DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	**No. Plan de Adquisiciones**	001-2025
Tipo de Presupuesto Asignado	RECURSOS PROPIOS	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones	APOYO AL ACCESO DE LA POBLACIÓN VULNERABLE A LA OFERTA DE PROGRAMAS DE EDUCACIÓN TÉCNICA, TECNOLÓGICA Y PROFESIONAL CON LA ESTRATEGIA CASA UNIVERSITARIA.	
Registro banco de proyectos CÓDIGO BPIM	202500000003300	
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	Enero 20 de 2026	
Nombre del Secretario de Despacho responsable del estudio previo	MANUELA ORTIZ MEJÍA	
Modalidad de contratación	**DIRECTA**	
Tipo de contrato	ARRENDAMIENTO	**Otro:**

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

(Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015)

Con el fin de dar cumplimiento a los numerales 7 y 12[1] del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, reglamentados por el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, nos permitimos allegar los estudios previos para la presente contratación:

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Que el municipio de Marmato Caldas, es una entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa cuya

[1] Modificado por el Artículo 87 de la Ley 1474 de 2011.

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

finalidad es el bienestar general y encargada de velar por mejorar la calidad de vida de los Marmateños, de igual manera debe gestionar la prestación de los servicios públicos, brindar atención a todos los ciudadanos con un enfoque preferencial hacia la población vulnerable,
construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, para lo cual debe garantizar el funcionamiento de sus instituciones y la celebración de los contratos establecidos en la ley para cumplir con los fines estatales.

Que según lo dispone el artículo 3° de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6° de la Ley 1551 de 2012, corresponde a los Municipios:

1. Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la Ley.
2. Ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal.
3. Promover la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.
4. Planificar el desarrollo económico, social y ambiental de su territorio, de conformidad con la Ley y en coordinación con otras entidades.
5. Solucionar las necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, vivienda recreación y deporte, con especial énfasis en la niñez, la mujer, la tercera edad y los sectores discapacitados, directamente y en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales y la Nación, en los términos que defina la Ley.
6. Velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del medio ambiente, de conformidad con la Ley.
7. Promover el mejoramiento económico y social de los habitantes del respectivo municipio.
8. Hacer cuanto pueda adelantar por sí mismo, en subsidio de otras entidades territoriales, mientras éstas proveen lo necesario.
9. Las demás que señale la Constitución y la Ley.

Que de conformidad con lo normado por el artículo 3° de la Ley 80 de 1993, los servidores públicos deberán tener en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

La Ley 115 de 1994 (Ley General de Educación), de conformidad con el artículo 67 de la Constitución Política, define y desarrolla la organización y la prestación de la educación formal en sus niveles de preescolar, básica (primaria y secundaria) y media, no formal e informal, por su parte, La educación superior es reglamentada por la Ley 30 de 1992 que define el carácter y autonomía de las Instituciones de Educación Superior -IES-, el objeto de los programas académicos y los procedimientos de fomento, inspección y vigilancia de la enseñanza; Estas dos leyes indican los principios constitucionales sobre el derecho a la educación que tiene toda persona, por su parte, las condiciones de calidad que debe tener la educación se establecen mediante el Decreto 2566 de 2003 y la Ley 1188 de 2008.

Así la Ley 1188 de 2008 estableció de forma obligatoria las condiciones de calidad para obtener el registro calificado de un programa académico, para lo cual las Instituciones de Educación Superior, además de demostrar el cumplimiento de condiciones de calidad de los programas, deben demostrar ciertas condiciones de calidad de carácter institucional.

Esta normatividad se complementa con la Ley 749 de 2002 que organiza el servicio público de la educación superior en las modalidades de formación técnica profesional y tecnológica, amplía la definición de las instituciones técnicas y tecnológicas, hace énfasis en lo que respecta a los ciclos propedéuticos de formación, establece la posibilidad de transferencia de los estudiantes y de articulación con la media técnica.

Que en la ley 715 de 2001, en su Artículo 15 se establece sobre los recursos pertenecientes al Sistema General de Participación, lo siguiente: *"Destinación. Los recursos de la participación para educación del Sistema General de participaciones se destinarán a financiar la prestación del servicio educativo atendiendo los estándares*

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

técnicos y administrativos, en las siguientes actividades: 15.4. Las destinadas a mantener, evaluar y promover la calidad educativa."

Que en el departamento de Caldas el porcentaje de población con acceso a un nivel educativo superior en los diferentes niveles ya sea técnico, tecnólogo, universitario se ubica con una participación del 3,3%, 1,6%, 4,8% respectivamente, con base a la población del departamento de Caldas para el 2018 la cual era de 998.255 habitantes siendo más bajo en los niveles de especialización, maestría y posgrado con una participación de 1.4% en la región caldense. Estas cifras son bastante bajas si se hace una relación con el promedio del país el cual se ubica en el nivel técnico, tecnólogo y universitario con una participación del 4,8%, 2,5%, 9,0% respectivamente y para postgrados en 2,8%. Cálculos con base en DANE 2018 CNPV 2018

Que Colombia es actual miembro de la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos) y apunta hacia el cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible para el 2030 y que dentro de estos 17 objetivos se encuentra: "4. Educación de calidad: Garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos."

