ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DEL INSTITUTO TECNICO PEDRO CASTRO MONSALVO INSTPECAM

Capítulo I: Descripción general		
Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos / Plan de Compras	Proyecto "Desarrollo del programa departamental de cobertura, permanencia y calidad educativa para la comunidad estudiantil del departamento en la vigencia 2023 Cesar"	LO HACEMOS MEJOR GOBIERNO DEL CESAR
Fecha de elaboración del estudio previo:	marzo de 2023	
Dependencia solicitante:	**SECRETARÍA DE EDUCACION**	
Tipo de Contrato:	ARRENDAMIENTO	
UNSPSC	71161202	
Certificación Publicación Adquisiciones Bienes y Servicios	0934/2023	

Capítulo II: Descripción Técnica (Artículo 2.2.1.2.1.5.1. Decreto 1082 de 2015)	
Descripción de la necesidad	El Departamento del Cesar, en el Plan de Desarrollo 2020 – 2023, Lo Hacemos Mejor, marco en el Objetivo estratégico Desplegar las gestiones enfocadas a asegurar que todas y todos los cesarenses en edad escolar o de formación, tengan la garantía de acceso y permanencia a este servicio sin restricciones y en condiciones de equidad e igualmente, que haya oportunidades de acceso a la formación superior de calidad y que ésta responda a los requerimientos de la dinámica económica del territorio. Así mismo dentro de las metas se trazó activar acciones e iniciativas que garanticen el acceso y permanencia de los Cesarenses en el sistema educativo a través del Plan de Permanencia Escolar. El Cesar le apuesta a la tecnología y a la innovación en sus colegios con instalaciones más inclusivas, eficientes y modernas que evitará la deserción de los niños y adolescentes, quienes podrán contar con mejo- res ambientes escolares para su desarrollo y aprendizaje. En el municipio de Valledupar, el Plan de Infraestructura Educativa incluye la Institución Educativa Pedro Castro Monsalvo INSTPECAM, que en conjunto con otras dos (2) instituciones formarán parte del tan esperado pulmón verde en esta capital. En la actualidad los estudiantes de la Institución Educativa Oficial del Municipio de Valledupar, la Institución Educativa Pedro Castro Monsalvo INSTPECAM requieren continuar con su proceso formativo, razón por la cual es indispensable contratar el arriendo de un bien inmueble para garantizar la continuidad de la prestación del servicio educativo a estos estudiantes durante la ejecución de las Obras del Plan Departamental de Infraestructura Educativa en la institución educativa. De acuerdo a la necesidad de un inmueble que cuente con las condiciones necesarias para la atención de 2.035 estudiantes, para las jordanas de lunes a viernes en las jornadas de mañana y tarde. A través del presente proceso se busca contratar un inmueble con aulas dotadas y otros espacios que permitan que los estudiantes reciban la prestación del servicio educativo. La Escuela de Educación de Colombia ESESCO cuenta con inmueble con salones de clase · sillas · escritorios · pupitres · aire acondicionado · iluminación · tableros, salones para sala de

	informática, sala de profesores, de rectoría, de coordinaciones, de psicoorientación, áreas administrativas, laboratorios física/química, el cual puede satisfacer la presente necesidad. El inmueble antes descrito, el cual está en posesión de la Escuela de Educación de Colombia – ESESCO, está comprendido por dos (2) propiedades, cada uno con su folio de matrícula, de los cuales uno (1) pertenece a la Sra. Rosa Dolores Rodríguez Guillen y el otro al Sr. Rafael Segundo Villero Caballero, los cuales otorgaron poder amplio y suficiente para que la Escuela de Educación de Colombia ESESCO, entregara en arriendo los inmuebles de su propiedad, los inmuebles que componen el inmueble a arrendar son los siguientes: 1.- Inmueble 1 FMI: 190-15035 Propietario Villero Caballero Rafael Segundo 2.- Inmueble 2 FMI: 190-73953 Propietario Rodríguez Guillen Rosa Dolores Sobre el Inmueble 1, identificado con folio de matrícula 190-15035 existe un usufructo a título oneroso favor de AP WIRELESS COLOMBIA INVESTMENTS S.A.S., el cual no afecta el uso del predio toda vez, el cual solo corresponde a 49 m2 de la azotea del predio, para la instalación de una antena o estación móvil celular.
Descripción del objeto a contratar:	El Departamento del Cesar, tiene la necesidad de adquirir bajo la figura del arrendamiento, un inmueble con la infraestructura necesaria para el funcionamiento de la Institución Educativa Pedro Castro Monsalvo INSTPECAM en la ciudad de Valledupar. Expuesto lo anterior se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble en el municipio de Valledupar, que cuente por lo menos con: • 20 SALONES DE CLASES • DOTACIÓN Y MANTENIMIENTO • SILLA • ESCRITORIO • PUPITRES • AIRE ACONDICIONADO • ILUMINACIÓN (BOMBILLAS) • TABLERO • 1 SALA DE PROFESORES, • 1 RECTORIA, • 2 COORDINACIONES • 1 PSICOORIENTACIÓN, • 2 AREAS ADMINISTRATIVAS, • 2 LABORATORIOSFISICA/QUIMICA • PARQUEADERO PARA MOTOS Y VEHÍCULOS • BATERIAS SANITARIAS • SERVICIO DE CAFETERIA • WI-FI • SERVICIO DE VIGILANCIA 24 HORAS • CAMARAS DE SEGURIDAD

