Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

ANALISIS DEL SECTOR

LA SECRETARIA DE GOBIERNO, realiza el **ANÁLISIS DEL SECTOR** requerido conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 para adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato requerido, este proceso se adelantará en la Secretaría de Gobierno, de conformidad con la competencia especial otorgada en el Decreto de delegación No.0334 del 21/04/2021, por el cual se delega unas funciones para adelantar el proceso contractual y se dictan otras disposiciones y al Manual de Contratación Decreto No. 0172 del 11 de marzo de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y la guía de la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente para la elaboración de Estudios de Sector (V2 24-06-2022), se procedió a realizar el análisis del sector económico y de los posibles oferentes.

Con el fin de establecer el contexto del proceso de selección que se adelantará, se identifican algunos aspectos del mercado, demanda, posibles oferentes, riesgos probables y requisitos habilitantes que permitan la selección objetiva del contratista que efectivamente satisfaga la necesidad planteada por la Entidad, así como la verificación del cumplimiento de los principios que rigen la contratación estatal.

El Departamento de Risaralda, para adelantar el respectivo estudio, efectuó las consultas pertinentes en la página web de Colombia Compra Eficiente – SECOP (www.colombiacompra.gov.co). Lo anterior, con el objetivo de tomar como referencia las empresas que participan activamente en procesos de contratación, con similar objeto, modalidad de selección, presupuesto asignado, plazo y lugar de ejecución. Se determinaron las variables para tener en cuenta en el presente proceso de contratación, de acuerdo con las especificaciones técnicas.

La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

1.1. CONTEXTO TÉCNICO

Para el proceso “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA BRINDAR EL APOYO LOGÍSTICO REQUERIDO POR LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL DELEGADA DEPARTAMENTAL EN LA REALIZACIÓN DE LOS ESCRUTINIOS DE LAS ELECCIONES DE CONGRESO Y PRESIDENCIA SE LLEVARÁN A CABO EN LA VIGENCIA 2026”, según la normatividad técnica vigente en Colombia y manual de Colombia Compra Eficiente, se cuenta con la siguiente ficha técnica:

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

CODIGO UNSPSC	ITEM	DESCRIPCION DEL SERVICIO	UN	CANT
80131502	1	SALÓN Y BODEGA INTERNA, con Capacidad para 100 personas, el cual incluye los siguientes servicios complementarios: sillas, Mesas, chapas de seguridad, cámaras de seguridad, aseo de salón.	UN	1
80131502	1	SALÓN Y BODEGA INTERNA, con capacidad para 100 personas, el cual incluye los siguientes servicios complementarios: sillas, Mesas, chapas de seguridad, cámaras de seguridad, aseo de salón.	UN	1

Análisis de la demanda

En la presente vigencia y/o en anteriores, el departamento de Risaralda ha contratado los servicios requeridos así:

A) En el último año se han celebrado los siguientes contratos:

MODALIDAD DE SELECCIÓN	N° DE CONTRATO	OBJETO	VALOR	PLAZO	CONTRATISTA
CONTRATACIÓN DIRECTA	CO1.PCCNTR.3936228 de 2022	ARRENDAMIENTO BODEGA PARA HABILITAR COMO CENTRO DE RESERVAS DE ALMACENAMIENTO DE ASISTENCIA HUMANITARIA PARA ATENCION DE EMERGENCIAS QUE SE PRESENTAN EN EL DEPARTAMENTO.	$ 62.833.333	4.5 MESES	ASDECUBRIR S.A.S
CONTRATACIÓN DIRECTA	CO1.PCCNTR.3478449 de 2022	ARRENDAMIENTO BODEGA PARA HABILITAR COMO CENTRO DE RESERVAS DE ALMACENAMIENTO DE ASISTENCIA HUMANITARIA PARA ATENCION DE EMERGENCIAS QUE SE PRESENTAN EN EL DEPARTAMENTO.	$72.500.000	5 MESES	ASDECUBRIR S.A.S
CONTRATACIÓN DIRECTA	CO1.PCCNTR	ARRENDAMIENTO BODEGA PARA HABILITAR COMO CENTRO DE RESERVAS DE ALMACENAMIENTO DE ASISTENCIA HUMANITARIA PARA ATENCION DE EMERGENCIAS QUE SE PRESENTAN EN EL DEPARTAMENTO.	$96.000.000	6.5 MESES	ASDECUBRIR S.A.S

