ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

VERSIÓN 03
(*Aprobado en Comité Municipal de Gestión y Desempeño Acta N° 08 de 2021*)

Agosto del 2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD. (Art. 2.2.1.1.2.11 del Decreto 1082 de 2015)

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 garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos enlas 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.

Adicionalmente, la contratación pública en Colombia es el principal instrumento jurídico del que se vale la Administración para cumplir sus finalidades, hacer efectivos los deberes públicos y prestar los servicios a su cargo, en ocasiones mediante la colaboración de los particulares; siendo la misma una actividad esencialmente reglada, uno de los desafíos es brindar seguridad jurídica, asociada a la correcta aplicación de la normatividad en la materia, y en consecuencia, a la reducción de los riesgos de daño antijurídico, así como de responsabilidades personales derivadas.

La contratación estatal restringe la manifestación de la voluntad contractual, al establecer modalidades de selección mediante la implementación normativa de la selección objetiva, entendidacomo un deber que da lugar a la limitación de las posibilidades de asignación y firma de contratos, mediante la aplicación de las modalidades de selección, contenidas en la Ley 1150 de 2007, a saber: licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y selección por mínima cuantía. En tanto dicha regla, se ocupa de desarrollar: […] el principio de la trasparencia y dicha posición se afianza más cuando decimos que los pliegos de condiciones en los procesos de selección de contratistas deben contener reglas claras, objetivas y justas.

Las entidades públicas, en virtud del principio de planeación, están obligadas a la elaboración previade estudios y análisis suficientemente serios y completos, antes de iniciar un procedimiento de selección, encaminados a determinar, entre muchos otros aspectos relevantes: (i) la verdadera necesidad de la celebración del respectivo contrato; (ii) las opciones o modalidades existentes para satisfacer esa necesidad y las razones que justifiquen la preferencia por la modalidad o tipo contractual que se escoja; (iii) las calidades, especificaciones, cantidades y demás características que puedan o deban reunir los

bienes, las obras, los servicios, etcétera., cuya contratación,adquisición o disposición se haya determinado necesaria, lo cual, según el caso, deberá incluir también la elaboración de los diseños, planos, análisis técnicos, etcétera; (iv) los costos, valores y alternativas que, a precios de mercado reales, podría demandar la celebración y ejecución de esa clase de contrato, consultando las cantidades, especificaciones, cantidades de los bienes, obras, servicios, etcétera., que se pretende y requiere contratar, así como la modalidad u opciones escogidas o contempladas para el efecto; (v) la disponibilidad de recursos o la capacidad financiera de la entidad contratante, para asumir las obligaciones de pago que se deriven de la celebración de ese pretendido contrato; (vi) la existencia y disponibilidad, en el mercado nacional o internacional, de proveedores, constructores, profesionales, etc., en condiciones de atender los requerimientos y satisfacer las necesidades de la entidad contratante; (vii) los procedimientos, trámites y requisitos que deban satisfacerse, reunirse u obtenerse para llevar a cabo la selección del respectivo contratista y la consiguiente celebración del contrato que se pretenda celebrar.

Según el artículo 13 de la Constitución Política «Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan».

El artículo 44 de la Constitución Política, define los derechos fundamentales de los niños, y en ese sentido establece que « (...) la familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos. Cualquier persona puede exigir de la autoridad competente su cumplimiento y la sanción de los infractores. Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás»

En complemento de ambas disposiciones, la Carta Política desarrolla el derecho fundamental a la educación de la población con discapacidad, en los siguientes términos:

Artículo 47: El Estado adelantará una política de previsión, rehabilitación e integración social para los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a quienes se prestará la atención especializada que requieran.

Artículo 68: Indica en uno de sus incisos que “(…) La erradicación del analfabetismo y la educación de personas con limitaciones físicas o mentales, o con capacidades excepcionales, son obligaciones especiales del Estado.”

La Corte Constitucional, mediante su jurisprudencia, igualmente ha hecho énfasis en el deber que tiene el Estado colombiano de pasar de modelos de educación «segregada» o «integrada» a una educación inclusiva que persigue que todos los niños y niñas, independientemente de sus necesidades educativas, puedan estudiar y aprender juntos», pues a diferencia de los anteriores modelos, lo que se busca ahora es que la enseñanza se adapte a los estudiantes y no éstos a la enseñanza, según lo indicado en la Sentencia T051 de 2011.

Así pues, el marco constitucional y la legislación nacional referida, crea la necesidad de generar todas las políticas, planes y programas, que garanticen el ejercicio total y efectivo de los derechos de la población en discapacidad de manera inclusiva[1], a razón de lo cual el Ministerio de EducaciónNacional promoverá la prestación de un eficiente y oportuno servicio educativo en el sector oficial ala población en situación de discapacidad[2].

En consecuencia, establece la Constitución Política de 1991, en su ARTÍCULO 209. “La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. (…)”.

En el mismo sentido, La Ley 1098 de 2006 establece en su Artículo 7º: “**Protección integral.** Se entiende por protección integral de los niños, niñas y adolescentes el reconocimiento como sujetosde derechos, la garantía y cumplimiento de los mismos, la prevención de su amenaza o vulneracióny la seguridad de su restablecimiento inmediato en desarrollo del principio del interés superior. La protección integral se materializa en el conjunto de políticas, planes, programas y acciones que se ejecuten en los ámbitos nacional, departamental, distrital y municipal con la correspondiente asignación de recursos financieros, físicos y humanos.”

Por otra parte, la ley estatutaria 1618 de 2013, por medio de la cual se establecen las disposicionespara garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad, estableció en su artículo 1, la garantía y aseguramiento del ejercicio efectivo de los derechos de las personas condiscapacidad mediante las medidas de inclusión, acción afirmativa y ajustes razonables y eliminandotoda forma de discriminación por razón de discapacidad en concordancia con la ley 1346 de 2009.

En el marco de los Derechos Humanos, con el fin de aumentar la cobertura y organizar la oferta de programas y servicios, promover la participación de la población se hace necesario apoyar procesosde inclusión, fomentar los espacios de cultura, deporte y recreación para personas con discapacidady sus cuidadores, fomentar el emprendimiento y empleo para personas con discapacidad y cuidadores, orientar y gestionar la formación ocupacional para las personas con discapacidad y su cuidador, apoyar el fortalecimiento de las medidas afirmativas y los ajustes razonables en procesosde accesibilidad, por

[1] Ley 1618 de 2013.
[2] Artículo 2.3.3.5.2.2.1 del Decreto 1421 de 2017.

todo lo anterior se hace necesario contar con un espacio físico accesible, adecuado y condicionado para llevar a cabo dichos procesos.

Esta atención integral, se pretende realizar en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el PLAN DE DESARROLLO 2024-2027, el cual le apunta a la implementación de estrategias que permitan una vida digna, de calidad y con igualdad de oportunidades para la población en condición de discapacidad y sus cuidadores en Santa Rosa de Cabal, que genera una gran apropiación social, a través de la cual se están transformando la vida de las personas con discapacidad y sus cuidadores, convirtiéndose en un escenario indispensable para la salvaguarda de los derechos de dicha población.

Analizada la necesidad de la entidad y según la guía para entidades públicas relacionada con la atención incluyente, los espacios para la atención a personas con discapacidad deberán contar con características como:

- El ancho y el peso de las puertas adecuados.
- El acceso a los baños.
- La inclinación de las rampas.

Así mismo, es importante resaltar que la Secretaria de Desarrollo Social recibe periódicamente requerimientos por parte de la comunidad con discapacidad o sus cuidadores con el fin de que sean atendidas sus necesidades en cuanto a atención, educativa, recreativa y social, a través de programas y procesos ajustados a las necesidades de cada discapacidad, para el mejoramiento de su calidad de vida y fomento de su desarrollo integral.

En este orden de ideas, la Secretaria de Desarrollo Social planteó desde vigencias anteriores adelantar actividades de inclusión, artísticas, culturales, rehabilitación física, formación, educación y atención integral, de tal manera que se potencialicen las habilidades de las personas con discapacidad y se fomente el mejoramiento de la calidad de vida de estos y sus cuidadores, para ello se requiere de un espacio que cuente con facilidad para el acceso y movilidad de la población en condición de discapacidad, con al menos 5 o 6 salones y espacios para desarrollar las actividades, preferiblemente en la zona céntrica del municipio para que facilite la participación de la población beneficiaria.

Por otra parte la Constitución Política de Colombia, como norma de normas, consagra en su artículo 45 el derecho fundamental de los jóvenes a participar activamente en la vida política, social, económica y cultural del país, señalando que el Estado promoverá el desarrollo integral de la juventud y garantizará el ejercicio pleno de sus derechos. Esta disposición establece un mandato imperativo a las autoridades públicas de todos los niveles para diseñar y ejecutar políticas públicas que reconozcan a los jóvenes como sujetos de especial protección constitucional y protagonistas del cambio social.

En desarrollo de este mandato, el artículo 209 de la Constitución consagra los principios de la función administrativa, entre ellos la eficacia, la igualdad y la participación, los cuales deben materializarse mediante la ejecución de programas y proyectos que fomenten la inclusión activa de la juventud en los procesos de construcción del desarrollo territorial.

De manera específica, la Ley Estatutaria 1622 de 2013 –"Estatuto de Ciudadanía Juvenil"– y su modificatoria Ley 1885 de 2018, establecen el marco legal para garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los jóvenes entre los 14 y 28 años. Esta normativa reconoce expresamente el derecho a contar con espacios físicos adecuados para el encuentro, la formación, la participación, el emprendimiento, la cultura, el deporte y el liderazgo juvenil, facultando a las entidades territoriales para establecer las Casas de la Juventud como una medida de promoción para el desarrollo de estos fines (artículo 8 de la Ley 1622 de 2013).

