ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BARRANQUILLA

NIT 890.102.018-1

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	**No. Plan de Adquisiciones**	202101
	Consecutivo	05-051
Tipo de Presupuesto Asignado	Inversión	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyo en el Anual de Adquisiciones	Mantenimiento y ampliación del servicio educativo en el Distrito de Barranquilla	
Código BPIN No.	2020080010140	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	29 de julio 2021	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo :	Nayibe Alcazar	
Dependencia solicitante:	**Secretaría Distrital de Educación**	
Tipo de Contrato:	Arrendamiento	**Otro:**

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015 SECCIÓN 2. SUBSECCIÓN 1. PLANEACIÓN Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación	En atención a lo dispuesto en el artículo 67 de la Constitución Política de 1991, que establece por una parte, que la Educación es un derecho social fundamental de las personas y es un servicio público, y por otra, que corresponde al Estado regular la suprema inspección y vigilancia de la Educación , con el fin de velar por su calidad, el cumplimiento de sus fines y la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos, garantizando el adecuado cubrimiento del servicio y asegurando a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo actual. El Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, ha apuntado a la educación a través de una formación integral, para lograr el desarrollo continuo de las competencias básicas y laborales de los ciudadanos, articulando el sector educativo con el sector productivo, permitiendo a la población ser más competitiva para alcanzar los objetivos de crecimiento e impulsar el desarrollo Regional. Por lo anterior, La Secretaría de Educación busca garantizar el acceso y permanencia de la población en edad escolar al sistema educativo oficial, incluyendo los adultos que requieran culminar sus estudios de educación, manteniendo el 100% de cobertura bruta en educación básica y media. Actualmente existe la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble para la sede de la IED CARRIZAL ya que actualmente no existe una sede para su funcionamiento y se requiere para cumplir con la resolución 04504 de 2020 mediante la cual se establece el calendario académico para el Distrito de Barranquilla. El Manual de Contratación del Distrito de Barranquilla, dispone que la planeación y estudios previos de la contratación deben ser elaborados por la Secretaría o dependencia a cargo de la necesidad a contratar Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, la Secretaría de Educación Distrital ha adelantado las respectivas evaluaciones para garantizar la prestación del servicio educativo y considera conveniente la celebración de los contratos de arrendamiento, con el cual se busca beneficiar a estudiantes de las Instituciones Educativas Distritales, brindándoles condiciones físicas y ambientales adecuadas y dignas para su desarrollo integral y pedagógico, con el propósito de seguir disminuyendo la deserción escolar y apuntándole a una educación de calidad.

3.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN	
3.2.1. Objeto contractual:	Arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de las Instituciones Educativas del Distrito de Barranquilla.
3.2.2 Clasificación UNSPSC:	La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

ITEM	**Clasificación UNSPSC**	**Producto**
1	80131500	Arrendamiento de propiedades y edificaciones

3.2.3 Especificaciones del Objeto Contractual

Inmueble ubicado en la Calle 51 No. 3D - 28, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-464885 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para el funcionamiento de la Institución Educativa Distrital Carrizal. Características del Inmueble: Inmueble ubicado en la Calle 51 No. 3D - 28, de un nivel, con un área total construida de 318 m2, el inmueble cuenta con una amplia terraza, cinco (5) aulas, un (1) salón de conferencias, dos (2) baterías sanitarias y un (1) amplio patio para recreación y esparcimiento.

1. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; En consecuencia, corresponderá a EL ARRENDADOR, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones que se requieran, las cuales serán de su cargo.

2. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo.

3. En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del **ARRENDADOR, EL DISTRITO** deberá notificar por escrito al **ARRENDADOR** sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarsea cabo.

4. Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance del mismo: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento hasta finalizar el plazo del contratos.(ii) Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia en beneficio de Distrito

	5. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.
3.2.4 Autorizaciones, permisos y Licencias Requeridos para la Ejecución del Objeto Contractual.	NO APLICA
3.2.5 Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto:	NO APLICA
3.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	
3.3.1 Obligaciones del Contratista:	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: OBLIGACIONES GENERALES: 1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscales. 2. El arrendador deberá encontrarse a paz y salvo con los servicios públicos domiciliarios al momento de la suscripción del contrato. A partir del inicio del contrato serán asumidos por el Distrito. 3. El arrendador garantiza la prestación del contrato de arrendamiento hasta la finalización del plazo de ejecución. En caso de vender o enajenar el inmueble durante la ejecución del contrato a informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al DISTRITO sobre el proyecto de venta. 4. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato. 5. Entregar el bien inmueble objeto del contrato, mediante acta de entrega. 6. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador. 7. Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento. 8. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. 9. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responderpor ellos. 10. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato. 11. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. 12. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.

