ESTUDIOS PREVIOS

No. Trámite Contractual: TRC-2026-0325

ESTUDIO PREVIO PARA ARRENDAMIENTO

La Corporación Autónoma Regional de Caldas, (CORPOCALDAS), de conformidad con lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, determina:

LÍNEA ESTRATEGICA PGAR	
PLAN DE ACCION	

Por ser un contrato con cargo al presupuesto de funcionamiento de la Entidad, no se enmarca dentro de ningún plan de acción, meta o proyecto de inversión. Los gastos de funcionamiento por su parte, son aquellos que tienen por objeto atender las necesidades de la Corporación para cumplir con las funciones propias de su objeto misional, asignadas en la Constitución y la Ley. El gasto se imputará al objeto de gasto: Servicio Inmobiliarios.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

Para el manejo de las actividades misionales en los diferentes Municipios del departamento de Caldas, la Corporación cuenta con oficinas en la mayoría de éstos, y algunas de ellas se encuentran ubicadas en las alcaldías municipales, previo permiso del Alcalde; o en su defecto en locales independientes en arrendamiento. Para el municipio de Pensilvania se requiere el alquiler de una oficina para la atención de usuarios que permita dar solución a las necesidades y requerimientos de la comunidad, por lo tanto, dentro de lo proyectado por la entidad, para la presente vigencia, se estima continuar prestando el servicio dicho territorio. Por tal motivo, y haciendo uso de las facultades del Decreto 1082 del 2015 numeral 2.2.1.2.1.4.11, se inició la búsqueda de una alternativa de local que garantice espacios físicos para la funcionalidad de nuestros empleados, y que tenga la adecuación apropiada para brindar atención a la comunidad.

DESCRIPCIÓN DE LA FORMA COMO SE PUEDE SATISFACER LA NECESIDAD

Con la satisfacción de la necesidad descrita La Corporación Autónoma Regional de Caldas - Corpocaldas logra materializar su presencia institucional en uno de los municipios en los cuales tiene jurisdicción, garantizando a los usuarios un mejor y más efectivo servicio.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES

2.1. OBJETO A CONTRATAR

Arrendamiento de un local en el municipio de Pensilvania para las instalaciones de la Corporación Autónoma Regional de Caldas.

2.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, son los siguientes:

ITEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	PRODUCTO
1	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.3 OBLIGACIONES GENERALES.

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR: 1. Ejecutar el contrato de conformidad con lo establecido en los estudios previos, la propuesta aceptada y el contrato. 2. Suscribir oportunamente el acta de inicio y el acta de liquidación del contrato, conjuntamente con su supervisor, cuando corresponda. 3. Entregar el inmueble en las condiciones pactadas, una vez cumplidos los requisitos de ejecución. 4. Dar aviso a CORPOCALDAS en caso de venta del inmueble. 5. Garantizar la tenencia y uso pacífico del inmueble objeto del contrato, y salir en defensa de CORPOCALDAS ante cualquier reclamación proveniente de un tercero. 6. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca, por causa o con ocasión del contrato. 7. Cumplir con el objeto del contrato, con plena autonomía, bajo su propia responsabilidad y, por lo tanto, sin que exista ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre las partes. 8. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y reprocesos de cualquier índole. 9. Entregar, para cada pago, la certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal, que acredite el cumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social integral, parafiscales, ICBF, SENA y cajas de compensación familiar de los últimos seis (6) meses, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, o aquella que lo modifique, adicione o complemente. 10. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración y ejecución del Contrato. 11. Cancelar los impuestos tasas, y contribuciones aplicables al contrato, dada su naturaleza y cuantía, por lo cual autoriza expresamente a CORPOCALDAS para que, de ser necesario, descuente los valores correspondientes a dichas obligaciones. 12. Comunicar al supervisor los asuntos que surjan en desarrollo del contrato, y que puedan alterar su normal desarrollo. Esto incluye cualquier noticia que tenga sobre la posible comisión de delitos y/o la afectación de derechos humanos o que afecten el medio ambiente. 13. Cumplir con las políticas sobre prevención y control del lavado de activos, financiación del terrorismo y otras actividades delictivas. 14. Las demás inherentes a la naturaleza del contrato.

