



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

(ART. 2.2.1.2.1.4.11 DECRETO 1082 DE 2015)

De acuerdo a lo requerido por el ART. 2.2.1.2.1.4.11 del DECRETO 1082 DE 2015, deberá tenerse en cuenta los siguientes aspectos para contratar por esta modalidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El Municipio de Aratoca por mandato legal y constitucional tiene a su cargo el deber de fomentar el desarrollo social, económico y cultural de la población de tal manera que se observe el crecimiento social y económico del Municipio.

Que son 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 en las 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 de un orden justo.

Una de las obligaciones de la administración municipal es velar por el cuidado y destinación de los bienes de propiedad del Municipio, razón por la cual debe procurar en todas sus actuaciones que dichos bienes cumplan con su función social de manera tal que toda la comunidad se vea beneficiada con el uso adecuado de dichos bienes. De igual manera, en su gestión administrativa se debe velar por la economía en la administración, por la celeridad en los procesos y por el cumplimiento de las metas y programas propuestas.

La Administración Municipal de Aratoca, en aplicación de su programa de gobierno y de conformidad con la constitución nacional y la ley, le corresponde dar cumplimiento a una serie de metas, programas, proyectos y competencias tanto en materia de inversión como de funcionamiento, para lo cual la actividad contractual, es uno de los principales instrumentos y herramientas que se tienen.

Que la Alcaldía de Aratoca en una de sus metas del plan de desarrollo fue la modernización del centro Administrativo Municipal por tal motivo suscribió Convenio Interadministrativo No. 1775 de 2024, suscrito con el Ministerio del Interior, para desarrollar los estudios, diseños y construcción del centro administrativo municipal de Aratoca.

Conforme al cronograma de ejecución del Convenio Interadministrativo No. 1775 de 2024, suscrito con el Ministerio del Interior, la administración municipal de Aratoca iniciará a partir del mes de octubre de 2024 el proceso de demolición del edificio actual que alberga sus oficinas. Como resultado de esta situación, es necesario trasladar la totalidad de la oficina a un inmueble de propiedad de terceros en el área urbana del municipio, a fin de garantizar la continuidad en la atención al público y el funcionamiento de la institución.

Tras realizar una inspección ocular en el mercado inmobiliario de Aratoca, se ha constatado que no existe un solo inmueble que cumpla con el tamaño requerido para albergar todas las oficinas. Por esta razón, se ha optado por fragmentar las oficinas y ubicarlas en diferentes propiedades mientras se cumpla con las condiciones y especificaciones requeridas para tal fin, por tanto, se considera procedente y conveniente realizar el presente proceso de contratación directa mediante contrato de arrendamiento, el Despacho del señor Alcalde del Municipio de Aratoca, considera necesario contratar una persona natural o jurídica idónea y plenamente capacitada de conformidad con los lineamientos del **ART. 2.2.1.2.1.4.11 del DECRETO 1082 DE 2015**, para que se encargue de la ejecución de este servicio.

Que el Municipio de Aratoca, Santander; debe brindar un espacio cómodo para que el funcionamiento de la Oficina de comisaria de Familia y atención a la población víctima del conflicto armado ante la insuficiencia de infraestructura se hace indispensable contratar el arrendamiento de un bien inmueble que este ubicado en el municipio de Aratoca, con el fin de seguir previniendo y garantizando los derechos de los niños y dar continuidad a la protección integral a la familias que se encuentre en situación de vulnerabilidad.



En virtud de la necesidad y de los preceptos legales en contratación, en aras de darle transparencia y garantizar la correcta ejecución de los recursos, la administración Municipal requiere realizar el proceso de escoger la persona idónea que reúna los requisitos jurídicos legales establecidos por la norma, a través del procedimiento por el sistema de contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 del 2007 y en el Decreto 1082 de 2015.

