ESTUDIOS DEL SECTOR
CONTRATACIÓN DIRECTA

1. OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FÍSICO U OFICINA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA COORDINACIÓN Y EL EQUIPO TÉCNICO DEL PROYECTO CON CÓDIGO BPIN 20253201010048."

El análisis del sector hace parte de la planeación de los Procesos de Contratación de las entidades estatales y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993.

La Región Administrativa y de Planificación RAP – Eje Cafetero, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, en donde se señala el deber de análisis de la entidad estatal, se permite realizar el Estudio del Sector, de acuerdo con la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector publicada acorde a las recomendaciones y lineamientos de Colombia Compra Eficiente.

Colombia Compra Eficiente expidió la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector y en el capítulo III contiene las directrices para los estudios del sector en los procesos de contratación de mínima cuantía y contratación directa.

Para la elaboración de los estudios del sector en la contratación directa bajo la modalidad de Contrato de Arrendamiento de que trata el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, se atenderán las directrices de la precitada Guía para dar cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 antes mencionado.

El objetivo de este estudio es permitir a la entidad estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor del servicio y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

2. ASPECTOS GENERALES.

Frente al sector servicios, en Colombia, el Gobierno Nacional es que regula y orienta las políticas con el fin de generar el desarrollo competitivo, equitativo, sostenible, así como la formulación y apoyo en la elaboración de proyectos legislativos e impulso respecto al Plan Nacional de Desarrollo.

El sector servicios involucra todas aquellas actividades que no producen mercancía en sí, pero son necesarias para el desarrollo de la economía del país.

La actividad económica del país está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía, los sectores de la economía son los siguientes:

➢ Sector primario o sector agropecuario.

➢ Sector secundario o sector Industrial.

➢ Sector terciario o sector de servicios.

SECTOR PRIMARIO: El que obtiene productos directamente de la naturaleza, materias primas, creaciones, etc.

- Sector agropecuario (agrícola y ganadero)
- Sector pesquero (del mar o del río)
- Sector minero (de las minas y complementos rocosos)
- Sector forestal (del bosque)

SECTOR SECUNDARIO: El que transforma materias primas en productos terminados o semielaborados.

- Sector industrial.
- Sector energético.
- Sector minero (se considera también parte del sector secundario porque a partir de la minería se pueden crear distintos productos).
- Sectores de la construcción.

SECTOR TERCIARIO: también es considerado como sector de servicios ya que no produce bienes, sino servicios.

- Sector transportes.
- Sector comunicaciones.
- Sector comercial.
- Sector turístico.
- Sector sanitario.
- Sector educativo.
- Sector financiero.
- Sector de la administración.

Revisando los sectores económicos podemos evidenciar que la contratación que se requieren se encuentra enmarcada dentro del **SECTOR TERCIARIO** de la economía.

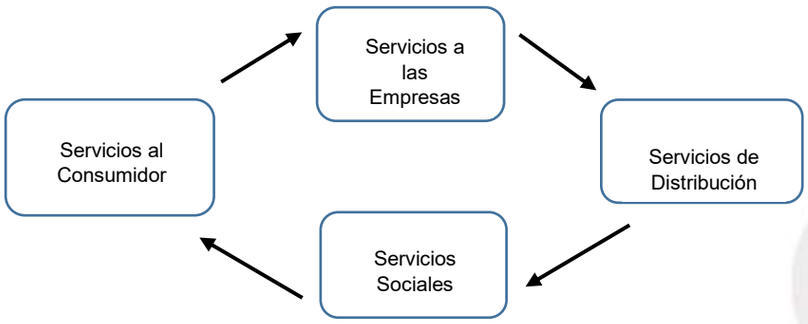
CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR SERVICIOS

a. Servicios que comprenden:

- Servicios profesionales.
- Servicios relacionados con la tecnología de la información, la investigación y el desarrollo.

b. Servicios de comunicación.
c. Servicios de construcción y servicios de ingeniería conexos.
d. Servicios de distribución.
e. Servicios de educación.

SUBSECTORES DEL SECTOR SERVICIOS:



3. TENDENCIAS DEL MERCADO DE ARRIENDOS EN COLOMBIA PARA 2026

El canon de arrendamiento en Colombia crecerá alrededor de un 5,1 % en 2026, en línea con el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) reportado por el DANE en 2025.