En el contexto municipal, el Plan de Desarrollo Municipal de Santa Rosa de Cabal 2024–2027, bajo la línea estratégica de "Avanzar en una construcción social, equitativa e incluyente", prioriza la creación y fortalecimiento de espacios para el ejercicio de los derechos juveniles, promoviendo el diseño y ejecución de programas orientados al liderazgo juvenil, a la formación ciudadana, al fortalecimiento de capacidades y a la generación de entornos protectores y participativos para los jóvenes del municipio. En dicho instrumento se establece como meta la habilitación de espacios físicos seguros, accesibles e incluyentes, con enfoque diferencial y de derechos, dirigidos a la población joven, en el marco de la actividad tendiente a "DESARROLLAR ESTRATEGIAS, CAMPAÑAS Y ACCIONES QUE PROMUEVAN EL EMPODERAMIENTO Y LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE LOS ADOLESCENTES Y JÓVENES."

De igual forma, en cumplimiento del Acuerdo Municipal N° 20 del 26 de diciembre de 2023, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA POLÍTICA PÚBLICA DE JUVENTUD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, PARA EL PERIODO 2024-2033 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" que a través de su eje estructural N°2 Participación Ciudadana y Juvenil se refuerza el deber estatal de facilitar condiciones para el empoderamiento de la juventud, entre ellas, el acceso a infraestructuras dignas que posibiliten la implementación de procesos educativos, creativos, productivos, culturales y de acompañamiento psicosocial.

Dentro de la Política Publica se reconoce a las y los jóvenes como actores estratégicos para el desarrollo social, cultural, económico y político del municipio, estableciendo en sus tres líneas estratégicas de acción prioritarias la garantía de disminuir las barreras de inclusión y equidad que enfrentan los jóvenes para el goce efectivo de los derechos, en particular los jóvenes con mayores vulnerabilidades; siendo esta una necesidad de poder adecuar un espacio físico para el ejercicio pleno de su ciudadanía; y así poder ir en cumplimiento de las acciones que allí dentro del Plan de acción de dicha Política Pública de juventud.

La Casa de la Juventud se proyecta como un escenario de encuentro, participación, formación, creación y fortalecimiento de procesos juveniles, en coherencia con los objetivos definidos en la Política Pública, especialmente en lo relacionado con los ejes de participación juvenil, emprendimiento, educación, cultura, deporte, salud mental y prevención de violencias. Este espacio permitirá la realización de actividades dirigidas a potenciar las capacidades de las y los jóvenes santarrosanos, promoviendo su

autonomía, liderazgo y corresponsabilidad en la construcción de un territorio incluyente, equitativo y con oportunidades reales de desarrollo.

Adicionalmente, el Acuerdo Municipal N.º 20 de 2023 establece la obligación de fortalecer las condiciones institucionales para la implementación de la política, lo que implica, entre otros aspectos, la dotación de infraestructura física y logística que facilite el acceso de la población joven a los programas y proyectos diseñados desde la administración municipal y en articulación con las plataformas, redes y organizaciones juveniles. En este sentido, la Casa de la Juventud se convierte en un elemento clave para la operativización de la oferta pública en materia de juventud, garantizando un espacio seguro, accesible y dinámico para la ejecución de iniciativas de impacto local.

De igual forma, disponer de un espacio propio para la juventud permitirá consolidar procesos de formación en derechos humanos, habilidades para la vida, empleabilidad, prevención de riesgos psicosociales y promoción de la salud mental, y así poder fortalecer las competencias y trayectorias de vida de la población joven del municipio con el fin de generar mayores capacidades y oportunidades para la apropiación y participación ciudadana; contribuyendo de igual forma a la reducción de brechas de desigualdad y al fortalecimiento del tejido social juvenil en el municipio.

Por todo lo anterior, en el fortalecimiento de la capacidad institucional del municipio para articular las acciones dirigidas a la población joven; se considera prioritaria y necesaria la contratación en arriendo de un inmueble que cumpla con los requisitos técnicos, de ubicación y seguridad para el funcionamiento de la Casa de la Juventud de Santa Rosa de Cabal, en cumplimiento de los compromisos adquiridos en la Política Pública Municipal de Juventud y el Plan de Desarrollo Territorial vigente.

Así, frente a la necesidad institucional de la Secretaría de Desarrollo Social de Santa Rosa de Cabal de implementar el componente juvenil de su política pública, se requiere disponer de un inmueble en arriendo que cumpla con condiciones técnicas adecuadas accesibilidad universal, ubicación estratégica en la zona urbana central, ventilación e iluminación, con mínimo tres (03) habitaciones multifuncionales y un salón amplio, baños y posibilidad de adecuación para actividades culturales, recreativas, de formación y participación, que permita el desarrollo continuo de estrategias, talleres, reuniones, procesos de orientación, y demás actividades derivadas del fortalecimiento institucional de la política juvenil.

La falta de un espacio físico con estas características ha dificultado para el municipio la inclusión de la juventud santarrosana y el cumplimiento de los compromisos asumidos en el Plan de Desarrollo en vigencias anteriores, por lo cual para la presente vigencia se estableció esta necesidad, como quiera que este espacio representa no solo una acción de planeación administrativa con enfoque territorial, sino el cumplimiento de un deber constitucional, legal y programático, orientado a la realización progresiva de los derechos de esta población que ha presentado un gran crecimiento y organización en los últimos años.

En consecuencia y para unificar esfuerzos y hacer más eficiente el recurso público, desde el primer

semestre del presente año se realizó una búsqueda de un espacio donde pudieran funcionar ambas casas, es decir la CASA DE LA INCLUSIÓN Y LA CASA DE LA JUVENTUD. Se aclara que, conforme al estudio de mercado realizado, se encontró un espacio idóneo para garantizar las actividades de ambos proyectos en el primer y segundo piso.

El Municipio de Santa Rosa de Cabal en cumplimiento de la planeación estratégica establece actividades y metas descritas en el presente Estudio Previo, las cuales se actualizarán conforme a la ejecución y cumplimiento contractual, de tal forma las mismas tendrán carácter temporal sujetas a la ejecución del Plan de Desarrollo Municipal.

Con el objetivo de responder a la misión del **PLAN DE DESARROLLO 2024–2027**, se hace necesario realizar esta contratación la cual se enmarca en los siguientes programas, líneas estratégicas y metas del producto:

NOMBRE DEL PROYECTO: Implementación de estrategias que permitan una vida digna, de calidad y con igualdad de oportunidades para población en condición de discapacidad y sus cuidadores en Santa Rosa De Cabal.
LINEA ESTRATEGICA: 1. Avanzar en una construcción social, equitativa e incluyente.
META DEL RESULTADO: Disponer de los recursos para el funcionamiento de un centro de atención para personas con discapacidad en el municipio.
INDICADOR DE PRODUCTO: Servicios para la comunidad, sociales y personales.

Finalmente, al verificar la infraestructura del Municipio de Santa Rosa de Cabal, el mismo no cuenta con un espacio de estas características, motivo por el cual se hace necesario adelantar un proceso de contratación con el fin de impactar positivamente a la población en condición de discapacidad del municipio y dar cumplimiento a las acciones planteadas en el Plan de Desarrollo.

Es importante resaltar que desde la primera contratación realizada se indicó que la necesidad planteada se requiere durante toda la vigencia 2026, sin embargo y conforme a la disponibilidad de recursos se continuará con el arrendamiento a fin de culminar las actividades de la presente vigencia por un plazo de 3 meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

1.1. SOLUCION DE LA NECESIDAD

Para atender la necesidad establecida, se requiere celebrar un contrato de arrendamiento, de un bien inmueble que cumpla con las condiciones requeridas de acceso y espacio para llevar a cabo los procesos en atención a la población con discapacidad y casa de la juventud y se encuentre ubicado en la zona céntricadel municipio para facilitar la participación de toda la comunidad.

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO GENERAL: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS DE LA CASA DE LA INCLUSIÓN Y LA CASA DE LA JUVENTUD EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

2.2 ALCANCES:

1. Cumplir con el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada.
2. Entregar al supervisor del contrato el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y sanidad, previa elaboración de acta de entrega firmada por las partes del contrato.
3. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día, al momento de suscribir el acta de entrega y recibo del inmueble.
4. Mantener en buen estado el inmueble, razón por la cual debe garantizar el uso, goce exclusivo y pacifico del inmueble a la ALCALDIA DE SANTA ROSA DE CABAL.
5. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo, cuando se requiera, de tal manera que se garantice el 100% de la funcionalidad y la seguridad de las personas que hacen uso de las instalaciones.
6. No adquirir créditos de ningún tipo a cargo de los servicios públicos y en caso de hacerlo, deberá solicitar a las respectivas empresas, la expedición de las correspondientes facturas en las que se discrimine únicamente el consumo básico de los servicios públicos del inmueble arrendado.
7. Presentar en el plazo establecido la factura o cuenta de cobro del canon del mes que corresponde.
8. Realizar el pago de las facturas de los servicios públicos, toda vez que se incluirán dentro del canon.
9. Suscribir el acta de inicio, acta de entrega del inmueble, acta de finalización y liquidación del contrato.

Nota: En la eventualidad que por una providencia judicial la Administración Municipal o alguna de las dependencias que allí funcionen se le obligue a tomar una decisión que no permita cumplir con la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito, no se pagará indemnización por parte del arrendatario y se dará por terminado el contrato, de mutuo acuerdo sin perjuicio para las partes.

2.3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR EN EL TERCER NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

83131500 – ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES Ó EDIFICACIONES

2.4. ESPECIFICACIONES, TITULARIDAD, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS. LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN. (Art. 2.2.1.1.2.1.1 Numeral 2. Decreto 1082 de 2015).

Existe certificado de tradición, tarjeta de propiedad, factura o similar que acredite la titularidad del municipio sobre el bien en el que se ejecutará el contrato. **NA.**
Cuenta el contrato que se ejecutará con licencia o permiso ambiental. **NA.**
Cuenta el contrato que se ejecutará con disponibilidad de servicios públicos. **NA.**
Existe constitución de servidumbre en caso de tenerse que ejecutar el contrato sobre predios ajenos. **NA.**
Cuenta el contrato que se ejecutará con los permisos de los vecinos o propietarios de los predios en que se debe cumplir, bien para ocupación o para arrojar escombros o similares. **NA.**
Certificación de sana posesión. **NA.**
Otros. Especificar: **NA.**

3. **PLAZO ESTIMADO:** (Artículo 2.2.1.1.2.3.1. Decreto 1082 de 2015) (Artículo 2.2.1.1.2.3.1. Decreto 1082 de 2015) **TRES (3) MESES** CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INCIO SIN EXCEDER VIGENCIA 2026.

