1. INFORMACION GENERAL

REGISTRO BPIN No.: 2022 00415 0024
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA
DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
DOCUMENTO: ESTUDIOS PREVIOS Y SOPORTES
OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE BOAVITA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.093-6889 PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA DE PROMOCION SOCIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DEL MUNICIPIO DE BOAVITA, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION DE DOMINICAS DE SANTA CATALINA DE SENA, PARA EL AÑO LECTIVO 2022.
FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: ISABEL ALFONSO COMBITA – Secretaria de Educación
CIUDAD Y FECHA: TUNJA, ENERO DE 2022

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Es deber del Estado Colombiano garantizar e implementar los derechos educativos de todas las personas, en cuanto a recibir la formación pertinente y oportuna para el desarrollo de los procesos educativos que garanticen el acceso, permanencia y educación de calidad. El marco normativo que soporta lo anterior es el siguiente:

La Constitución Política del 1991 y la Ley General de Educación Ley 115 del 1994, han establecido la política educativa en función del ideal ciudadano, esas mismas normas proyectan los derechos y deberes; en esencia, toda la legislación y la política administrativa consagran el derecho fundamental a las personas de acceder a una educación y asumen la responsabilidad de garantizar la calidad del servicio educativo, lo mismo que su prestación a todos los sectores tanto urbanos como rurales; en la normatividad se perfila igualmente una política progresista que asegure a todos un desarrollo personal y colectivo en beneficio del municipio, de la sociedad y del país.

Artículo 44: *"Son derechos fundamentales de los niños: la vida, la integridad física, la salud y la seguridad social, la alimentación equilibrada, su nombre y nacionalidad, tener una familia y no ser separados de ella, el cuidado y amor, la educación y la cultura, la recreación y la libre expresión de su opinión".*

Artículo 67 norma que: "*La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social; con ella se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica y a los demás bienes y valores de la cultura. La educación formará al colombiano en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia; y en la práctica del trabajo y la recreación, para el*

mejoramiento cultural, científico, tecnológico y para la protección del ambiente.

Artículo 70: *"El Estado tiene el deber de promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos en igualdad de oportunidades, por medio de la educación permanente y la enseñanza científica, técnica, artística y profesional en todas las etapas del proceso de creación de la identidad nacional…El Estado promoverá la investigación, la ciencia, el desarrollo y la difusión de los valores culturales de la Nación".*

Artículo 71: "*La búsqueda del conocimiento y la expresión artística son libres. Los planes de desarrollo económico y social incluirán el fomento a las ciencias y, en general, a la cultura. El Estado creará incentivos para personas e instituciones que desarrollen y fomenten la ciencia y la tecnología y las demás manifestaciones culturales y ofrecerá estímulos especiales a personas e instituciones que ejerzan estas actividades".*

El marco de la ley 715 de 2001 sobre competencias y recursos, en materia educativa corresponde a las entidades territoriales, entre otras obligaciones la de dirigir, planificar; y prestar el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica, media en sus distintas modalidades, en condiciones de equidad, eficiencia y calidad, y mantener la cobertura actual y propender a su ampliación; lo cual implica que en armonía con el plan nacional de desarrollo del sector educativo "Educación de calidad, el camino para la prosperidad", se cumpla con la política de disminuir las brechas en acceso y permanencia entre la población rural – urbana poblaciones diversas, vulnerables y por regiones, desarrollando estrategias que permitan el acceso y permanencia.

La continuidad de la población escolar atendida en la Institución Educativa de Promoción Social Nuestra Señora del Rosario del Municipio de Boavita, se ve afectada por la carencia de planta física (aulas, espacios recreativos y otros). Dicha carencia no permitiría la prestación del servicio educativo a 324 niños y niñas de los niveles de preescolar, básica primaria, básica secundaria y media técnica de conformidad con la matrícula oficial reportada en el año 2021, razón por la cual se hace necesario contratar el arrendamiento de una planta física que garantice los ambientes escolares propicios para el aprendizaje y el desarrollo normal de las actividades académicas, con el fin de dar cumplimiento a las metas contenidas en el plan de desarrollo de dar cobertura educativa y asegurar la permanencia.

Por esto y en desarrollo del proyecto **"APOYO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO EN ALGUNAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS, VIGENCIA 2022, DEPARTAMENTO DE BOYACA."**, se requiere la celebración del citado Contrato.

