

ESTUDIO DEL SECTOR PARA EL DESARROLLO DE UN PROCESO DE CONTRATACIÓN

A la luz del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, Infi-Manizales "*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. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*".

Para tal efecto, y conforme la "Guía para la Elaboración de Estudios *de Sector*" de la Agencia Nacional de Contratación "*Colombia Compra Eficiente*", el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso, y en particular condiciones del contrato tales como el plazo, forma de cumplimiento, y forma de pago. Dicho análisis debe permitir a la Entidad sustentar su decisión de hacer la contratación directa, la elección del contratista y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía, en consecuencia, el suscrito servidor procede a elaborar el estudio del sector para la celebración de un contrato.

ANÁLISIS REGULATORIO

Los arrendamientos de bienes inmuebles de Entidades Estatales se regulan bajo el Decreto 1082 del 2015, que es una compilación de la normatividad vigente, por lo cuanto recopila las reglamentaciones preexistentes sin perjuicios de las disposiciones derogadas a la fecha, de conformidad con el artículo 38 de la ley 153 de 1887.

En cuanto a los modelos de contratación, El sector de gestión inmobiliaria se caracteriza por utilizar contratos de arrendamiento de manera directa y por medio de un intermediador con experiencia e idoneidad, en los casos en que haya restricciones de contratación directa.

En el caso de Infimanizales, se ha contratado bajo la modalidad de contratación directa de arrendamiento, atendiendo lo dispuesto en la normatividad citada.

OBJETO

ENTREGAR EN ARENDAMIENTO A AGUAS DE MANIZALES S.A E.S. P- B.I.C, LOS MODULOS No 1 Y 2 DEL CENTRO INTEGRADO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO CIAC, UBIDACO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO DE INFIMANIZALES.

PLAZO

El contrato tendrá un término de duración de **SIETE (7)** meses contados a partir del 01 de Julio de 2026, hasta el 31 de enero de 2027.

ANALISIS DE PRECIOS

Los valores para el presente contrato de arrendamiento fueron tomados en base a los contratos de arrendamiento suscritos en la anterior vigencia para el mismo predio y de módulos con las mismas características al requerido, entre ellos:

No CONTRATO	OBJETO	VALOR CANON ARRENDAMIENTO
2025-02-026	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO A AGUAS DE MANIZALES SA ESP BIC, LOS MODULOS No. 1 Y 2 DEL CENTRO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO CIAC, UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO DE INFIMANIZALES	NUEVE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS MCTE (\$9.611.524) incluido IVA
250101002	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DEL MODULO N°5 DEL CENTRO INTEGRADO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO (CIAC), UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO DE INFIMANIZALES UBICADO EN LA CARRERA 21 N° 29-29 DE ESTA CIUDAD, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL N°01-05-0236-0017-901 Y FOLIO DE MATRICULA N° 100-155-645. PROPIEDAD DEL CONTRATISTA	TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTICINCO PESOS MCTE (\$3.272.125)

Concomitante con lo anterior, el canon mensual de arrendamiento al contrato por suscribir será de **DIEZ MILLONES CIENTO UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS MCTE (\$10.101.711)** IVA incluido, el cual tiene un ajuste conforme al IPC 2025.

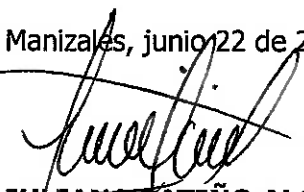
Se realizarán 7 pagos en total. El canon de arrendamiento se hará por parte del ARRENDADOR dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual.

Así mismo, se tiene que el contrato a suscribir, por el plazo requerido, esto es SIETE (07) meses, tendrá un valor de **SETENTA MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL**

NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$70.711.977) IVA INCLUIDO.

En conclusión, y entendiendo que el estudio del sector deber permitir la elección del ARRENDATARIO desde el punto de vista de la eficiencia, la eficacia y la economía, se estima que el Instituto podrá contratar por la modalidad de contratación directa, siempre y cuando ésta cuente con la intención y los medios necesarios para cumplir a cabalidad con el objeto establecido por la Entidad. En virtud con lo señalado, es de indicar que AGUAS DE MANIZALES S.A E.S. P- B.I.C cuenta con amplia capacidad legal, jurídica y financiera para cumplir con las obligaciones del contrato.

Manizales, junio 22 de 2026.



JULIANA PATIÑO ALCALÁ
Directora Unidad de Bienes.