Esto representa una desaceleración frente a años recientes (donde los incrementos superaron al IPC), pero sigue siendo un aumento relevante para millones de hogares arrendatarios. El crecimiento de arriendos será menor que años con aumentos de dos dígitos pero suficiente para sostener presión en gastos de los hogares, por ello más de 7,4 millones de hogares (≈40 % del total en Colombia) vive en arriendo en 2026, transformando el arrendamiento de una etapa transitoria a una forma de vida predominante.

El arriendo ya no es solo una opción temporal, especialmente para jóvenes y hogares de estratos medios.

Demanda urbana concentrada: Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla siguen dominando la demanda, aunque ciudades intermedias del Eje Cafetero como Pereira y Manizales presentan crecimiento notable.

TENDENCIAS EN EL MERCADO

El arriendo se ha consolidado como la forma predominante de vivienda, por primera vez, más hogares viven en arriendo que con vivienda propia, con alrededor de 7,3 millones de hogares rentando frente a 7,1 millones con casa propia. Este fenómeno indica un cambio estructural en la forma de habitar en Colombia.

Para 2026 se proyecta un crecimiento anual de los alquileres entre el 6 % y el 9 %, cifra superior a la inflación y sosteniendo la tendencia de valorización de los alquileres. La tasa de vacancia sigue por debajo de sus promedios históricos, entre 3 % y 8 % según la ciudad, lo que refleja alta demanda y menor disponibilidad en muchas zonas urbanas.

INFLACIÓN ANUAL

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) informó que la inflación anual de Colombia en 2025 fue de alrededor de 5,1 %. Esto representa un nivel por encima de la meta oficial (2 % – 4 %) por varios años consecutivos.

Factores que impulsaron la inflación en 2025:

- Aumentos en servicios como restaurantes, salud y educación.

- Costos de alimentos y vivienda con alzas persistentes.
- Impacto más severo de la inflación sobre hogares de menores ingresos por el encarecimiento de bienes básicos.

Proyecciones económicas oficiales y de mercado señalan que la inflación anual en Colombia seguirá descendiendo durante 2026, acercándose a cifras más bajas que en 2025:

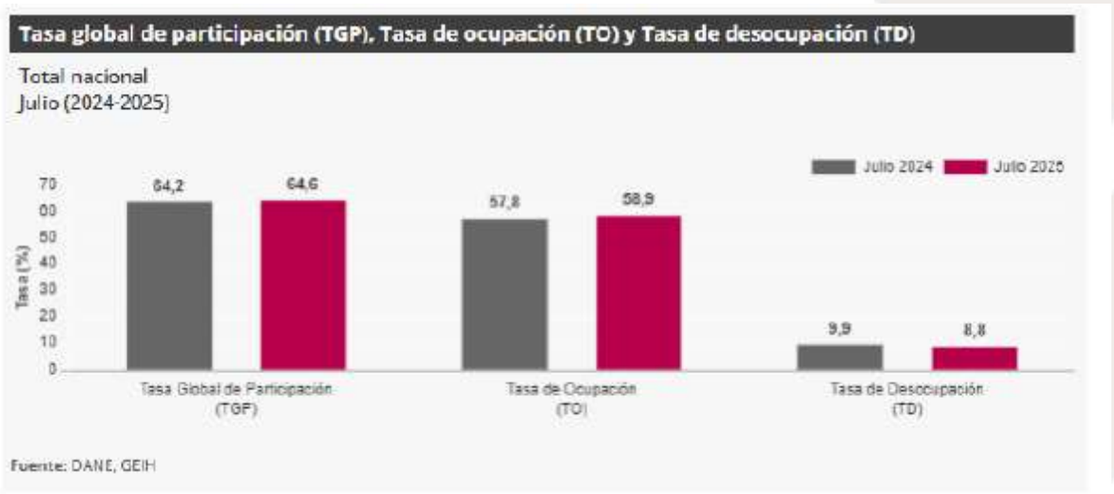
Variable	2025 (estimado)	2026 (proyección)
Inflación anual (fin de año, % IPC)	~5,1 %	~3,6 % (Banco de la República)
Inflación anual (promedio del año)	~5,1 %	~4,3 % (analistas)

El Banco de la República estima que la inflación bajará hacia ~3,6 % en diciembre de 2026, acercándose más al objetivo del banco central (2 % – 4 %).

Otras proyecciones de mercado sugieren un resultado anual promedio alrededor de ~3,9 % para 2026.