Que el municipio de Marmato está encaminado a la ejecución el plan de desarrollo municipal 2024-2027 "Marmato un Gobierno para Todos" aprobado bajo acuerdo municipal No.009 del 2024, en su línea estratégica "Gobierno Socialmente Justo" ha dispuesto un programa llamado "1.2.2 Calidad y fomento de la educación superior" con proyección al producto casa universitaria tendiente a apoyar a la población vulnerable, denominado "Apoyar el acceso a la educación superior a estudiantes destacados en el municipio, dando continuidad y fortalecimiento a la casa universitaria de la ciudad de Manizales".

Es por lo anterior que la Alcaldía Municipal da cumplimiento a los diferentes proyectos y programas ya planificados y realiza apoyo mediante la conformación de un proyecto "APOYO AL ACCESO DE LA POBLACIÓN VULNERABLE A LA OFERTA DE PROGRAMAS DE EDUCACIÓN TÉCNICA, TECNOLÓGICA Y PROFESIONAL CON LA ESTRATEGIA CASA UNIVERSITARIA." del municipio de Marmato.

Con este proyecto se busca beneficiar a 20 estudiantes de pregrados, posgrados, maestrías o doctorados del municipio de Marmato que cumplan las condiciones y requisitos para acceder a la misma, siempre prevaleciendo el derecho al acceso a las personas más vulnerables.

En su primera etapa e implementación se abrirá un cupo para 13 personas para cual la coordinación de educación abrió una convocatoria seleccionando así los beneficiarios; la conformación de un comité de convivencia, manuales de convivencia y la realización de un seguimiento constante son las herramientas que se utilizaran para asegurar una sana

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

convivencia y la correcta ejecución de este programa para así en años posteriores poder amentar el número de estudiantes hasta llegar a la meta.

Para que lo anterior pueda darse el municipio debe realizar acciones tendientes a la consecución de espacios, dotación de los mismos y garantizar las condiciones mínimas de sostenimiento de la población estudiantil que hace parte del proyecto con la finalidad de lograr fomentar e incentivar el acceso a la educación superior de jóvenes bachilleres del municipio de Marmato.

Que dicho lo anterior en este momento del proceso se requiere contratar el alquiler de una vivienda la cual deberá estar en la ciudad de Manizales y su ubicación debe ser estratégica y cercana a las principales universidades como Universidad de Caldas, Universidad Nacional de Colombia – Sede Manizales, Luis Amigo, Sena, Universidad Autónoma, Universidad Católica de Manizales, Escuela de Administración Pública ESAP, ETC.

El lugar debe contar con espacios amplios de dormitorios y baños suficientes para el número de estudiantes, así como también debe contar con acceso y calidad de los servicios públicos, el barrio o colonia debe ser seguro y con acceso a el transporte público.

Bajo estos parámetros y dentro del marco constitucional y legal que obliga a toda entidad estatal a cumplir con los principios de la función administrativa, se hace necesaria la contratación de un inmueble en arrendamiento que se cumpla con las características y las condiciones técnicas expuestas en la presente justificación.

1.1. UBICACIÓN DEL PROCESO EN LA ESTRUCTURA DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

PLAN DE DESARROLLO 2024 – 2027 “Un Gobierno para Todos” aprobado mediante acuerdo 009 del 31 de mayo de 2024.

Línea estratégica: GOBIERNO SOCIALMENTE JUSTO
Sector: 1.2 EDUCACIÓN
Programa: 1.2.2 Calidad y fomento de la educación superior

PROYECTO: Radicado con código BPIM 202500000003300, denominado **APOYO AL ACCESO DE LA POBLACIÓN VULNERABLE A LA OFERTA DE PROGRAMAS DE EDUCACIÓN TÉCNICA, TECNOLÓGICA Y PROFESIONAL CON LA ESTRATEGIA CASA UNIVERSITARIA**

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES.

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

OBJETO CONTRACTUAL: En virtud del presente contrato EL CONTRATISTA, se obliga, por sus propios medios, con plena autonomía, técnica, administrativa y financiera ARRENDAR EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA No. 100-8140 Y FICHA CATASTRAL 17001010100000093000400000000, UBICADO EN LA CALLE CL 66 A # 23 A 10 23 B 35 DEL BARRIO PALERMO DE MANIZALES, PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA CASA UNIVERSITARIA EN LA CIUDAD DE MANIZALES A LOS ESTUDIANTES DE POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE MARMATO, CALDAS DEL AÑO 2026.

