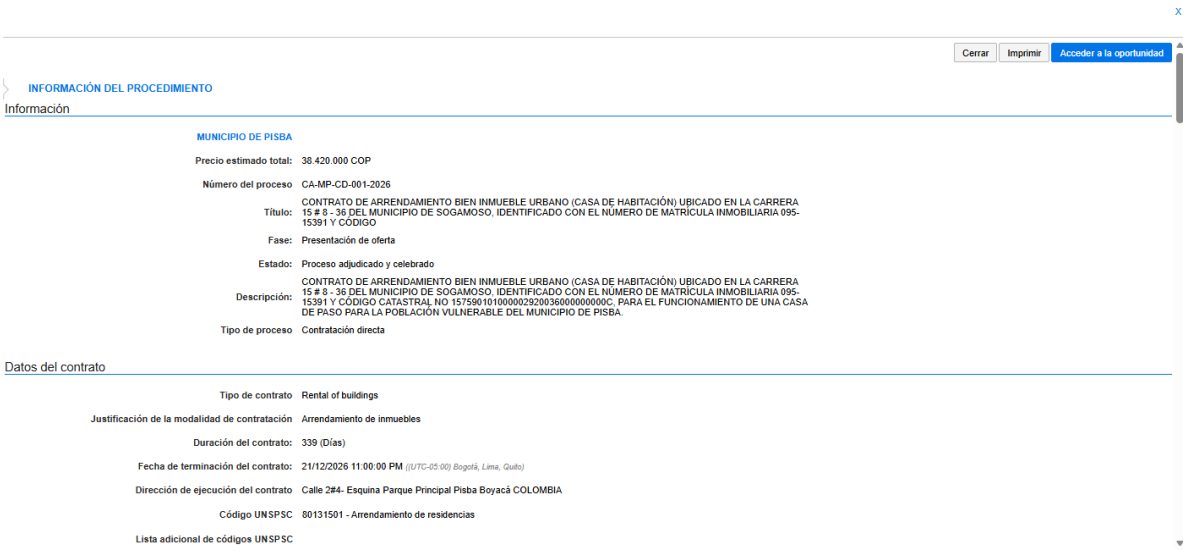
ANÁLISIS DE CONDICIONES DE OTROS PROCESOS DE CONTRATACIÓN SIMILARES Y DE LA DEMANDA E HISTORICO.

Se realizó búsqueda de procesos de contratación cuyo objeto sea el arrendamiento de un bien inmueble para la atención de estudiantes dentro del programa “casa universitaria” para los jóvenes del municipio de Filadelfia Caldas, en la página http://www.colombiacompra.gov.co/, y en internet, en donde se evidencia que las entidades públicas adelantan procesos de contratación con objetos y condiciones similares, a través de contratación directa. A continuación, se relacionan algunos de los procesos encontrados en la página de Colombia Compra Eficiente así:

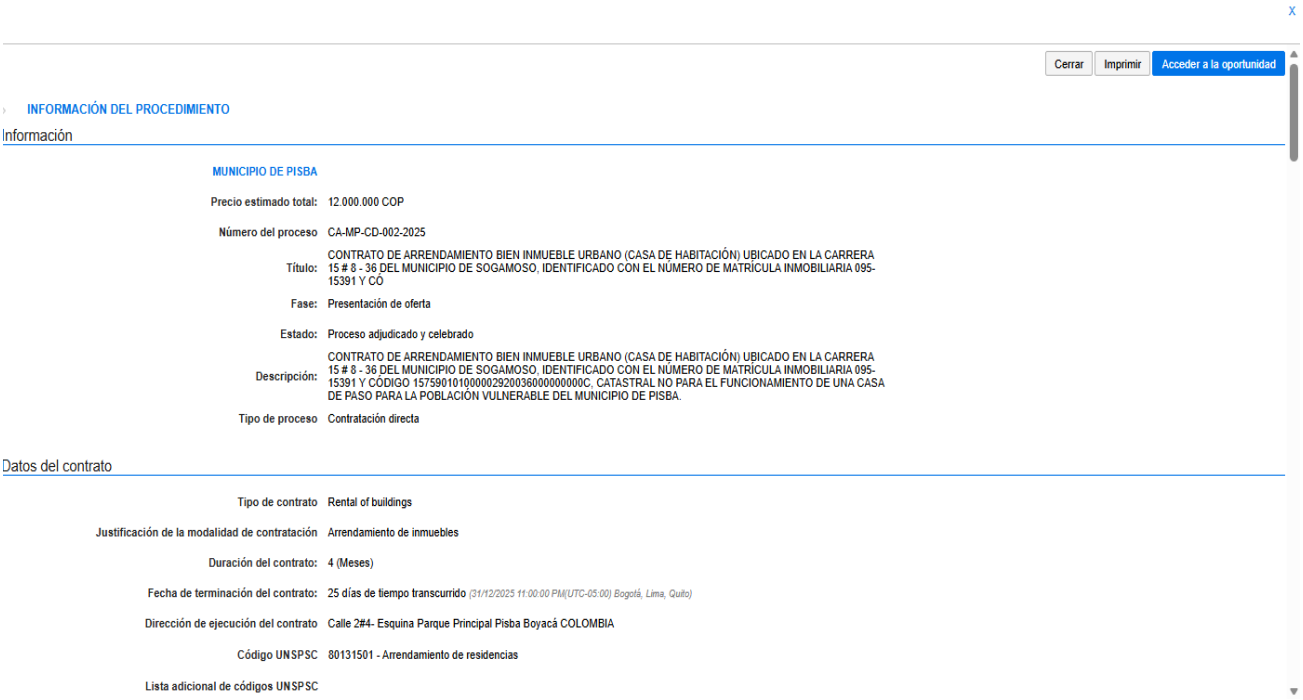
1.


