ESTUDIOS DEL SECTOR

1. Objeto del Contrato.

ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL EN EL MUNICIPIO DE PENSILVANIA PARA LAS INSTALACIONES DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CALDAS.

Aspectos generales:

Que La Corporación Autónoma Regional de Caldas presta sus servicios encomendados en todo el territorio caldense, para el manejo de las actividades misionales en los diferentes Municipios del Departamento de Caldas, la Corporación dispone de sedes ubicadas en su mayoría, en las Alcaldías Municipales del Departamento, previo permiso del alcalde o, en su defecto, en locales independientes en arrendamiento.

En la actualidad, no se cuenta con un local en Pensilvania para el funcionamiento de una sede que permita atender las necesidades de la comunidad; por lo tanto, dentro de lo proyectado por la Corporación se encuentra el alquiler de un espacio para prestar sus servicios.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 indica:

> ***ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles.*** *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.*

En 2023, Colombia registró una inflación anual del 9,28%, mientras que en 2024 disminuyó al 5,20%. Esta notable reducción reflejó una desaceleración en el aumento general de los precios. Posteriormente, al cierre de **2025**, la inflación continuó su tendencia a la baja ubicándose en el **5,10%**. No obstante, es importante destacar que, a pesar de esta moderación general, sectores específicos como educación, restaurantes y hoteles continuaron presentando incrementos significativos.

Esta desaceleración en la inflación general ha contribuido a una mayor estabilidad en los precios del mercado inmobiliario, ya que una inflación más baja reduce las presiones sobre los costos de construcción y materiales. Sin embargo, los aumentos persistentes en determinados sectores económicos continúan influyendo en los costos asociados a la vivienda, dependiendo de la dinámica de cada región.

Con el inicio de **2026**, el valor de los arriendos en Colombia experimenta nuevos ajustes basados en el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Según los datos del DANE, los arriendos de vivienda urbana pueden aumentar hasta un máximo de **5,10% para 2026** (tomando como referencia el IPC de 2025), replicando la moderación frente al 5,20% aplicado en 2025. Este incremento afecta directamente la dinámica entre arrendadores y arrendatarios, exigiendo a los inquilinos una planeación de sus costos mensuales y a los propietarios evaluar con cautela las condiciones reales del mercado.

Arriendos 2026: el tope máximo de incremento será del 5.1 %, según el DANE

Por lo anterior, dentro de lo proyectado por la entidad, para la presente vigencia, se estimó continuar contando con el local. Por tal motivo, se requiere la contratación para el ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA UBICAR LAS INSTALACIONES DE LA CORPORACIÓN EN EL MUNICIPIO DE PENSILVANIA.

ESTUDIO DE LA OFERTA:

El Decreto 410 de 1971, también conocido como el Código de Comercio, que consagra en su Libro Tercero, Título I y Capítulo I (de los artículos 518 al 524) las disposiciones para los establecimientos de comercio y su protección legal, es la normatividad aplicable para el arriendo de un local en el municipio de **PENSILVANIA**.

Así mismo, la presente contratación se fundamenta en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 que dispone: "Arrendamiento de bienes inmuebles. 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."

Así pues, es preponderante precisar que un arrendamiento es un contrato que confiere el título de mero tenedor del inmueble, ya que el arrendatario no tiene el título de propiedad, sino que posee el dominio ajeno del bien arrendado. En este contrato, una de las partes llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso, goce y disposición del bien inmueble o mueble arrendado a otro denominado arrendatario y quien, a su vez, este, se compromete a pagar una cantidad de dinero por dicho uso. Sin embargo, este contrato va más allá de simplemente arrendar, pues existen obligaciones entre las partes que deben ser pactadas en dicho contrato, protección por parte de la Ley y consideraciones importantes relativas al uso, pago, desalojo y restitución del bien.

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. 19-20 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	Supía	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

Análisis de la Demanda.

La demanda de este servicio institucional está liderada por la **Corporación Autónoma Regional de Caldas (Corpocaldas)**, entidad que requiere asegurar la disponibilidad de un espacio físico permanente y adecuado —bajo la modalidad de arrendamiento— en el municipio de **Pensilvania (Caldas)**. Esta infraestructura operativa responde a la necesidad inaplazable de descentralizar las funciones administrativas y técnicas de la Corporación, permitiendo cumplir de manera eficiente con las siguientes competencias misionales:

- **Gestión y Gobernanza Ambiental:** Ejercer de forma oportuna las funciones de control, seguimiento, inspección y vigilancia ambiental en el área de su jurisdicción dentro de la subregión occidental del departamento.
- **Atención Ciudadana y Trámites:** Facilitar a los habitantes, usuarios, gremios y autoridades locales de Riosucio el acceso directo a la oferta institucional, recepción de peticiones, quejas, reclamos, solicitudes (PQRS), trámites de licencias, permisos y procesos de concertación ambiental, evitando los costos y traumatismos de desplazamiento hacia la sede principal ubicada en la ciudad de Manizales.
- **Optimización Operativa y Logística:** Brindar un espacio de trabajo digno, seguro y técnicamente dotado para los profesionales, técnicos y equipos interdisciplinarios de Corpocaldas que operan en la zona, reduciendo tiempos de traslado en terreno y mejorando la capacidad de respuesta ante contingencias ambientales o requerimientos de la comunidad.
- **Estabilidad y Seguridad Documental:** Garantizar la **estabilidad jurídica** durante el plazo de ejecución contractual y sus eventuales renovaciones, salvaguardando la continuidad en la prestación del servicio público ambiental y protegiendo el archivo físico, técnico y legal que se gestiona de manera local para el municipio y su zona de influencia.

2. **Cómo adquieren otras entidades públicas el bien, obra o servicio objeto del proceso:** En el territorio nacional durante el periodo 2025 se generó un incremento sostenido en la adquisición de la clase No. 801315 “alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones”.

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

MUNICIPIO	TIEMPO/MESES	VALOR CANON ANTES DE IPC	IPC	PAGO MENSUAL	VALOR TOTAL
2024					
PENSILVANIA	24	$ 625,150	9.28%	$ 689,098	$ 16,538,352
2025					
PENSILVANIA	12	$ 827,449	5.20%	$ 872,837	$ 10,474,044
2026					
PENSILVANIA	12	$ 872,837	5.10%	$ 886,610	$ 10,639,320

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
$ 843.587	$ 43.023	$ 886.610	12	$ 10.639.320

SANDRA MILENA FLOREZ GIL
Profesional Universitario