	OBLIGACIONES ESPECIFICAS: 1. El Arrendador deberá cumplir las obligaciones contenidas en el numeral 3.2.3 Especificaciones del Objeto Contractual de los estudios previos. 2. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. 3. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO. 4. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. 5. Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito. 6. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas sifuera necesario. 7. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble. 8. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar. 9. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II.
3.3.2. Obligaciones del Distrito de Barranquilla:	1. Cancelar al contratista el valor del presente contrato, en los términos pactados. 2. Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales. 3. Realizar la supervisión del contrato

3.4 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.	**Conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 la modalidad de selección indicada es la Contratación directa. El mencionado artículo dispone:**"***Arrendamiento de bienes inmuebles".*** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

<table>
<tr>
<td>3.5 Valor Estimado del Contrato y Justificación del Mismo</td>
<td>El valor estimado del contrato es de VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTAY SIETE PESOS MLC($22.693.677), incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. La suma anterior, se obtiene de la información contenida en el Estudio de Mercado.

PARAGRAFO 1: El valor total del contrato,incluye todos los costos directos e indirectos, que EL ARRENDADOR tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propios dela ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional, y EL ARRENDADOR renuncia a la reclamación de ella.

<table>
<tr><th>Ítem</th><th>Capítulo/ Artículo</th><th>Descripción del Capítulo/Artículo</th><th>Dep</th><th>Tipo Fuente</th><th>Valor</th></tr>
<tr><td>1</td><td>40111101604</td><td>Arriendo de Inmuebles para Instituciones Educativas oficiales</td><td>05</td><td>SGEpl</td><td>$22.693.677</td></tr>
<tr><td colspan="5">TOTAL</td><td>$22.693.677</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>3.5.1 Certificado de disponibilidad Presupuestal</td>
<td>La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

<table>
<tr><td>Número:</td><td>202100036</td></tr>
<tr><td>Valor:</td><td>$3.899.264.124</td></tr>
<tr><td>Autorizados por</td><td>Jefe de la Oficina de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>3.5.2 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:</td>
<td>1. Los precios históricos del canon de arrendamiento de los contratos suscritos

2. El avalúo del bien inmueble y su relación con el canon de arriendo que se encuentra dentro delas condiciones de mercado ordinarias para ese tipo de bienes.

3. El análisis del sector.

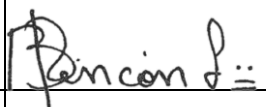
Conforme a la regulación de riesgo que contiene el Decreto 1082 de 2015, abarca toda situación que pueda impedir el logro del objetivo de la respectiva contratación. De esta manera, cuando el numeral 4 de la SECCIÓN 2. SUBSECCIÓN 1. PLANEACIÓN Artículo 2.2.1.1.2.1.1.del Decreto 1082 de 2015, exige la justificación del valor estimado del contrato</td>
</tr>
<tr>
<td>3.5.3 Forma de Pago del Contrato</td>
<td>El Distrito de Barranquilla, pagará al contratista, un primer pago al 30 de septiembre de 2021, una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución por valor de $5.673.417, y realizará 3 pagos mensuales iguales, mes vencido, por $5.673.420, con corte al final de cada mes, previa certificación asatisfacción expedida por el supervisor del contrato y presentación de cuenta de cobro y/o facturas. Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cuando solicite el pago, que se encuentra al día conlos pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y parafiscales e impuestos a que haya lugar.</td>
</tr>
</table>