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

A través de la suscripción de los contratos antes indicados la entidad satisfizo su necesidad, toda vez que se pudo cumplir y garantizar el adecuado almacenamiento de las ayudas humanitarias para atención de emergencias.

2. ESTUDIO DE MERCADO

2.1 REVISION DE PRECIOS POR SOLICITUD DE COTIZACIONES

Para la elaboración del estudio y análisis de mercado como soporte económico para estimar el valor de la presente contratación, la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana de la Secretaría de Gobierno, Se trae a colación valores dentro del rango de precios observados en el mercado inmobiliario para bodegas de características similares en el sector Villa Olímpica. No obstante, incorpora en el canon de arrendamiento servicios y condiciones que, en las alternativas del mercado, deben ser asumidas de manera adicional por la entidad, para lo anterior allego estudio realizado en la pagina web finca raíz y se realizo un comparativo con la propuesta presentada por cámara de comercio, el cual se evidencia así:

Fuente / Inmobiliaria	Portal de Consulta	Tipo de Inmueble	Área Aproximada	Canon de Arrendamiento sin IVA incluido	Valor Aproximado $/m²/mes sin IVA incluido	Observaciones
Soe Inmobiliaria	Fincaraíz	Bodega	1.500 m²	$26.000.000	$17.300	Canon no incluye vigilancia ni servicios complementarios
Rento Inmobiliaria	Fincaraíz	Bodega	1.500 m²	$26.000.000	$17.300	Acceso vehicular pesado, servicios no incluidos
Alberto Álvarez Inmobiliaria	Fincaraíz	Bodega	1.020 m²	$26.000.000	$25.500	Ubicación Zona Deportiva Villa Olímpica
Centro Logístico La Villa	Fincaraíz	Bodega	434 m²	$17.600.000	$40.500	Área reducida con mayor costo unitario

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

Camara de comercio	Cotización No. 696-7/2025	Espacio con bodega y salón	Uso por 33 días	$67.226.891 total	$61.115.360 mensual equivalente	Incluye infraestructura, servicios publicos (energia,agua) servicios de vigilancia, camarasde vigilancia, sillas, mesas, aseo y habilitación institucional

Cotizacion o valores de mercado que no incluyen IVA, y todos los impuestos, tasas, y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente

De acuerdo con lo anterior, la Gobernación de Risaralda establece el valor oficial del presente proceso contractual para "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA BRINDAR EL APOYO LOGÍSTICO REQUERIDO POR LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL DELEGADA DEPARTAMENTAL EN LA REALIZACIÓN DE LOS ESCRUTINIOS DE LAS ELECCIONES DE CONGRESO Y PRESIDENCIA SE LLEVARÁN A CABO EN LA VIGENCIA 2026", en la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS ($80.000.000).** Este valor incluye IVA, y todos los impuestos, tasas, y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente, además comprende todos los costos que pueda generar el objeto de la contratación. Es de aclarar que, es presupuesto a monto agotable.

El mercado inmobiliario tradicional estructura los contratos bajo modalidad mensual, con plazos mínimos de permanencia, independientemente de la utilización real del inmueble.

La naturaleza del proceso electoral implica una necesidad temporal específica, limitada a los días de escrutinio y montaje, lo cual hace ineficiente la suscripción de contratos mensuales tradicionales que obliguen al pago de períodos no utilizados.

La comparación en términos mensuales se realiza únicamente con fines referenciales de análisis económico.