El objeto contractual se clasifica en el siguiente Código del Clasificador de Bienes y Servicios:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131501	Arrendamiento de residencias

3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

3.1.1. OBLIGACIONES GENERALES

- Cumplir cabalmente con el objeto del contrato.
- Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
- Presentar oportunamente las respectivas facturas o cuentas de cobro.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos que puedan presentarse.
- Practicar autocontrol y responder ante el superior inmediato por la aplicación de las disposiciones / sistema de control interno y del sistema de gestión de la calidad a los procesos y actividades que conforman sus obligaciones.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del decreto 2578 del 13 de diciembre de 2012, el contratista deberá entregar mediante inventario los documentos de archivo que se encuentren en su poder cuando culmine sus obligaciones contractuales.
- EL CONTRATISTA se obliga a conocer y aplicar la política y los lineamientos de Seguridad de la Información y Gestión de los activos de la Información que le entregue la administración Municipal así mismo, EL CONTRATISTA se obliga a no

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

revelar, durante la vigencia del este contrato, la información confidencial de propiedad del Municipio de Marmato y de entidades que suministren información para el cumplimiento de la misión institucional, de la que el CONTRATISTA tenga conocimiento con ocasión o para la ejecución de este contrato, sin el previo consentimiento escrito del mismo. Se considera información confidencial información personal, técnica, financiera, comercial, estratégica y, en general, cualquier información relacionada con las funciones, programas, planes, proyectos y/o actividades del Municipio de Marmato, en especial las disposiciones contenidas en la Ley 1581 de 2012, Decreto 1377 de 2013, ley 1712 de 2014, Decreto 103 de 2015 y Ley 1755 de 2015.

- Cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo- SGSST.
- Contar con los elementos de protección personal necesario para ejecutar la actividad contratada, para lo cual asumirá su costo.
- Todas las demás inherentes al objeto del contrato y las establecidas en la Ley.

3.1.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA.

- Entregar a **EL ARRENDATARIO** el bien inmueble identificado en el objeto del contrato en la fecha convenida en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.
- Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que **EL ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna.
- Al momento de la terminación del contrato recibir de **EL ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado.
- Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.
- Atender los requerimientos que hiciera el Municipio sobre eventualidades que se pudieran presentar con el inmueble.
- Aportar la copia del folio de matrícula inmobiliaria.
- Aportar la fotocopia de la Cédula de Ciudadanía.
- Aportar el Certificado de antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales y medidas correctivas, si es persona natural.
- Si es persona jurídica, presentar el Certificado de existencia y representación Legal, con una vigencia no superior a un (1) mes.

3.2 OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.

- Cancelar al contratista en la forma y términos establecidos en el contrato.

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

- Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales a través de los mecanismos de comunicación de la entidad.
- Realizar la supervisión del contrato y expedir las actas para autorizar los respectivos pagos al Contratista.
    - Dentro de los términos de Ley, liquidar el respectivo contrato.

4. IDONEIDAD Y/O EXPERIENCIA

Se requiere que el contratista esté facultado para arrendar el bien inmueble con folio de matrícula 100-8140 y ficha catastral 17001010100000093000400000000, ubicado en la calle 66 A # 23 A 10 23 B 35 del barrio Palermo de la ciudad de Manizales.

Dicho inmueble cumple con todas las condiciones para albergar a los estudiantes beneficiarios de la Casa Universitaria, estando con una excelente ubicación, cercana a las Instituciones de Educación Superior de la ciudad de Manizales.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será desde la firma del acta de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2026.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN, ENTREGA O PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El inmueble será en la ciudad de Manizales dentro de su área metropolitana el lugar exacto será dicho en el momento de la ejecución del contrato.

7. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

MODALIDAD: contratación directa – **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

De acuerdo a la necesidad planteada el contrato que se pretende celebrar es un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** de conformidad con lo dispuesto en el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, el cual considera la contratación directa para el caso de arrendamiento de bienes inmuebles

> ***Artículo 83. 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.***

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

> ***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.*** *En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.*

Conforme a las condiciones anteriores se anexa histórico de contratos relacionado con el arrendamiento del bien inmueble de la referencia y en segundo lugar se precisa que en el sector aledaño a las sedes universitarias de la ciudad de Manizales, esto es, el sector de Palermo, La Estrella, La Rambla, no se encontraron otras propiedades en arrendamiento disponibles para albergar a 13 estudiantes, y tener la capacidad de eventualmente albergar hasta 20 personas, debido a que el inmueble que se pretende contratar cuenta con 7 habitaciones y está ubicado en el barrio Palermo, el cual resulta un punto estratégico para facilitar el desplazamiento de los estudiantes debido a que se encuentra cerca de la sede central de la Universidad de Caldas, la facultad de ciencias exactas de la Universidad Nacional de Colombia y la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional.