2.4 OBLIGACIONES ESPECIFICAS.

DEL ARRENDADOR:

1) Entregar a Corpocaldas, a título de arrendamiento, el local, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 114-9022 y ficha catastral 010000150010000, ubicado en la Carrera 7 No. 5-10 Mz Noroeste Plaza Principal, con los servicios de agua y energía eléctrica, y a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial.
2) Asumir los costos de administración que genere el inmueble entregado en arrendamiento.
3) Mantener el inmueble en óptimas condiciones físicas para la funcionalidad de la oficina.
4) Dar aviso a la Corporación, en caso de venta del inmueble, con plazo mínimo de tres (3) meses, para la entrega del bien objeto de arrendamiento.

DE CORPOCALDAS:

1) Pagar, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, el canon de arrendamiento, previa presentación de la factura respectiva.
2) Abstenerse de subarrendar o ceder, en todo o en parte, el uso y goce del inmueble o variar su destino, sin consentimiento escrito del ARRENDADOR.
4) Reintegrar el inmueble al ARRENDADOR al vencimiento del plazo contractual, en condiciones similares a aquellas en que le fue entregado, salvo el deterioro causado por su uso normal.

5) La Corporación asumirá el pago del servicio de acueducto.

2.4.1 Informes y productos.

La inmobiliaria deberá presentar la factura respectiva para soportar el pago del canon de arrendamiento.

2.5 REQUISITOS.

El arrendador debe acreditar ser el propietario y/o dueño del predio según lo registrado en el certificado de tradición. En caso de que el contrato de arrendamiento se haga a través de un tercero, éste último deberá presentar autorización firmada por el propietario.

2.6 ACREDITACION DE EXPERIENCIA E IDONEIDAD.

La acreditación de los requisitos se hará presentando el certificado de tradición del inmueble, objeto del arrendamiento, y, si es del caso, con la autorización del propietario.

2.7 PLAZO.

El plazo para la ejecución del contrato es de 12 Meses A partir del acta de inicio y hasta el 16 de noviembre de 2027

2.8 VALOR DEL PRESUPUESTO.

10639320

El valor del contrato es de diez millones seiscientos treinta y nueve mil trescientos veinte pesos m/cte ($10.639.320), para lo cual la Corporación cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 933 del 08 de octubre de 2026, discriminados así: un millón trescientos veintinueve mil novecientos quince pesos m/cte ($1.329.915) con cargo al presupuesto de la vigencia 2026, nueve millones trescientos nueve mil cuatrocientos cinco pesos m/cte ($9.309.405) con cargo al presupuesto de la vigencia 2027; autorizado mediante Resolución No. 1417 del 08 de octubre de 2026.

2.9 FORMA DE PAGO.

el pago se realizará así: se fija la suma de cuatrocientos cuarenta y tres mil trescientos cinco m/cte ($443.305) correspondiente a 15 días del mes de noviembre y ochocientos ochenta y seis mil seiscientos diez pesos m/cte ($886.610) correspondiente al mes de diciembre del año 2026, nueve millones trescientos nueve mil cuatrocientos cinco pesos m/cte ($9.309.405) para la vigencia 2027 .Discriminados así: ochocientos ochenta y seis mil seiscientos diez pesos m/cte ($886.610) mensuales por 10 meses del año 2027, de los meses de enero a octubre y quince días del mes de noviembre de 2027 por un valor de cuatrocientos cuarenta y tres mil trescientos cinco pesos m/cte ($443.305) El arrendador deberá presentar con anterioridad la factura respectiva por el valor del canon de arrendamiento mensual, con los soportes de aportes a la seguridad social, los cuales serán revisados y autorizados por el supervisor. Así mismo deberá presentar soporte de estar al día en el pago del canon de arrendamiento al propietario del inmueble.

2.10 LUGAR DE EJECUCION.

Pensilvania

2.11 INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN.

La supervisión del contrato será designada a Luz Aida Londoño Lopez funcionario de la Corporación

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

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.

Modalidad de Selección: Contratación Directa

Tipo de Contrato: Arrendamiento

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del presente contrato se soporta en cotización recolectada en el municipio de Pensilvania, de los locales que pagan arrendamiento. El valor a contratar se determina en razón de la calidad del espacio del local ofrecido por el arrendador y el fácil acceso para la comunidad; condición indispensable para prestar un buen servicio por parte de la Corporación. Es un local que, en la actualidad, está ocupado por nuestra institución. En este municipio, por tener poca extensión, los arrendamientos de locales similares son de alto costo, así que, continuar con el uso de este espacio, representa una ventaja cuantitativa y cualitativa para la prestación del servicio que allí se requiere.

