 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS	
Decreto 1082 de 2015 - Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Dirección de Cobertura
FECHA	2023

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

a. Justificación de la necesidad que se pretende satisfacer indicando la relación con el Plan de Desarrollo Departamental y la (s) meta (s)


En el municipio de Arbeláez, sector rural, no se cuenta con infraestructuras físicas suficientes para la prestación del servicio educativo oficial, razón por la cual el 30 de diciembre de 2003 se hizo necesario suscribir contrato de comodato con el Colegio Kirpalamar Ltda, en su momento de propiedad de la Fundación Duque Mejía - representante legal **MARIA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, institución educativa de carácter privado ubicado en el sector rural del municipio de Arbeláez-Cundinamarca.

Como resultado del cierre temporal del establecimiento los estudiantes que se encontraban matriculados en ese momento se quedarían sin la prestación del servicio educativo, motivo por el cual y con el ánimo de que la Secretaría de Educación continuar prestando el servicio educativo la FUNDACION GERMAN DUQUE MEJIA, el propietario de la Institución Educativa entregó mediante contrato de comodato la planta física, bienes muebles y proyecto educativo institucional para que la Secretaría de Educación del Departamento de Cundinamarca continuara prestado el servicio educativo.

El contrato de comodato se suscribió por cinco (5) años hasta el 30 de diciembre de 2008, posteriormente se suscribió prorrogación No.1 al contrato de comodato por 5 años más, teniendo en cuenta que el secretario de Educación de la época, en su momento solicitó y manifestó que el servicio educativo se debía continuar prestando y que el comodante mediante oficio de septiembre 23 de 2008 manifestó la intención de renovar por el término de cinco (5) años más el contrato de comodato.

Así mismo, la Secretaría de Educación el 26 de diciembre de 2013 suscribió prorrogación No. 02 al contrato de Comodato por seis (6) meses, por lo tanto, el plazo del mismo venció el día 26 de junio de 2014. Para efectos de culminar el calendario académico escolar 2014 en la IED Kirpalamar, se hizo necesario suscribir contrato de comodato No. 059 de 2014 y así continuar con la permanencia en el sistema educativo de los estudiantes matriculados en dicha IED y garantizar el derecho constitucional fundamental prevalente para que los niños, niñas, jóvenes y adolescentes recibieran la formación académica correspondiente en la IED Kirpalamar, dicho contrato venció el 31 de diciembre de 2014.

De otra parte las propietarias del predio donde funciona la IED Kirpalamar manifestaron no dar continuidad al contrato de comodato y en virtud a esta situación los estudiantes matriculados en los niveles de Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica de la IED no habían podido continuar desarrollando sus correspondientes actividades académicas, ya que en el sector rural municipio de Arbeláez la infraestructura educativa es insuficiente, debido a esta circunstancia se hizo necesario tomar en arrendamiento el inmueble para garantizar la prestación del servicio educativo.

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

De acuerdo con el reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, en junio de 2022 la variación mensual del IPC fue 0,51%, la variación año corrido fue 7,09% y la anual 9,67%. Por lo anterior, para el año 2023 el porcentaje a tener en cuenta para el incremento de arriendos es el 9.67%, es decir, se toma como base la variación anual, ya que esta comprende los periodos de junio 2021 hasta junio de 2022, cifra que es cercana a las diferentes situaciones económicas que presenta el país a causa de la Guerra entre Ucrania y Rusia, la recuperación pos pandemia y las condiciones internas presentadas en el país. Sin embargo, es importante precisar que para arriendos y prestación del servicio, si bien se tuvo en cuenta el IPC, con base en el concepto de Colombia compra eficiente: *"el incremento del valor del contrato de arrendamiento del año anterior puede corresponder al IPC del siguiente, sin embargo, esto no es obligatorio y será una decisión a la que pueden llegar las partes de acuerdo con la autonomía de la voluntad"*


Por lo antes mencionado el Departamento de Cundinamarca-Secretaría de Educación ha venido contratando en arrendamiento el mencionado inmueble desde hace ocho (8) años para la atención de los estudiantes matriculados en la IED, de la siguiente manera:

- Para la vigencia 2014 se escribió el contrato 0215 del 2014
- Para la vigencia 2015 se suscribió el contrato SE 169 de 2015
- Para la vigencia 2016 se suscribió el contrato SE-008 de 2016, se adicionó y prorrogó hasta el 31 de enero de 2017, mediante el contrato SE-029 de 2017.
- Para la vigencia 2017 se suscribió el contrato SE-029 del 2017
- Para la vigencia 2018 se suscribió el contrato SE- 329 de 2017
- Para la vigencia 2019 se suscribió el contrato SE- 416 de 2018
- Para la vigencia 2020 se suscribió en contrato SE-CD-008 de 2020
- Para la vigencia 2021 se suscribió el contrato SE-042 de 2021
- Para la vigencia 2022 se suscribió el contrato SE-CD-469-2021
- Para la vigencia 2023 está en ejecución el contrato :

Para justificar esta necesidad se cuenta con Certificación de fecha 28 de septiembre de 2023. Suscrita por el señor rector en encargo de la IED Kirpalamar, **AURELIO ANTONIO GAMEZ BAREÑO**, en la cual certifica: *"Que para garantizarle el derecho a la educación a los estudiantes, que se hayan debidamente matriculados en esta, sede se hace indispensable darle continuidad al Contrato de arrendamiento de los bienes muebles e inmuebles que se están usando y seguir ofreciendo el servicio educativo.*

- **Población que se espera beneficiar con el proceso de contratación**

La Secretaría de Educación no posee otras instalaciones oficiales en la zona rural del municipio de Arbeláez que cumplan con las condiciones necesarias para la prestación del servicio educativo y que se encuentre cerca de las viviendas de los 623 estudiantes que se encuentran registrados en la INSTITUCIÓN EDUCATIVA DEPARTAMENTAL KIRPALAMAR. Reporte SIMAT de noviembre de 2023.

 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

Por las razones antes expuestas, ésta Secretaría requiere tomar nuevamente en arrendamiento el inmueble de propiedad de las señoras Duque Lizarazo Marisol, Duque Lizarazo Lurdes y Lizarazo de Duque María Graciela. El mencionado inmueble se encuentra en condiciones adecuadas para la ubicación de los estudiantes matriculados en Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica y está dotado con material didáctico y pedagógico al servicio de docentes y estudiantes, además de contar con una infraestructura que permite cobijar a los 623 estudiantes matriculados a la fecha según reporte SIMAT en un solo inmueble que cuenta con todos los servicios requeridos, y el mobiliario necesario escolar para que los educandos reciban sus clases. Por todo lo anterior, con este contrato se garantizaría la continuidad de la prestación del servicio educativo oficial y se daría cumplimiento al artículo 67 de la Constitución Política.

Consagra el artículo 67 de la Constitución Política, que, la educación es un derecho fundamental de la persona y un servicio público que tiene una función social, tendiente a la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos, con la cual se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia y a los demás bienes y valores de la cultura para lograr una formación integral, donde se formen en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia.

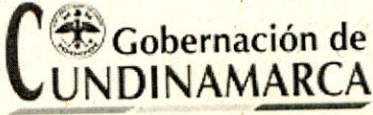
De acuerdo al artículo 365 de la Constitución Política Nacional, Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Que es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del Territorio Nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares.

Que mediante ordenanza No. 094 de 2022, la Asamblea Departamental aprobó el Plan de Desarrollo Departamental "Cundinamarca, Región que Progresa 2020 - 2023", y dentro de la línea estratégica + BIEN ESTAR, cuyo objetivo es "...propiciar la creación, estabilización y fortalecimiento de entornos de bienestar en el territorio, a través de políticas, planes y proyectos en pro del desarrollo integral y sostenible de las condiciones de vida digna de la población cundinamarquesa...", dentro del cual se incluye para el programa Toda una vida Contigo", subprograma "Construyendo Futuro", la Secretaria de Educación, inscribió el Proyecto "Administración de la nómina de pensionados y la prestación del servicio educativo departamento de Cundinamarca", en el banco de proyectos con SPC No. 298069, Meta 104: *Garantizar en el 100% de las IED de los municipios no certificados la atención de la prestación del servicio educativo.*