Dentro del análisis de mercado y la solicitud de la registaduria se evidencia que es para 67 días representa un costo mensual equivalente aproximado de $30.100.000, dentro del rango del mercado inmobiliario del sector.

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

ESTUDIO PREVIO

LA SECRETARIA DE GOBIERNO realiza **el ESTUDIO PREVIO** requerido conforme al requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015.

1. Descripción de la necesidad

La Constitución Política de Colombia de 1991 dispone en su artículo 2 como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y el garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan 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.

La Constitución Política en el artículo 113 establece que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para realización de sus fines, considerando la existencia de propósitos, se requiere aunar esfuerzos y desarrollar mecanismos de cooperación y apoyo técnico logístico y económico que viabilicen y concreten el objeto de los cometidos de las entidades estatales especialmente de los consagrados en el artículo 2 de la Constitución Política.

Además, la Constitución Política de Colombia de 1991 en su artículo 120 dice: la organización electoral está conformada por el Consejo Nacional Electoral por la Registraduría Nacional del Estado Civil y por los demás organismos que establezca la Ley. Tiene a su cargo la organización de las elecciones su dirección y vigilancia, así como lo relativo a la identidad de las personas.

Igualmente el decreto ley 1010 de 2000, consagra como misión y función principal de la Registraduría Nacional del Estado civil “la de garantizar la organización y transparencia del proceso electoral, la oportunidad y confiabilidad de los escrutinios y resultados electorales contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante su neutralidad y objetividad de conformidad con el mismo decreto la Registraduría Nacional del Estado Civil ejerce entre otras funciones la de fijar políticas, planes, programas y estrategias para el desarrollo de la organización y vigilancia electoral”.

El Código Nacional Electoral, en los capítulos 4 y 5, hace referencia a la realización de los escrutinios distritales Municipales zonales y generales, a los cuales están soportados por una plataforma informática que permite garantizar la idoneidad de oportunidad de los resultados electorales oficiales.

De igual importancia el artículo 305 de la Constitución nacional señala que son atribuciones del Gobernador en su numeral. 1. cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del Gobierno y las ordenanzas de las asambleas departamentales. 2 dirigir y coordinar la acción

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

administrativa del departamento y actuar en su nombre como gestor y promotor del desarrollo integral de su territorio de conformidad con la Constitución y las leyes.
Y la normatividad electoral vigente, especialmente la contenida en el decreto 3254 y 1963 la ley 489 de 1998 y las circulares expedidas por el Ministerio del interior establecen que el apoyo presupuestal por parte del ente territorial constituye un elemento sustancial para el desarrollo del proceso electoral.

Conforme lo anterior, de conformidad con los principios de colaboración, concurrencia y coordinación, propios de la administración pública, la Registraduría Nacional Del Estado Civil de Risaralda, ha solicitado el apoyo por parte del Departamento para el desarrollo de las actividades del calendario electoral 2026 relacionadas con el apoyo logístico de las elecciones del 8 DE MARZO DE 2026 y MAYO 31 (primera vuelta) Y JUNIO (si es necesario segunda vuelta) DE 2026. Así pues, que el presente año se llevarán a cabo las elecciones presidenciales y de congreso, proceso en el que la Registraduría Nacional del Estado Civil, debe realizar el escrutinio Departamental, para lo cual solicitó al Departamento el alquiler de un sitio adecuado.

El análisis de mercado se circunscribió al sector Villa Olímpica del municipio de Pereira, toda vez que es en dicho sector donde se encuentra ubicado el Centro de Convenciones y Exposiciones EXPOFUTURO, lugar en el cual históricamente se han realizado los escrutinios departamentales y demás actividades electorales de carácter masivo.
La selección del sector responde a criterios de continuidad institucional, logística y seguridad, considerando que EXPOFUTURO ha sido tradicionalmente el escenario utilizado para este tipo de eventos oficiales, lo que garantiza condiciones conocidas de operación, accesibilidad, control de ingreso y capacidad instalada suficiente para el desarrollo de los escrutinios.
El sector Villa Olímpica cuenta con adecuada infraestructura vial, facilidad de acceso vehicular, disponibilidad de parqueaderos y cercanía a entidades administrativas y organismos de control, factores determinantes para eventos que requieren alto nivel de coordinación institucional y seguridad.