3.6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE	
3.6.1 Requisitos Habilitantes. Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán serán los siguientes:	
3.6.1.1 Capacidad Jurídica	1. Propuesta suscrita por el arrendador o por quien lo represente o por el representante legal si es persona jurídica. 2. Si es responsable de IVA señalar en la propuesta el valor total del contrato y discriminarlo, así: valor del canón de arrendamiento y valor por impuesto de IVA. 3. Certificado de existencia y representación Legal de la persona jurídica, con fecha de expedición no mayor a 30 días, en caso de que aplique. 4. Copia de Cédula de ciudadanía del arrendador o de quien lo represente, o del Representante Legal si es Persona Jurídica 5. Registro Único Tributario RUT, actualizado. 6. Consulta de Antecedentes Disciplinarios del arrendador o por quien lo represente y si es persona jurídica del representante legal de la misma y de la persona jurídica. 7. Consulta de Antecedentes Fiscales del arrendador o por quien lo represente y si es persona jurídica del representante legal de la misma y de la persona jurídica. 8. Certificado de Antecedentes Judiciales del arrendador o de la persona que lo represente, si es persona jurídica del representante legal de la persona jurídica. 9. Certificación de Medidas Correctivas, del arrendador o de la persona que lo represente, si es persona jurídica del representante legal de la persona jurídica. 10. Certificación de afiliación y pago al régimen de seguridad social integral, si el arrendador es persona natural. Si el arrendador es persona jurídica certificar el pago al régimen de seguridad social integral y parafiscales suscrito por el revisor fiscal o por el representante legal, según corresponda, de los últimos seis (6) meses. 11. Escritura pública del inmueble 12. Certificado de tradición y libertad, no superior a 30 días de expedición.
3.6.1.2 Experiencia	N/A
3.6.1.3 Capacidad Financiera	NO APLICA
3.6.1.4. Capacidad Organizacional	NO APLICA
3.6.2. Factores de Evaluación	NO APLICA
3.6.3 Reglas de desempate de Ofertas	NO APLICA

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA / Soy BARRANQUILLA

NIT 890.102.018-1

3.7 Análisis de riesgos y forma de mitigarlo.	El Distrito de Barranquilla, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos Artículo 2.2.2.1.1.2., Artículo 2.2.1.1.1.6.1., Artículo 2.2.1.1.1.6.3. y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2. del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Ver Anexo A. Matriz de Riegos.	
3.8 Garantías:	En el caso del presente estudio previo el arrendatario y/o contratista es el Distrito por tal motivo no se hace exigible la garantía en virtud de lo dispuesto en el artículo **Artículo 2.2.1.2.1.4.5.** Del Decreto 1082 de 2015. El cual estipula lo siguiente: "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 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.	
3.9. Interventoría o Supervisión:	Nombre del funcionario:	**LENNY CUELLO ESCOBAR**
	Identificación del funcionario:	22.465.676
	Cargo:	Jefe de Oficina de Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional
	Dependencia:	**SECRETARIA DISTRITAL DE EDUCACIÓN**

3.9.1 Necesidad de contar con Interventoría cuando los contratos superen la menor cuantía	NO APLICA
3.10 Plazo de Ejecución del Contrato	El plazo de ejecución será hasta el 31 de diciembre de 2021, contados a partir del cumplimiento de los requisitos legales de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993.
3.11 Liquidación del Contrato	Para liquidar el contrato se procederá conforme al marco normativo general de la liquidación delos contratos estatales está previsto en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo217 del Decreto 019 de 2012.
3.12 Sometimiento a un acuerdo comercial.	NO APLICA
3.13 Constancia del cumplimiento del deber de análisis de las entidades estatales	Se deja constancia que la entidad 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.
FIRMA:	
NOMBRE:	**Bibiana Rincón Luque**
CARGO:	**Secretaria Distrital de Educación**
Proyectó:	GINA MEYER -ASESORA EXTERNA / NAYIBE ALCAZAR
Revisó:	LENNY CUELLO/ Jefe de Oficina de Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional

Anexo A. MATRIZ DE RIESGOS

La Alcaldía Distrital de Barranquilla, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 3, 15, 17 y articulo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Seguidamente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riegos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos, así:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta el equilibrio	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto		Calificación Total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Entrega del inmueble con Daños y vicios ocultos que a simple vista no se pueden determinar ni observar	Entrega del inmueble con imperfecciones	Posible	Menor	Medio	Alta	Contratista	En caso de presentarse el contratista deberá hacer las adecuaciones Necesarias para la Correcta ejecución del Contrato	Raro	Mayor		Medio	No	Supervisor del Contrato	A los cinco días de la firma del contrato	A los 10 días de iniciada la adecuación.	Mediante visitas de supervisión al inmueble	Diariamente
2	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Desastres naturales como sismos e inundaciones por la ola invernal	Daños en las instalaciones del inmueble	Posible	Mayor	Mayor	Alta	Contratista	En caso de presentarse el contratista deberá realizar las reparaciones locativas a que haya lugar para la correcta ejecución del contrato	Raro	Mayor		Alto	No	Supervisor del contrato	A los cinco días de ocurrido el desastre natural	A los quince días de ocurrido el desastre natural	Mediante visitas de supervisión al inmueble	Diariamente