Que el numeral 6.2 del artículo 6º de la Ley 715 de 2001, establece como competencia de los Departamentos frente a los Municipios no certificados en el sector educación, 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, en los términos definidos en la citada ley, haciéndose necesario contar con plantas físicas adecuadas para garantizar el servicio educativo en dichos niveles; los únicos municipios certificados por el MEN en el tema de Educación son: ZIPAQUIRA, GIRARDOT, FUSAGASUGA, MOSQUERA, FACATATIVA, SOACHA, CHÍA Y FUNZA.

La Secretaria de Educación cuenta con el Proyecto "ADMINISTRACIÓN DE LA NÓMINA DE PENSIONADOS Y LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO", en el banco de proyectos con SPC- No. 298069-BPIN 202004250230 que soporta el arrendamiento de infraestructura educativa.

Existen recursos respaldados mediante la Ordenanza No. 0126 de 2023, artículo primero mediante la cual se autoriza al Gobierno Departamental para comprometer presupuesto con cargo a Vigencias Futuras excepcionales, con el fin de con la ejecución de gastos de Inversión del Presupuesto General del Departamento, durante la vigencia

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

fiscal 2024, para la financiación de los proyectos de "Fortalecimiento de las estrategias para la permanencia en el Sector Educativo del Departamento de Cundinamarca" para atender el programa de alimentación escolar, y "Administración de la nómina de pensionados y la prestación del servicio educativo Departamento de Cundinamarca" para la atención del servicio educativo los cuales se encuentran enmarcados dentro del Plan de Departamental de Desarrollo 2020-2024 "Cundinamarca ¡Región que progresa!, sección presupuestal 1108, Secretaría de Educación, Gastos de Inversión Vigencias Futuras Excepcionales, Código 23, Descripción: Inversión, Fondo 4-3300 por valor de \$1.731.745.305.


Para dar continuidad a la prestación del servicio educativo, la señora **MARÍA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, presentó propuesta de arrendamiento con un canon mensual, por valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO (\$35.932.588) MCTE** incluido IVA, Para el año 2024, el porcentaje de incremento se realiza sobre un IPC del 11.4% según lo aprobado por el señor Gobernador de Cundinamarca, incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato. De acuerdo a lo anterior el canon de arrendamiento para la presente vigencia quedará así: los gastos por legalización del contrato y todos los impuestos que apliquen. El presupuesto total estimado para este contrato es por valor de **CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$431.191.056) MCTE**, incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato y demás impuestos que apliquen tanto de orden Nacional, Distrital como Departamental, con un plazo de ejecución desde el 01 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024.

b. Análisis de las diferentes opciones mediante las cuales son posibles satisfacer la necesidad

La opción que existe es que la Secretaria de Educación constato que la señora **MARÍA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, propietaria del predio con código catastral: 250530001000000040167000000000; documento expedido el 07/09/2023 del círculo registral del municipio de Fusagasugá ubicado en la finca El Brasil vereda San Roque; está de acuerdo en continuar arrendando el inmueble para la continuidad del servicio educativo teniendo en cuenta que no existen en el municipio de Arbeláez, la infraestructura de propiedad del departamento o del municipio que reúnan las condiciones para prestar el servicio educativo a la totalidad de los 623 estudiantes de la institución educativa departamental kirpalamar del municipio de Arbeláez y de acuerdo a la propuesta de arrendamiento aceptada por la señora **MARÍA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, se considera la opción mas favorable para resolver la necesidad aquí planteada puesto que el inmueble posee las especificaciones necesarias, cumpliendo patrones de calidad objetivamente definidos, por lo tanto la opción que existe es mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento con la señora **MARIA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, teniendo en cuenta que no existe en el municipio de Arbeláez la infraestructura necesaria para la prestación del servicio educativo

Análisis de la diferente opción más favorable para satisfacer la necesidad


Desde los puntos de vista técnico, jurídico y económico la opción más favorable para resolver la necesidad aquí planteada, corresponde a una contratación directa puesto que el inmueble posee las especificaciones necesarias, cumpliendo patrones de calidad objetivamente definidos.