En consecuencia, con el fin de dar cumplimiento a la normativa vigente y a la solicitud de la Registraduría Nacional del Estado Civil de Risaralda, efectuada a través del oficio número 2025000394 del 7 de noviembre de 2025, la Gobernación de Risaralda determina la necesidad de satisfacer dichos requerimientos y por tanto adelantará la contratación para desarrollar el siguiente objeto: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA BRINDAR EL APOYO LOGÍSTICO REQUERIDO POR LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL DELEGADA DEPARTAMENTAL EN LA REALIZACIÓN DE LOS ESCRUTINIOS DE LAS ELECCIONES DE CONGRESO Y PRESIDENCIA SE LLEVARÁN A CABO EN LA VIGENCIA 2026, a realizarse en el Municipio de Pereira, para lo cual se adelantará un proceso de selección conforme a las modalidades establecidas en la Ley 1150 de 2007 y a los requerimientos por parte de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

1.1 Conveniencia y oportunidad.

Es conveniente para la administración Departamental adelantar la presente contratación, para garantizar un espacio adecuado en el que se pueda llevar a cabo el escrutinio Departamental de las elecciones tanto del congreso de la república como del presidente, al tiempo que un espacio locativo que brinda seguridad todo ello en consonancia a los principios de cooperación y apoyo.

De acuerdo con la evaluación física de los posibles salones se tuvieron en cuenta los requerimientos de: Área, infraestructura, vías de acceso, sitio exclusivo por su seguridad, por contar con vigilancia las 24 Horas.

Fortalecimiento a los organismos de seguridad, justicia y apoyo a los procesos de convivencia ciudadana en el Departamento de Risaralda, en el producto Servicio de asistencia técnica en el manejo del orden publico y post conflicto, en la actividad apoyo financiero y logístico para los comicios electorales a través de la Registraduría Nacional del Estado Civil- Delegación Departamental de Risaralda.

1.2 Plan Anual de Adquisición

El presente proceso de contratación se encuentra incluido en el Plan de Compras de la Entidad.

1.3 Plan de Acción

El contrato que se pretende celebrar se encuentra dentro del plan de acción de la Secretaría De Gobierno.

1.4 Decreto de delegación.

El Secretario se encuentra facultado para adelantar el presente proceso de contratación de acuerdo a la Ordenanza de facultades Decreto Nro. 0012 del 02 de enero de 2024 se le otorgo facultades para contratar.

2. Objeto a contratar

2.1 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA BRINDAR EL APOYO LOGÍSTICO REQUERIDO POR LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL DELEGADA DEPARTAMENTAL EN LA REALIZACIÓN DE LOS ESCRUTINIOS DE LAS ELECCIONES DE CONGRESO Y PRESIDENCIA SE LLEVARÁN A CABO EN LA VIGENCIA 2026

2.2 Alcance del objeto a contratar

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

CODIGO UNSPSC	ITEM	DESCRIPCION DEL SERVICIO	UN	CANT
80131502	1	SALÓN Y BODEGA INTERNA, con Capacidad para 100 personas, el cual incluye los siguientes servicios complementarios: sillas, Mesas, chapas de seguridad, cámaras de seguridad, aseo de salón diario.	UN	1
80131502	1	SALÓN Y BODEGA INTERNA, con capacidad para 100 personas, el cual incluye los siguientes servicios complementarios: sillas, Mesas, chapas de seguridad, cámaras de seguridad, aseo de salón diario.	UN	1