4. **LUGAR DE EJECUCIÓN Y ENTREGA** (Artículo 2.2.1.12.1.1.2): Municipio de Santa Rosa de Cabal, calle 11 # 11-49/55 bajos.

5. **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL. (Artículo 2.2.1.1.2.1.1., 4):** El valor de la presente contratación es de **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($25.500.000)**

Número yfecha del CDP	**Rubro**	**Nombre del Rubro**	**Valor del CDP**	**Valor a afectar**
N° 1692 del 27 de Julio de 2026	2.3.2.02.02.007	SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS, Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING	$25.500.000	$25.500.000

5.1. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (Art. 2.2.1.1.2.1.1. Nral 4o Decreto 1082 de 2015.

La ley 80 de 1993 establece "ARTICULO 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2°. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en lasmaterias particularmente reguladas en esta ley.

Lo anterior indica que todo contrato que no tenga regulación expresa en el estatuto de contratación requiere una remisión al Código Civil y Código de Comercio.

Por su parte el decreto 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Dice "Arrendamiento de bienes inmuebles": Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

Analizar y comparar las condiciones de los 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.

La norma arriba descrita nos indica que, en todo caso de arrendamiento de inmuebles por parte de entidad pública, es necesario hacer un análisis del sector consistente según el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del mismo decreto, en 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.

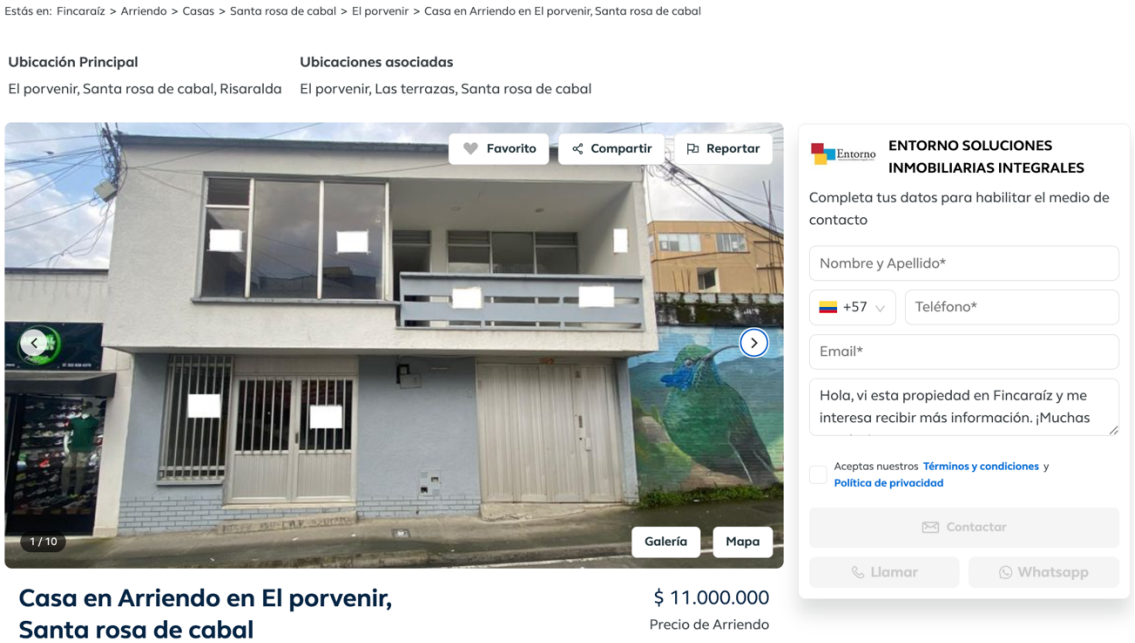
Como se evidencia la norma no establece en forma explícita que se deba hacer únicamente un avalúo comercial, tampoco indica el tiempo, ni la forma de reajustar los valores de arrendamiento. Se aclarar que el avalúo es una de las formas más expeditas para determinar de manera inequívoca los valores a pagar, sin que sea este entonces el único instrumento para tasar dicho valor.

Es por esto que, al revisar el código Civil y código de comercio, por la remisión expresa del artículo 13 de la ley 80 de 1993, no se encontró norma que defina con claridad cuál debe ser la forma de pactar los precios y los reajustes.

En consideración a lo anterior, para el presente caso, se tendrá en cuenta el mismo estudio de mercado que se realizó para el primer semestre, como referencia arrendamientos de casas similares a la requerida para el funcionamiento de la casa de la inclusión a efectos de establecer un precio de referencia que equipare las condiciones de arrendamiento en el municipio de Santa Rosa de Cabal así:

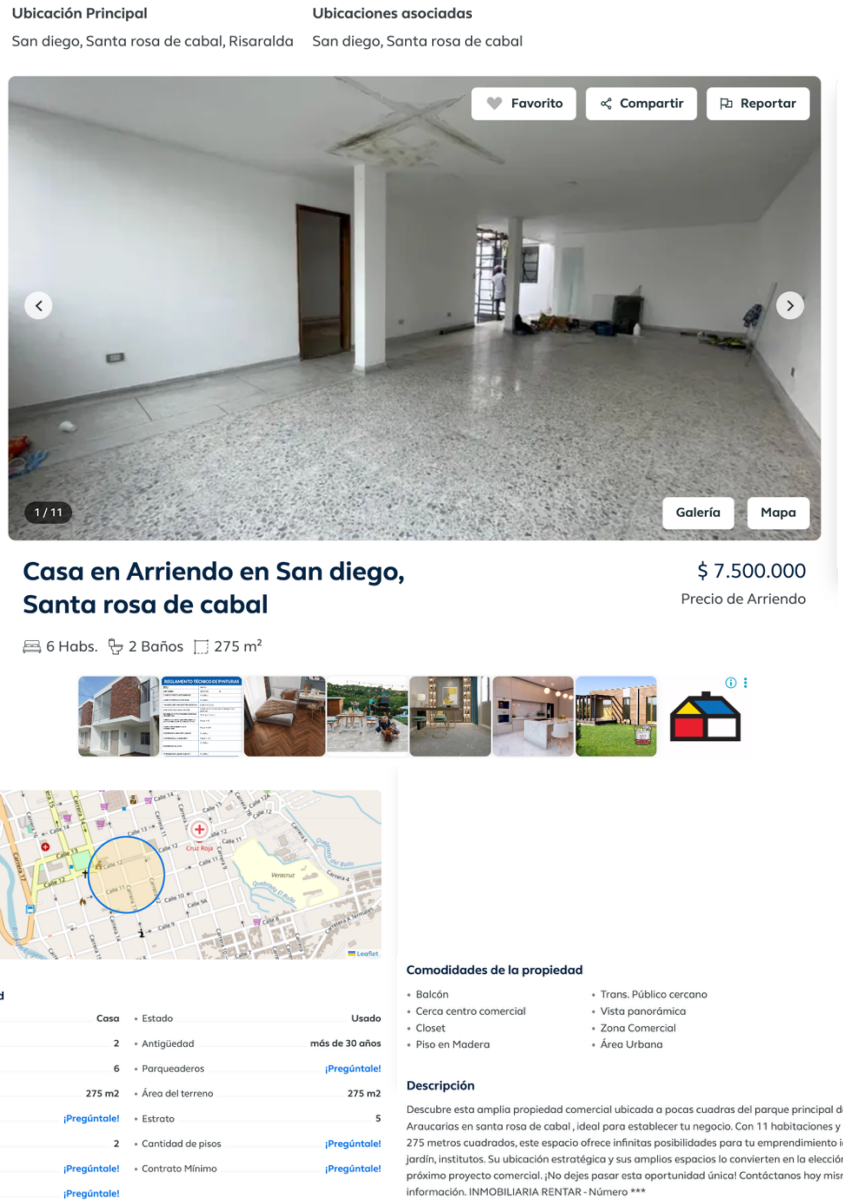
INMUEBLE 1:

Casa ubicada a 20 metros del parque principal
Valor del canon de arrendamiento, $11.000.000
Características: Consta de 5 cuartos, 4 baños, 1 cocina.



FUENTE: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo-en-el-porvenir-santa-rosa-de-cabal/192569587

INMUEBLE 2:
Casa en sector San Diego Santa Rosa de Cabal
Valor del canon de arrendamiento: $7.500.000
Características: 6 habitaciones, 3 baños, Cocina, Sala Comedor.



Ubicación Principal
San diego, Santa rosa de cabal, Risaralda

Ubicaciones asociadas
San diego, Santa rosa de cabal

Favorito Compartir Reportar

1 / 11

Galería Mapa

Casa en Arriendo en San diego, Santa rosa de cabal

$ 7.500.000
Precio de Arriendo

6 Habs. 2 Baños 275 m²

San diego, Risaralda

Detalles de la Propiedad

Tipo de Inmueble	Casa	Estado	Usado
Baños	2	Antigüedad	más de 30 años
Habitaciones	6	Parqueaderos	¡Pregúntale!
Área Construida	275 m2	Área del terreno	275 m2
Área Privada	¡Pregúntale!	Estrato	5
Piso N°	2	Cantidad de pisos	¡Pregúntale!
Acepta mascotas	¡Pregúntale!	Contrato Mínimo	¡Pregúntale!
Documentación requerida	¡Pregúntale!		

Comodidades de la propiedad

- Balcón
- Cerca centro comercial
- Closet
- Piso en Madera
- Trans. Público cercano
- Vista panorámica
- Zona Comercial
- Área Urbana

Descripción

Descubre esta amplia propiedad comercial ubicada a pocas cuadras del parque principal del parque de las Araucarias en santa rosa de cabal , ideal para establecer tu negocio. Con 11 habitaciones y 3 baños distribuidos en 275 metros cuadrados, este espacio ofrece infinitas posibilidades para tu emprendimiento ideal para oficinas, jardín, institutos. Su ubicación estratégica y sus amplios espacios lo convierten en la elección perfecta para tu próximo proyecto comercial. ¡No dejes pasar esta oportunidad única! Contáctanos hoy mismo para más información. INMOBILIARIA RENTAR - Número ***

FUENTE: https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo-en-san-diego-santa-rosa-de-cabal/192974106#

INMUEBLE 3:
Calle 47B #13 LA CAMPIÑA 2
Valor del arrendamiento: $7.000.000
Características:

Fachada:



PRIMER PISO:
Dos habitaciones, un salón grande, baño.