En ese orden de ideas se observó tras la consulta en la página Metro Cuadrado[2], Rentola[3], Mitula[4], que no se encuentran viviendas con 7 habitaciones, y que las viviendas de características similares (5 habitaciones) y ubicación estratégica en la zona universitaria (Rambla, La estrella, La Camelia, Palermo, Fátima, Rosales, La Arboleda, Laureles) oscilan entre los cuatro y diez millones de pesos aproximadamente, por lo que el valor a contratar (canon de $4.869.565) se encuentra acorde a los precios del mercado, como se observa a continuación:

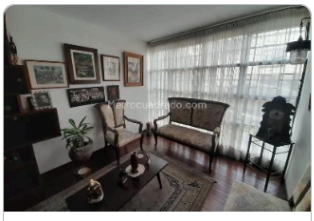
[2] https://www.metrocuadrado.com/venta/manizales/?search=form&gad_source=1&gclid=CjwKCAiAzba9BhBhEiwA7glbaqGjWVFtj5yKSlNSA2Fyum3dUw9_f3ZbWTSdl4GwhcshUUpwLgT4JhoCzyoQAvD_BwE

[3] https://rentola.co.com/arriendo?location=Manizales&property_types=house&rooms=5

[4] https://casas.mitula.com.co/

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

METRO CUADRADO



Palogrande | Manizales

$9.000.000

Casa en Arriendo, Palogrande, Ma...

355 m² 5 hab. 5 bañ.

Contactar



La Estrella | Manizales

$8.000.000

Casa en Arriendo, La Estrella, Mani...

192 m² 5 hab. 2 bañ.

Contactar



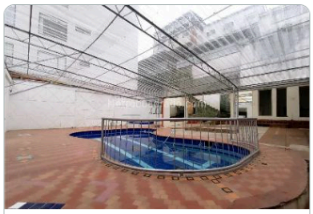
La Estrella | Manizales

$9.000.000

Casa en Arriendo, La Estrella, Mani...

283 m² 5 hab. 5 bañ. 4 par.

Contactar



Camelia | Manizales

$6.500.000

Casa en Arriendo, Camelia, Maniz...

420 m² 5 hab. 4 bañ. 2 par.

Contactar



Palogrande | Manizales

$22.000.000

Casa en Arriendo, Palogrande, Ma...

654 m² 5 hab. 5 bañ. 4 par.

Contactar



Avenida Santander | Manizales

$26.180.000

Casa en Arriendo, Avenida Santan...

340 m² 5 hab. 5 bañ.

Contactar

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co



Belen | Manizales

$8.330.000

Casa en Arriendo, Belen, Manizales

400 m² 5 hab. 5 bañ. 1 par.

Contactar



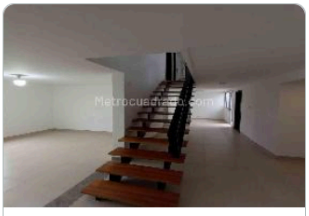
Avenida Santander | Manizales

$3.900.000

Casa en Arriendo, Avenida Santan...

1 m² 5 hab. 2 bañ. 1 par.

Contactar



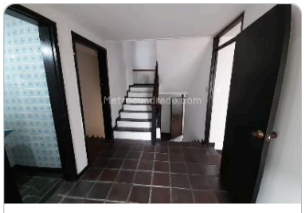
Estrella | Manizales

$7.000.000

Casa en Arriendo, Estrella, Manizal...

192 m² 5 hab. 2 bañ.

Contactar



Laureles | Manizales

$9.520.000

Casa en Arriendo, Laureles, Maniz...

345 m² 5 hab. 4 bañ. 1 par.

Contactar



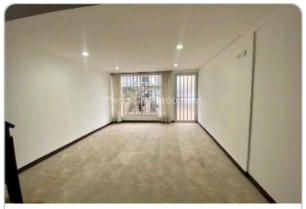
El Bosque | Manizales

$3.000.000

Casa en Arriendo, El Bosque, Mani...

200 m² 5 hab. 3 bañ. 1 par.

Contactar



Palermo | Manizales

$6.800.000

Casa en Arriendo, Palermo, Maniz...

450 m² 5 hab. 5 bañ. 1 par.

Contactar



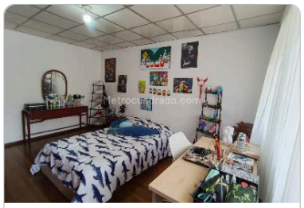
Palogrande | Manizales

$13.000.000

Casa en Arriendo, Palogrande, Ma...

320 m² 5 hab. 4 bañ. 1 par.

Contactar



Alta Suiza | Manizales

$7.000.000

Casa en Arriendo, Alta Suiza, Mani...

161 m² 5 hab. 1 bañ.

Contactar



Guayacanes | Manizales

$5.900.000

Casa en Arriendo, Guayacanes, M...

259 m² 5 hab. 4 bañ. 1 par.

Contactar

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

RENTOLA	 6 habitaciones casa de 420m² La Camelia, Avenida Santander 70A-70, ... 6.500.000 $ / mes  6 habitaciones casa de 500m² Avenida Paralela, Comuna Palogrande, 17... 5.500.000 $ / mes  5 habitaciones casa de 420m² La Camelia, Avenida Santander 70A-70, ... 6.500.000 $ / mes

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co



5 habitaciones casa de 200m²

Avenida Santander, Comuna Palogrande, ...