3. Obligaciones de las partes

3.1. Obligaciones del contratista

3.1.1. Obligaciones Generales del Contratista:

a. Ejecutar el objeto del Contrato en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en los Documentos del Proceso de contratación
b. Cumplir con las especificaciones técnicas del objeto presentadas en la oferta.
c. Dar a conocer al Departamento cualquier reclamación, petición, orden o similar de terceros que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre la ejecución del Contrato o sobre sus obligaciones.
d. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato.
e. El contratista debe ejecutar el contrato cumpliendo estándares ambientales, reduciendo los impactos que generan sus actividades contractuales; cuando sea el caso debe participar en actividades de implementación y fomento de un servicio de calidad y de buenas prácticas ambientales y de eficiencia energética.
f. Abstenerse de hacer uso de la información a que accede para cualquier objetivo diferente de la selección, respetando siempre los derechos de autor del participante.
g. Atender cualquier requerimiento realizado por la Secretaría de Gobierno sobre el proceso de selección realizado, y presentar por escrito las aclaraciones que le sean solicitadas.
h. Cumplir con el objeto contractual de acuerdo con las especificaciones del contrato.
i. Atender los requerimientos realizados por intermedio del funcionario a cargo de la supervisión del contrato.
j. Garantizar la calidad de los servicios prestados.

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

3.1.2. Obligaciones Específicas del Contratista:

1. Entregar al Departamento en la fecha convenida o en el momento suscripción del acta de inicio del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido.
3. Las demás obligaciones inherentes al contrato de arrendamiento.
4. Atender los requerimientos técnicos y administrativos que se soliciten.
5. El contratista deberá contar con usuario activo en la plataforma SECOP II.

3.1.3 Productos por entregar por el contratista

El contratista deberá presentar ante el Comité de aprobación, un informe final de la información suministrada en cada proyecto que constate el cumplimiento de los términos de referencia de la convocatoria; tanto de los proyectos que cumplan con todos los requisitos, como los que no lo cumplieron; para darle viabilidad a la evaluación técnica, jurídica y financiera de cada una de las iniciativas presentadas conforme al manual de operación del programa de cooperación suministrado por la Secretaría de Gobierno Departamental.

a. Obligaciones del Departamento:

a. Designar un supervisor que realice la vigilancia, control y seguimiento del contrato.
b. Realizar el pago de acuerdo a lo estipulado en el contrato.
c. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones del presente contrato.
d. Suministrar la información que previamente requiera el contratista en relación con el objeto del presente contrato.
e. Suscribir conjuntamente con el contratista las actas y los demás documentos necesarios para la ejecución y liquidación de este contrato.

2. Plazo de ejecución del contrato

El plazo de ejecución del contrato que se adjudique será de 90 días contados a partir de la firma del acta de inicio del mismo sin exceder el 31 de diciembre de 2026.

3. Lugar de ejecución del contrato

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

El lugar de ejecución del contrato dentro de la jurisdicción del Departamento de Risaralda, Municipio de Pereira.

Parágrafo: Para todos los efectos contractuales se tendrán como domicilio la ciudad de Pereira Risaralda.

4. Valor estimado del contrato/ presupuesto oficial y su justificación

El presupuesto total del contrato será hasta por la suma de OCHENTA MILLONES PESOS M/CTE. ($ 80.000.000) IVA INCLUIDO, incluido el impuesto al valor agregado (I.V.A), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o departamental y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos.

A efectos de estimar el presupuesto del presente proceso de selección, la Secretaria adelantó un estudio de mercado y análisis de precios históricos, tal como se evidencia en el estudio de mercado o de sector, el cual forma parte integral del presente documento.

Para la elaboración del estudio y análisis de mercado como soporte económico para estimar el valor de la presente contratación, la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana de la Secretaría de Gobierno, Se trae a colación valores dentro del rango de precios observados en el mercado inmobiliario para bodegas de características similares en el sector Villa Olímpica. No obstante, incorpora en el canon de arrendamiento servicios y condiciones que, en las alternativas del mercado, deben ser asumidas de manera adicional por la entidad, para lo anterior allego estudio realizado en la pagina web finca raíz y se realizo un comparativo con la propuesta presentada por cámara de comercio, el cual se evidencia así:

Fuente / Inmobiliaria	**Portal de Consulta**	**Tipo de Inmueble**	**Área Aproximada**	**Canon de Arrendamiento sin IVA incluido**	**Valor Aproximado $/m²/mes sin IVA incluido**	**Observaciones**
Soe Inmobiliaria	Fincaraíz	Bodega	1.500 m²	$26.000.000	$17.300	Canon no incluye vigilancia ni servicios complementarios
Rento Inmobiliaria	Fincaraíz	Bodega	1.500 m²	$26.000.000	$17.300	Acceso vehicular pesado, servicios no incluidos
Alberto Álvarez Inmobiliaria	Fincaraíz	Bodega	1.020 m²	$26.000.000	$25.500	Ubicación Zona Deportiva Villa Olímpica

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

Centro Logístico La Villa	Fincaraíz	Bodega	434 m²	$17.600.000	$40.500	Área reducida con mayor costo unitario
Camara de comercio	Cotización No. 696-7/2025	Espacio con bodega y salón	Uso por 33 días	$67.226.891 total	$61.115.360 mensual equivalente	Incluye infraestructura, servicios publicos (energia,agua) servicios de vigilancia, camarasde vigilancia, sillas, mesas, aseo y habilitación institucional

Cotizacion o valores de mercado que no incluyen IVA, y todos los impuestos, tasas, y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente.
Ademas de lo anterior la entidad procedio a verificar tarifas establecidas para la totalidad de los salones que se encuentran dentro del centro de exposiciones para dar transparencia a los valores en el presente proceso.

VALOR ANTES DE IVA

AREAS			2026	
ESPACIO CENTRO CONVENCIONES ANTIGUO	CAPACIDAD PERSONAS (AUDITORIO)	CAPACIDAD PERSONAS (DE PIE)	TIEMPO COMPLETO	MEDIO TIEMPO
SANTUARIO* INCLUYE TARIMA	650	1.080	13.699.004	8.219.402
SANTUARIO 1	300	500	7.191.977	4.315.186
SANTUARIO 2	250	400	7.191.977	4.315.186
VIP PABELLÓN	50	80	978.189	586.913
PABELLÓN	3000	5.000	17.910.527	10.746.316
LA CELIA			1.800.308	1.080.185
PLAZOLETA FERIAS	6000	10.000	17.910.527	10.746.316
ESPACIO CENTRO CONVENCIONES NUEVO				
SALON RISARALDA (1352 MTS) * INCLUYE FOLLER Y ACCESO	1700	2.800	28.714.811	17.228.886
RISARALDA 2	680	1.100	13.699.004	8.219.402
RISARALDA 1* INCLUYE TARIMA	700	1.200	15.015.807	9.009.484
RISARALDA 3 O 4	350	590	7.191.977	4.315.186
SALON MARSELLA 1 PISO 89 MTS	60	100	1.526.121	915.673
LA VIRGINIA	90	150	1.800.308	1.080.185
BELEN DE UMBRIA	160	267	3.177.761	1.906.656
PUEBLO RICO	80	140	1.493.712	896.227
APIA	24	40	498.476	299.085
QUINCHIA	60	100	1.048.223	628.934
MISTRATO	30	50	863.030	517.818
GUATICA	84	140	934.193	560.516
SANTA ROSA (VIP)	36	60	634.455	380.673
DOSQUEBRADAS (VIP)	50	80	1.300.803	780.482
			-	-
OTROS ESPACIOS TRANSITABLES			-	-
HALL ACCESO Y REGISTRO	NA		5.461.905	3.277.143
CORREDOR CIRCULAR MUESTRA COMERCIAL	NA		786.239	471.743
MALL DE COMIDAS	NA		1.085.010	651.006
HALL ACCESO CENTRO DE CONVENCIONES	NA		18.484.284	11.090.570
FOYER * SOLO PARA FERIAS	NA		7.784.037	4.670.422
			-	-
CENTRO DE CONVENCIONES	NA		55.830.269	33.498.161
TODO EXPOFUTURO	NA		86.071.665	51.642.999
COCINA	NA		2.236.790	1.342.074