De igual forma es importante aclarar que dentro del plan de desarrollo 2020-2023 Pacto Social por Boyacá; Tierra que Sigue Avanzando así:

Línea Estratégica:		HUMANA Y DE CAPACIDADES
Componente:		EDUCACION
Programa:		***Trayectoria Educativa para Avanzar***
Subprograma:		*Permanencia Educativa para Avanzar*
Objetivo subprograma:		Implementar estrategias para mantener la permanencia y continuidad de los estudiantes, en los diferentes niveles de formación en las IE de los municipios no certificados del departamento de Boyacá.
	COD	Descripción de Meta
Meta:	28	Mantener en 84,9% la Tasa Neta de Cobertura Total en Las Instituciones Educativas de los Municipios No Certificados de Boyacá.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE BOAVITA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N.093-6889 PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA DE PROMOCION SOCIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DEL MUNICIPIO DE BOAVITA, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION DE DOMINICAS DE SANTA CATALINA DE SENA, PARA EL AÑO LECTIVO 2022.

3.2 IDENTIFICACION DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS – CODIGO UNSPSC:

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131500	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO O CONVENIO A CELEBRAR: Contrato de Arrendamiento.

3.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES: la celebración del contrato se realizará entre la Gobernación de Boyacá y la Provincia de Nuestra Señora del Rosario de la congregación de

Dominicas de Santa Catalina de Sena NIT: 891800399-9 R/L Ana Cecilia Torres Herrera, cc: 52.618.307 de Bogotá.

3.5 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.5.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5º de la Ley 80 de 1993.
2. Conocer íntegramente los manuales del Sistema Integrado de Gestión de Calidad de la Gobernación de Boyacá y aplicar los procedimientos con sus respectivos formatos en desarrollo del contrato y participar en la actualización de procedimientos del sistema según asignación.
3. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
4. Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor.
5. Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
6. Seguir las indicaciones que el Supervisor del contrato realice por escrito.
7. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
8. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
9. El CONTRATISTA debe custodiar y a la terminación del presente contrato devolver los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que sean puestos a su disposición para la prestación del servicio objeto de este contrato.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al arrendatario, al momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y poner a disposición los servicios públicos requeridos para el buen funcionamiento
2. Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y para la destinación estipulada
3. Entregar el inmueble en perfectas condiciones de uso, habitabilidad y con los servicios públicos domiciliarios al día
4. Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito
5. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos
6. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato
7. Conocer íntegramente los manuales del Sistema Integrado de Gestión de Calidad de la Gobernación de Boyacá y aplicar los procedimientos con sus respectivos formatos en desarrollo del contrato

8. Las demás que deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Cancelar arrendador la suma estipulado en las cláusulas Tercera y cuarta en la oportunidad y forma estipula en la cláusula quinta.
2. Destinar el inmueble objeto del arrendamiento única y exclusivamente para dar continuidad a la población escolar atendida en la Institución Educativa de Promoción Social Nuestra Señora del Rosario del Municipio de Boavita.
3. A indicar a las personas que habitaran el inmueble objeto del arrendamiento, que se obliga a no usar el mismo para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas; a no destinarlo para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas y similares
4. El arrendatario las personas que habilitarán el inmueble se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble objeto del arrendamiento, sin permiso previo y elevado a escrito por parte del arrendador
5. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.
6. Mantener el inmueble y los servicios, cosas usos y conexos en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.
7. No destinar el inmueble para fines distintos a los previstos en el objeto del presente contrato.
8. Garantizar el uso quieto, pacífico y callado del inmueble objeto del presente contrato.
9. Restituir el inmueble objeto del contrato, a la terminación del mismo, en el estado en el que le fue entregado y ponerlo a disposición del arrendador.
10. Las demás que se sirvan de la ejecución del objeto del contrato y que sean concertadas entre las partes y demás que le impone las leyes civiles y comerciales.
11. Suministrar de forma oportuna la información solicitada por el arrendador.
12. Ejercer la supervisión del contrato para exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual y verificar el cumplimiento del mismo.
13. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el presente contrato y los documentos que de él forma parte.
14. Resolver las peticiones presentadas por el arrendador en los términos contemplados por la ley que de él forman parte.

3.6 DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Ubicación: Municipio de BOAVITA en la Carrera 7 número 4 – 22.
Área del bien: 1.920 Metros cuadrados aprox.
Servicios: Acueducto, alcantarillado, aseo, telefonía fija

Las áreas de trabajo cuentan con condiciones de funcionalidad, buena iluminación buena ventilación, espacios de trabajo adecuados para el desempeño de labores, razón por la cual el inmueble es adecuado para el funcionamiento De La Institución Educativa De

Promoción Social Nuestra Señora Del Rosario Del Municipio De Boavita, como hasta hoy lo ha sucedido.

