

**MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA**
**ANÁLISIS DEL SECTOR**

El presente análisis del sector se realizará de conformidad con lo dispuesto en el art. 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 los contratos de arrendamientos.

**ANÁLISIS DE CONDICIONES DE OTROS PROCESOS DE CONTRATACIÓN SIMILARES Y DE LA DEMANDA E HISTÓRICO**

Se realizó búsqueda de procesos de contratación cuyo objeto sea la prestación de servicios de arrendamiento para ampliar la capacidad instalada de la administración Departamental a fin de suplir diferentes necesidades locativas del Departamento de Caldas, en la página <http://www.colombiacompra.gov.co/>, y en internet, en donde se evidencia que la entidad adelanta de manera regular 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.

GOBERNACION DE CALDAS - Primero la Gente	CD-SED-395-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN CALLE 8 N 7 21 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DEL MUNICIPIO DE NEIRA CALDAS	Presentación de oferta	4/02/2025 7:02 PM (UTC-5)	114.933.750 COP	Proceso adjudicado y celebrado
GOBERNACION DE CALDAS - Primero la Gente	CD-SG-471-2024	Arrendamiento de Bien Inmueble para ampliar la capacidad instalada	Presentación de oferta	10/04/2024 5:18 PM (UTC-5)	49.936.538 COP	Proceso adjudicado y celebrado
GOBERNACION DE CALDAS - Primero la Gente	CD-SG-471	Arrendamiento de Bien Inmueble para ampliar la capacidad instalada	Presentación de oferta	10/04/2024 3:21 PM (UTC-5)	49.936.538 COP	Proceso en evaluación y observaciones
GOBERNACION DE CALDAS - Primero la Gente	CD-SG-504-2024	Arrendamiento programa de pensionados con COTILCA	Presentación de oferta	3/04/2024 2:10 PM (UTC-5)	80.763.908 COP	Proceso adjudicado y celebrado

2.

**Información**

GOBERNACION DE CALDAS - Primero la Gente  
 Precio estimado total: 80.753.988 COP  
 Número del proceso: CD-SG-604-2024  
 Título: Arrendamiento programa de pensionados con COTILCA  
 Fase: Presentación de oferta  
 Estado: Proceso adjudicado y celebrado  
 Descripción: Arrendamiento de inmueble urbano para el funcionamiento del Programa de Pensionados y Jubilados del Departamento de Caldas para la vigencia 2024  
 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: 9 (Meses)  
 Fecha de terminación del contrato: 31/12/2024 12:00:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Coahuila  
 Dirección de ejecución del contrato: Carrera 21 entre calles 22 y 23 Manizales Caldas COLOMBIA  
 Código UNSPSC: 80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones  
 Lista adicional de códigos UNSPSC:  
 Lotes?  Sí  No

3.

## INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

## Información

GOBERNACION DE CALDAS - Primera

la Gente

Precio estimado total: 49.936.588 COP

Número del proceso: CD-SG-471

Título: Arrendamiento de Bien Inmueble para ampliar la capacidad instalada

Fase: Presentación de oferta

Estado: Proceso en evaluación y observaciones

Descripción: Contrato de arrendamiento de bien inmueble oficina para ampliar la capacidad instalada de la Gobernación de Caldas en el centro de la ciudad.

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: 2 (Meses)

Fecha de terminación del contrato: 15/04/2024 8:00:00 AM (UTC-05:00 Bogotá, Lima, Quito)

Dirección de ejecución del contrato: carrera 21 entre calles 22 y 23 Manizales Caldas COLOMBIA

Código UNSPSC: 80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Lista adicional de códigos UNSPSC

Lotes?  SI  No

4.

## Información

GOBERNACION DE CALDAS - Primera

la Gente

Precio estimado total: 101.805.429 COP

Número del proceso: CD-SG-408-2024

Título: ARRIENDO DE INMUEBLE URBANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA UNIDAD DE TRANSITO DEL DEPARTAMENTO

Fase: Presentación de oferta

Estado: Proceso adjudicado y celebrado

Descripción: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA UNIDAD DE TRANSITO DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS.

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: 10 (Meses)

Fecha de terminación del contrato: 31/12/2024 11:00:00 PM (UTC-05:00 Bogotá, Lima, Quito)

Dirección de ejecución del contrato: carrera 21 entre calles 22 y 23 Manizales Caldas COLOMBIA

Código UNSPSC: 80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Lista adicional de códigos UNSPSC

Realizado el análisis de la entidad se puede observar que la misma suscribe contratos de arrendamiento de la modalidad de contratación directa con personas naturales y jurídicas, en el caso específico para ampliar la capacidad instalada de la administración a fin de suplir necesidades locativas.