Indexado a IPC

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

De acuerdo con lo anterior, la Gobernación de Risaralda establece el valor oficial del presente proceso contractual para "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA BRINDAR EL APOYO LOGÍSTICO REQUERIDO POR LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL DELEGADA DEPARTAMENTAL EN LA REALIZACIÓN DE LOS ESCRUTINIOS DE LAS ELECCIONES DE CONGRESO Y PRESIDENCIA SE LLEVARÁN A CABO EN LA VIGENCIA 2026", en la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS ($80.000.000).** Este valor incluye IVA, y todos los impuestos, tasas, y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente, además comprende todos los costos que pueda generar el objeto de la contratación. Es de aclarar que, es presupuesto a monto agotable.

6.1 Aspectos tributarios y financieros del contrato

TASA O ESTAMPILLA	BASE GRAVABLE	APLICA SI/NO
Tasa pro deporte y Recreación	2.5%	**SI**
Estampilla Pro- desarrollo	2.0%	**SI**
Estampilla Universidad Tecnológica de Pereira hacia el III Milenio	1.0%	**SI**
Estampilla bienestar del adulto mayor	3%	**SI**
Estampilla pro hospitales universitarios	2%	**NO**
OTROS		
Retención en la fuente	Sobre el valor de cada pago se retendrá el valor establecido en el estatuto tributario.	
Retención en la fuente	En aquellos casos que determine la ley, sobre el valor de cada pago se retendrá el valor establecido en la tabla prevista.	
Retención de Industria y Comercio	Se realizará sobre cada pago en aquellos casos que determine la ley	
Retención en la fuente seguridad social	Se realizará sobre cada pago de acuerdo a los plazos y criterios establecidos en el Decreto 1273 de 23 de Julio de 2018 y demás normas que la modifiquen o sustituyan	

6.2 Disponibilidad Presupuestal

El departamento de Risaralda adelantará el presente proceso con cargo a las siguientes disponibilidades presupuestales:

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

CERT. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	RUBRO PRESUPUESTAL	SECRETARÍA Y VALOR
2663 de 2026	2.1.2.02.007	GOBIERNO, por $80.000.000

6.2.1 Relación existente entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan sus recursos.

Existe coherencia entre el Rubro y el objeto contractual, teniendo en cuenta el propósito que tiene la Gobernación de contribuir a la seguridad y convivencia en el departamento de Risaralda por medio del apoyo en el producto Servicio de asistencia técnica en el manejo del orden publico y post conflicto, en la actividad apoyo financiero y logístico para los comicios electorales a través de la Registraduría Nacional del Estado Civil- Delegación Departamental de Risaralda.

6.3 Forma de pago

Mediante actas parciales, suscritas entre el supervisor y el contratista, previa presentación de informe de las actividades realizadas.
El departamento de Risaralda, efectuará el conforme a cada evento realizado de acuerdo al calendario electoral que consagran las resoluciones 2580 y 2581 de marzo 5 de 2025 para las elecciones presidenciales y congreso, respectivamente, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del supervisor, Los valores incluyen canon de arrendamiento y los servicios complementarios.

La anterior forma de pago obedece a que el contrato se ejecutará de acuerdo a las necesidades de la Administración departamental.

6.3.1 Anticipo

Para la ejecución del contrato NO se requiere la entrega de anticipo.

5. Justificación de la modalidad de selección

El presente proceso de contratación se adelantará a través la modalidad de Mínima Cuantía en consideración a que el valor estimado para la contratación no excede del 10% de la menor cuantía de la Entidad estatal, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, la Ley 2069 de 2020 y el Decreto 1860 de 2021.

