ESTUDIOS DEL SECTOR

1. Objeto del Contrato.

ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL EN EL MUNICIPIO DE SUPÍA PARA LAS INSTALACIONES DE LA CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DE CALDAS.

Aspectos Generales

La Corporación Autónoma Regional de Caldas (CORPOCALDAS) presta sus servicios misionales en todo el territorio del Departamento de Caldas. Para ello, dispone de sedes ubicadas en la mayoría de los municipios, generalmente en las Alcaldías Municipales, previa autorización del alcalde, o en locales independientes que se arriendan.

Actualmente, no se cuenta con un local en el municipio de Supia que permita atender las necesidades de la comunidad. Por esta razón, dentro de los proyectos de la Corporación está previsto arrendar un espacio adecuado para prestar sus servicios en esta localidad.

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Estatales pueden realizar el arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio donde se requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las opciones de arrendamiento disponibles, considerando los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

En materia económica, Colombia registró en 2023 una inflación anual de 9.28%, que se redujo notablemente a 5.20% en 2024, reflejando una desaceleración en el aumento general de precios. Esta reducción puede contribuir a una mayor estabilidad en los precios de la vivienda en 2025, aunque algunos sectores como educación, restaurantes y hoteles han tenido incrementos significativos durante 2024.

Respecto a los arriendos, para el año 2026 se proyecta un ajuste máximo en los valores del 5.10%, ligado al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2025. Este incremento influye en ambos actores del mercado, arrendadores y arrendatarios, quienes deberán considerar estas condiciones.
Por lo anterior, la Corporación ha estimado continuar con el arrendamiento de un local en Aranzazu para mantener la prestación de sus servicios en el municipio.

Estudio de la Oferta.

El arrendamiento se regula conforme al Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio), artículos 518 al 524, que establecen las disposiciones legales para los establecimientos de comercio.

Asimismo, se fundamenta en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece las reglas para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las Entidades Estatales.

El contrato de arrendamiento confiere al arrendatario el derecho temporal de uso y goce del inmueble, sin transferir la propiedad, y establece obligaciones mutuas de uso, pago y restitución del bien.

Análisis Económico.

El mercado inmobiliario en Supia es limitado, especialmente para locales comerciales con vocación institucional. La zona centro de la cabecera municipal es la más adecuada por su uso institucional y accesibilidad.
Se analizó el mercado local con fuentes primarias, identificando un inmueble adecuado ubicado en la Carrera 6 Nro. 34-01. Este local cumple con los requisitos de infraestructura, accesibilidad y capacidad para prestar el servicio de manera eficiente y de calidad.

Análisis Técnico.

El inmueble debe contar con:

- Acceso para personas con discapacidad.
- Buena iluminación y ventilación.
- Ubicación céntrica.
- Espacio para bodega o almacenamiento.
- Baño y servicios públicos independientes.
- Acabados y puertas en buen estado.

El local ubicado en la Carrera 6 Nro. 34-01. cuenta con:

- Área total aproximada de 27.85 m².
- Área privada de 323.80 m² y área común (muros, columnas) de 1.05 m².
- Espacio para oficina, baño.
- Acceso desde circulación común.

Marco Regulatorio.

El proceso de arrendamiento se rige por la legislación colombiana aplicable, entre la que se destacan:

- Ley 80 de 1993 (Estatuto General de Contratación Pública).
- Ley 1150 de 2007 (Medidas para eficiencia y transparencia en contratación pública).
- Ley 1474 de 2011 (Prevención y sanción de actos de corrupción).
- Decreto 1082 de 2015 (Reglamentación del sistema de compras y contratación pública).
- Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio).