4.522.000 $ / mes



5 habitaciones casa de 151m²

Avenida Santander, Comuna Palogrande, ...

3.900.000 $ / mes

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co



5 habitaciones casa de 576m²

Avenida Santander, Comuna Palogrande, ...

3.900.000 $ / mes

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co



5 habitaciones casa de 270m²

Avenida Lindsay, Comuna Palogrande, 17...

4.760.000 $ / mes



5 habitaciones casa de 264m²

Carrera 23C, Comuna Palogrande, 17000...

6.800.000 $ / mes

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co



5 habitaciones casa de 250m²

La Camelia, Avenida Santander 70A-70, ...

4.000.000 $ / mes

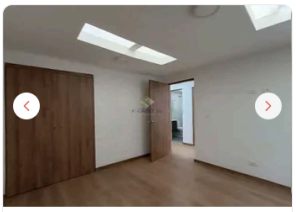
Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co



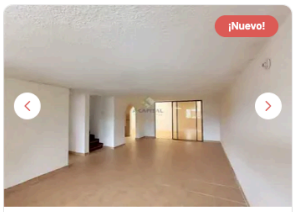
5 habitaciones casa de 192m²

Carrera 24, Comuna Palogrande, 170002 ...

7.000.000 $ / mes



7 habitaciones casa de 240m²
Calle 70B, Comuna Palogrande, 170004 ...
4.000.000 $ / mes



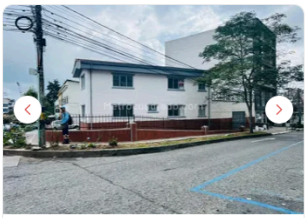
5 habitaciones casa de 140m²
Carrera 21, Comuna Palogrande, 170002 ...
3.300.000 $ / mes



5 habitaciones casa de 270m²
Avenida Lindsay, Comuna Palogrande, 17...
4.760.000 $ / mes



5 habitaciones casa de 192m²
Carrera 24A, Comuna Palogrande, 17000...
8.000.000 $ / mes



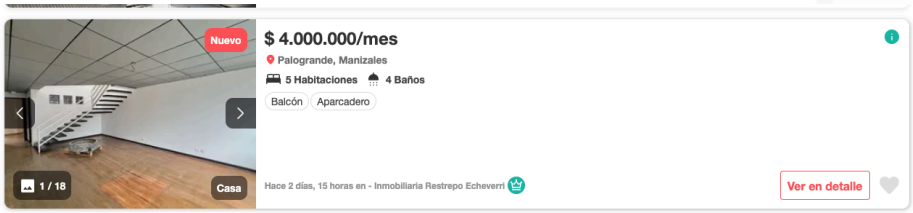
5 habitaciones casa de 283m²
Carrera 23A, Comuna Palogrande, 17000...
9.000.000 $ / mes

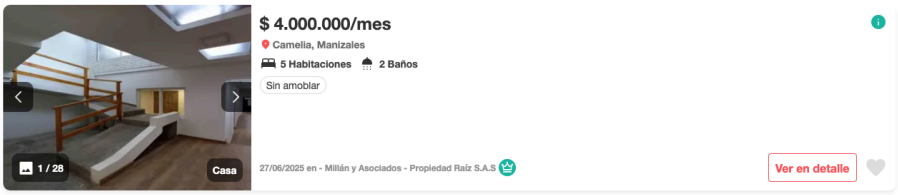


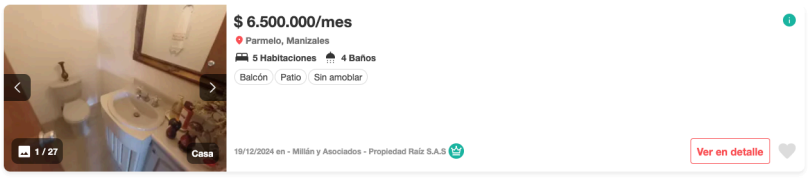
5 habitaciones casa de 240m²
Calle 70B, Comuna Palogrande, 170004 ...
4.000.000 $ / mes