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

6. Evaluación de las ofertas:

La Entidad evaluará la oferta de menor precio y verificará que cumpla las condiciones mínimas de la invitación. Si no cumple solicitará al Proponente, mínimo por el término de un (1) día hábil, que aclare, explique o aporte los documentos e información subsanable; en caso de que la Entidad no fije un plazo específico, se entenderá que es de un (1) día hábil siguiente al día que se hizo el requerimiento. No obstante, los Proponentes no podrán completar, adicionar, modificar o mejorar la oferta económica, la cual solo puede ser objeto de aclaraciones y explicaciones. Los Proponentes deben aportar las aclaraciones o documentos requeridos hasta el plazo indicado, so pena que la Entidad rechace la propuesta y revise la segunda oferta que ofrezca el menor precio y verifique que cumple los requisitos de la invitación. Si la segunda propuesta tampoco cumple se repetirá el procedimiento anterior, continuando con las ofertas que ofrezcan el siguiente menor precio.

En caso de que la Entidad advierta la ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al Proponente, y no los haya requerido durante el proceso de evaluación, requerirá al Proponente, otorgándole un término mínimo de un (1) día hábil contado desde el momento en el que advirtió su omisión, con el fin de que los aporte; en caso de que la Entidad no fije un plazo específico, se entenderá que es de un (1) día hábil siguiente al día que se hizo el requerimiento.

Una vez se identifica la oferta de menor valor que cumple los requisitos mínimos de la invitación, la Entidad publicará el informe de evaluación en el cual constará la evaluación de las ofertas. Allí se indicará, entre otros aspectos, cuál oferente ofreció el menor precio y cumplió con los requisitos de la invitación.

***Nota importante**: En caso de que eventualmente el valor de la oferta económica diligenciada en el cuestionario del SECOP II, no coincida con algún anexo, prevalecerá el valor diligenciado en SECOP II.*

7. Control y vigilancia del contrato

La Supervisión para el presente Contrato, será ejercida por un funcionario de la Secretaría de Gobierno, quién se constituye en el enlace entre las partes. Como supervisor verificará la correcta y oportuna ejecución del objeto contractual y actuará de conformidad con lo determinado por el Manual de Interventor.

8. Maduración del proyecto

En virtud de lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, cuando el objeto de la contratación incluya la realización de una obra, la entidad contratante deberá contar con los estudios y diseños que permitan establecer la viabilidad del proyecto y su impacto social, económico y ambiental. Esta condición será aplicable incluso para los contratos que incluyan dentro del objeto el diseño, es este punto deberá describir de forma clara el desarrollo de la maduración del proyecto.

9. Bienes agrícolas

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co

Estudio previo para el proceso de mínima cuantía No SG-IPMC-004-2026

Conforme lo indica el decreto 248 de 2021, las entidades públicas que contraten bajo cualquier modalidad con recursos públicos la adquisición, suministro y entrega de alimentos en cualquiera de sus formas de atención, están en la obligación de adquirir localmente alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios locales y/o a productores de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, en un porcentaje mínimo del treinta por ciento (30%) del valor total de los recursos del presupuesto de cada entidad destinados a la compra de alimentos.

10. Aviso limitación a mipymes

El presente proceso de selección puede estar limitado a Mipymes territoriales o nacionales colombianas con mínimo un (1) año de existencia, cuando concurran los requisitos establecidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.2 Decreto 1860 de 2021 y siguientes.
La solicitud de limitación deberá presentarse a través del módulo de mensajes del SECOP II.

11. Garantías

La entidad requiere la constitución de los siguientes amparos:
9.1 Cumplimiento: Por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, por el término del mismo y ocho (8) meses más. En todo caso la garantía de cumplimiento deberá mantenerse vigente hasta que se logre la liquidación del contrato.

ISRAEL LONDOÑO LONDOÑO
Secretario de Gobierno
Proyecto: Luis Gilberto Rodríguez Román.

Gobernación de Risaralda. NIT. 891 480 085-7
Calle 19 No 13 - 17 Pereira- Risaralda
PBX. +(57) (606) 3398300 - 01 8000 916 078
contactenos@risaralda.gov.co - www.risaralda.gov.co