Su infraestructura y acabados se encuentran distribuidos así;

El arrendamiento de la planta física, incluye: 9 lavamanos en porcelana, 20 sanitarios en porcelana, 1 batería de 4 baños para docentes, 2 salas de computación, 1 sala de mecanografía, 1 taller de especialidad de comercio con oficina, 24 aulas de clase con capacidad para 35 alumnos, 1 laboratorio de química, 1 laboratorio de física, 1 sala de enfermería, 1 sala para panadería, 1 cocina, 1 comedor para restaurante, 1 sala para despensa, 1 sala para la tienda escolar, 1 sala de material didáctico, 1 salón para coordinación, 1 sala para rectoría, 1 sala para la secretaría, 1 sala para la pagaduría, 1 salón de profesores, 1 sala para cafetería docentes y personal administrativo, 1 capilla con capacidad para 500 personas, 3 cuartos para guardar implementos de aseo, 1 oficina de recepción, oficina pastoral, sala de psicoorientación, 1 sala de coordinación académica, 1 sala de audiovisuales, 1 sala para biblioteca, 1 salón amplio para la especialidad de diseño corte y confección, 1 salón para mapoteca, 1 sala para bilingüismo, 1 cancha de básquet, 1 patio cubierto, 2 salones para implementos deportivos, 1 sala de informática para primaria, 1 cancha de futbol y básquet para primaria, 1 aula amplia con baño privado para preescolar, 1 sala para atención a estudiantes y padres de familia.

Nota. Los Servicios Públicos serán cancelados por la Institución Educativa

3.7 PLAZO DE EJECUCION: desde el perfeccionamiento del contrato y hasta el 31 de diciembre de 2022.

3.8 LUGAR: se ejecutará en el Municipio de Boavita en la Carrera 7 número 4 – 22

3.9 CALIDAD DEL PERSONAL: N.A

3.10 VALOR: EL valor del contrato corresponde a **SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL DOSCIENTOS DOCE PESOS ($ 67.422.212,00) MCTE**.

3.11 APORTES: N/A

3.13 FORMA DE DESEMBOLSO:

Se cancelará mediante cuatro (4) pagos por un valor de **DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS ($16.855.553) M/CTE** cada uno, en los meses de febrero, junio, septiembre y diciembre del año 2022, previa certificación de cumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor.
.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN

La contratación se debe convenir mediante la prestación de servicios, por medio de **Contratación Directa,** de conformidad con lo establecido en el 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.

5. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR (ANÁLISIS DE MERCADO, ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y ANÁLISIS DE LA OFERTA)

55.1. ANALIS DEL MERCADO

El sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Este tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce viene tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial, gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad, la fiabilidad en el transporte de personas y la comunicación de la información.

Dentro de este sector, encontramos subsectores tales como transporte, comercio, servicios, financiero, minero-energético, y de la construcción entre otros, en las actividades terciarias o de servicios de Colombia, predominan la banca, la tercerización de procesos, las comunicaciones, la hostelería y el turismo.

El mercado inmobiliario se encuentra incluido dentro de este sector y es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, promocionar, avaluar, financiar, administrar, intermediar, y comercializar bienes raíces. Dentro de este mercado, encontramos los siguientes segmentos entre otros:

• Mercado primario / Nuevos Proyectos
• Mercado Secundario / Reventa
• Mercado de Turismo
• Mercado de Suelos
• Administración de Arrendamientos

• Administración de Condominios

El DANE presenta los principales cambios de la dinámica económica colombiana a corto plazo a nivel trimestral para las variaciones del PIB, a través de las cuentas nacionales, trimestrales que constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos.

En el tercer trimestre de 2018 respecto al mismo periodo de 2017, el Producto Interno Bruto creció 2,7%, explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividad: construcción; establecimientos financieros; seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; e industria manufacturera. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue explotación de minas y canteras.

Durante lo corrido del año 2018 (enero — septiembre) respecto al mismo periodo del año anterior el incremento fue de 2.8%. Las actividades con mayor crecimiento fueron: establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue explotación de minas y canteras.