4.1 Impuestos.

IMPUESTOS	APLICACIÓN
Retefuente	Si
ReteIVA	Si
ReteICA	Si
Contribución	No
Estampilla ProUniversidade	No
ARL - Nivel	
ARL a cargo de	

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

El factor de selección es la contratación directa en virtud del tipo de contrato que se pretende celebrar, ya que así está autorizado por la ley, para el arrendamiento de inmuebles. La escogencia del arrendador o contratista se surte durante las acciones previas, donde se verifican las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble, y se efectúa el análisis y la comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento; examen que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

6. TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

Se adjunta matriz de riesgos

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Cumplimiento: Por un monto igual al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y una vigencia igual al plazo del mismo y cuatro (4) meses más. Pago anticipado: Por el 100% del valor de un canon de arrendamiento por el plazo de la vigencia del contrato.

8. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

No está cobijado por acuerdo comercial

9. INEXISTENCIA DE PERSONAL EN LA PLANTA DE CORPOCALDAS

Dado el tipo de contratación que se está proyectando en este estudio previo, no es necesaria esta declaración ya que no se trata de la prestación de un servicio personal.

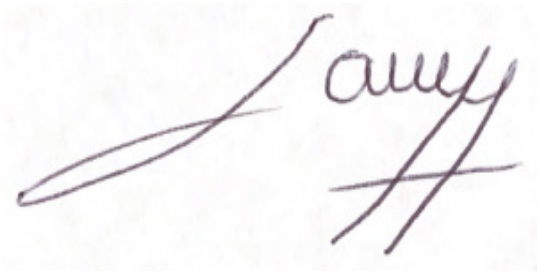
10. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

Liquidación.- Las partes adelantarán la liquidación respectiva, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación, de conformidad con lo establecido por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, caso en el cual se deben anexar los siguientes documentos: a) Informe final de supervisión. b) Certificación de saldos expedida por la Subdirección de Administrativa y Financiera de CORPOCALDAS.

11. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL PRESENTE ESTUDIO PREVIO.

ESTUDIOS PREVIOS
ESTUDIO DEL SECTOR
PRESUPUESTO
MATRIZ DE RIESGOS
CDP
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION DEL PROPIETARIO (MAX 2 MESES) (CUANDO APLIQUE)
CÉDULA DEL PROPIETARIO PERSONA NATURAL
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN
CONSTANCIA DE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS
PAZ Y SALVO PREDIAL
CONSULTA DE ANTECEDENTES PENALES Y REQUERIMIENTOS JUDICIALES DEL PROPIETARIO
CONSULTA DEL REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS DEL PROPIETARIO PERSONA
ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS PROCURADURIA DEL PROPIETARIO PERSONA NATURAL O
ANTECEDENTES FISCALES CONTRALORIA DEL PROPIETARIO PERSONA NATURAL O PERSONA
REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM)
AUTORIZACIÓN DEL PROPIETARIO AL CONTRATISTA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE
CONSULTA DEL REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS DEL CONTRATISTA CUANDO SEA DIFERENTE AL PROPIETARIO)
ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS PROCURADURIA DEL CONTRATISTA CUANDO SEA DIFERENTE AL PROPIETARIO)
ANTECEDENTES FISCALES CONTRALORIA DEL CONTRATISTA CUANDO SEA DIFERENTE AL PROPIETARIO)
RUT
AFILIACION SEGURIDAD SOCIAL DEL CONTRATISTA (CUANDO SEA DIFERENTE AL PROPIETARIO)
DECLARACIÓN DE CONFLICTO O NO CONFLICTO DE INTERESES
PANTALLAZO DE LA INCLUSIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Manizales, 16 de Noviembre de 2026



Funcionario que proyectó el estudio previo
SANDRA MILENA FLOREZ GIL



Subdirector
CESAR AUGUSTO CANO

Subdirector de Planeación



Subdirector Administrativo
CESAR AUGUSTO CANO

Abogado
DANIELA GOMEZ AYALA