DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	
Plan Anual de Adquisiciones	**No. Plan de Adquisiciones**
	N/A
Tipo de Presupuesto Asignado	N/A
DATOS DE LA CONTRATACIÓN	
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	06-08-2026
Nombre del Funcionario responsable del Estudio Previo:	**ANGELES ATEHORTUA GÓMEZ** Almacenista General (E)
Modalidad de contratación	**CONTRATACIÓN DIRECTA**
Tipo de Contrato:	**ARRENDAMIENTO**

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

En Cumplimiento del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a elaborar el estudio previo y análisis de necesidad, conveniencia y oportunidad para adelantar la suscripción de los contratos de arrendamiento de viviendas rurales ubicadas dentro de las Instituciones Educativas del Municipio de Palestina, Caldas.

La Secretaría General, tiene a su cargo la función de planear, dirigir, coordinar, ejecutar y evaluar planes y programas para la gestión y desarrollo de las competencias propias para lograr el cumplimiento de la misión institucional, los planes y proyectos planteados en el Plan de Desarrollo Municipal.

La Constitución Política de la República de Colombia prevé en el artículo segundo los fines del Estado así:

“Artículo 2o. 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 pacífica y la vigencia de un orden justo.

Es por ello, que todo proceso contractual debe responder al cumplimiento de los fines esenciales del Estado y al cumplimiento de las formalidades de los procesos contenidos y

descritos por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes en material de contratación estatal.

El Municipio de Palestina Caldas cuenta con varias Instituciones Educativas ubicadas en el área rural, estas Instituciones Educativas quedan en un estado de vulnerabilidad cuando no rige la jornada lectiva, por lo que la presencia de los caseros y caseras han cumplido históricamente un rol fundamental para el cuidado de las escuelas y colegios tanto desde el aspecto de la seguridad como para el mantenimiento de algunas áreas, lo que le otorga a esta figura un grado de relevancia, en ese sentido, las Instituciones Educativas objeto del presente estudio, cuentan con espacios de habitación para aquellas personas que cumplen el rol propio de caseros, toda vez que, las especiales circunstancias lo ameritan, para lo que la Alcaldía de Palestina ha establecido la figura del contrato de arrendamiento como herramienta que permita dejar claras las condiciones de uso, tiempos, derechos, deberes y contraprestaciones para con la Administración Municipal

Pese a que nuestro ordenamiento jurídico colombiano no trae una definición expresa de lo que es un bien fiscal, encontramos de manera genérica en el código civil en su artículo 674 lo siguiente:

> "ARTICULO 674. <BIENES PUBLICOS Y DE USO PUBLICO>. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.
> Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio. **Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales**". (Negrilla y subrayado por fuera del texto original).

Ahora bien, 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.

Por todo lo anterior es procedente adelantar los contratos de ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS RURALES UBICADAS DENTRO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, ASI:

INSTITUCIONES EDUCATIVAS RURALES	
INSTITUCIÒN EDUCATIVA	**SEDE**

CARTAGENA	PRINCIPAL LA MERCED EL SALADO LA INQUISICIÒN
SANTAGUEDA	BUENAVISTA
JOSE MARIA CARBONELL	EL REPOSO LOS LOBOS EL HIGUERÒN LA PLATA

Así mismo, la celebración del contrato de arrendamiento permite formalizar las condiciones de uso y ocupación de las viviendas rurales ubicadas dentro de las Instituciones Educativas, estableciendo de manera clara los derechos y obligaciones de las partes, las condiciones de conservación del inmueble, el pago del canon de arrendamiento y las causales de terminación, garantizando una adecuada administración de los bienes que se encuentran bajo la posesión y administración del Municipio.

1.2 CLASIFICACION UNSPSC:

CLASIFICACION UNSPSC:				
Código - Segmento	**Código – Familia**	**Código - Clase**	**Código - Producto**	**Nombre - Producto**
80000000	80130000	80131500	80131501	Arrendamiento de residencias

2. OBJETO A CONTRATAR ESPECIFICACIONES

OBJETO CONTRACTUAL: EL MUNICIPIO SE OBLIGA PARA CON EL ARRENDATARIO, A ENTREGAR BAJO LA FIGURA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, UN BIEN INMUEBLE (CASA EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA UBICADA EN AREA RURAL, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE PALESTINA, CALDAS.

3. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES

3.1. OBLIGACIONES POR EL ARRENDATARIO: El Arrendatario se obliga a destinar el inmueble objeto de este contrato para el uso habitacional y de vivienda, no podrá darle una destinación diferente de lo convenido, además se obliga a pagar el canon mensual convenido en el presente contrato, igualmente a las reparaciones por deterioros que ordinariamente se produzcan por culpa del arrendatario o sus dependientes.