En el tercer trimestre de 2018 frente al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas creció en 3,2%, explicado por el aumento de los servicios de intermediación financiera en 6,8%; las actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,7% y las actividades empresariales y de alquiler en 0,4% Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama aumentó en 0,7%. Este resultado obedeció al crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 2,5%; y de las actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 0,8%. Por su parte, las actividades empresariales y de alquiler disminuyeron en 1,9%.

Entre enero y septiembre del año en curso respecto al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama creció en 3,9%, explicado por el crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 6,8%; actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,8%; y actividades empresariales y de alquiler en 2,6%.

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.

Dado que se celebrará un contrato, se procedió a verificar a través de la página www.colombiacompra.gov.co,

algunos de los contratos previamente suscritos.

NUMERO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR	TIEMPO	ESTADO
130 de 2018	Arrendamiento de un inmueble y espacios libres ubicado en el casco urbano del Municipio de Boavita, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.093-6889 para la prestación del servicio educativo de la Institución Educativa de Promoción Social Nuestra Señora del Rosario del Municipio de Boavita, de propiedad de la Congregación de Dominicas de Santa Catalina de Sena, para el año lectivo 2018.	$ 15.750.233	Año lectivo 2018. En ningún caso y por principio de anualidad podrá superar el 31 de diciembre de 2018.	En Ejecución
028 de 2016	Arrendamiento de un inmueble y espacios libres ubicado en el casco urbano del Municipio de Soatá, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.093-24811 para la prestación del servicio educativo de la Institución Educativa Escuela Normal Superior La Presentación del Municipio de Soatá, de propiedad de la Congregación de Hermanas de Caridad Dominicas de la Presentación de la Santísima virgen, para el año lectivo 2016.	$ 14.784.608	Año lectivo 2016. En ningún caso y por principio de anualidad podrá superar el 31 de diciembre de 2016.	Liquidado
029 de 2016	Arrendamiento de un inmueble y espacios libres ubicado en el casco urbano del Municipio de Tenza, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.079-35905 para la prestación del servicio educativo de la Institución Educativa José Gabriel Carvajal García del Municipio de Tenza, de propiedad de la Parroquia San Miguel Arcángel, para el año lectivo 2016.	$ 14.006.489	Año lectivo 2016. En ningún caso y por principio de anualidad podrá superar el 31 de diciembre de 2016.	Liquidado
914 DE 2017	Arrendamiento de un inmueble y espacios libres ubicado en el casco urbano el Municipio de Garagoa, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.078-7915 para la prestación del servicio educativo de los estudiantes de básica secundaria y media Técnica de la Institución Educativa Técnica San Luís del Municipio de Garagoa, de propiedad del Taller de Capacitación y Formación Femenina del Valle de Tenza, para el año lectivo 2017.	$ 22.000.000	Año lectivo 2017. En ningún caso y por principio de anualidad podrá superar el 31 de diciembre de 2017.	Liquidado

5.2 **ANALISIS LEGAL**

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del C.C, estipula la entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir, así como librara al arrendatario de toda limitante sobre mismo, por lo cual se establece una indemnización de perjuicios en los eventos que se contemplen de limitar el disfrute del inmueble, según lo contenido en el artículo 1987 del C.C.

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

El artículo 2008 del C.C, establece como causal de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total de bien, la extinción del derecho del arrendador y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

A su vez según lo contemplado en el artículo 1974 del C.C, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la facultad de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé:

"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 quela 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."

Entre tanto la ley 1618 de 2013, "por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de las personas con discapacidad, es de plena aplicación para el presente contrato de arrendamiento, por lo que de la revisión al inmueble, se tiene que el mismo cuenta con acceso para personascon discapacidad.

5.3 ANALISIS DE LA DEMANDA

Con la llegada del coronavirus al país y la implementación de la cuarentena a nivel nacional, han disminuido o incluso frenado las actividades comerciales de varias empresas por lo que los ingresos de estas se han visto fuertemente afectados. En respuesta a esto, y como reacción en cadena, se han presentado devoluciones de locales comerciales, mora en arriendos y fuertes dificultades para vender bienes raíces, pintando un panorama gris para el sector inmobiliario durante el 2020.

Según un estudio de la Cámara de Propiedad Raíz, con la llegada del Covid-19 no solo cambió la

perspectiva positiva que se tenía a principios del año para el sector inmobiliario, sino que además se espera una fuerte desaceleración de los arriendos y de las ventas. En especial para el sector comercial y los estratos alto y medio de vivienda pues las estrictas medidas de cuarentena restringen la movilidad de las personas que se encontraban en una búsqueda activa de inmueble. Según Oscar Borrero Ochoa, autor del estudio, esta paralización en la venta de vivienda nueva y usada es muy probable que no se vea reflejada en el segmento de vivienda VIS (Viviendas de Interés Social) pues la compra de estas depende de los subsidios del gobierno y de las cajas de compensación.