GENERACIÓN DE EMPLEO

Para el mes de julio de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,9%). La tasa global de participación se ubicó en 64,6%, mientras que en julio de 2024 fue 64,2%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,9%, lo que representó un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (57,8%).



En julio de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,4%, lo que representó una disminución de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (10,2%). La tasa global de participación se ubicó en 67,0%, manteniéndose igual a la registrada en julio de 2024. Finalmente, la tasa de ocupación fue 61,3%, mientras que en el mismo mes del año anterior fue 60,1%.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC).

En agosto de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,19%, la variación año corrido fue 4,22% y la anual 5,10%.

En agosto de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 1,02 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 6,12%.

El comportamiento mensual del IPC total en agosto de 2025 (0,19%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no

alcohólicas y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Bebidas alcohólicas y tabaco (0,59%) y Restaurantes y hoteles (0,49%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,00	**0,19**	4,33	**4,22**	6,12	**5,10**

Fuente: DANE, IPC

PRODUCTO INTERNO BRUTO – (PIB).

El producto interno bruto (PIB) es el valor total de la producción corriente todos los de bienes y servicios de un país, durante un período de tiempo determinado, que por lo general es de un trimestre o un año.

Para el cálculo del PIB sólo se tiene en cuenta la producción que se realiza en el país, dentro de las fronteras geográficas de la nación, sin importar si esta producción fue realizada por personas o empresas nacionales o extranjeras.

El producto interno puede ser expresado en términos “brutos” o “netos”. Al calcular el producto, si se tiene en cuenta la depreciación, que es la pérdida de valor, a través del tiempo, de la maquinaria, el equipo u otro tipo de bien de capital debido al uso, estamos hablando de producto “neto”. Cuando la depreciación no se tiene en cuenta en los cálculos, estamos hablando de producto “bruto”.

El cálculo del PIB se puede realizar de tres formas distintas según el punto de vista: El método del gasto o por el lado de la demanda: El cálculo se realiza por medio de la suma de todas las demandas finales de productos de la economía; es decir, puesto que la producción nacional puede ser consumida por el Gobierno (gasto), invertida o exportada, este punto de vista calcula el PIB como la suma de todo el consumo (el gasto más la inversión más las exportaciones menos el consumo de productos importados).

El método del valor agregado o por el lado de la oferta: El PIB se calcula sumando, para todos los bienes y servicios, el valor agregado que se genera a medida que se transforma el bien o el servicio en los diferentes sectores de la economía o ramas de la actividad económica. En este caso es útil calcular el PIB sectorial o PIB para cada sector productivo (por ejemplo, el PIB del sector de la minería, la agricultura, las comunicaciones, el transporte, la industria manufacturera, la construcción, el sector financiero, etc.).

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

El método del ingreso o la renta: En este método, el PIB se calcula sumando los ingresos de todos los factores (trabajo y capital) que influyen en la producción. El ingreso sería el dinero o las ganancias que se reciben a través del salario, los arrendamientos, los intereses, etc.

Fórmula para calcular el PIB: La fórmula más sencilla y común para el cálculo del PIB es la siguiente: PIB = C + I + G + X – M

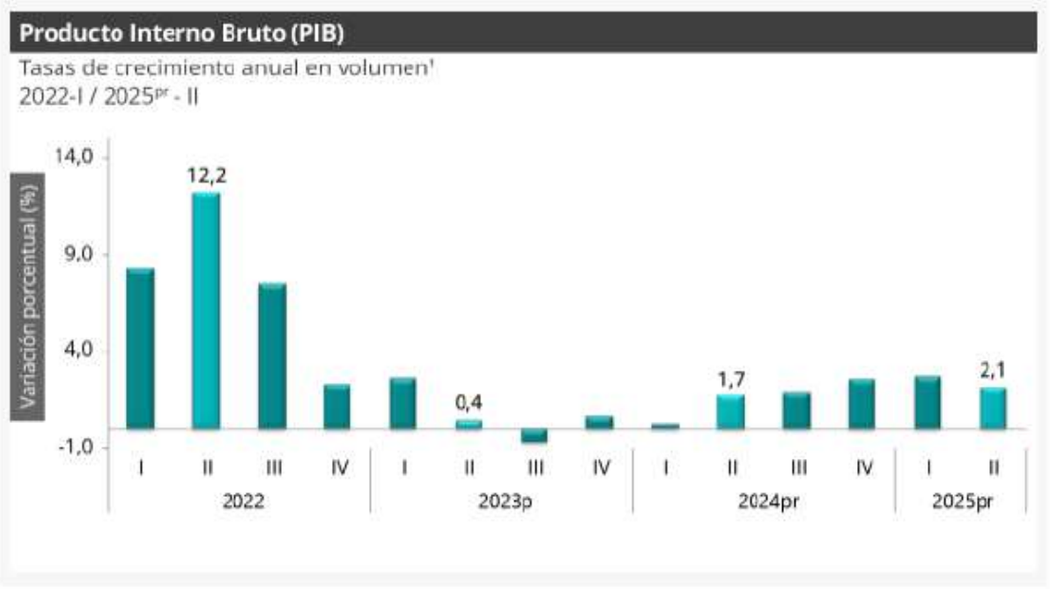
De donde C es el valor total del consumo nacional. I es la formación bruta de capital también conocida como Inversión. G el gasto público. X es el valor total de las exportaciones. M el volumen o valor de las importaciones.