SECOP II
Buscar proceso
Buscar proceso
Buscar proceso
Funciones contratista
como se hace una pe
community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
Cerrar
Imprimir
Acceder a la oportunidad
INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO
formación
MUNICIPIO DE LA MERCED
Precio estimado total: 46.708.804 COP
Número del proceso CAI-001-2025
Título: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CALLE 55 N° 24-98 BARRIO BELEN DE LA CIUDAD DE MANIZALES, PARA DESTINARLO A LA EJECUCION DEL PROGRAMA EDUCATIVO "CASA UNIVERSITARIA"
Fase: Presentación de oferta
Estado: Proceso adjudicado y celebrado
Descripción: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CALLE 55 N° 24-98 BARRIO BELEN DE LA CIUDAD DE MANIZALES, PARA DESTINARLO A LA EJECUCION DEL PROGRAMA EDUCATIVO "CASA UNIVERSITARIA" ORIENTADO A L FOMENTO DE LA EDUCACIÓN SUPERIOR EN EL MUNICIPIO DE LA MERCED, CALDAS
Tipo de proceso Contratación directa
atos del contrato
Tipo de contrato Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato: 10 (Meses)
Fecha de terminación del contrato: 13 días de tiempo transcurrido (30/12/2025 11:59:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato CALLE 14 # 6 - 27 La Merced Caldas COLOMBIA
Código UNSPSC 80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
Lista adicional de códigos UNSPSC
5:14 p. m.
13/01/2026

2.


Cerrar
Imprimir
Acceder a la oportunidad
INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO
Información
MUNICIPIO DE PISBA
Precio estimado total: 38.420.000 COP
Número del proceso CA-MP-CD-001-2026
Título: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE URBANO (CASA DE HABITACIÓN) UBICADO EN LA CARRERA 15 # 8 - 36 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-15391 Y CÓDIGO
Fase: Presentación de oferta
Estado: Proceso adjudicado y celebrado
Descripción: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE URBANO (CASA DE HABITACIÓN) UBICADO EN LA CARRERA 15 # 8 - 36 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-15391 Y CÓDIGO CATASTRAL NO 157590101000002920036000000000C, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CASA DE PASO PARA LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE PISBA.
Tipo de proceso Contratación directa
Datos del contrato
Tipo de contrato Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato: 339 (Días)
Fecha de terminación del contrato: 21/12/2026 11:00:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato Calle 2#4- Esquina Parque Principal Pisba Boyacá COLOMBIA
Código UNSPSC 80131501 - Arrendamiento de residencias
Lista adicional de códigos UNSPSC

3.



Cerrar | Imprimir | Acceder a la oportunidad

INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Información

MUNICIPIO DE PISBA

Precio estimado total: 12.000.000 COP

Número del proceso: CA-MP-CD-002-2025

Título: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE URBANO (CASA DE HABITACIÓN) UBICADO EN LA CARRERA 15 # 8 - 36 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 095-15391 Y CÓ

Fase: Presentación de oferta

Estado: Proceso adjudicado y celebrado

Descripción: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE URBANO (CASA DE HABITACIÓN) UBICADO EN LA CARRERA 15 # 8 - 36 DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 095-15391 Y CÓDIGO 15759010100000292003600000000C, CATASTRAL NO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CASA DE PASO PARA LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE PISBA.