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

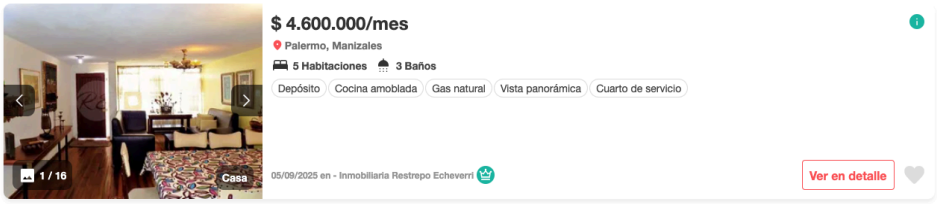
MITULA

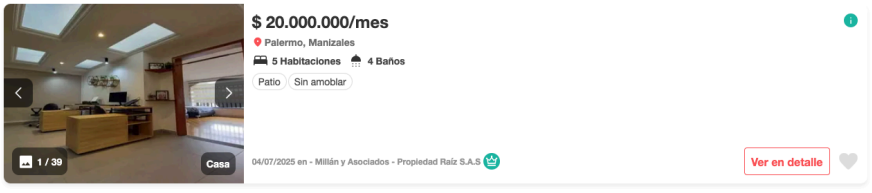




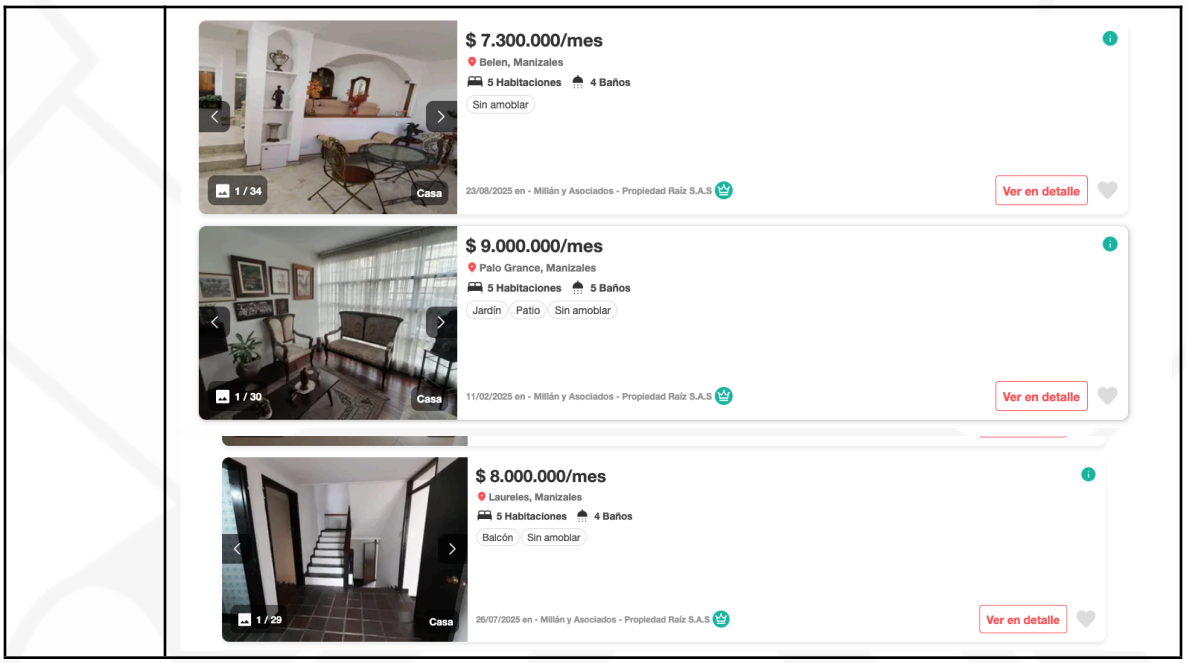








Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co



8. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo a las especificaciones técnicas y toda vez que la entidad cuenta con el personal idóneo disponible, la supervisión del presente proceso contractual será ejecutada por la SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, AMBIENTE Y SERVICIOS PÚBLICOS a través de su secretario(a) o quien haga sus veces en el municipio de Marmato, Caldas o por el funcionario que el alcalde Municipal, como ordenador del gasto público, designe para tal efecto. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011.

El supervisor ejercerá, en nombre de la entidad, la vigilancia y control integral sobre la ejecución del objeto contractual en los términos de los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir las aclaraciones, explicaciones e información que considere necesarias, así como la adopción de medidas para mantener, durante el desarrollo y ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración del mismo.

Asimismo, el supervisor está facultado para revisar todos los documentos del contrato cuando por razones técnicas, ambientales, económicas, jurídicas, o de otra índole, las

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

partes soliciten cambios o modificaciones. Además, el supervisor está autorizado para coordinar de manera conjunta con EL CONTRATISTA, la corrección, en el menor tiempo posible, de los inconvenientes que pudieren presentarse y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato.

9. ANÁLISIS DEL SECTOR QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

9.1. ESTUDIO DEL SECTOR

El municipio de Marmato Caldas, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 que establece: *"La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."* y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector:

9.1.1. PERSPECTIVA LEGAL

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone que los "*Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita (...)*", prevé que al tratarse de contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, se permite que con una sola oferta se contrate, no requiriéndose obtener varias ofertas para

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

ello.

9.1.2. PERSPECTIVA COMERCIAL

El municipio de Marmato, Caldas, previo los estudios correspondientes requiere contratar varias personas naturales y/o jurídicas, cuya actividad sea la requerida para la ejecución de cada proyecto, programa, o necesidad de apoyo institucional, con experiencia en la materia a contratar, que demuestre su idoneidad y experiencia acorde al objeto contractual, mediante los títulos profesionales, cursos especializados y certificaciones laborales pertinentes o conocimientos requeridos.

