FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS **Código: MAGC –F03**

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	**No. Plan de Adquisiciones**	2023-01
	Consecutivo	N/A
Tipo de Presupuesto Asignado	Inversión	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyo en el Anual de Adquisiciones	Mantenimiento de la Prestación del servicio educativo Barranquilla	
Código BPIN No.	2020080010140	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	Febrero de 2023	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo :	Lenny Cuello Escobar Jefe de Oficina de Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional	
Dependencia solicitante:	**Secretaría Distrital de Educación**	
Tipo de Contrato:	Arrendamiento	**Otro:**

3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015 SECCIÓN 2.SUBSECCIÓN 1. PLANEACIÓNArtículo 2.2.1.1.2.1.1.)	
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación	De conformidad a lo establecido 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, además de ser 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, tiene dentro de su plan de desarrollo programas que apuntan a la educación a través de una formación integral, para lograr el mejoramiento 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. Es por ello que la Secretaría de Educación, tiene como misión promover la formación integral de los ciudadanos en el Distrito de Barranquilla, asegurando el acceso y permanencia desde la educación inicial hasta la articulación con educación superior, a través de un sistema educativo de calidad, potenciando el capital humano de la ciudad, igualmente busca garantizar el acceso y permanencia de los adultos que requieran culminar sus estudios de educación, manteniendo el 100% de cobertura bruta en educación básica y media. En la perspectiva de una educación con calidad se hace necesario continuar con la construcción y adecuación de la infraestructura educativa que aún falta por modernizar, reubicar las aulas que se encuentran en zonas de riesgo y mejorar las condiciones de la infraestructura de las que se encuentran

<table>
<tr><td></td><td>deterioradas. Es por lo anterior, se hace necesario arrendar inmuebles con la finalidad de satisfacer la demanda educativa y cumplir con la prestación del servicio educativo.

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, 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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</td></tr>
<tr><td>3.2.1. Objeto contractual:</td><td>ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.</td></tr>
<tr><td>3.2.2 Clasificación UNSPSC:</td><td>La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:
<table>
<tr><th>ITEM</th><th>Clasificación UNSPSC</th><th>Producto</th></tr>
<tr><td>1</td><td>80131500</td><td>Alquiler y Arrendamiento de propiedades y edificaciones</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3.2.3 Especificaciones del Objeto Contractual</td><td>Ver Anexo B. DESCRIPCION Y CONSOLIDADO DE ARRIENDOS DE IEDS 2023-I</td></tr>
<tr><td>3.2.4 Autorizaciones, permisos y Licencias Requeridos para la Ejecución del Objeto Contractual.</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td>3.2.5 Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto:</td><td>N/A</td></tr>
<tr><td colspan="2">3.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA</td></tr>
<tr><td>3.3.1 Obligaciones del Contratista</td><td>OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscal.
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 deberá encontrarse a paz y salvo con el pago del Impuesto Predial.
4. 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.
5. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato.
6. Entregar el bien inmueble objeto del contrato, mediante acta de entrega.</td></tr>
</table>

	7. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador. **8.** Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento. **9.** Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. **10.** Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos. **11.** Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el interventor del contrato. **12.** Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. **13.** Las demás contenidas en el numeral 3.2.3 de los estudios previos. **14.** Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II. **OBLIGACIONES ESPECIFICAS** **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.** **3.** 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. **4.** **5.** 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 llevarse a cabo. **6.** **7.** Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, se deben realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance de este: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento hasta finalizar el plazo del contrato. (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. **8.** Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano. **9.** El arrendador debe garantiza la prestación del servicio hasta el final plazo de ejecución. En caso de que el arrendador venda el inmueble el comprador deberá respetar el contrato de arrendamiento hasta su vencimiento. **10.** Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y/o certificar mediante presentación del representante legal donde conste que no cuenta con personal a cargo. **11.** Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento. **12.** Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO. **13.** El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado. **14.** Las reparaciones locativas no serán hechas por el Distrito si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito. **15.** Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.

<table>
<tr><td></td><td>

16. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.

17. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.