Tipo de proceso: Contratación directa

Datos del contrato

Tipo de contrato: Rental of buildings

Justificación de la modalidad de contratación: Arrendamiento de inmuebles

Duración del contrato: 4 (Meses)

Fecha de terminación del contrato: 25 días de tiempo transcurrido *(31/12/2025 11:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Dirección de ejecución del contrato: Calle 2#4- Esquina Parque Principal Pisba Boyacá COLOMBIA

Código UNSPSC: 80131501 - Arrendamiento de residencias

Lista adicional de códigos UNSPSC:

Realizado el análisis de la entidad, se observa que la misma suscribe contratos de arrendamiento mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con los preceptos legales vigentes, con personas naturales o jurídicas propietarias de bienes inmuebles que cumplen con las condiciones requeridas para el cumplimiento del objeto contractual.

Estos contratos se celebran teniendo en cuenta las condiciones físicas, técnicas, de ubicación y habitabilidad del inmueble, así como su idoneidad para el uso requerido, las cuales se acreditan mediante la documentación legal correspondiente y las visitas de verificación realizadas por la entidad.

Como contraprestación, la entidad reconoce y paga un canon de arrendamiento, el cual se liquida y paga de manera periódica conforme a lo establecido en el contrato, previo cumplimiento de las condiciones pactadas. El valor del canon se fija con base en el análisis del sector inmobiliario, teniendo en cuenta valores históricos de contratos de arrendamiento de inmuebles con características similares, tales como ubicación, área, destinación y condiciones generales, garantizando criterios de razonabilidad y economía.

ANÁLISIS DEL SECTOR. PERSPECTIVA LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERA, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA. ALTERNATIVAS PARA SATISFACER LA NECESIDAD

NORMATIVA APLICABLE:

Constitución Política de Colombia.

Ley 80 de 1993, Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Ley 1150 de 2007, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

Ley 489 de 1998, Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones.

Ley 1474 de 2011, Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

Decreto 019 de 2012, Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Ley 1006 de 2006 ***Por la cual se reglamenta la profesión de Administrador Público y se deroga la Ley 5ª de 1991.***

PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:

Es obligación de la administración pública adelantar todos sus procesos contractuales con observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad, moralidad e igualdad, toda vez que la función pública se encuentra al servicio de los intereses generales, con el fin de cumplir con los fines esenciales del Estado.

Acorde con estos fines, la Secretaría de Desarrollo Social y Comunitario, tiene registrado el proyecto se encuentra registrado en el Banco de Programas y Proyectos de inversión municipal BPIN 202600000006244 Fortalecimiento de estrategias para el acceso y la permanencia en la educación superior de los jóvenes del municipio de Filadelfia, Caldas, 220206100 Servicio de apoyo financiero para la permanencia a la educación superior.

Dado lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Social y Comunitario requiere contratar una persona natural o jurídica que cuente con un bien inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, con el fin de garantizar la adecuada prestación de los servicios a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social y Comunitario. Esta necesidad obedece a que actualmente la Administración Municipal no dispone de un inmueble propio o en uso que reúna las condiciones necesarias para el desarrollo de las actividades requeridas en dicha ciudad.

La división de los sectores es la siguiente:

a. Sector primario o sector agropecuario.
b. Sector secundario o sector industrial.
c. Sector terciario o sector de servicios.

El sector terciario incluye todas las actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales y, de apoyo a la gestión, el gobierno.

Es indispensable aclarar que los primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En consecuencia, el objeto contractual se enmarca dentro del sector terciario o de servicios, toda vez que corresponde a la contratación de una persona natural o jurídica que cuente con un bien inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, destinado a albergar a los estudiantes del Municipio de Filadelfia que adelantan estudios de educación superior. Para tal fin, se hace necesaria la consecución, mediante la modalidad de arrendamiento, de un inmueble que reúna las condiciones físicas, técnicas y de habitabilidad requeridas, de acuerdo con el número de estudiantes beneficiarios y las necesidades propias del desarrollo de su formación académica.

PERSPECTIVA FINANCIERA: Desde el punto de vista financiero, en razón a la naturaleza del contrato y a la forma de pago que será pactada, pago mensual del servicio contratado, se observa que tal información no es determinante para establecer las condiciones del contrato.

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL: Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual serán llevadas a cabo por una persona natural, no está obligada a acreditar una estructura organizacional para el cumplimiento de estas.

PERSPECTIVA TÈCNICA: Para la ejecución del objeto contractual se requiere de persona natural o jurídica que cuente con un bien inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, para garantizar el funcionamiento continuo, ordenado y adecuado en formación educativa superior mediante un apoyo operativo que permita atender a jóvenes, adolescentes y familias de escasos recursos

Este documento hace parte integral de los estudios y documentos previos del contrato que se suscriba.

Dado en Filadelfia Caldas, enero de 2026.

ORIGINAL FIRMADO
LEIDY CAROLINA HENAO ALVAREZ
Secretaria de Desarrollo Social y Comunitario
Alcaldía Filadelfia Caldas