1. INFORMACION GENERAL

REGISTRO BPIN No.: 2022 00415 0317

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 SOATA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N.093-24811 PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACION DEL MUNICIPIO DE SOATA, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION DE HERMANAS DE CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION DE LA SANTISIMA VIRGEN, PARA EL AÑO LECTIVO 2023.

FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: ELIDED OFELIA NIÑO PAIPA - SECRETARIA DE EDUCACIÓN

CIUDAD Y FECHA: TUNJA, ENERO DE 2023

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 Escuela Normal Superior La Presentación del Municipio de Soatá se ve afectada por la carencia de planta física (aulas, espacios recreativos y otros). Dicha carencia no permitiría la prestación del servicio educativo a 690 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 2022, 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 2023, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ."**,

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 SOATA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N.093-24811 PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACION DEL MUNICIPIO DE SOATA, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION DE HERMANAS DE CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION DE LA SANTISIMA VIRGEN, PARA EL AÑO LECTIVO 2023.

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 CONGREGACION DE HERMANAS DE CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION DE LA SANTISIMA VIRGEN

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 Escuela Normal Superior La Presentación del Municipio de Soatá.
3. A indicar a las personas que utilizaran el inmueble objeto del arrendamiento, no usar el mismo para el ocultamiento de personas ajenas al objeto contractual, 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. Las personas que utilizarán 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 Soata en la Carrera 3 Número 10 – 32.
Área del bien: 4.027 Metros cuadrados aprox.
Servicios: Acueducto, alcantarillado, aseo, telefonía fija

Inmueble registrado bajo la Escritura Pública N° 1689 del 30 de agosto de 2012 en la Notaria sesenta y siete (67) de Bogotá.

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 Escuela Normal Superior La Presentación Del Municipio De Soatá, como hasta hoy lo ha sucedido.

Su infraestructura y acabados se encuentran distribuidos así;

El arrendamiento de la planta física, incluye: 27 aulas de clase, 1 teatro, 1 biblioteca, 1 sala de seminarios, 3 laboratorios (Química, Física y Biología), 1 sala de Bilingüismo, 2 Salas de informática y nuevas tecnologías, 1 salón de danzas, 24 baños para hombres y mujeres, 1 oficina para Rectoría, 1 salón para sala de profesores, 1 sala de juntas, sala histórica, 1 salón oficina para pagaduría y secretaría, 1 cuarto pequeño para trajes de danzas, 1 salón pequeño para psicología, 1 cuarto de enfermería, 4 espacios pequeños para coordinación, instrumentos de la banda, archivo pedagógico, 5 patios para descanso de estudiantes, 1 casita pedagógica de muñecas, Sala de orientación y pastoral, Almacén de depósito de suministros, Cafetería de docentes, Cuarto de deporte

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 2023.

3.8 LUGAR: se ejecutará en el Municipio de Soata en la Carrera 3 Número 10 – 32

3.9 CALIDAD DEL PERSONAL: N.A

3.10 VALOR: EL valor del contrato corresponde A **TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS ($ 340.262.200,00) MCTE.**

3.11 APORTES: N/A

3.13 FORMA DE DESEMBOLSO:

Se cancelará mediante cuatro (4) pagos por un valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS ($ 85.065.550,00) M/CTE** cada uno, en los meses de febrero, junio, septiembre y diciembre del año 2023, previa certificación de cumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor. Valores que incluye IVA, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar, una vez se presten los servicios a entera satisfacción, previa entrega del informe de actividades desarrolladas en el formato establecido por el Sistema Integrado de Gestión de Calidad, acta expedida por el supervisor del contrato, constancia de pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensiones y riesgos profesionales; si con la cuenta no se

acompañan los documentos requeridos para el pago, será responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza, está deberá ser radicada en la Central de Cuentas de la Gobernación de Boyacá, dando cumplimiento al Artículo 19 de la Ley 1150 de Julio 16 de 2007. DEL DERECHO DE TURNO.