Que “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 1973 del Código Civil”

De acuerdo a tal definición, puede afirmarse que son características del contrato de arrendamiento, su bilateralidad, como quiera que se celebra entre dos sujetos de derecho, entre los cuales surgen obligaciones recíprocas que se sirven mutuamente de fundamento: las del arrendador consisten en entregar al arrendatario la cosas arrendada y en procurarle al arrendatario el uso y goce de la misma, mientras que las de este consiste básicamente en conservar la cosas en el estado en el cual la recibió, pagar los cánones pactados y restituir el objeto material del contrato al término del mismo; su onerosidad dado que el precio es uno de los elementos esenciales y en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; su conmutatividad, toda vez que las prestaciones a cargo de cada una de las partes se toma como equivalente de las asumidas por la otra y, finalmente, su carácter de tracto sucesivo, en la medida en que las obligaciones surgidas del contrato no pueden cumplirse instantáneamente sino que conlleva cierta duración de tiempo.

El alcance del objeto contractual es ofrecer un lugar para que los funcionarios de la comisaria de familia y víctimas del conflicto armado, ejecuten sus programas que Promueven la educación en valores y la convivencia pacífica en la comunidad, contribuyendo a una sociedad más cohesionada, respetuosa y mantener el bienestar social y la protección de las personas en situaciones de vulnerabilidad

Conforme lo anterior, en aras de satisfacer la necesidad aquí descrita, se busca realizar la contratación de un bien inmueble, bajo el objeto: **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISARIA DE FAMILIA Y ATENCION A LA POBLACION VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO”**

1. EL OBJETO CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

1.1. OBJETO POR CONTRATAR:

“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISARIA DE FAMILIA Y ATENCION A LA POBLACION VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO EN EL MUNICIO DE ARATOCHA SANTANDER”

1.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

GRUPO:				F – SERVICIOS
Código - Segmento	Código – Familia	Código - Clase	Código – Producto	Nombre - Producto
80	13	15	02	80131502
Servicios de Gestión y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Arrendamiento y alquiler de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.3. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL.

Como se manifestó al describir la necesidad, para la ejecución del contrato que se derive del proceso contractual que se inicia deberá cumplir el siguiente objeto: **“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISARIA DE FAMILIA Y ATENCION A LA POBLACION VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO EN EL MUNICIO DE ARATOCHA SANTANDER”**, En el entendido que la administración Municipal requiere brindar y garantizar el más adecuado, oportuno y eficaz fortalecimiento en la Administración Municipal.



1.3.1. ACTIVIDADES ESPECÍFICAS:

Las actividades específicas que se desarrollarán por parte del Arrendador son:

ALCANCE:	“ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA COMISARIA DE FAMILIA Y ATENCION A LA POBLACION VICTIMA DEL CONFLICTO ARMADO EN EL MUNICIO DE ARATOCHA SANTANDER”
CLASE DE CONTRATO	ARRENDAMIENTO
CARACTERISTICAS DEL BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO	
El inmueble deberá aportar todas aquellas condiciones que se requieran por parte de la entidad para el buen funcionamiento de los programas a desarrollar que generan la necesidad de la adquisición del mismo, además las que por ley debe ser de cumplimiento por parte de las partes.	
1. El inmueble deberá estar ubicado en la zona urbana, del Municipio de Aratocha, Santander.	
2. El bien inmueble deberá contar con mínimo sesenta metros cuadrados (60 M2).	
3. Inmueble construido en sistema apropiado con muros internos y externos en bloque frisados, con acabados internos en obra blanca y los pisos en baldosa.	
4. Que las instalaciones eléctricas, tomas e iluminación sean aptas para el funcionamiento de las oficinas.	
5. El inmueble deberá constar de: Tres habitaciones como mínimo, en excelente estado.	