En el caso de los arriendos, existe una alta probabilidad de que quienes vieron reducidos sus ingresos a causa de la crisis sanitaria entren en mora de sus cánones de arriendo, pidan una reducción de estos o incluso, en el caso más extremo, se acojan a la fuerza mayor y teoría de la imprevisión para devolver los locales o viviendas que arrendaban sin pagar multa, afectando a los propietarios de los inmuebles, las afianzadoras y las aseguradoras. El escenario más probable, que es la negociación de los cánones de arriendo a la baja, lleve a que los precios de arriendo en el sector disminuyan.

Ahora bien, antes de la llegada del covid-19 a Colombia, el sector inmobiliario presentaba un problema de exceso de oferta de inmuebles en donde, en vez de disminuir los precios, estos aumentaban drásticamente. Así que, por la coyuntura se podrían presentar correcciones en los precios de vivienda y de arrendamiento, presentando oportunidades de inversión. No obstante, es importante esperar a que se desenvuelva el escenario de Colombia post pandemia para poder hacer un análisis más claro.

5.4 ANALISIS DE LA OFERTA

El inmueble ofrecido por la Consagración de Dominicas de Santa Catalina de Sena además de ser el utilizado los últimos años para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE PROMOCIÓN SOCIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DEL MUNICIPIO DE BOAVITA, es el único dentro del Municipio que se adapta a las necesidades educativas ya que cuenta con 9 lavamanos en porcelana, 20 sanitarios en porcelana, 1 batería de 4 baños para docentes, 2 salas de computación, 1 sala de mecanografía, 1 taller de especialidad de comercio con oficina, 24 aulas de clase con capacidad para 35 alumnos, 1 laboratorio de química, 1 laboratorio de física, 1 sala de enfermería, 1 sala para panadería, 1 cocina, 1 comedor para restaurante, 1 sala para despensa, 1 sala para la tienda escolar, 1 sala de material didáctico, 1 salón para coordinación, 1 sala para rectoría, 1 sala para la secretaría, 1 sala para la pagaduría, 1 salón de profesores, 1 sala para cafetería docentes y personal administrativo, 1 capilla con capacidad para 500 personas, 3 cuartos para guardar implementos de aseo, 1 oficina de recepción, oficina pastoral, sala de psicoorientación, 1 sala de coordinación académica, 1 sala de audiovisuales, 1 sala para biblioteca, 1 salón amplio para la especialidad de diseño corte y confección, 1 salón para mapoteca, 1 sala para bilingüismo, 1 cancha de básquet, 1 patio cubierto, 2 salones para implementos deportivos, 1 sala de informática para primaria, 1 cancha de futbol y básquet para primaria, 1 aula amplia con baño privado para preescolar, 1 sala para atención a estudiantes y padres de familia, esto hace que el análisis de la

oferta inmobiliaria del Municipio de Boavita se reduzca de tal manera que las edificaciones que existen de tipo institucional o ya están ocupadas por otras instituciones del estado o no cumplan con los requerimientos adecuados, por tal motivo este inmueble se acomoda a las necesidades y se hace menester adelantar el presente proceso de contratación.

6. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE

N/A

7. SOPORTE QUE PERMITA LA IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, TRATAMIENTO Y MONITOREO DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

De conformidad con lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo, en cumplimiento de lo normado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, que cita "Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
1	General	Interna	Ejecución	Operacional	Incumplimiento cuando el contratista no cumple a cabalidad con las obligaciones, calidad y ejecución oportuna del objeto a contratar	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Demoras en la ejecución del contrato. - Incumplimiento total o parcial del contrato	Improbable	Mayor	6	Alto
2	General	Interna	Ejecución	Operacional	Modificaciones de las condiciones inicialmente contempladas en el contrato	- Demoras en la ejecución e implementación del objeto contractual.	Raro	Insignificante	2	Bajo
3	General	Interna Externa	Ejecución	Regulatorio	Establecimiento de nuevos tributos, tasa o contribuciones	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Liquidación unilateral por incumplimiento.	Probable	Menor	6	Alto
4	General	Interno	Ejecución	Tecnológico	Fallas en los sistemas de información, comunicación, datos y elementos	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas.	Probable	Mayor	8	Extremo

					tecnológicos del contratista	- Pérdida de información.				
5	General	Interno	Ejecución	Económico	Variación de precios en los insumos utilizados en el objeto contractual	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Pérdida de información.	Posible	Mayor	7	Alto