PIB nominal: Es el valor monetario total de todos los bienes o servicios que produce un país en un determinado periodo. Este PIB, por lo general está afectado por la inflación propia de una economía dinámica, lo que significa que parte del PIB o de su crecimiento solo ha sido por causa de la inflación, y que en términos reales no sea lo que se presenta en un principio.

PIB real: Es el resultado de deflactar el PIB nominal. Es lo que resulta una vez se ha extraído el efecto de la inflación del PIB nominal. En estas condiciones, es posible determinar con exactitud el tamaño real del PIB o su crecimiento efectivo respecto a un periodo de referencia.

Información segundo trimestre 2025pr

En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr



Fuente: DANE, PIB_T
1: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

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

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación

obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

- 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 11,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Crecimiento económico esperado

Según proyecciones recientes y análisis de organismos internacionales:

- La economía colombiana crecería alrededor de *2,8 % en 2026* —un ritmo moderado que refleja una expansión del producto interno impulsada principalmente por la demanda interna (consumo e inversión), aunque con limitaciones por la situación externa y fiscal.

Otras estimaciones y proyecciones nacionales

- El Minhacienda en su presupuesto general 2026 estima un crecimiento del PIB de *3,0 %* para 2026, acompañado de una expansión nominal del PIB cercano a 6,3 %.
- Varias entidades financieras y análisis privados proyectan cifras en torno a *2,8 % a 3,0 %*, denotando cierto consenso en torno a una expansión moderada del producto interno.

Un crecimiento de entre **2,8 % y 3,0 % en 2026** implica que la economía colombiana continuará su expansión tras ciclos más lentos en años recientes, aunque por debajo de ritmos récord o de países con recuperaciones más rápidas.

El crecimiento proyectado está asociado principalmente a componentes domésticos:

- Consumo privado sigue siendo el motor principal.
- Inversión fija —especialmente en construcción— se proyecta con mayor dinamismo, impulsando la actividad económica.

Factores estructurales y riesgos

- La economía enfrenta retos como incertidumbre externa, déficit fiscal y presiones inflacionarias, que pueden moderar la expansión esperada.

Resumen de estimaciones del PIB 2026

Fuente / Estimación	Crecimiento real del PIB (2026)
OECD / Economistas	**~2,8 %**
Ministerio de Hacienda	**~3,0 %**
Bancolombia / análisis privados	**~3,0 %**

ASPECTO ECONÓMICO EJE CAFETERO

La economía de la región Central Cafetera habría acelerado su ritmo de crecimiento durante el tercer trimestre del año. La mayoría de las variables de seguimiento, incluido el Pulso Económico Regional, indicaron una expansión de los principales sectores económicos, jalonados por un consumo al alza y un entorno de producción más favorable, este último caracterizado por tasas de interés más bajas, moderación de la tasa de cambio, factores climáticos adecuados para las labores agropecuarias y mejores expectativas del sector productivo.

En cuanto a la demanda de los hogares, siguió creciendo y esto se reflejó en el comercio interno y las importaciones de bienes de consumo. El mayor gasto privado estaría siendo sostenido por los ingresos laborales, en un contexto de tasas de ocupación al alza, así como por los provenientes de la actividad cafetera y la mayor llegada de remesas desde el exterior. A su vez, estos recursos estarían estimulando la mayor venta de bienes, como vehículos y motocicletas. De otra parte, las exportaciones alcanzaron un valor históricamente alto y estimularon la producción de rubros asociados a alimentos y algunas manufacturas.