 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

TECNICA: Predio ubicado en el sector rural del municipio de Arbeláez, Vereda San Roque matricula inmobiliaria No.157-34788, código catastral, No. 250530001000000040167000000000, Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, de fecha 07 de septiembre de 2023.

Finca el Brasil , ubicado en la vereda de San Roque , de la jurisdicción de Municipio de Arbeláez y que se determina por estos linderos particulares: Norte, parte del mojón número veintisiete (27) en dirección oriental siguiendo por carretera que de Boquerón conduce a Arbeláez , con cerca de alambre de promedio hasta encontrar el mojón marcado con el número seis (6) en una distancia de ciento cincuenta y tres metros, diez centímetros (153.10 mts.); Este , sigue del mojón número seis (6) en una línea recta hacia el sur hasta encontrar el mojón marcado con el número ocho (8), esquina zanja de " Los Pozos" , en una distancia de ciento cinco metros (105 mts.) , con el predio " El Brasil"; Sur sigue del mojón número ocho (8), por la zanja " Los Pozos" , agua abajo , hasta encontrar el mojón marcado con el número once (11)esquina puente carreteable, en una distancia de sesenta y ocho metros, noventa centímetros (68.90 mts.), y sigue del mojón número once (11) por una carreteable hacia el Occidente hasta encontrar el mojón marcado con el numero catorce (14), en una distancia de ciento veinte seis metros, treinta centímetros (126.30 mts) , con el predio Brasil; Oeste , sigue del mojón número catorce (14) en una recta hacia el norte hasta encontrar el mojón marcado con el numero veintisiete (27), punto de partida, en una distancia de ciento veinticinco metros (125.00mts.) con el predio El Brasil y encierra "

Cuarto.--- El predio restante de la finca El Brasil queda con cabida superficiaria de veintinueve (29) fanegadas y tres mil seiscientos nueve (3.609) varas cuadradas , equivalentes a diez y ocho (18) hectáreas y siete mil novecientos diez (7.910) metros cuadrados, que en adelante seguiría llamándose con el mismo nombre de El Brasil , ubicado en la Vereda de San Roque de la jurisdicción de Municipio de Arbeláez con registros catastral numero 00-01-00-0167, y se comprende por los siguientes linderos :----- "Por el Norte, partiendo del mojón número veintisiete (27), situado a la orilla de la carretera que de Boquerón conduce al Municipio de Arbeláez , en la colindancia con finca de Víctor Ortiz, se sigue por la mencionada carretera hasta encontrar el mojón número veintisiete (27), situado en colindancia con el predio segregado dominado La Arcadia; de este punto vuelve a línea recta en dirección al suroeste y distancia de ciento veinticinco metros (125mts.), hasta encontrar una carreteable interno de la finca y el mojón número catorce (14); de este punto sigue por el carreteable en dirección sureste y distancia de ciento seis metros con treinta centímetros (126.30 mts.) hasta encontrar en el lado izquierdo de un pontón el mojón marcado con el número once (11); de este punto se sigue por la zanja de los Pozos, aguas arriba , distancia de sesenta y ocho con noventa centímetros (68.90 mts.); hasta encontrar el mojón marcado con el número ocho (8); este punto línea recta y distancia de ciento cinco metros (105mts) dirección noreste , hasta encontrar el mojón marcado con el numero (6), localizado en la margen derecha de la carretera que de Boquerón, conduce a la población de Arbeláez , desde el mojón número veintisiete (27) hasta este colinda con el predio segregado "La Arcadia". De este punto se sigue por la carretera em mención con dirección hacia Arbeláez , hasta encontrar a la margen derecha el mojón número ciento veintitrés (123); de este se vuelve con dirección sur a encontrar el mojón número ciento setenta (170) situado a al margen derecha de la zanja de Los Pozos, recta y colinda con Gerardo Álvarez; de este punto se sigue la línea continua a la zanja hasta encontrar el mojón número ciento treinta y ocho (138) en la colindancia con posesiones de Adriano Duque; de este punto se vuelve en dirección sureste hasta encontrar el mojón número ciento treinta y cinco (135) localizado en el final de la curva de la Virgen en al margen derecha de la carretera que de la población de Arbeláez condice a Pandi; de este punto se sigue lindando con dicha carretera hasta encontrar otra vez en su margen derecha el mojón número cuarenta y dos (42) a la margen izquierda de la quebrada La Lejía; de este punto se sigue por la quebrada de aguas abajo , hasta encontrar en la margen izquierda de ella y en la colindancia