9.1.3. PERSPECTIVA FINANCIERA

El municipio de Marmato, Caldas por tener autonomía financiera asignará la disponibilidad presupuestal correspondiente para dar cumplimiento a la apropiación del bien, obra o servicio requerido. Los recursos de estas contrataciones serán con cargo al presupuesto de ingresos y egresos aprobado para la institución para la vigencia 2025. El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto de los presentes procesos de contratación son los honorarios fijos mensuales. Es importante resaltar que en el caso en que haya lugar a IVA, se incluyan los honorarios discriminando y separando los valores así: -Valor Honorarios -Valor IVA.

9.1.4. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

El municipio de Marmato, Caldas como entidad territorial, en aras de garantizar el bienestar general y el continuo mejoramiento de calidad de vida de su población, debe contratar personas que, a través de su conocimiento, presten un apoyo institucional, como herramienta para el desarrollo las actividades propias de la administración, dado que la planta de personal con la que cuenta la administración municipal se queda corta para atender la totalidad de requerimientos propios de sus funciones.

9.1.5. PERSPECTIVA TÉCNICA

Con respecto al análisis técnico, se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos apartes de cada estudio y análisis previos. Los requerimientos de estos profesionales se harán en consideración a su idoneidad, experiencia, títulos profesionales, tiempo de ejercicio profesional, tipo de actividades y asesorías, tiempo de dedicación a la actividad o asesoría, entre otros aspectos.

9.2. VALOR DEL CONTRATO Y SUS VARIABLES

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

Con fin el de establecer el valor del contrato y nutrir el análisis del sector, se consultan y analizan los precios arrojados a partir de un histórico de las contrataciones efectuadas por parte del Municipio de Marmato u otras entidades públicas durante las vigencias 2018 – 2024, establecidos para estimar el costo de los servicios que debe prestar el contratista de acuerdo al objeto del contrato y se consideran las variables pertinentes para calcular el presupuesto de la respectiva contratación:

.2.1. HISTÓRICO DE CONTRATACIÓN

VIGENCIA	ENTIDAD	NÚMERO DEL CONTRATO	OBJETO	VALOR	DURACIÓN
2022	MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS	CD-150	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N 10014864, PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA CASA UNIVERSITARIA EN LA CIUDAD DE MANIZALES A LOS ESTUDIANTES DE POBLACION VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS EN LA VIGENCIA 2022	$ 23.804.550	6 meses
2023	MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS	CD-67	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N 10014864, PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA CASA UNIVERSITARIA EN LA CIUDAD DE MANIZALES A LOS ESTUDIANTES DE POBLACION VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS EN LA VIGENCIA 2023	$ 23.456.500	6 meses
2023	MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS	CD-152	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N 10014864, PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA CASA UNIVERSITARIA EN LA CIUDAD DE MANIZALES A LOS ESTUDIANTES DE POBLACION VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS EN EL	$ 28.147.800	6 meses

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

			SEGUNDO SEMESTRE DEL AÑO 2023		
2024	MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS	CD-051	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCION CALLE 70B 23B83 BARRIO LA CAMELIA CIUDAD DE MANIZALES, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA CASA UNIVERSITARIA DEL MUNICIPIO DE MARMATO CALDAS	$ 57.280.773	11 meses
2025	MILLAN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ SAS	CD-017-2025	En virtud del presente contrato EL CONTRATISTA, se obliga, por sus propios medios, con plena autonomía, técnica, administrativa y financiera ARRENDAR EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRÍCULA No. 100-8140 Y FICHA CATASTRAL 17001010100000093000 4000000000, UBICADO EN LA CALLE CL 66 A # 23 A 10 23 B 35 DEL BARRIO PALERMO DE MANIZALES, PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA CASA UNIVERSITARIA EN LA CIUDAD DE MANIZALES A LOS ESTUDIANTES DE POBLACIÓN VULNERABLE DEL MUNICIPIO DE MARMATO, CALDAS DEL AÑO 2025.	$51.600.000	12 MESES

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

Además de lo anterior, para la estimación del valor contractual, la Entidad consideró las siguientes variables:

- El objeto pretendido
- Plazo de ejecución contractual.
- Las calidades de la persona a contratar.

La revisión del contenido y del aspecto económico de la propuesta presentada.

Una vez analizadas las variables enunciadas, se ha considerado que el valor estimado para la prestación de los servicios corresponde a la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($56.000.000).**

10. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

El valor estimado del contrato es la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($56.000.000).** los cuales están soportados en el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 61 del 06 de enero del 2026**, expedido por la Secretaría de Hacienda de la actual vigencia.

El municipio pagará al CONTRATISTA el valor del respectivo contrato mediante actas parciales mensuales, anticipadas de acuerdo a la ejecución de las actividades contempladas en el objeto y alcance del contrato, previa revisión y aprobación de la supervisión.