Otros factores diferentes a la demanda también beneficiaron el desempeño sectorial. De una parte, los factores climáticos fueron propicios para varios rubros agropecuarios, lo que permitió contar con buena disponibilidad de materia prima para la industria de alimentos y bebidas. Entretanto, la tasa de cambio se apreció ligeramente frente a un año atrás, estimulando las importaciones de materias primas y bienes de capital. De igual forma, favoreció un entorno de tasas de interés más bajas frente a 2024 y mejores expectativas de ventas.

Además de la industria y algunos rubros agropecuarios, otros sectores también reportaron incremento. Entre ellos, se destacó la construcción de edificaciones, que también aumentó, especialmente en el segmento residencial. Por su parte, las matrículas de vehículos y motocicletas continuaron creciendo, así como el transporte de carga por carretera, que se vio beneficiado del notable desempeño de los sectores transables y el comercio exterior más dinámico. Por el contrario, en el sector minero, persistió la caída en la extracción de petróleo crudo por el agotamiento de los campos.

Comparativa de precios:

Armenia (Quindío) – Oficinas comerciales

En Armenia el mercado de oficinas es más pequeño comparado con ciudades mayores, pero muestra ofertas variadas según tamaño y ubicación (centro o zonas comerciales):

- Oficinas pequeñas (20 – 40 m²): típicamente desde ~COP 750,000 – COP 1,000,000 mensuales.
- Oficinas medianas (30 – 70 m²): rangos frecuentes alrededor de ~COP 900,000 – COP 1,600,000 según área y servicios incluidos.
- Oficinas más grandes / especializadas (e.g., estudio de 73 m²): reportadas hasta ~COP 1,600,000 mensuales.

Esto indica que Armenia presenta precios moderados, con una oferta accesible especialmente para emprendimientos, oficinas pequeñas o consultorios privados, aunque también hay opciones más amplias con mayor canon.

Pereira (Risaralda) – Mercado de oficinas

Pereira tiene un mercado más dinámico y diverso, con oficinas desde opciones básicas hasta espacios corporativos de mayor tamaño y servicios:

Rangos de precios

- Oficinas pequeñas a medianas: desde cerca de ~COP 1,400,000 – COP 2,200,000 mensuales para espacios de 20 – 40 m².
- Rango promedio general en toda la ciudad puede estar alrededor de COP 4,390,000 mensuales, aunque este número incluye espacios amplios y bien ubicados.
- Centros y zonas céntricas (Centro, Pinares, Cerritos, etc.): valores promedian ~COP 2,100,000 – COP 4,000,000 mensuales dependiendo del área, tamaño y servicios.
- Espacios corporativos de mayor tamaño (más de 60 – 100 m²) pueden superar COP 4,000,000 – COP 8,000,000+ en sectores prime.

Pereira destaca por tener un mercado de oficinas más amplio y estructurado, con opciones muy variadas tanto para pequeñas startups o consultorios, como para empresas medianas con necesidades de espacio mayor.

Manizales (Caldas) – Precios y variación

Manizales muestra un mercado de oficinas con alta dispersión de precios, reflejando la existencia de espacios tanto económicos como premium:

Precios locales observados

- Oficinas económicas o básicas: desde aproximadamente COP 600,000 – COP 900,000 mensuales para espacios pequeños o sencillos en el centro.
- Oficinas medianas: en el rango COP 1,000,000 – COP 2,300,000 para espacios con mejores condiciones o ubicados en zonas de mayor flujo.
- Oficinas más amplias o premium: hay casos entre COP 3,000,000 – COP 7,000,000+, especialmente en barrios de nivel medio-alto o con caracteríticas corporativas.
- Según análisis de mercado, el precio promedio por metro cuadrado puede estar alrededor de ~COP 42,000/m², lo que facilita comparaciones por tamaño de oficina.

La amplia variedad de precios en Manizales sugiere diversificación en la oferta inmobiliaria comercial, permitiendo desde espacios económicos para profesionales independientes hasta oficinas corporativas más especializadas.

Ibagué (Tolima) – Mercado flexible y amplio

Ibagué también presenta una amplia gama de tarifas según ubicación, tamaño y nivel de servicios:

- Oficinas económicas pequeñas: desde aproximadamente ~COP 300,000 – COP 800,000 mensuales en ubicaciones básicas o de entrada.
- Oficinas estándar de tamaño medio: desde ~COP 800,000 hasta 2,800,000 aproximadamente según área y ubicación.