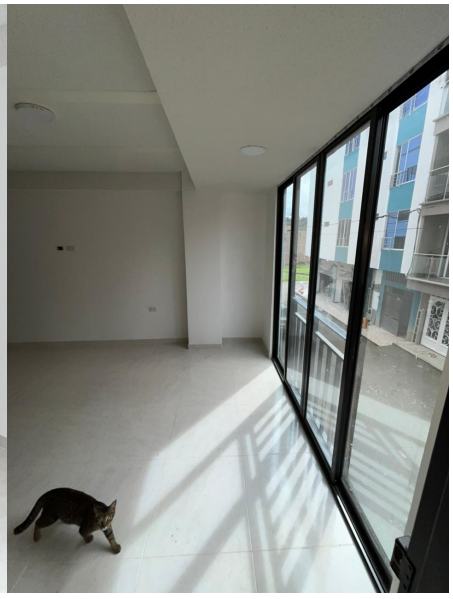






SEGUNDO PISO
Sala comedor, tres habitaciones, baño y patio







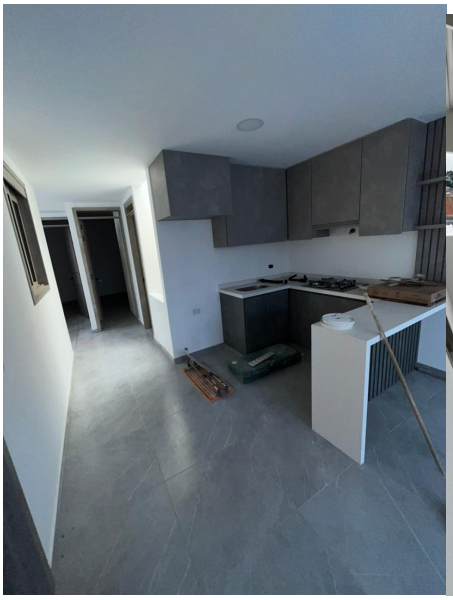
TERCER PISO:
Sala comedor, tres habitaciones, baño, patio







CUARTO PISO:
Abajo, 3 habitaciones- baño- patio - Sala comedor
Arriba: terraza- baño- habitación







FUENTE: (Fuente: Equipo de trabajo secretaría de desarrollo social – trabajo de campo)

ANÁLISIS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO - PROMEDIO

INMUEBLE 1	INMUEBLE 2	INMUEBLE 3
$11.000.000	**$7.500.000**	**$7.000.000**
PROMEDIO: $ 8.500.000		

Por lo anterior, se actualizará el canon para la presente vigencia quedando en la suma mensual de **OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($8.500.000),** acorde con la justificación ya indicada.

Es importante resaltar que el presente Proceso de Contratación se adelanta dentro de la misma vigencia fiscal 2026 en la que se elaboró el estudio de mercado antes descrito y que sirvió de base para establecer el valor del canon de arrendamiento, por lo cual se utilizará el mismo para el segundo semestre.

Lo anterior, por cuanto los valores de arrendamiento de bienes inmuebles no están sujetos, por su naturaleza, a variaciones o fluctuaciones significativas en periodos tan cortos como los que separan un semestre de otro dentro de una misma anualidad; por el contrario, es práctica uniforme del mercado inmobiliario que los cánones de arrendamiento se pacten y reajusten con

una periodicidad anual y usualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior y no con una periodicidad semestral.

En consecuencia, al no existir un hecho sobreviniente, extraordinario o imprevisible que haya alterado sustancialmente las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Santa Rosa de Cabal entre el primer y el segundo semestre de 2026, el estudio de mercado inicialmente elaborado conserva plena vigencia, actualidad y pertinencia para soportar técnica y económicamente el valor estimado del presente proceso de contratación, sin que resulte necesario adelantar un nuevo ejercicio de verificación de precios de mercado dentro de la misma vigencia fiscal.

Por lo anterior, el canon se encuentra acorde, en razón a que el bien inmueble identificado cuenta con las condiciones especiales de acceso y permanencia para las personas con discapacidad y jóvenes y por tanto las opciones son muy limitadas.

Dicho costo incluye los descuentos que el municipio realiza por concepto de estampillas y retenciones como se relacionan a continuación:

Tipo de Contribución o Gasto	Carácter	Porcentaje o valor
Impuesto de Guerra	Municipal	N.A%
Estampilla Pro desarrollo Rda.	Departamental	N.A
Estampilla Pro cultura	Municipal	1.0%
Estampilla Pro adulto mayor	Municipal	4.0%
Retención en la Fuente	Nacional	N.A *
Rete ICA	Nacional	0.5% * *
Tasa Pro- Deporte y Recreación	Municipal	2.5%

Acuerdo No. 028 de 2020. ART. CUARTO: Hecho generador: El hecho generador de la Tasa Pro- Deporte y Recreación, es la suscripción de contratos y convenios que realice la Administración Central del Municipio, sus Establecimientos Públicos, las Empresas Industriales y Comerciales, y Sociales del Estado del Municipio, las Sociedades de Economía Mixta donde le Municipio posea capital social o accionario superior al 50% y las entidades descentralizadas indirectas con personasnaturales y/o Jurídicas.

PARAGRAFO 1: Están exentos de la Tasa Pro-Deporte y Recreación, los convenios y contratos decondiciones uniformes de los Servicios públicos domiciliarios, de prestación de servicios suscritos con personas naturales, educativos y los que tienen que ver con el refinanciamiento y servicio de deuda pública.

PARAGRAFO 2: A las entidades que se les transfieran recursos por parte de la administración

Central del Municipio y/o a las Empresas citadas en el presente artículo, a través de convenios interadministrativos, deben aplicar la Tasa Pro-Deporte al recurso transferido cuando contrate con terceros.

5.2 ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero tiene como finalidad establecer las condiciones económicas que inciden en la determinación del valor del arrendamiento del inmueble requerido por la Administración Municipal para el funcionamiento de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud, considerando tanto variables económicas generales como factores específicos del mercado inmobiliario.

Para efectos del análisis se consideran variables macroeconómicas como el comportamiento de la inflación y otros indicadores económicos que permiten contextualizar la evolución de los precios; sin embargo, para la determinación del valor estimado del contrato se otorga especial relevancia a las variables directamente relacionadas con el mercado inmobiliario, tales como el comportamiento histórico de los cánones de arrendamiento, la oferta disponible, las características físicas y funcionales de los inmuebles comparables y las condiciones particulares del inmueble objeto de contratación.

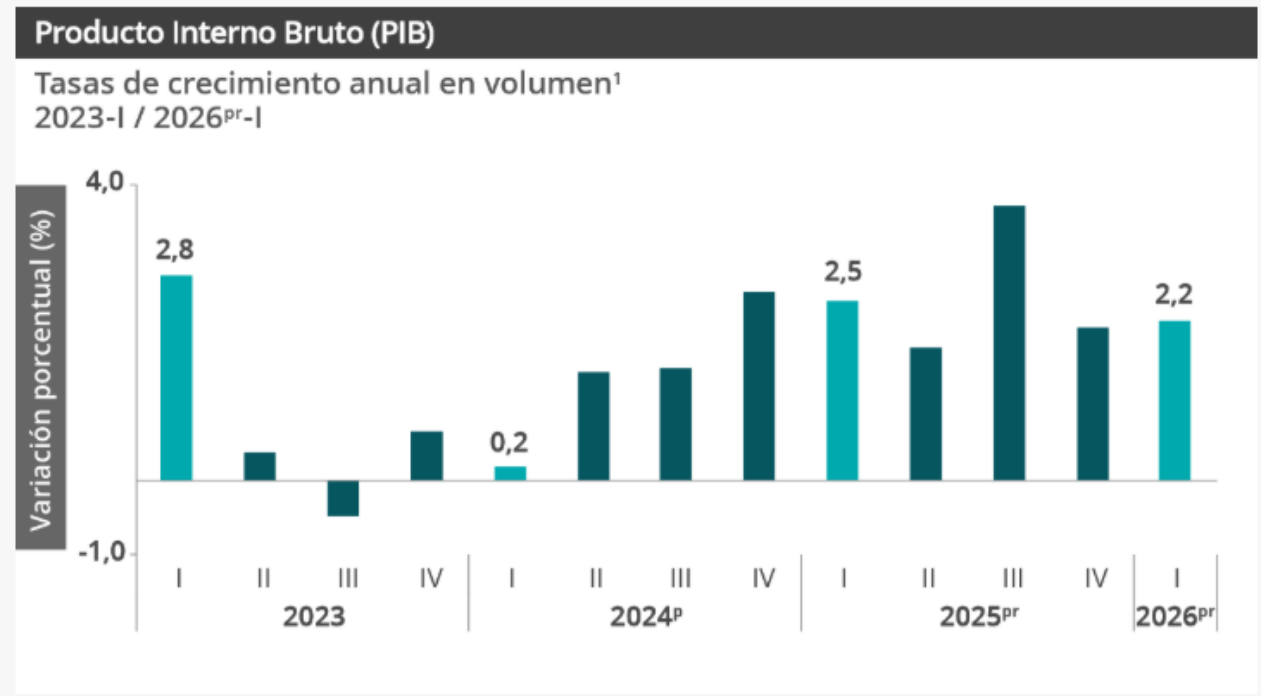
En este sentido, se analizaron antecedentes de contratos de arrendamiento celebrados por la Administración Municipal durante las vigencias anteriores, identificando el comportamiento de los valores contratados y sus respectivas condiciones. Esta información permite establecer una referencia histórica sobre el costo de inmuebles destinados a satisfacer necesidades institucionales similares.
De igual manera, se realizó una comparación de valores de mercado, identificándose tres alternativas con cánones mensuales de $11.000.000, $7.500.000 y $7.000.000, respectivamente, obteniéndose un valor promedio de $8.500.000 mensuales.