El contratista pagará todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con las leyes y acuerdos vigentes, lo mismo que los gastos requeridos para la ejecución del contrato.

En todo caso los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de apropiaciones presupuestales del municipio según el Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC), según lo contemplado en el Decreto 111 de 1996 y el contratista deberá tener en lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007, que hace referencia al derecho de turno.

El pago se realizará mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria que para el efecto indique el contratista.

10.1. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

Para determinar el valor estimado del contrato de prestación de servicios profesionales que debe suscribir el municipio de Marmato, se estableció el perfil mínimo de la persona requerida y se estimó el tiempo requerido para adelantar el servicio, además se tuvo en cuenta los contratos consultados en la página de contratación https://www.colombiacompra.gov.co/, por entidades públicas con similar objeto al que se pretende contratar.

Además de lo anterior, la entidad tuvo en cuenta las siguientes variables:

1. Otros contratos con objetos similares que han sido celebrados por entidades públicas.
2. Las características del contrato a realizar.
3. Las especificaciones de la Administración Municipal.
4. Los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

10.2. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA EL PAGO

Para poder adelantar, la Administración Municipal los trámites administrativos de pago, el contratista debe acreditar previamente el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Presentación de la factura con el soporte de entrega del funcionario encargado.
- Certificado de estar a PAZ Y SALVO en pago de aportes a Seguridad Social y Parafiscales.
- Formato de obligaciones tributarias.
- Acta de supervisión del contrato.

10.3. IMPUESTOS

En virtud del Acuerdo Municipal N° 021 de diciembre de 2020, el contrato conllevará el pago de los siguientes:

Estampilla pro cultura	1.0%
Estampilla pro dotación y funcionamiento de los centros de bienestar del anciano, instituciones y centros de vida para la tercera edad	4.0%
Rete ICA	0.6%

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

10.4. DETERMINACIÓN DE LA CONCORDANCIA DEL OBJETO DEL CONTRATO CON EL RUBRO PRESUPUESTAL A TRAVÉS DEL CUAL SE FINANCIA

El contrato se paga con cargo a los rubros presupuestales: 2.3.2.02.02.009.001.04. promoción de la educación superior y 2.3.2.02.02.009.015.01 otros proyectos prioritarios plan de desarrollo. Para atender el costo del contrato a celebrarse, se cuenta con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 61 del 02 de enero del 2026**.

11. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

En consideración de que el presente proceso tiene como fin la contratación de arrendamiento, modalidad que se contrata directamente con la empresa que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado idoneidad y experiencia requerida con el área descrita, como lo establece el artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015, no es necesario obtener varias ofertas y, en consecuencia, no hay lugar a establecer factores de selección.

Por ende, las aptitudes que debe tener la empresa objeto de la contratación se corroboran verificando que cumpla con lo requerido por la entidad. Esto permite establecer que el futuro contratista cuenta con las condiciones necesarias para asumir la responsabilidad que implica la ejecución del contrato.

12. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

En atención a las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.1.1.3.1., 2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3., y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2., del Decreto 1082 de 2015, aunado a la Metodología para Identificar y Clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos del proceso contractual:

N°	[illegible]	Fuente	Etapa		Descripción (Qué puede pasar y, como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

1	General	Externo	Contratación		Inicio del contrato con anterioridad a la suscripción del acta de inicio.	Incumplimiento de los términos contractuales.	1	2	3	
2	General	Interno	Contratación	Operacional	Daños en la edificación por hechos irresistibles de la naturaleza	Daño en la calidad del bien inmueble que dificulte su uso.	4	3	7	Alto
3	General	Interno	Planeación	Financiero	Liquidez y condiciones financieras para responder al pago del contratista.	No se cumple con los términos contractuales.	1	4	5	Medio

13. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 del 2015, el cual establece:

> *"**ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías.** En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. (Decreto 1510 de 2013, artículo 77)."*

Las garantías no serán obligatorias en la presente contratación, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar y la forma de pago, la cual está supedita a la aprobación

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co

del informe de actividades por parte de supervisor, sin embargo, el objeto contratado será supervisado de manera permanente por el supervisor designado.

14. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

El presente proceso de contratación de servicios no está cobijado por ningún acuerdo internacional ni tratado de libre comercio vigente para el Estado Colombiano en los términos de los artículos 2.2.1.2.4.1.2. y 2.2.1.2.4.1.3. del Decreto 1082 de 2015.

15. DOCUMENTOS ANEXOS

Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 61 del 02 de enero del 2026.

Se deja constancia que dentro del presente documento se cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

ORIGINAL FIRMADO

MANUELA ORTIZ MEJÍA
Secretaria de Desarrollo Económico, Ambiente y Servicios Públicos
Municipio de Marmato, Caldas

Sector El Atrio, Marmato Zona Histórica
E-mail: desarrolloeconomico@marmato-caldas.gov.co
PBX (57) 317 363 3979 - Código Postal 178001
www.marmato-caldas.gov.co