- Oficinas corporativas o espacios premium: pueden alcanzar entre COP 3,000,000 hasta ~COP 10,000,000+, como en edificios principales o instalaciones de mayor nivel.
- También hay opciones con administración incluida o espacios flexibles amoblados alrededor de COP 1,450,000 y más.

(lo anterior teniendo en cuenta fuentes como "finca raíz, cien cuadras, fazwaz, arriendo.com, punto propiedad, properati")

La demanda de espacios de oficina en el Eje Cafetero ha mostrado tendencia al crecimiento, reflejando interés de profesionales independientes, pymes y empresas medianas por ubicarse en estos mercados.

Las diferencias de precios entre ciudades también reflejan dinámicas económicas locales (tamaño del mercado, acceso a servicios, infraestructura).

Análisis de la oferta recibida: Para la ubicación de la oficina requerida por el proyecto se recibió la oferta del señor EDGAR FERNANDO SÁNCHEZ BAQUERO respecto de la Oficina 304 del Edificio Cámara de Comercio de Ibagué – Propiedad Horizontal, con un área de 31,53 m², ubicada en la Calle 10 No. 3-76 y Calle 10 A No. 3-55, en el centro de la ciudad de Ibagué, por un canon mensual de $2.450.000 que incluye la cuota de administración de la propiedad horizontal y todos los servicios del inmueble, incluidos los servicios públicos domiciliarios de agua y energía y el servicio de internet. Dicho valor se encuentra dentro del rango observado para oficinas estándar de tamaño medio en la ciudad de Ibagué (aproximadamente entre $800.000 y $2.800.000 mensuales) y, al incluir administración, servicios públicos e internet, evita costos adicionales para la Entidad durante la ejecución del contrato.

De acuerdo con el servicio a prestarse, y tal como se ha anunciado anteriormente, el Contrato de Arrendamiento, puede celebrarse tanto con una persona natural como una persona jurídica. Ahora bien, en relación con el objeto y las obligaciones de carácter contractual, pueden ofertar a la RAP Eje Cafetero, los servicios requeridos, todas aquellas personas naturales o jurídicas, que se encuentren inscritas en el Registro Único Tributario (RUT) y cuya actividad económica principal esté directamente relacionada con la prestación del servicio y acorde con la naturaleza del objeto contractual y las obligaciones y actividades a ejecutar por el contratista.

Una vez realizado este análisis, es válido concluir que el valor del arrendamiento es razonable y está en el rango de precios del mercado de la ciudad de Ibagué. Se trata de un inmueble ubicado en el centro de la ciudad, en un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, que ofrece buenas condiciones de acceso y de mantenimiento, y cercanía a las entidades públicas y aliadas del proyecto, para la comodidad de la coordinación y el equipo técnico del proyecto BPIN 20253201010048.

SALARIO MÍNIMO:

El presidente de la República, de las y los colombianos, Gustavo Petro Urrego, anunció que el salario mínimo para 2026 queda en $1.750.905. **UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS**. El incremento se fijó en 23% y el salario mínimo legal vigente en Colombia pasará de $1.423.500 a $$1.750.905 sin auxilio de transporte y este quedó establecido por un valor de $249.095. lo anterior de acuerdo a lo estipulado en los Decretos 1469 y 1470 del 29 de diciembre del 2025

4. ASPECTOS REGULATORIOS.

LEY 80 DE 1993
Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública

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

DECRETO 1082 DE 2015
Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Tratándose del arrendamiento de bienes *inmuebles* el artículo 2º, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007 dispone la modalidad de selección de contratación directa, pues, establece que una de las causales de este procedimiento es «i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles».
Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben 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.

Para la selección del contratista, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual de las entidades públicas, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, especialmente la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y en los postulados que rigen la función administrativa.

Por tanto, la Rap Eje Cafetero podrá contratar directamente arrendamientos de bienes inmuebles para el correcto funcionamiento de la entidad.

La Región Administrativa y de Planificación - Rap eje cafetero, no cuenta con un bien inmueble de su propiedad en la ciudad de Ibagué ni en el Departamento del Tolima para el funcionamiento de la coordinación y el equipo técnico del proyecto.