El análisis financiero evidencia que el valor establecido para el inmueble seleccionado se encuentra dentro del rango observado en el mercado y corresponde al promedio de las referencias identificadas. No obstante, la determinación del canon no se fundamenta exclusivamente en el valor monetario, sino que considera integralmente las condiciones de ubicación, distribución, capacidad, accesibilidad y funcionalidad requeridas para el desarrollo de las actividades de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud.

En consecuencia, el valor de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($8.500.000) mensuales se considera económicamente razonable frente a las condiciones del mercado analizado y a las características particulares del inmueble requerido.

Producto Interno Bruto (PIB)
Información primer trimestre 2026

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr.



PIB desde el enfoque de la producción

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- 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 crece 1,4%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026[pr]-I / 2025[pr]-I	2026[pr]-I / 2025[pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	3,2	1,4
Valor agregado bruto	**2,2**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	**2,2**	**0,6**

Valor agregado por actividad económica
Agricultura3, ganadería4, caza, silvicultura y pesca En el primer trimestre de 2026pr, el valor agregado de la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca decrece 1,4% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr.

Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:
• Cultivos agrícolas transitorios; cultivos agrícolas permanentes; propagación de plantas (actividades de viveros, excepto viveros forestales); actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería y posteriores a la cosecha; explotación mixta (agrícola y pecuaria) y caza ordinaria y mediante trampas; y actividades de servicios conexas crece 3,8%
. • Cultivo permanente de café decrece 30,5%.
• Ganadería crece 6,4%.
• Silvicultura y extracción de madera crece 3,1%.
• Pesca y acuicultura decrece 19,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca decrece en 0,5%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

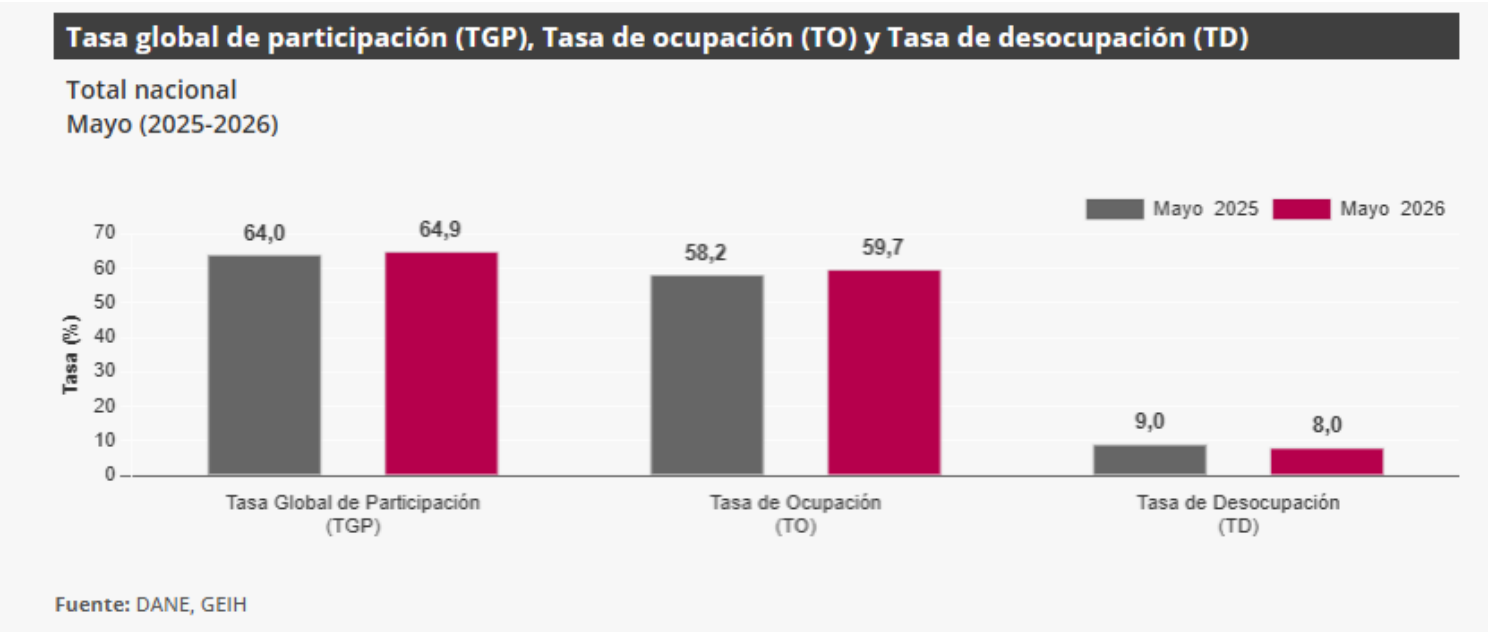
• Cultivos agrícolas transitorios; cultivos agrícolas permanentes; propagación de plantas (actividades de viveros, excepto viveros forestales); actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería y posteriores a la cosecha; explotación mixta (agrícola y pecuaria) y caza ordinaria y mediante trampas; y actividades de servicios conexas crece 0,8%.
• Cultivo permanente de café decrece 7,7%.
• Ganadería crece 1,9%.
• Silvicultura y extracción de madera decrece 2,3%.
• Pesca y acuicultura crece 6,9%.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026pr-I / 2025pr-I	2026pr-I / 2025pr-IV
Cultivos agrícolas transitorios; cultivos agrícolas permanentes[2]	3,8	0,8
Cultivo permanente de café	-30,5	-7,7
Ganadería	6,4	1,9
Silvicultura y extracción de madera	3,1	-2,3
Pesca y acuicultura	-19,5	6,9
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	**-1,4**	**-0,5**

5.2.1 El empleo

Información mayo de 2026

Para mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,2%).



Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

En mayo de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,5%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 9,0%. La tasa global de participación se ubicó en 66,3%, en tanto que en mayo de 2025 fue 66,6%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,6%, siendo similar a la registrada en el mismo mes del año anterior.

5.2.2 Índice de precios al consumidor

Información junio 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (junio)

IPC	Junio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,10	**0,39**	3,74	**4,77**	4,82	**6,14**

En junio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 4,77% y la anual 6,14%.

En junio de 2026 la variación anual del IPC fue 6,14%, es decir, 1,32 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,82%.

El comportamiento mensual del IPC total en junio de 2026 (0,39%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52%).

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

a) **Salario Mínimo:** El salario mínimo mensual legal vigente en Colombia para el año 2026 está fijado de manera transitoria en ($1.750.905\) (un incremento del 23 %), y el auxilio de transporte en $249.095, lo que da un ingreso total de ($2.000.000\)

b) **TRM:** El valor de cierre mensual del dólar en Colombia (Tasa Representativa del Mercado - TRM) durante 2026 presentó una marcada tendencia a la baja, pasando de los $3.670 pesos en enero hasta niveles cercanos a los $3.335 a principios de julio

DOLAR AÑO 2026

Mes 2026	**Valor de Cierre (COP)**
Enero (31 de enero)	$ 3.670,47
Febrero (28 de febrero)	$ 3.766,30
Marzo (31 de marzo)	$ 3.669,96
Abril (30 de abril)	$ 3.621,86
Mayo (31 de mayo)	$ 3.678,15
Junio (30 de Junio)	$ 3.429.00
Julio (31 de Julio)	$ 3.166.44

5.3 FORMA DE PAGO (Artículo 2.2.1.12.1.1. 2) El valor del presente contrato es de **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($25.500.000)** pagaderos en actas parciales mensuales de **OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($8.500.000)** y/o proporcional a lo ejecutado.

Todo pago que autorice la supervisión designada por el Municipio o la interventoría contratada, debe darse previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato, para lo cual el contratista presentará el respectivo informe y la aceptación a entera satisfacción por parte de la supervisión y/o interventoría

6. IDENTIFICACION DEL CONTRATO QUE SE SUGIERE CELEBRAR: SELECCIONE

TIPO DE CONTRATO	SELECCIONAR
Contrato de Prestación de Servicios Profesionales	
Contrato de Prestación de Servicios de apoyoa la Gestión	
Contrato de Suministro	
Contrato de Compraventa	
Contrato de Comodato	
Contrato de obra	
Contrato de consultoría	
Otro-Cuál – Arrendamiento	X

7. MODALIDAD DE SELECCIÒN.

MODALIDAD DE SELECCION	SELECCIONAR
Contratación Directa	
Contrato interadministrativo	

Convenio interadministrativo	
Arrendamiento	X
Licitación publica	
Selección abreviada (Menor cuantía / Subasta inversa)	
Concurso de méritos	
Mínima cuantía	
Comodato	

7.1.FUNDAMENTO JURIDICO QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE LA SELECCIÓN:

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015: "Arrendamiento de bienes inmuebles." Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cualdeben seguir las siguientes reglas:

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 los 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.

Lo anterior se realizó en debida forma, tal como consta en el presente estudio previo.

Por otra parte y de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos dearrendamiento o adquisición de inmuebles.

8. ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DECONTRATACIÓN. (Artículo 2.2.1.1.1.6.1.)

8.1. ANALISIS DEL MERCADO

Frente a este aspecto, se considera de vital importancia destacar que en la ciudad de Santa Rosa de Cabal son limitados los inmuebles con una cantidad de habitaciones considerable y que cumplan con las condiciones adecuadas de accesibilidad para el

tránsito y la atención apropiada de las personas con discapacidad del municipio, por esto se tomó como referencia el avalúo catastral respectivo al inmueble objeto de arrendamiento.

Económico: De conformidad a los precios existentes en el mercado según las necesidades del programa que se pretende desarrollar. Con referencia al factor económico, desde la Secretaría de Desarrollo Social se evidencia que el valor a pagar por el predio por parte del Municipio se encuentra acorde a los precios del mercado, pues las viviendas que son más económicas son muy pequeñas y no cumplirían con los requisitos de accesibilidad para la población en condición de discapacidad. De igual manera se debe tener en cuenta que en estos valores no se encuentra incluido lo correspondiente a los servicios públicos domiciliarios como si sucede en el actual contrato.

Técnico: Tratándose de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana de un inmueble que será destinado a la atención de personas en condición de discapacidad y sus cuidadores, es necesario que el mismo cuente con todas las condiciones de acceso requeridas para los mismos, por tal razón la Secretaría de Desarrollo Social adelantó una visita técnica al inmueble a contratar, la cual se anexa al presente estudio previo, en el que determinó la viabilidad del bien para los fines propuestos.