PARÁGRAFO: Los informes, certificaciones y demás soportes de ejecución deberán adjuntarse a la carpeta del contrato que reposa en la Secretaria de Contratación.

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)

ANÁLISIS DE MERCADO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector G-EES-02 emitida por Colombia Compra Eficiente el 31 de marzo de 2014, se procede a realizar un análisis del valor estimado del contrato y justificación del mismo en los siguientes términos:

5.1. 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.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 8,1% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 36,9% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 7,0% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2022^{pr}, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 9,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,1% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 12,6% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación

anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,0% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

En el segundo trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 12,6% respecto al mismo periodo de 2021. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 23,3% (contribuye 4,4 puntos porcentuales a la variación anual).
• Industrias manufactureras crece 20,3% (contribuye 2,5 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,0% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2022, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 10,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 19,2% (contribuye 3,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Industrias manufactureras crece 15,6% (contribuye 1,9 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,7% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,5%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

• Actividades financieras y de seguros crece 14,1%.
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 5,2%.
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,1%.

COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR

En el segundo trimestre de 2022, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 23,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla):

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 14,1%.
• Transporte y almacenamiento crece 31,5%.
• Alojamiento y servicios de comida crece 36,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece en 1,5%, explicado por:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas decrece 0,2%.
• Transporte y almacenamiento crece 5,8%.
• Alojamiento y servicios de comida crece 7,9%

Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022[pr]- II / 2021[pr]-II	2022[pr] / 2021[pr]	2022[pr]- II / 2022[pr]-I
Comercio al por mayor y al por menor[3]	14,1	10,6	-0,2
Transporte y almacenamiento	31,5	25,5	5,8
Alojamiento y servicios de comida	36,2	33,8	7,9
Comercio al por mayor y al por menor[1]	**23,3**	**19,2**	**1,5**

Fuente: DANE,Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[3]Comercio al por mayor y en comisión o por contrata; comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles); comercio de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios

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.	liquidado
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 Congregación de Hermanas de Caridad Dominica de la Presentación de la Santísima Virgen, además de ser el utilizado los últimos años para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO DE SOATÁ, es el único dentro del Municipio que se adapta a las necesidades educativas ya que cuenta incluye: 27 aulas de clase, 1 teatro, 1 biblioteca, 1 sala de seminarios, 3 laboratorios (Química, Física y Biología), 1 sala de Bilingüismo, 2 Salas de informática y nuevas tecnologías, 1 salón de danzas, 24 baños para hombres y mujeres, 1 oficina para Rectoría, 1 salón para sala de profesores, 1 sala de juntas, sala histórica, 1 salón oficina para pagaduría y secretaría, 1 cuarto pequeño para trajes de danzas, 1 salón pequeño para psicología, 1 cuarto de enfermería, 4 espacios pequeños para coordinación, instrumentos de la banda, archivo pedagógico, 5 patios para descanso de estudiantes, 1 casita pedagógica de muñecas, Sala de orientación y pastoral, Almacén de depósito de suministros, Cafetería de docentes, Cuarto de deporte, esto hace que el análisis de la oferta inmobiliaria del Municipio de Soata 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 tecnológicos del contratista	- Inestabilidad en el avance del contrato. - Suspensiones y demoras prolongadas. - Pérdida de información.	Probable	Mayor	8	Extremo

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
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
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:

Nombre del funcionario: AURA MARINA SALOMON AVENDAÑO
Cargo: Profesional Especializado -Secretaria de Educación
Identificación: 40.021.455 de Tunja

Secretaría: Educación:

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 BP y P No. 2022 00415 0317
2. Certificado de Viabilidad
3. Presupuesto del Proyecto
4. Disponibilidad Presupuestal
5. plan Anual de adquisiciones Presupuesto del Proyecto
6. Propuesta

Vo Bo. ELIDED OFELIA NIÑO PAIPA
Secretaria de Educación de Boyacá

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

WILINTON JAIME ALFONSO PRIETO
Director Administrativo

Reviso: Angela Cárdenas - Profesional Universitario

Proyecto: Iván Darío Pinzón - Profesional Universitario

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