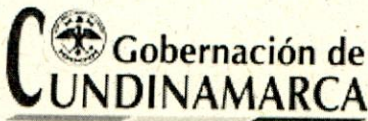
 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010 Versión: 04
	ESTUDIOS PREVIOS	Fecha aprobación: 28/Ago/2017

con finca de Víctor Ortiz, el mojón número treinta y seis (36); y de este punto línea recta y dirección norte, hasta encontrar el mojón número veintisiete (27) que se tomó con punto de partida, linda con finca de Víctor Ortiz y encierra.

Las instalaciones del Colegio Kirpalamar cuentan con la infraestructura y elementos en condiciones adecuadas para la atención de los 623 estudiantes matriculados en Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica a la fecha según reporte SIMAT, en la IED en mención, lo cual permite a esta Secretaría continuar tomando en arriendo estas instalaciones, ya que por sus antecedentes tanto administrativos como el tiempo en que los estudiantes han venido recibiendo sus clases en años anteriores, esta edificación no ha presentado inconvenientes de estabilidad en la infraestructura, dando cuenta que es segura para la comunidad educativa, además de contar con espacios que permiten que los estudiantes reciban sus actividades académicas sin contratiempo alguno. La infraestructura ha presentado fallas normales con el paso del tiempo, pero estas han sido arregladas por el arrendador, con el fin de que las clases no se suspendan por daños que requieran más tiempo, situación ésta que ha permitido que se dé continuidad y se garantice la prestación del servicio educativo sin contratiempo alguno.

DESCRIPCIÓN PREDIO

HOSTERÍA	CAFETERÍA	PISCINA	CABAÑA 4	CABAÑA 5	AULAS DE CLASE
1 aula de informática	1 cocina principal	1 oficina	1 oficina	1 sauna spa	12 aulas de clase
5 salones con baño privado	1 oficina	1 oficina de archivo	1 oficina de archivo	2 cuartos con baño	1 aula de laboratorio
1 baño auxiliar con lavamanos	2 baños auxiliares	1 baño auxiliar	2 baños auxiliares		7 bodegas
1 cocina con estufa, gavetas y dos estantes					1 sala de profesores
1 salón de reuniones					1 coordinación
1 cuarto de danzas					1 aula para emisora
1 salón de lavandería					11 unidades sanitarias
1 jardín					3 zonas deportivas
1 cuarto de aceites					1 zona para cultivo

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

1 patio de ropas					
1 comedor auxiliar					

La Secretaría de Educación mediante la Dirección de Cobertura, en el marco de la supervisión del contrato, ha realizado visita al municipio de Arbeláez con el ánimo de buscar dentro del sector instalaciones apropiadas y adecuadas para la prestación del servicio educativo, y en el recorrido no se encontraron inmuebles diferentes al ofertado por la señora María Graciela Lizarazo de Duque, que brinden el espacio, la seguridad y las condiciones requeridas para el servicio educativo en la IED en mención.