Legal: Conforme al Literal i) Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y al Art. 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de Contratación Directa el arrendamiento de bienes inmuebles, previa verificación del mercado inmobiliario y análisis y comparación de los posibles bienes inmuebles que satisfagan la necesidad de la entidad, como efectivamente se realizó por parte del Municipio de Santa Rosa de Cabal.

El presente Estudio Previo se desarrolla en cumplimiento, de las disposiciones que en materia de contratación estatal se encuentran contenidas en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, Decreto 19 de 2012, Ley 1474 de 2011 y demás normas que reglamentan y/o adicionan la materia, especialmente en lo referente a la debida planeación, análisis de conveniencia y oportunidad, estudio técnico, análisis de costos, fijación de presupuesto, determinación del proceso de selección, y análisis de riesgos.

8.1.1. Identificación y justificación del código UNSPSC

Código UNSPSC 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

El código UNSPSC 80131500 resulta aplicable al presente proceso de contratación, toda vez que el objeto contractual corresponde al "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS DE LA CASA DE LA INCLUSIÓN Y LA CASA DE LA JUVENTUD EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL".

La clasificación seleccionada se encuentra directamente relacionada con la naturaleza del objeto a contratar, dado que la necesidad de la Administración Municipal consiste en disponer temporalmente de un bien inmueble que reúna las condiciones físicas, funcionales, de ubicación, distribución, capacidad y accesibilidad requeridas para el funcionamiento conjunto de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud.

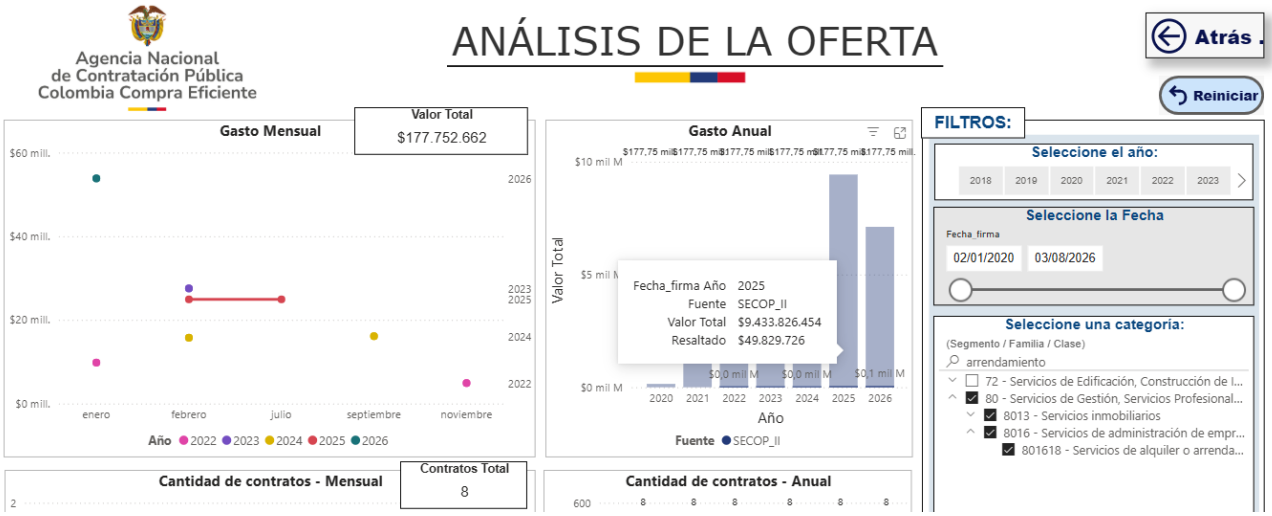
En consecuencia, el objeto principal de la contratación no corresponde a la prestación de un servicio asistencial, social o de atención a la población, sino a la disponibilidad y uso de un inmueble mediante la figura del arrendamiento. Por tal razón, la clasificación debe atender a la naturaleza económica y contractual del bien/servicio requerido.

La pertinencia del código 80131500 se encuentra además respaldada por su utilización en procesos de contratación pública para el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de sedes institucionales, oficinas y demás dependencias, incluyendo procesos adelantados mediante contratación directa.

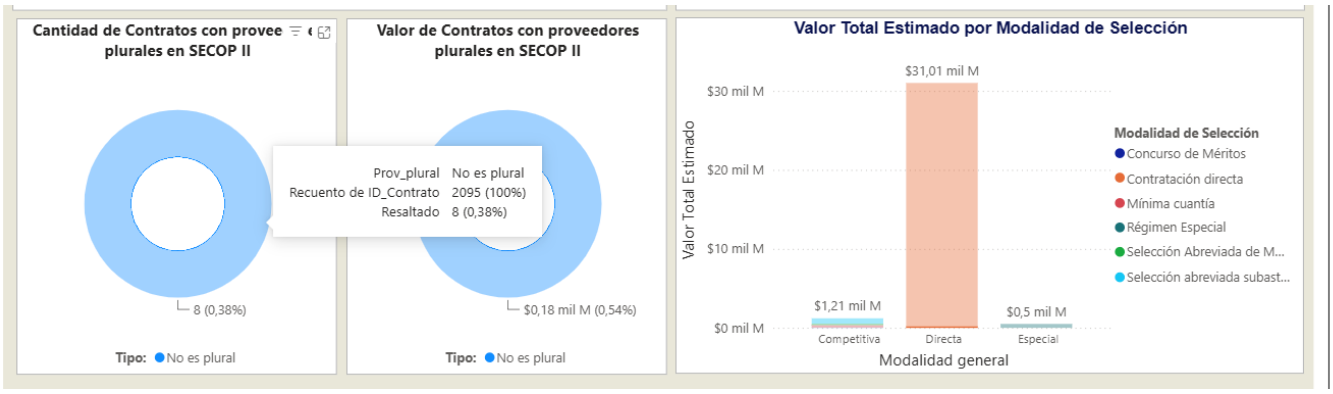
Por lo anterior, se considera que el código UNSPSC 80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones constituye una clasificación adecuada para identificar el objeto del presente proceso y para realizar el análisis de oferta y demanda correspondiente en el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de Colombia Compra Eficiente.

8.1.2. Consulta del Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE

Análisis de la Oferta:

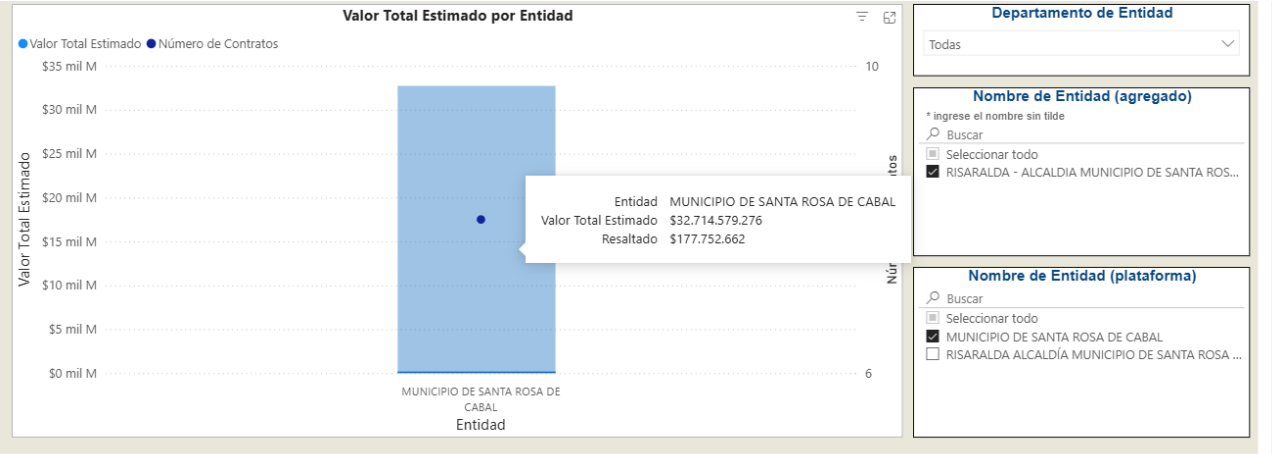


De acuerdo con la información obtenida mediante el Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE de Colombia Compra Eficiente, se evidencia la existencia de antecedentes de contratación pública asociados a la categoría de alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, registrándose dentro de la consulta analizada un valor total contratado de CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS ($177.752.662), correspondiente a ocho (8) contratos.



El comportamiento histórico observado permite establecer que existe actividad contractual relacionada con esta categoría y, por consiguiente, un mercado en el cual se han

desarrollado operaciones de arrendamiento de inmuebles por parte de entidades públicas. Asimismo, la información evidencia variaciones en el comportamiento del gasto entre las diferentes vigencias analizadas, situación que demuestra que los valores de contratación dependen de las condiciones particulares de cada inmueble, plazo y necesidad institucional.



Desde el punto de vista financiero, el valor promedio simple de los ocho contratos identificados corresponde aproximadamente a $22.219.083 por contrato; sin embargo, este indicador se utiliza únicamente como referencia general del comportamiento económico de la categoría y no puede asimilarse directamente a un canon mensual, debido a que los contratos pueden presentar diferentes plazos y condiciones de ejecución. De igual manera, la información consultada evidencia una participación predominante de la contratación directa dentro del valor estimado por modalidad de selección, comportamiento que resulta concordante con la naturaleza de los contratos de arrendamiento de inmuebles.

En consecuencia, los resultados obtenidos mediante el MAE permiten caracterizar la existencia y comportamiento histórico de la oferta relacionada con el arrendamiento de inmuebles, constituyendo un insumo para la planeación contractual.

El análisis de la oferta tiene como finalidad identificar y caracterizar las alternativas disponibles en el mercado inmobiliario del municipio de Santa Rosa de Cabal que puedan satisfacer la necesidad de la Administración Municipal de disponer de un inmueble destinado al funcionamiento conjunto de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud.

Para tal efecto, se realizó una revisión de la oferta disponible en el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que el inmueble requerido no corresponde únicamente a un espacio destinado para vivienda, sino que debe permitir el desarrollo de actividades institucionales, sociales, culturales, recreativas, formativas y de participación ciudadana dirigidas principalmente a personas con discapacidad, sus cuidadores, adolescentes y jóvenes.