1.3.2. OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Además de las señaladas en el art. 5 de la Ley 80 de 1993 serán las establecidas en el numeral del alcance del objeto del contrato y las siguientes:

- 1) Pagar el canon del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato.
- 2) Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado.
- 3) Conservar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
- 4) Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
- 5) Cumplir en forma idónea la ejecución del contrato.
- 6) Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

1.3.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- 1) Cumplir en forma idónea la ejecución del contrato.
- 2) Entregar el inmueble al arrendatario en la fecha convenida.
- 3) Mantener el inmueble arrendado en estado de servir para los fines del presente contrato
- 4) Librar al arrendatario de toda perturbación e impedimento en el goce del bien
- 5) Permitir la fácil adecuación del inmueble.
- 6) Atender en forma permanente los requerimientos de la supervisión del contrato.
- 7) Se compromete a mantener indemne de todo costo al ARRENDATARIO en el caso de siniestro y se obliga a realizar las mejoras del bien inmueble.
- 8) Mantener el precio pactado para el canon de arrendamiento mensual durante el plazo indicado
- 9) Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato.
- 10) Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos.
- 11) Las demás que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato de arrendamiento

1.4. SUPERVISIÓN

La Supervisión del contrato será ejercida por la **SECRETARIA DE HACIENDA**, a través del jefe de dicho Despacho o quien haga sus veces, quien velará por los intereses del **MUNICIPIO** y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias, entre otras:

- a. Certificar la ejecución del objeto contractual dentro de las condiciones exigidas.
- b. Levantar y firmar las actas respectivas.



c. Informar al contratante sobre el desarrollo del objeto contractual.

d. Informar al Municipio sobre los incumplimientos del arrendador para que se tomen las medidas del caso, entre otras.

1.5. PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo de ejecución del contrato será de **SEIS (06) MESES**, termino que se contará a partir de la firma del contrato. Si durante su ejecución se presentan situaciones no previstas, ajenas al control del arrendatario, que alteren el progreso normal de ejecución, éste podrá comunicar tales hechos por escrito a través del supervisor del contrato y solicitar con base en ello prórroga del plazo. El Arrendatario, previo concepto del supervisor y después de estudiadas las situaciones no previstas y las causas que las originan, podrá conceder la prórroga del plazo. En tal caso, se suscribirán las cláusulas modificatorias y se ampliará la garantía correspondiente, si las hay.

1.6. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN.

1.6.1. AUTORIZACIONES

El presente proceso contractual no requiere de licencias o autorizaciones especiales para su contratación, al alcalde Municipal por Constitución Nacional y disposiciones legales vigentes le son propias las facultades como ordenador del gasto del municipio.

1.6.2. PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN.

Por la naturaleza del contrato, éste no requiere de permisos y licencias para la ejecución de este.

1.7. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

Se sugiere la celebración de un contrato de **ARRENDAMIENTO**.

2. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL ARRENDATARIO, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Por su parte, La SUBSECCIÓN 4 DEL DECRETO 1082 DE 2015, regula la contratación por modalidad de Contratación Directa.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 en concordancia con el Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de escogencia del Arrendatario, será la Contratación Directa de Arrendamiento de bien inmueble:

“Ley 1150 de 2007 – Artículo 2. De las modalidades de Selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (...). Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”

“Decreto 1082 de 2015 – 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 relación con el contrato de arrendamiento se tiene que el artículo 1974 del Código Civil dispone que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y en el artículo 1973 ibídem se dispone que el arrendamiento es un contrato en que una de las partes concede el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce.



Por último, el artículo 1981 del Código citado consagra que el arrendamiento de los bienes de la Unión o de establecimientos públicos de ésta se rige por las normas del Código Civil salvo lo estipulado en los códigos o leyes especiales.

Que, así las cosas, es procedente manifestar que el predio anteriormente señalado, es susceptible de ser dado en arrendamiento, teniendo en cuenta que en dicho contrato no se está disponiendo de la propiedad del bien, que el mismo es temporal, que dicho bien va a ser dado para el goce.

La Ley 80 de 1993 al establecer en su artículo 27 la ecuación contractual inherente a los contratos que celebre la administración pública y como un deber de ésta de mantenerla: *“En los contratos estatales se mantendrá la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar, según el caso. Si dicha igualdad o equivalencia se rompe por causas no imputables a quien resulte afectado, las partes adoptarán en el menor tiempo posible las medidas necesarias para su restablecimiento. Para tales efectos, las partes suscribirán los acuerdos y pactos necesarios...”*.