No.	Responsable	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento								Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable de implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Contratista	- Seguimiento por parte del Supervisor - Celebración de audiencias de verificación	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Supervisor	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes dela finalización del contrato	Mediante la entrega del informe de avance por parte del contratista y la revisión del mismo por parte del supervisor	Mensual
2	Contratante	- Elaboración de proyecto y estudios previos donde se identifique adecuadamente la necesidad y la forma como se debe satisfacer	Raro	Insignificante	2	Bajo	NO	Secretaría de Educación Supervisor	Fecha en que se radica el proyecto en Departamento Administrativo de Planeación	Antes de la finalización del contrato	Seguimiento a la ejecución del contrato respecto al proyecto	Mensual
3	Contratista y Contratante cuando es Interno/ Contratista cuando es Externo	Siendo responsabilidad del contratista, éste se compromete a pagar los impuestos por ser su obligación legal y no se cuentan con elementos para controlar el riesgo desde la entidad	Probable	Menor	5	Alto	NO	Contratista cuando es Externo / Secretaría de Educación cuando es interno	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes dela finalización del contrato	Cuando es externo al momento de radicar las cuentas mediante la verificación del pago de impuestos o la realización de los descuentos correspondientes/ Cuando es Interno en la Revisión de Ordenanzas que reglamenten impuestos	Externo Mensual Interno cuando se presenten los proyectos en la Asamblea Departamental

4	Contratante / Contratista	Actualizar los sistemas de información por parte de la Entidad y elementos tecnológicos por parte del contratista	Posible	Menor	5	Medio	SI	Dirección de Sistemas / Contratista	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Base de datos de la Mesa de Ayuda / Informe de avance del Contratista	Quincenal / Mensual
5	Contratista	Asumir los costos de los elementos necesarios para la ejecución de sus actividades	Posible	Menor	5	Medio	NO	Contratista	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Informes de avance del contratista	Mensual

TABLA PARA VALORACIÓN DEL RIESGO

		Impacto				
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Probabilidad: Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Probabilidad: Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Probabilidad: Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probabilidad: Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Probabilidad: Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

TABLA CATEGORÍA DEL RIESGO

VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA DE LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el análisis del riesgo que se incluye en el acápite anterior, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del arrendador.

9. DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR O SUPERVISOR

La supervisión, para el presente convenio será ejercida por:

GOBERNACIÓN DE Boyacá	**FORMATO**	**VERSIÓN: 0**
		CÓDIGO: A-AD-GC-F-069
ESTUDIOS PREVIOS		**FECHA: 24/Jul/2019**

Nombre del funcionario: MARYEN BURGOS TRIANA
Cédula de Ciudadanía: 23.349.679
Cargo: Técnico
Secretaría: Educación: Institución Educativa Nuestra Señora del Rosario del Municipio de Boavita

En caso que el titular del cargo sea sustituido, la supervisión será asumida por su reemplazo y debe formalizarse a través del formato A-AD-GC-F-051 "ACTA DE ENTREGA DE SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA".

10. INDICAR SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO. REFERIR EL ACUERDO O TRATADO

De conformidad con lo señalado en el "MANUAL PARA EL MANEJO DE ACUERDOS COMERCIALES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACION, establece un listado de excepciones entre las que se encuentran:*"(…) 12. La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras edificios ect.) o los derechos sobre estos;* por lo anterior no se requiere establecer para el presente contrato si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

11. **CERTIFICACIÓN DE ESTAR INCLUIDO EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES**

Se anexa certificación de estar incluido en el Plan de Adquisiciones de la Secretaría de Educación de Boyacá, Código UNSPSC 80131500 denominado Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

12 DOCUMENTOS ADICIONALES SI SE REQUIEREN

1. Registro BPIN 2022 00415 0024
2. Certificado de Viabilidad
3. Presupuesto del Proyecto
4. Disponibilidad Presupuestal
5. plan Anual de adquisiciones

ELABORÓ
JOHN JAIRO VARGAS LASSO
Jefe Oficina Asesora para la Gestión Estratégica del Sector Educación

Vo Bo SECRETARIO DE EDUCACIÓN
ISABEL ALFONSO CÓMBITA