De acuerdo con el servicio a prestarse, y tal como se ha anunciado anteriormente, el Contrato de Arrendamiento, puede celebrarse tanto con una persona natural como una persona jurídica. Ahora bien, en relación con el objeto y las obligaciones de carácter contractual, pueden ofertar a la RAP Eje Cafetero, los servicios requeridos, todas aquellas personas naturales o jurídicas, que se encuentren inscritas en el Registro Único Tributario (RUT) y cuya actividad económica principal esté directamente relacionada con la prestación del servicio y acorde con la naturaleza del objeto contractual y las obligaciones y actividades a ejecutar por el contratista.

Una vez realizado este análisis, es válido concluir que el valor del arrendamiento es razonable y está en el rango de precios del mercado. Se trata de un inmueble bien ubicado en el centro de la ciudad de Ibagué, que ofrece buenas condiciones de acceso y de mantenimiento para el funcionamiento de la coordinación y el equipo técnico del proyecto.

ASPECTOS TÉCNICOS

Tipología: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución del contrato será de DOCE (12) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

JUSTIFICACIÓN DEL PLAZO QUE SUPERA LA VIGENCIA FISCAL: Aun cuando el plazo supera la presente vigencia fiscal, y toda vez que el contrato se financia con recursos del Sistema General de Regalías, el cual, conforme a los artículos 360 y 361 de la Constitución Política, la Ley 2056 de 2020 y el Decreto 1821 de 2020, cuenta con un sistema presupuestal propio, bienal y de caja, independiente del Presupuesto General de la Nación; no le es aplicable el principio de anualidad del Estatuto Orgánico de Presupuesto ni se requiere la autorización de vigencias futuras, y los saldos por ejecutar del proyecto que no se hayan pagado al cierre del bienio se incorporan al presupuesto del bienio siguiente, de conformidad con el artículo 2.1.1.1.5 del Decreto 1821 de 2020, lo que garantiza el respaldo presupuestal del compromiso amparado en el CDP No. 526 del 07 de octubre de 2026.

Adicionalmente, el plazo de doce (12) meses guarda correspondencia con la programación del proyecto, pues permite que la coordinación y el equipo técnico cuenten con un espacio de trabajo estable durante un periodo significativo de la ejecución, evitando traslados, interrupciones y la dispersión de la información y de los expedientes del proyecto.

LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: La ciudad de Ibagué, Tolima – Oficina 304 del Edificio Cámara de Comercio de Ibagué – P.H., Calle 10 No. 3-76 y Calle 10 A No. 3-55, matrícula inmobiliaria No. 350-96951.

VALOR DEL CONTRATO:

VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($29.400.000)

FORMA DE PAGO:

El valor del contrato a suscribir se estima que asciende a la suma de VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($29.400.000), correspondiente a doce (12) cánones mensuales de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($2.450.000) cada uno, incluidos los impuestos, tasas y contribuciones a que hubiere lugar, tomando como base la oferta recibida. Este valor incluye la cuota de administración de la propiedad horizontal y todos los servicios del inmueble, incluidos los servicios públicos domiciliarios de agua y energía y el servicio de internet, por lo que la RAP Eje Cafetero no asumirá pagos adicionales por dichos conceptos. La RAP Eje Cafetero cancelará al arrendador mediante doce (12) pagos mensuales, mes vencido, por valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($2.450.000) cada uno, previa presentación de la factura o cuenta de cobro y expedición de la certificación de cumplimiento a satisfacción por parte del supervisor del contrato. La forma de pago prevista queda sujeta a la disponibilidad de caja de los recursos del Sistema General de Regalías asignados al proyecto y a los giros que se realicen a través del Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías – SPGR.

1.1 EXPERIENCIA Y PERSPECTIVA FINANCIERA:

La Región Administrativa y de Planificación RAP – Eje Cafetero ha contratado en vigencias anteriores, prestación de servicios de esta naturaleza que se pretende ahora satisfacer, bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, acorde con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, una vez realizado el presente análisis se puede concluir que el contrato que se pretende realizar esta acorde con los parámetros de contratación establecidos.

La entidad, para establecer el presupuesto oficial de la contratación a surtirse, realizó la ponderación del valor de contrataciones desarrolladas en contrataciones anteriores con objeto y valor relacionado con aquel que se va a contratar.