En este orden de ideas, la teoría de la revisión de precios puede aplicarse al contrato de arrendamiento para efectos de revisión o restablecerse la ecuación económica, dependiendo de las circunstancias que encajen en cada una de ellas.

De esta manera, la revisión del canon y con mayor razón porque la ley ha sido cuidadosa en intervenir la fijación del precio en dichos contratos para establecer hasta qué monto las partes pueden convenir el ajuste adecuado que debe pagar el arrendatario con el fin de favorecer y equilibrar el resultado económico de los arrendadores.

El Contrato de Arrendamiento como contrato estatal que es, regido y tipificado expresamente por la Ley 80 de 1993 y sus respectivas modificaciones, está sometido a los principios que rigen la contratación estatal, vale decir los de transparencia, selección objetiva del contratista, economía, responsabilidad, libertad de concurrencia, igualdad de oportunidades, carácter conmutativo del contrato, mantenimiento del equilibrio económico financiero, etc.

El contrato de Arrendamiento otorga significativos poderes a la administración pues es el que mayor exorbitancia ostenta, al hacer imperativo que en su clausulado se consagren las cláusulas exorbitantes o excepcionales de terminación, modificación e interpretación unilaterales, caducidad y sometimiento a las leyes nacionales, disponiendo que ellas se entienden pactadas, aunque no se incluyan expresamente. (Ley 80 de 1993, art. 14, núm. 2o).

En el contrato de Arrendamiento el particular actúa por su propia cuenta y riesgo, lo que no obsta para que la administración esté obligada a mantener el equilibrio financiero o ecuación económica del contrato, como lo reconoce unánimemente la doctrina.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que para la celebración de los contratos de Arrendamiento no se requiere que el arrendador se encuentre inscrito en el registro de proponentes (Ley 80 de 1993, artículo 22 y Ley 1150 de 2007 art. 6°), con excepción del caso de la telefonía móvil celular para la cual se ha establecido un registro especial de carácter permanente en el Ministerio de Comunicaciones, denominado registro de proponentes del servicio de telefonía móvil celular (Decreto 741 de 1993, artículo 31), norma que por su carácter especial sigue rigiendo a pesar de la expedición de la Ley 1150 de 2007.

Por tanto esta contratación se podrá realizar de manera directa de conformidad con el régimen jurídico aplicable a este proceso de contratación establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 del 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 DE 2015.

En providencia del CONSEJO DE ESTADO, Providencia del 30 de abril de 2012, MP Dra. Ruth Stella Correa Palacio.; se pronunció en aras de establecer la jurisprudencia del alcance legal de los objetos de los contratos de arrendamiento en los siguientes términos:

La concesión del goce o uso de un bien - El precio que se paga por el uso o goce del bien.-El consentimiento de las partes del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad convenida. Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos



sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo`...”

Se entiende, por lo tanto, que el proceso en cuestión es un contrato de arrendamiento de bien inmueble pues el desarrollo de las actividades implica el alquiler de un bien de la Administración.

En virtud de lo anterior, la modalidad de selección que deberá implementar la administración municipal es directa siguiendo las reglas que estipula el Decreto antes mencionado.

3. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE.

3.1. VALOR

De acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, esto es las condiciones del mercado inmobiliario del Municipio, las condiciones de bienes inmuebles similares y los gastos de mantenimiento de dicho bien estimados en una suma de **CINCO MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE (\$5.113.200)**, así mismo para determinar el valor del canon mensual de arrendamiento, la administración municipal recurrió a los precios históricos, para el caso en particular se tomó como referencia el precio cobrado en vigencias anteriores, más la variación del IPC y las obligaciones tributarias que debe asumir el Arrendador como estampillas, seguridad social entre otras.

En consecuencia, de lo anterior se establece como valor del Canon de Arrendamientos mensual la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$852.200)** por un periodo total de **SEIS (06) MESES** para un valor total de **CINCO MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS MCTE (\$5.113.200)** según CDP No 26-01067

3.2. FORMA DE PAGO.

La forma de pago sugerida es discriminada de la siguiente manera: Mediante **OCHO (08) PAGOS MENSUALES**, por valor de **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$852.200)** cada uno, por concepto del canon de arrendamiento mensual o fracción de tiempo.

4. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.1.2.1.4.11, establece la posibilidad de realizar Contratos de **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

Por consiguiente y atendiendo que el objeto contractual establecido, se requiere el arrendamiento del inmueble, el presente proceso contractual se adelantará bajo la modalidad de **CONTRATACION DIRECTA**, debiéndose seguir el procedimiento general establecido en el Decreto 1082 de 2015 y más concretamente en el Subsección IV (Ibídem), para lo cual solo se requiere la existencia previa de Certificado de Disponibilidad Presupuestal, Estudios previos.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTOS QUE DEBEN SER PRESENTADOS POR PARTE DEL ARRENDADOR

PERSONA NATURAL
Carta de presentación de la propuesta técnica y económica.
Cedula de ciudadanía.
Constancia de estar afiliado en el Sistema de Seguridad Social integral. (en caso que el contrato sea al mes inferior al salario mínimo legal vigente, no están obligados a cotizar al sistema)
Manifestación expresa de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades.



Certificado de no estar reportado por delitos sexuales ley 1918 de 2018.
Certificado de Antecedentes Disciplinarios.
Antecedentes fiscales.
Antecedentes judiciales.
Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC
Certificación de deudores alimentarios morosos - REDAM
Registro de instrumentos públicos del bien
Certificación Bancaria

PERSONA JURIDICA
Carta de presentación de la propuesta técnica y económica.
Copia de cedula de ciudadanía del representante legal.
Acreditación de la condición militar del representante legal.
Certificado cámara de comercio y facultades para contratar.
RUT persona jurídica.
Certificación de cumplimiento de obligaciones con el sistema general de seguridad social integral y aportes parafiscales
Manifestación expresa de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades.
Certificado del representante legal de no estar reportado por delitos sexuales ley 1918 de 2018.
Antecedentes disciplinarios persona jurídica y representante legal.
Antecedentes fiscales persona jurídica y representante legal.
Antecedentes judiciales representante legal.
Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC representante legal.
Certificación del representante legal de deudores alimentarios morosos - REDAM.
Designación de la persona que ejecutará las actividades.
Acreditación del bien objeto de arrendamiento: Contrato, folio de matricula inmobiliaria

4. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la Contratación Directa la exigencia de garantías en el Título III (Ibídem), no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Por consiguiente y en tratándose que el objeto contractual que se pretende satisfacer, esta administración no considera necesario la exigencia de garantías, máxime si como se observó en la matriz de riesgos no hay un riesgo inminente que afecte el cumplimiento del contrato.

El alcalde municipal se encuentra debidamente autorizado por el concejo para celebrar contratos.

5. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.



Los procesos de contratación directa no están amparados por tratado internacional alguno.

6. CONVOCATORIA A VEEDURÍAS CIUDADANAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 66 de la Ley 80 de 1993, el Municipio de Aratoca, invita a todas las personas y organizaciones interesadas en hacer veeduría y que se encuentren conformadas de acuerdo con la Ley 850 de 2003, para que realicen el control social a este proceso de contratación.

Las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley podrán desarrollar su actividad durante las etapas precontractual, contractual y post-contractual de este proceso de contratación de Arrendamiento, realizando oportunamente las recomendaciones escritas que consideren necesarias. El costo de las copias y las peticiones presentadas seguirán las reglas previstas en la Ley 1755 de 2015 y lo dispuesto por el Municipio para la cancelación de copias.

7. OPORTUNIDAD DE LA CONTRATACIÓN

Por lo anterior, se declara que es necesaria, conveniente y oportuna llevar cabo el presente arrendamiento de bien inmueble, siendo previamente estudiada y justificada en los presentes estudios previos.

Se expide en Aratoca -Santander, a los veintidós (22) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).

SANDRA MARCELA JIMÉNEZ URIBE
Secretario de Hacienda

Ayda Disney Carrillo Rodríguez
Reviso Asuntos Jurídicos: **AYDA DISNEY CARRILLO RODRIGUEZ**
Asesor Jurídico