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DEL INSTITUTO TECNICO PEDRO CASTRO MONSALVO INSTPECAM

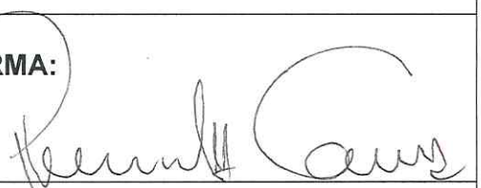
Especificaciones del objeto a contratar:	
Objeto del contrato:	ARRIENDO DE INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR QUE GARANTICE LA ATENCIÓN A LOS ESTUDIANTES DEL INSTITUTO TECNICO PEDRO CASTRO MONSALVO INSTPECAM.
Código de Clasificación UNSPSC	71161202
Condiciones de la Contratación:	
Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas)	Se requiere un inmueble con una amplia área construida en el municipio de Valledupar, con la infraestructura necesaria para la atención aproximada de 2.035 estudiantes aproximadamente entre las jornadas de la mañana y tarde, que conste con mínimo con 20 salones de clases, dotación y mantenimiento, silla, escritorio, pupitres, aire acondicionado, iluminación (bombillas), tablero, 1 sala de profesores, 1 rectoría, 2 coordinaciones, 1 psicoorientación, 2 áreas administrativas, 2 laboratorios física/química, parqueadero para motos y vehículos, baterías sanitarias, servicio de cafetería, servicio de internet wi-fi, servicio de vigilancia 24 horas, cámaras de seguridad El arrendador del bien inmueble deberá ofrecer el valor de canon de arrendamiento de las instalaciones acorde con los precios de mercado.
Plazo de ejecución del contrato:	El término de duración del Contrato será de seis (06) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, acta de entrega y Recepción del Inmueble.
Lugar de ejecución del contrato:	El Municipio de Valledupar del Departamento del Cesar.
Obligaciones del contratista:	1. Entregar en arrendamiento el bien inmueble descrito en el objeto del contrato, en óptimas condiciones. 2. Prestar el servicio de arrendamiento del bien inmueble el cual debe contar con todos sus servicios (agua, energía eléctrica, línea telefónica) 3. Entregar el inmueble al día de los servicios públicos. 4. En caso de litigios o perturbación en el goce del inmueble, salir al saneamiento. 5. Radicar las cuentas de cobro dentro de los plazos convenidos. 6. Garantizar que el inmueble cuente con zona de parqueadero. 7. Cumplir con los aportes a los sistemas generales de aportes parafiscales y de seguridad social integral, en los términos de la ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002, la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato. 8. Las demás que por ley o contrato le correspondan.
Obligaciones del Departamento	1. Suministrar oportunamente la información que requiera el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. 2. Pagar oportunamente el valor del canon, en los términos y condiciones que se pacten en el contrato. 3. Mantener el inmueble en buen estado. 4. Los servicios públicos, serán cancelados por parte del municipio de Valledupar, tal como quedo consignado en acta de reunión de fecha 16 de febrero de 2023, suscrita entre otros por el Secretario de Educación Municipal. 5. Verificar si el contratista se encuentra afiliado y al día con el ultimo pago al sistema de seguridad social integral (Salud, Pensión, ARL y Parafiscales cuando a ello haya lugar).