NRO. Y FECHA DEL CONTRATO	OBJETO	VALOR	PLAZO DE EJECUCIÓN
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. RAP 001 DE 2026	"CONTRATAR PARA LA RAP-EJE CAFETERO EL ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PARA SER UTILIZADA COMO PUNTO DE ATENCION EN LA CALLE 23 # 21-45 MANIZALES OFICINA 1305"	VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($28.798.000).	El plazo de ejecución del contrato será desde la suscripción del acta de inicio hasta el (31) de diciembre de 2026, sin superar la presente vigencia fiscal.
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. RAP 002 DE 2026	"CONTRATAR PARA LA RAP-EJE CAFETERO EL ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PARA SER UTILIZADA COMO PUNTO DE ATENCION EN EL EDIFICIO LOTERÍA DE RISARALDA, PISO 008 OFICINA 801 DE LA CIUDAD DE PEREIRA."	CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($51.422.612), canon mensual de $4.674.783.	El plazo de ejecución del contrato será desde la suscripcion del acta de inicio hasta el (31) de diciembre de 2026, sin superar la presente vigencia fiscal. Terminado anticipadamente y liquidado de común acuerdo, con efectos a partir del 11 de agosto de 2026, con ocasión del evento sísmico del 10 de agosto de 2026.
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. RAP 003 DE 2026	"CONTRATAR PARA LA RAP-EJE CAFETERO EL ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PARA SER UTILIZADA COMO PUNTO DE ATENCION EN LA CRA 5 # 11 -24, LOCAL 102 – EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL"	VEINTIDÓS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($22.200.000).	Desde la suscripción del acta de inicio, el treinta (30) de enero de 2026, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, sin superar la presente vigencia fiscal.

Por lo tanto, el monto es coherente con la estimación de la contratación que se surte en esta entidad administrativa y congruente con el presupuesto disponible; por lo cual el valor del arrendamiento a contratar se estima en la suma de VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($29.400.000), equivalente a doce (12) cánones mensuales de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($2.450.000).

En el contrato a suscribir, la forma de pago es posterior al servicio prestado, es decir que no existe riesgo alguno desde el punto de vista financiero que pueda afectar la ejecución y cumplimiento del contrato.

Con respecto a la capacidad financiera el presente contrato cuenta con los recursos para realizar la presente contratación, al haber expedido el Certificado de Disponibilidad Presupuestal correspondiente, que ampara la asunción del compromiso contractual.

RUBRO	VALOR	CDP
00DF-3202-0900-2025-320101-0048	$29.400.000	CDP No. 526 del 07 de octubre de 2026

Al igual que en las contrataciones que se adelantan por parte de esta entidad, para fijar el valor del contrato, se tuvieron en cuenta, las actividades y responsabilidades del contratista, lo mismo que los costos administrativos para la legalización del contrato relacionados con los impuestos generados.

2. ANALISIS DE RIESGO.

Se tipifica como riesgo que pueda afectar el cumplimiento del contrato y el equilibrio económico, los siguientes.

- La adquisición que se adelanta no se encuentra registrada en el Plan Anual de Adquisiciones
- El contratista suministra los documentos incompletos, falsos, con inhabilidad, incorrectos, desactualizados o por fuera de los tiempos
- Diferencia entre el valor estimado por la entidad estatal en los estudios previos y el contratado
- Información errónea o desactualizada suministrada por la entidad
- Que la actividad ejecutada no satisfaga las necesidades de la RAP Eje Cafetero
- El contratista presta sus servicios de manera insatisfactoria, con baja calidad y/o con bajo rendimiento en las actividades en la satisfacción de la necesidad
- El contratista no realiza sus aportes al Sistema de Seguridad Social
- Negligencia, imprudencia o temeridad en los contratos.
- la no posibilidad de la prestación del servicio por situaciones generadas por el COVID-19 o enfermedades en general

los riesgos anteriormente enunciados se especifican en el Anexo No. 1 al estudio previo. **MATRIZ DE RIESGO**

Con el fin de mitigar los riesgos presentados se realizará el pago una vez se certifique por parte del supervisor el cumplimiento del objeto contractual.

ALEJANDRO MARTIN ROZO GAETH
Subgerente de Planeación Estratégica y Prospectiva Regional
Región Administrativa y de Planificación RAP – Eje Cafetero

Proyectó: Daniela Robledo Giraldo – Abogada Contratista
Aprobó componente jurídico: Juliana Lorena Martínez R– jefe Oficina Asesora Jurídica