</td></tr>
<tr><td>3.3.2. Obligaciones del Distrito de Barranquilla:</td><td>

1. Cancelar al contratista en la forma y términos establecidos en el contrato
2. Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales.
3. Realizar la supervisión del contrato.

</td></tr>
<tr><td>3.4 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.</td><td>

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.

</td></tr>
<tr><td>3.5 Valor Estimado del Contrato y Justificación del Mismo</td><td>

El valor estimado del total de los contratos es la suma de **CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS M/L ($ 5.226.911.049)** incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, a los que haya lugar. La suma anterior, se obtiene de la información contenida en el análisis del sector.

<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></td><td>3-2201017-2.3.2.02.02.007</td><td>SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING</td><td>05</td><td>ICLD - Ingresos Corrientes de Libre Destinación</td><td>$ 583.000.000</td></tr>
<tr><td></td><td>3-2201017-2.3.2.02.02.007</td><td>SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING</td><td>05</td><td>SGPpl - Sistema General de Participación Para Propósito General Libre Inversión</td><td>$ 2.600.000.000</td></tr>
<tr><td></td><td>3-2201017-2.3.2.02.02.007</td><td>SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS; Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO Y LEASING</td><td>05</td><td>SGPpl - Sistema General de Participación Para Propósito General Libre Inversión</td><td>$ 2.817.000.000</td></tr>
<tr><td colspan="5">TOTAL</td><td>$ 6.000.000.000</td></tr>
</table>

Ver Anexo B. Los valores señalados incluyen IVA, el cual será discriminado por EL CONTRATISTA en su factura o equivalente, sobre los valores que lo generen, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes Se aclara que a la fecha de la firma del presente documento el IVA Vigente corresponde al diecinueve por ciento (19%). El valor total del contrato incluye todos los costos directos e indirectos, que

</td></tr>
</table>

	EL CONTRATISTA tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propios de la ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional, y EL CONTRATISTA renuncia a la reclamación de ella. EL CONTRATISTA asume todos los riesgos derivados de la ejecución del contrato.
3.5.1 Certificado de disponibilidad Presupuestal	La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal: **Número:** **202300094** **Valor:** **$ 6.000.000.000** **Autorizados por:** Jefe de la Oficina Presupuesto Secretaria Distrital de Hacienda
3.5.2 Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:	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 de las 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
3.5.3 Forma de Pago del Contrato	**Ver Anexo B.**

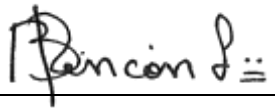
3.6 . CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

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. 13..Documentos de revisor fiscal:–Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Revisor Fiscal, en caso que aplique, Fotocopia de la tarjeta profesional del revisor fiscal, en caso de que aplique. –Certificado de antecedentes disciplinarios de la junta central de contadores. 14. Acreditación para celebración de contrato en caso de ser poseedor, una sucesión o un tercero (poder legalmente otorgado por el propietario del inmueble para suscribir el respectivo contrato). Si el inmueble se encuentra consignado en una agencia de finca raíz , contrato de mandato.	
3.6.1.2 Experiencia	N/A	
3.6.1.3 Capacidad Financiera	N/A	
3.6.1.4. Capacidad Organizacional	N/A	
3.6.2. Factores de Evaluación	N/A	
3.6.3 Reglas de desempate de Ofertas	N/A	
3.7 Análisis de riesgos y forma de mitigarlo.	La Alcaldía Distrital de Barranquilla, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.1 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 **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	N/A	
3.10 Plazo de Ejecución del Contrato	**Ver Anexo B**	
3.11 Liquidación del Contrato	El contrato será liquidado conforme a lo estipulado en el Artículo 60 de la Ley 80/93, modificado por el Artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y el Artículo 217 del Decreto 019 de 2012.	
3.12 Sometimiento a un acuerdo comercial.	N/A	
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 RINCON LUQUE**	
CARGO:	**Secretaria Distrital de Educación**	
Proyectó:	Nayibe Alcázar-Técnico Operativo Oficina Gestión Estratégica y Fortalecimiento Institucional 	
Revisó y Aprobó:	Lenny Cuello Escobar 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 el numeral 2 del artículo 159 del decreto 1510 de 2013 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