3.2 RESPONSABILIDAD: DEL ARRENDATARIO. 1. El arrendatario deberá observar el mayor cuidado para la conservación y aseo del inmueble, en caso contrario, deberá responder por los perjuicios y la falta de diligencia y la inobservancia de lo estipulado dará derecho al arrendador para ponerle fin al arrendamiento. 2. Deberá velar porque los bienes muebles que se encuentren dentro de las instalaciones del bien inmueble que se da en arrendamiento se mantengan y conserven en óptimas condiciones, este deber se fundamenta en el principio de solidaridad y confianza que el Municipio deposita en el Arrendatario, además como compensación por el beneficio que ambas partes obtendrán con la suscripción del presente contrato y no dará derecho al Arrendatario a solicitar prebendas u otros beneficios. 3. Realizar mantenimiento a canales de techos y suelos, libres de basura o tierra. 4. Podar el prado, recoger las hojas de los árboles y tierra del patio.

3.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: 1) Realizar la supervisión del contrato. **2)** Conceder el uso y goce del bien inmueble y los elementos que lo integran al arrendatario en la fecha y condiciones establecidas en la minuta contractual. **3)** De manera concordada con el arrendatario, realizar el inventario de los bienes adjuntos al bien inmueble arrendado desde el inicio del contrato hasta el final del mismo, para efectos de contar con información clara y precisa de las áreas a utilizar y que se encuentra incluidas en el contrato de arrendamiento. **4)** Notificar con un día de antelación por el medio más expedito al arrendatario sobre las visitas de verificación a realizar en el bien inmueble con el fin de darse a conocer las acciones necesarias caso de presentarse novedades en ejecución del contrato. **5)** Terminar el contrato de forma convenida o de acuerdo a la ley.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, para efectos de la contratación de servicios y las ventajas que representa para la entidad, el aspirante a ser el arrendatario deberá estar en condiciones de ejecutar el objeto contractual de acuerdo a las condiciones convenidas, las obligaciones contractuales y el objeto contractual, es necesario precisar que, para el establecimiento del canon de arrendamiento, se ha tenido en cuenta las contraprestaciones atinentes al cuidado y mantenimiento del predio inherente a la Institución Educativa, elementos sobre los que versa la figura del casero, por lo que el canon de arrendamiento se ha fijado en la suma de TREINTA MIL PESOS COLOMBIANOS ($30.000)

El valor del canon no corresponde al valor comercial de una vivienda rural, sino que fue fijado teniendo en cuenta las condiciones particulares del inmueble, su destinación exclusiva para vivienda del casero, las obligaciones de conservación y mantenimiento asumidas por el arrendatario y el beneficio que representa para la Administración Municipal contar con una persona que permanezca en la Institución Educativa para su cuidado y vigilancia.

5. FORMA DE PAGO:

La cancelación del canon de arrendamiento se realizará por parte del arrendatario de manera mensual, previa expedición de la factura por parte de la Secretaría de Hacienda Municipal, pago que estará a cargo del arrendatario. En todo caso los pagos correspondientes deberán realizarse, por anticipado, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes posterior al pago se entregará copia del mismo en la secretaria general, para proceder con la revisión del pago.

6. PLAZO:

El plazo del CONTRATO será desde el diez de octubre de dos mil veintiséis y hasta el diez de octubre de dos mil veintisiete.

7. SUPERVISIÓN:

El Municipio de Palestina- Caldas ejercerá el control y la vigilancia de la ejecución del contrato por medio de la Secretaria General, para lo cual, podrá solicitar informes, evidencias y ampliación o modificación de los informes presentados.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN:

Se fija como domicilio el Municipio de Palestina Caldas.

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

MODALIDAD: Contratación Directa – Contrato de arrendamiento.
La modalidad de selección por la que se requiere contratar corresponde a la establecida en el numeral 4º literal i. Del artículo 2º. De la Ley 1150 de 2007, normatividad en la cual se contempla el caso referente a la contratación directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles, además, con lo establecido en el artículo 83 del Decreto 1510 del 2013 compilado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11.del Decreto 1082 de 2015, el cual reza:

> "*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*" …

Para lo cual se suscribirá un contrato de arrendamiento, el mismo que se encuentra reglamentado en el código civil colombiano, así:

> "ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. 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…"

10. REQUISITOS HABILITANTES PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO:

1) Fotocopia legible de cédula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
2) Hoja de vida de la función publica
3) Certificado de Antecedentes Disciplinarios.
4) Certificado de no reportado en el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
5) Certificado de antecedentes judiciales personas naturales y representa legal cuando sea persona jurídica.
6) Certificado de paz y salvo de medidas correctivas.

11. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:
De conformidad con lo establecido en el artículo 81 del decreto 1510 de 2013 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, en el presente contrato no es necesario que la Administración Municipal de Palestina, Caldas, haya obtenido previamente varias ofertas.

12. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:
De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 el cual indica:

> *"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)".*

13. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL:
El presente Proceso de Contratación, Si__, No X está sometido a un o varios Acuerdos Comerciales.

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

ANGELES ATEHORTUA GOMEZ
Almacenista General

Proyectó: Ángeles Atehortua Gómez - Almacenista General
Revisó: Jorge E. Ruiz Serna – Abogado Asesor
Ajusto: Manuela Botero G – Contratista
Aprobó: Felipe Andrés Rengifo Henao – Secretario General