Los mismos se celebran teniendo en cuenta la calidad, idoneidad y condiciones de los contratistas. Los cuales se han acreditado mediante la identificación previa del bien, sus condiciones locativas y capacidad para suplir necesidades propias y puntales de la administración.

Como contraprestación se pagan cánones de arrendamiento proporcionales al uso del bien durante el contrato.

**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, Ley 1150 de 2007, Ley 489 de 1998, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Ley 1882 de 2018 y el Decreto Único Reglamentario 1082 del 26 de mayo de 2015, y decretos reglamentarios.

Es deber de la Gobernación de Caldas, vigilar y salvaguardar los bienes y valores que le han sido encomendados, y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines a que han sido destinados, además de responder por la conservación de los útiles, equipos, muebles y bienes confiados a su guarda o administración y rendir cuenta oportuna de su utilización, tal y como lo dispone la Ley 1952 de 2019 por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario se derogan la ley 734 de 2002 y algunas disposiciones de la Ley 1474 de 2011, relacionadas con el derecho disciplinario y en el que se preceptúa en su título IV, capítulo II, numeral 23 “(...) Responder por la conservación de los útiles, equipos, muebles y bienes confiados a su guarda o administración y rendir cuenta oportuna de su utilización. (...)”.

Normativa aplicable al contrato. Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1882 de 2018, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 y las normas civiles y comerciales pertinentes.

#### **PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:**

Es deber de la Secretaría General dentro de las funciones principales contratar todos los bienes y servicios que sean necesarios para la buena ejecución de la parte misional de la entidad y que no esté en capacidad de realizar con personas propias de la misma.

El macro proceso Soporte Logístico de responsabilidad de la Secretaría General, tiene dentro de sus objetivos, prestar el soporte requerido por los procesos de la entidad en lo relacionado con suministro de bienes de primera necesidad, prestación de servicios de apoyo a la gestión, esto, con base en requerimientos y necesidades identificadas dentro del marco de la oportunidad, austeridad, equidad, de acuerdo a la disponibilidad de recursos y prioridades asignadas para contribuir al buen desempeño de las funciones públicas de la entidad, así mismo tiene a su cargo la administración, control y custodia de los bienes propiedad del Departamento.

La Gobernación de Caldas, no cuenta con espacio físico que le permita ampliar sus instalaciones para operaciones logísticas (bodegas), por lo anterior, se hace necesario tomar en arriendo un inmueble, teniendo en cuenta que en las instalaciones actuales no se cuenta con espacio suficiente para dichas funciones.

Por tal razón, y para la vigencia 2026 se han apropiado los recursos necesarios para celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble cuya descripción se trata de una bodega, ubicada en la calle calle 20 carrera 18 #19-53, centro de la Ciudad de Manizales, cuenta con 12.80 metros de frente, por 17.60 metros de centro con una superficie de 165M2, con número de matrícula inmobiliaria 100-43566.

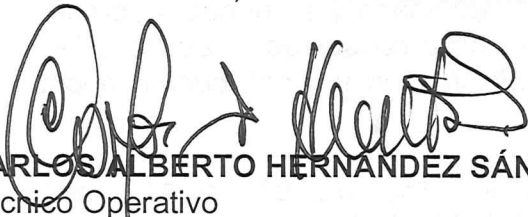
De dicho inmueble se pretende la “bodega” para el almacenamiento de los bienes muebles que hacen parte del inventario físico de la administración Departamental de Caldas, el cual consiste en una puerta metálica con dos llaves acceso principal. 2- Una reja con pasador para candado interna contra portón en hierro sobre la rampa de acceso. 3- Cocina sencilla con

mesón y lavaplatos en acero inoxidable 4-baño con batería sanitaria completa de tasa de baño tanque con tapa y lavamanos con grifería buena 5-Local con columnas terminado en cemento con revoque y pintura blanca de exteriores. En buen estado 6- 18 Luminarias en techo y pared.

### PERSPECTIVA FINANCIERA

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

Dada en Manizales, a los 05 días del mes de enero de 2026.



**CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ**

Técnico Operativo  
Unidad de Compras y Suministros  
Grupo de bienes  
Secretaría General