	6. Supervisar la ejecución del contrato. 7. Liquidar el contrato.
CAPITULO II: Descripción Técnica	
Plazo de liquidación del contrato:	De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley 80 de 1993, el contrato deberá liquidarse a más tardar antes del vencimiento de los cuatro (4) meses siguientes a la ejecución del mismo o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, la liquidación será proyectada por el supervisor del presente contrato y firmada por las partes intervinientes. Artículo 11. De la Ley 1150 de 2011 Del plazo para liquidación de los Contratos. La liquidación de los contratos se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.
Fundamentos Jurídicos de la modalidad de selección:	La Ley de la Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Estatal. Ley 1150 del 16 de julio de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos". Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. **FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:** DISPOSICIONES ESPECIALES, Título I, Capítulo IV, Artículo 83 define: ***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.
Interventoría / Supervisión :	Cargo: — Secretaria de Educación Departamental Dependencia: — Secretaría De Educación Departamental
Capítulo III: Descripción financiera	
Soporte técnico y económico del valor estimado del contrato	
Presupuesto oficial ($):	El presupuesto oficial del departamento para la ejecución del objeto contractual descrito es Inversión del Departamento es: **VALOR SIN IVA:** TRESCINTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($330.000.000)

	VALOR IVA: SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($62.700.000) **VALOR TOTAL CON IVA: TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($392.700.000)** Amparado con el CDP No 453 de fecha 13 de marzo de 2023, Rubro: 04 - 2 .3.2.02.02.007.02-20-01. Denominado: Arrendamiento.
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:	Dado que, en el municipio de Valledupar, se encuentran pocos inmuebles disponibles que cuenten con la infraestructura y dotación disponible y necesaria para el funcionamiento de la institución educativa, se tomó como base para establecer el valor del Canon Avaluó realizado por el Arquitecto JUAN SEBASTIAN BARRANTES OSORIO con Registro Abierto de Avaluadores RAA No. AVAL-1065617365
Forma de pago y requisitos:	El valor del contrato se cancelará de manera **Anticipada** por mensualidad del primero al último día hábil del mes equivalente a la suma de: **SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($65.450.000) M.L.** Por mes completo y el valor restante se cancelará de acuerdo a la fracción de mes a ejecutar. El valor indicado es IVA incluido. En todo caso, cada pago debe estar precedido de la respectiva certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por parte del interventor/supervisor del Contrato, verificación por parte del mismo del cumplimiento de los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud y Pensión) conforme a los porcentajes que exige la ley.
Capítulo IV: Bases para la Evaluación de Propuestas	
Justificación de los factores de selección	Por la naturaleza del objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratista que empleará la entidad es la de contratación directa. Y se dará aplicación a los criterios de selección previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que las modifiquen sustituyan y adicionen.
Requisitos Habilitantes	
Capacidad jurídica	❖ Carta de presentación de la propuesta debidamente firmada. En caso de ser persona jurídica deberá ser firmada por el representante legal de la misma. ❖ Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal. ❖ Fotocopia del RUT. ❖ Certificación de cumplimiento del pago de los aportes a los sistemas de salud, pensión, riesgos profesionales y aportes parafiscales, cuando a ello haya lugar. Cuando se trate de persona natural deberá acreditar que se encuentra afiliado al sistema de salud y pensión.

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL DEL INSTITUTO TECNICO PEDRO CASTRO MONSALVO INSTPECAM

	❖ Escritura pública del bien inmueble. ❖ Certificado de tradición y Libertad del bien inmueble. ❖ Certificado de Responsabilidad Fiscal de la Contraloría Nacional. ❖ Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación. ❖ Certificado de Antecedentes Judiciales de La Policía Nacional.
Capacidad Financiera	NO APLICA
Condiciones de experiencia	NO APLICA
Análisis de exigencias de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del cumplimiento del ofrecimiento o del contrato, así como la pertinencia división de las mismas.	NO APLICA

NOMBRE: PAMELA MARIA GARCIA MENDOZA CARGO: Secretario de Educación Departamental Revisó.	**FIRMA:** 
NOMBRE: EDISSON SAUCEDO OSPINA CARGO: Profesional Universitario S.E.D. Revisó.	**FIRMA:** 
NOMBRE: JORGE LUIS ZEQUEDA TORRES CARGO: Abogado Contratista S.E.D. Elaboró.	**FIRMA:** 