ESTUDIO DE LA OFERTA

En atención a la información consolidada por Colombia Compra Eficiente – CCE a través de la Herramienta de Visualización para el Análisis de la Oferta; y de acuerdo con el código UNSPSC identificado para el proceso, se detalla la siguiente información con respecto a la contratación del arrendamiento de bienes inmuebles en el departamento de Caldas:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CÓDIGO
F – Servicios	80 – Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	13 – Servicios inmobiliarios	15 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	801315

ESTUDIO DE LA DEMANDA

En relación con la demanda de los arrendamientos en los municipios donde la entidad tiene presencia institucional, se pudo evidenciar:

1. **Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien:** En vigencias anteriores, la Corporación Autónoma Regional de Caldas – CORPOCALDAS ha efectuado varios procesos para la suscripción de contratos de arrendamiento para ubicar las instalaciones de la entidad en diferentes municipalidades. Algunos de ellos son:

ARRENDAMIENTOS

CANTIDAD	PROVEEDOR	MUNICIPIO	CONTRATO	DIRECCIÓN	VALOR VIGENCIA 2026
1	MARIA ANGELICA	Aguadas	030-2024	Carrera 10 calle 5A Nro. 11-21, Manzana 1 Urbanización Guayacanes	$ 783,540
2	VISIÓN INMOBILIARIA	Anserma	068-2026	Calle 10 Nro. 3-4, Of. 203 Edificio Ocuzca	$ 850,000
3	MARIA ANGELICA	Aranzazu	241-2025	Carrera 7 Calle 6 Nro. 6-26	$ 1,530,673
4	MARIA ANGELICA	Belalcazar	010-2024	Carrera Calle 10 Nro. 4-09	$ 771,399
5	JUAN CARLOS ALZATE	Dorada	249-2025	Carrera. 3 Nro. 19-29 Barrio Obrero	$ 1,234,000
6	MARIA ANGELICA	Filadelfia	029-2024	Calle 6 Nro. 6-47	$ 765,729
7	MARIA ANGELICA	Manzanares	123-2026	Calle 7 Nro. 4 - 76 (contiguo a Bienestra Familar Manzares)	$ 1,171,656
8	SEBASTIAN VALENCIA	Norcasia	257-2025	Carrera. 9 Nro. 6-08	$ 1,200,000
9	MARIA ANGELICA	Pacora	028-2024	Carrera 3 Nro. 4-46 Local 1	$ 809,336
11	MARIA ANGELICA	Pensilvania	290-2025	Calle 5 Nro. 7-10	$ 843,587
12	MARIA ANGELICA	Riosucio	225-2025	Calle 9 Nro. 8-14 Barrio Nuestra Señora de La Candelaria.	$ 872,837
13	MARIA ANGELICA	Risaralda	011-2024	Carrera 3 Nro. 7-62	$ 600,679
14	MARIA ANGELICA	Samaná	226-2025	Carrera 8 Nro. 5-27 Calle de los Faroles	$ 934,272
15	MARIA ANGELICA	Victoria	306-2025	Calle 8 Nro. 511	$ 854,518
16	MARIA ANGELICA	Supia	334-2025	Carrera 6 calle 34 Nro. 34-15	$ 1,389,798
17	ARIAS ARISTIZABAL S.A.S	Manizales	015-2026	Calle 21 Nro. 23-22 Edificio atlas piso 21	$ 14.982.100

Las proyecciones de los últimos cuatro años de este contrato son:

MUNICIPIO	TIEMPO/ MESES	VALOR CANON ANTES DE IPC	IPC	PAGO MENSUAL	VALOR TOTAL
			2022		
SUPIA	12	$ 658,742	5.62%	$ 697,968	$ 8,375,616
			2023		
SUPIA	10	$ 714,440	13.12%	$ 822,330	$ 8,223,300
			2024		
SUPIA	12	$ 816,480	9.28%	$ 900,000	$ 10,800,000
			2025		
SUPIA	10	$ 985,303	5.20%	$ 1,039,349	$ 10,393,490
			2026		
SUPIA	19	$ 1,039,349	5.10%	$ 1,460,677	$ 28.600.190

Finalmente, para determinar el valor del presupuesto oficial estimado se tomó el valor actual del local y se incrementó de acuerdo con la demanda del municipio y el mercado actual del mismo, de la siguiente manera:

CANON ACTUAL	INCREMENTO	VALOR MENSUAL	MESES	VALOR TOTAL
$ 1.389.798	$ 70.879	$ 1.460.677	19	$ 28.600.190

SANDRA MILENA FLÓREZ GIL
Profesional Universitario