En consecuencia, para la identificación de las alternativas de oferta se tuvieron en cuenta, entre otros, los siguientes criterios: ubicación estratégica dentro del municipio, facilidad de acceso y movilidad, condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, distribución y cantidad de espacios, número y condiciones de los baños, ventilación e iluminación, condiciones generales de seguridad, posibilidad de desarrollar actividades simultáneas y capacidad del inmueble para atender las necesidades de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud.

Dentro de la oferta inmobiliaria identificada se encontraron diferentes alternativas con características y valores de arrendamiento variables. No obstante, se evidenció que una parte importante de los inmuebles disponibles no satisface integralmente las condiciones técnicas y funcionales requeridas por la Administración Municipal, particularmente en lo relacionado con accesibilidad, distribución de espacios, ubicación y capacidad para desarrollar de manera simultánea las actividades dirigidas a la población con discapacidad, sus cuidadores y la población joven.

Como resultado de la revisión de mercado se identificaron, entre otras, las siguientes referencias:

Alternativa	Ubicación	Canon mensual	Características principales	Observación
Inmueble 1	Sector centro	$11.000.000	5 cuartos, 4 baños y cocina	Cumple parcialmente; canon superior

Alternativa	Ubicación	Canon mensual	Características principales	Observación
Inmueble 2	Sector San Diego	$7.500.000	6 habitaciones, 3 baños, cocina y sala-comedor	Requiere verificar condiciones de accesibilidad y funcionalidad
Inmueble 3	La Campiña 2	$7.000.000	Múltiples habitaciones, salones, baños y patios	Presenta características físicas diferentes al inmueble requerido

Las alternativas anteriores fueron consideradas como referencias del comportamiento de la oferta inmobiliaria del municipio. De acuerdo con la información recopilada, los cánones identificados presentan diferencias asociadas principalmente a la ubicación, características físicas, distribución, tamaño y condiciones particulares de cada inmueble.

En este sentido, la oferta disponible no debe analizarse exclusivamente a partir del menor canon de arrendamiento, sino considerando la capacidad de cada alternativa para satisfacer integralmente la necesidad institucional. Para el presente proceso adquieren especial relevancia las condiciones de accesibilidad y funcionalidad requeridas para la atención de personas con discapacidad y sus cuidadores, así como la posibilidad de desarrollar las actividades propias de la Casa de la Juventud.

De la comparación realizada se establece que el inmueble objeto del presente proceso constituye una alternativa que permite atender conjuntamente las necesidades de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud, optimizando el uso de los recursos públicos mediante la utilización compartida de un mismo espacio físico y evitando la necesidad de contratar inmuebles independientes para cada programa.

Adicionalmente, se realizó visita técnica al inmueble objeto de arrendamiento, mediante la cual se verificaron sus condiciones físicas, distribución, accesibilidad y funcionalidad para el desarrollo de las actividades previstas, encontrándose viable para satisfacer la necesidad institucional identificada.

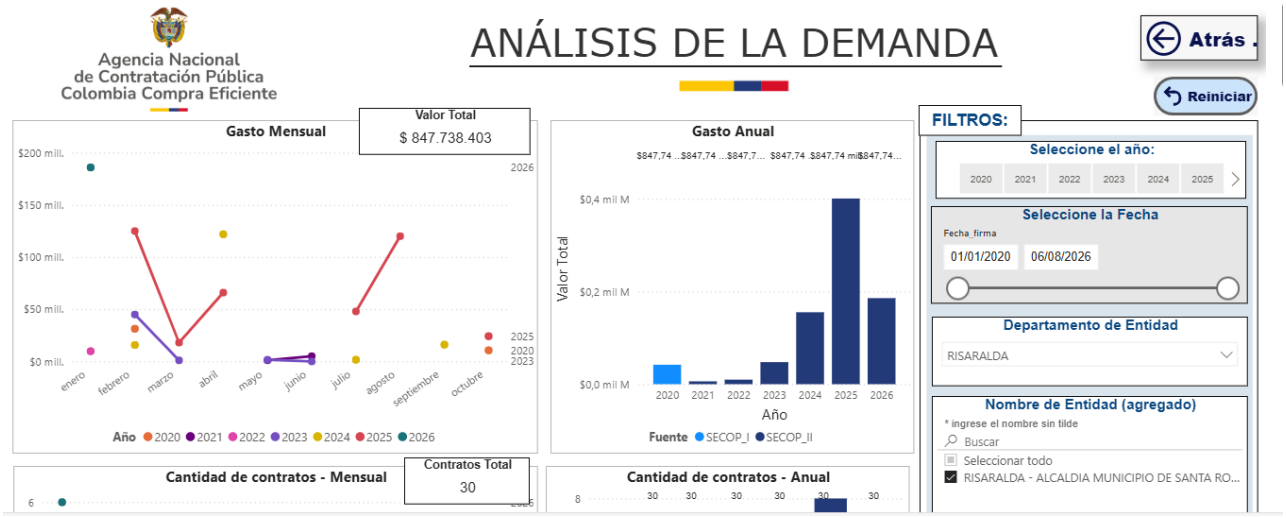
Por lo anterior, aunque existe oferta de inmuebles en el municipio de Santa Rosa de Cabal, la oferta que cumple simultáneamente con las condiciones de ubicación, accesibilidad, distribución, funcionalidad, capacidad y condiciones económicas requeridas resulta limitada. En consecuencia, el inmueble seleccionado se considera técnicamente adecuado y económicamente razonable frente a las condiciones observadas en el

mercado.

Como soporte del presente análisis se deberán conservar y anexar las evidencias de las consultas realizadas al mercado, incluyendo las publicaciones consultadas, capturas de pantalla, fichas de los inmuebles, cotizaciones y demás documentos que permitan garantizar la trazabilidad del análisis de oferta realizado.

Análisis de la Demanda

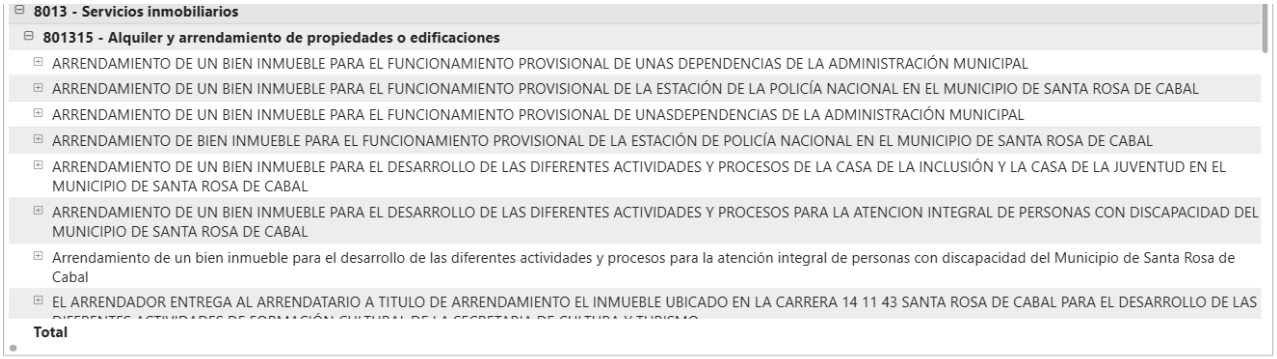
El análisis de la demanda para el segmento de arrendamiento del Municipio de Santa Rosa de Cabal, extraído de la herramienta MAE (Colombia Compra Eficiente), arroja los siguientes datos clave:

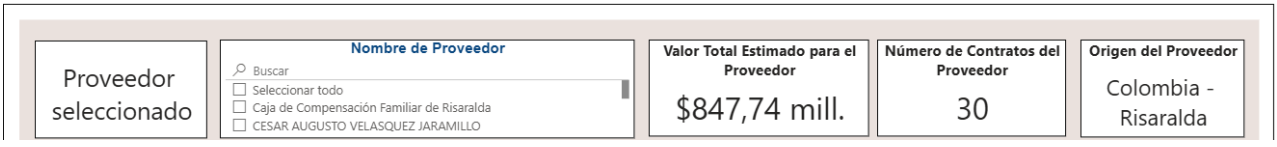


El Municipio de Santa Rosa de Cabal evidencia una trayectoria de inversión ascendente en el rubro de arrendamientos inmobiliarios (UNSPSC 801315), acumulando un valor ejecutado de $847.738.403 COP a través de 30 contratos registrados entre 2020 y agosto de 2026 en SECOP I y II. Desde una perspectiva financiera, la entidad presenta una curva de gasto con marcada aceleración a partir de 2024, alcanzando su techo presupuestal en 2025 y consolidando una demanda altamente regular de 6 procesos anuales durante los últimos tres ejercicios fiscales. Esta dinámica refleja un comportamiento de gasto estacional concentrado en los meses de febrero, abril y agosto, caracterizado por una dependencia de infraestructura externa para dependencias clave —como la Casa de la

Inclusión, la Casa de la Juventud y sedes policiales— y una baja pulverización de la oferta, al orientar la totalidad de su flujo contractual hacia proveedores del mercado regional (Risaralda).







Como soporte de esta justificación, deberá reposar en el expediente contractual la evidencia de las consultas realizadas al mercado, las cotizaciones o referencias obtenidas, registro fotográfico y/o visita técnica al inmueble seleccionado y los demás documentos que permitan verificar las condiciones que fundamentaron su elección.

Adquisiciones Previas de la Entidad: El Municipio de Santa Rosa de Cabal ha suscrito contratos de arrendamiento de vivienda urbana como el que ahora se requiere, aunque no con el mismo objeto, si con el mismo fin y es el de facilitar la prestación de un servicio público que garantiza el cumplimiento del plan de desarrollo. En el archivo del municipio reposan constancias de haber contratado anteriormente el arrendamiento del inmueble, razón por la que se podría contratar directamente con el propietario del mismo. Se relacionan los contratos realizados en la vigencia 2022, 2023, 2024 Y 2025:

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.4181110 - 2022

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 4.900.000
PLAZO: 2 MESES

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.3367036 - 2022

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 9.800.000
PLAZO: 7 MESES

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.4644299- 2023

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 27.529.618
PLAZO: 298 DIAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.6764358- 2024

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 16.111.110
PLAZO: 100 DIAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.5940186- 2024

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 15.748.875
PLAZO: 156 DIAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.8134492 – 2025

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 24.914.863
PLAZO: 3 MESES Y 28 DÍAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.7497512 – 2025
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 24.914.863
PLAZO: 3 MESES Y 28 DÍAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.9171849 - 2026
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS DE LA CASA DE LA INCLUSIÓN Y LA CASA DE LA JUVENTUD EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $53.833.333
PLAZO: 190 DÍAS

8.2. JUSTIFICACIÓN DEL INMUEBLE SELECCIONADO

Una vez realizada la revisión de la oferta inmobiliaria disponible en el municipio de Santa Rosa de Cabal y analizadas las alternativas identificadas en el mercado, se determinó

que el inmueble ubicado en la **Calle 11 No. 11-49/55** resulta ser una alternativa adecuada para atender la necesidad de la Administración Municipal relacionada con el funcionamiento de la **Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud**.

La selección del inmueble obedece principalmente a sus **condiciones de ubicación, distribución, funcionalidad, capacidad y accesibilidad**, las cuales permiten desarrollar de manera adecuada las actividades institucionales, sociales, culturales, recreativas y formativas dirigidas a las personas con discapacidad, sus cuidadores, adolescentes y jóvenes.

En particular, el inmueble permite disponer de espacios suficientes para el desarrollo de las actividades propias de los programas, favoreciendo la atención de los beneficiarios y la prestación integral de los servicios. Asimismo, sus condiciones físicas y de distribución permiten el funcionamiento conjunto de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud en un mismo espacio, lo cual contribuye a la **optimización de los recursos públicos**, al evitar la necesidad de disponer de inmuebles independientes para cada estrategia.

Frente a las alternativas identificadas en el mercado, se evidenció que existen inmuebles con cánones de arrendamiento inferiores; sin embargo, el análisis no puede limitarse exclusivamente al menor precio, toda vez que el inmueble requerido debe cumplir unas condiciones específicas de **funcionalidad, accesibilidad, distribución y capacidad**, necesarias para atender adecuadamente a la población objeto de los programas.

De igual manera, el canon mensual establecido para el inmueble seleccionado, correspondiente a **OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($8.500.000)**, se encuentra dentro de los valores identificados en el estudio de mercado, cuyo rango se ubicó entre **SIETE MILLONES DE PESOS ($7.000.000) y ONCE MILLONES DE PESOS ($11.000.000)**, obteniéndose un valor promedio de **OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($8.500.000)**. En consecuencia, el valor pactado se considera razonable frente a las condiciones observadas en la oferta inmobiliaria analizada.

Por lo anterior, la selección del inmueble se encuentra sustentada en criterios **técnicos, funcionales y económicos**, considerando de manera integral las condiciones requeridas para garantizar el adecuado funcionamiento de la Casa de la Inclusión y la Casa de la Juventud, así como la atención de la población beneficiaria. La decisión responde, por tanto, a la necesidad de contar con un inmueble que satisfaga integralmente los requerimientos institucionales y no exclusivamente al criterio del menor precio.

8.3. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN REQUISITOS HABILITANTES:

Capacidad Jurídica: La Persona Natural o jurídica debe ser propietaria, copropietaria o poseedora del bien que demuestre de manera jurídica o de hecho capacidad para celebrar un contrato de arrendamiento.

Para el caso de copropietarios no es necesario que tenga una participación del 100% en el inmueble, bastará con que demuestre a través del certificado de tradición su calidad y que durante los trámites de legalización del contrato no exista oposición de otros copropietarios.

A fin de verificar la capacidad jurídica de los proponentes, para llevar a cabo las actividades que se deriven de los ofrecimientos hechos a la entidad, se deberán allegar los siguientes documentos:

1. Para las Personas Naturales o Jurídicas o certificado de tradición del inmueble, con una fecha de expedición no superior a 30 días y para las Personas Naturales.
2. Formato Único Hoja de Vida SIGEP y declaración de bienes y rentas.
3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador del inmueble.
4. Fotocopia del certificado de cuenta bancaria del arrendador del inmueble o de su autorizado.
5. Para poseedores, escritura pública de constitución de la posesión.
6. Para la Persona Jurídica certificación, expedida por el Revisor Fiscal, de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el Representante Legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no se requiera Revisor Fiscal, de encontrarse al día y haber realizado durante los últimos seis (6) meses el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA). Para la Persona Natural fotocopia del certificado de afiliación a una Entidad Promotora de Salud y a un Fondo de Pensiones y/o constancia de estar al día en el pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social (artículo 50 Ley 789 de 2002).
7. Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, del Representante Legal de la Persona Jurídica o de la Persona Natural arrendador.
8. Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la Republica, de la Persona Jurídica y su representante legal o de la Persona Natural arrendador.
9. Certificado de antecedentes judiciales expedidos por la Policía Nacional, del

Representante Legalde la Persona Jurídica o de la Persona Natural arrendador.
10. Certificado del Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía, del Representante Legal de la Persona Jurídica o de la Persona Natural arrendado
11. Registro de deudores morosos de alimentos – REDAM de la Persona Natural arrendador.
12. Antecedentes de delitos sexuales de la Persona Natural arrendador.

Acuerdo comercial: Acuerdo comercial: Indicar si el proceso contractual está cobijado por un Acuerdo Comercial. **N/A**

Indicadores: Si a ello hubiere lugar, establecer indicador de liquidez, endeudamiento, rentabilidad del patrimonio, rentabilidad del activo, entre otros. **N/A**

8.5. RIESGOS: (Art. 4 Ley 1150-. Art. 2.2.1.1.2.1.1, numeral 6º Decreto 1082 de 2015)

Estimación: Es un riesgo asociado a la operación, capacidad, o situación particular de la Entidad Estatal (eficacia, tecnológico).

Tipificación: La posibilidad de que el contratista incumpla las obligaciones legales o contractuales que le corresponde.

Asignación: Los riesgos aquí estimados serán asumidos por el contratista

PROBABILIDAD Y CALIFICACIÒN DEL RIESGO

PROBABILIDAD	IMPACTO				
	Insignificante(1)	Menor (2)	Moderado (3)	Mayor (4)	Catastrófico (5)
Raro (1)	B	B	B	B	B
Improbable (2)	B	B	B	B	B
Posible (3)	M	M	M	M	M
Probable (4)	B	B	M	M	M
Casi Cierto (5)	B	B	M	M	M

A: Zona de riesgo Alta: Reducir el riesgo, evitar, compartir o transferir
M: Zona de riesgo moderada: Asumir el riesgo, reducir el riesgo
E: Zona de riesgo extrema: Reducir el riesgo, evitar, compartir o transferir
B: Zona de riesgo baja: Asumir el riesgo

RIESGO	CALIFICACION		Tipo de Impacto	Evaluación	Medidas de Respuesta
	Probabilidad	Impacto			
Operacional: Incumplimiento parcial o total de la ejecución contrato, daños en la vivienda,humedades, etc.	2	1	B	Zona de riesgo baja	Zona de riesgo baja
De la Naturaleza: Los eventos naturales que puedan tener impacto en la ejecución del contrato que generen daños al inmueble como inundaciones, incendios, etc.	1	6	B	Zona de riesgo baja	Zona de riesgo baja
Tecnológicos: Los derivados de falla u obsolescencia tecnológica que afecten la ejecución del contrato o de la imposibilidad de acceso a los servicios públicos domiciliarios e internet.	3	3	M	Zona de riesgo moderada	Asumir el riesgo, reducir el riesgo

8.6. EVALUACION DEL RIESGO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS Y OBJETIVOS: Dar cumplimiento total al objeto de la presente contratación y en consecuencia entregar los productos planteados en el presente estudio previo permitirán a la administración Municipal alcanzar los objetivos y las metas de su Plan de Desarrollo Municipal en los cuales se fundamenta el mismo, de llegar a darse ocurrencia y materialización de cualquiera de los riesgos previsibles descritos no se podría dar cumplimiento a las metas y objetivos bajo los cuales se sustentó el presente estudio previo.

8.7. FORMAS DE MITIGAR EL RIESGO:

Con el seguimiento a las actividades que hacen parte del objeto contractual por parte del supervisordel contrato se logra verificar el cumplimiento del mismo.

8.7.1. SUFICIENCIA Y COBERTURA DE LAS GARANTÍAS (Artículo 2.2.1.1.2.1.1. y2.2.1.2.3.2.11. Decreto 1082 de 2015)

Una vez identificados y valorados los riesgos de la futura contratación se concluye que existe riesgos,pero su probabilidad de ocurrencia es BAJA, por lo que no se requiere póliza de cumplimiento, amparados en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015.

9. PROYECTOS DE INVERSIÓN

Fecha: 24 de Julio de 2026
Código BPIM: 2024666820034
Proyecto: Implementación de acciones para el desarrollo y bienestar de niños, niñas, adolescentes, jóvenes y las familias de santa rosa de cabal

Componente: otros

Actividad: Desarrollar estrategias, campañas y acciones que promuevan el empoderamiento y la participación ciudadana de los adolescentes y jóvenes.

Responsable Banco de Proyectos de Inversión: RAUL HENAO ROSERO

Cargo: Profesional Banco de Proyectos

10. SUPERVISIÓN Y ÁREA RESPONSABLE DEL ESTUDIO

Se considera idóneo para desarrollar la supervisión al contrato:

Nombre	**DUBERNEY GUTIÉRREZ ZAPATA**
Cargo	**SECRETARIO DESARROLLO SOCIAL**
Firma	

2. ÁREA RESPONSABLE DEL ESTUDIO

Nombre	**DUBERNEY GUTIÉRREZ ZAPATA**
Cargo	**SECRETARIO DESARROLLO SOCIAL**
Fecha Elaboración	**Agosto de 2026**
Firma	

Revisión de Legalidad: ***Gabriela Alejandra Rodríguez Casanova***
Subsecretaria de contratación.



Proyectó: Nombre: SANDRA VIVAS RIVILLAS
Cargo: Abogada Contratista