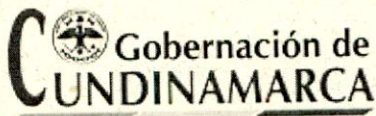
JURIDICA: Por lo anterior y con base en las disposiciones que se encuentran establecidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y su Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015, y que permite diferentes modalidades de contratación, entre ellas la Contratación Directa, la Secretaria de Educación considera que la más favorable es la contratación directa para Arrendamiento de bienes inmuebles, ya que este inmueble por varios años ha sido utilizado por la administración para brindar el servicio educativo de los niños, niñas y adolescentes del municipio de Arbeláez con el fin de cumplir los principios de la Constitución Política de Colombia y el programa de desarrollo del señor Gobernador y así ejecutar el objeto contractual requerido para satisfacer la necesidad requerida.

ECONOMICA: El presente contrato se encuentra ajustado a las necesidades de la Secretaría de Educación máxime si tenemos en cuenta que no hay ningún otro inmueble contiguo y/o aula que cuente con las especificaciones técnicas adecuadas para brindar la prestación del servicio educativo con las condiciones ofrecidas por el arrendador en el municipio de Arbeláez, pues la institución además de cumplir con la una infraestructura adecuada, está dotada de elementos pedagógicos y académicos que son utilizados por los docentes y los estudiantes para sus actividades académicas. Según la certificación del rector de la IED Kirpalamar, este municipio requiere del mencionado inmueble para brindar sus clases y no hay ningún otro inmueble que brinde las condiciones ofrecidas por el arrendador.

INSTITUCION	CANON MENSUAL 2020	CANON MENSUAL 2021	CANON MENSUAL 2022	CANON MENSUAL 2023	CANON MENSUAL 2024
KIRPALAMAR	\$28.052.977	\$ 33.890.482	\$ 30.058.975	\$ 32.965.677	\$35.932.588

c. Verificación de que la necesidad se encuentra en el Plan anual de Adquisiciones de la entidad o gestionar su inclusión a través del ajuste respectivo, antes de su suscripción.

En el municipio de Arbeláez no existe la infraestructura necesaria para la prestación del servicio educativo de los estudiantes de Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica. Las instalaciones en donde funciona la Institución Educativa Departamental de propiedad de las señoras Duque Lizarazo Marisol, Duque Lizarazo Lurdes y Lizarazo de Duque María Graciela, cuenta con una infraestructura segura, y los espacios a tomar en arrendamiento son suficientes para la prestación servicio educativo de los 623 estudiantes matriculados en Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica a la fecha según reporte SIMAT, lo cual permite a esta Secretaria tomar en arriendo estas instalaciones, ya que por sus antecedentes tanto administrativos como logísticos, esta edificación no ha presentado inconvenientes de estabilidad en la infraestructura, dando cuenta que es

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

segura para la comunidad educativa, además de contar con espacios que permiten que los estudiantes reciban sus clases sin contratiempo alguno. La infraestructura ha presentado fallas normales con el paso del tiempo, pero estas han sido arregladas por el arrendador, con el fin de que las clases no se suspendan por daños que requieran más tiempo.

d. Justificación de la relación existente entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan sus recursos.

La Secretaria de Educación se propone tomar en arriendo el predio en el municipio de Arbeláez, de propiedad de las señoras Duque Lizarazo Marisol, Duque Lizarazo Lurdes y Lizarazo de Duque María Graciela para lo cual inscribió el Proyecto " Administración de la nómina de pensionados y la prestación del servicio educativo departamento de Cundinamarca", en el banco de proyectos con SPC No. 298069 BPIN 202004250230 . Este contrato se encuentra inscrito en el Plan de Adquisiciones de la Secretaria de Educación para la vigencia 2024.

La secretaria de Educación cuenta con el Proyecto que soporta el arrendamiento de infraestructura educativa con SPC No. 298069. De acuerdo al estudio de mercado se determina que el presupuesto estimado es por valor **CAUTROCIENTOS TREINTA Y UN MIL MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$431.191.056)** MCTE incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato.

2. ESTUDIO DEL SECTOR:


A. ANALISIS DEL MERCADO.

De acuerdo al análisis económico adelantando La Secretaría de Educación cuenta con el Proyecto que soporta el arrendamiento de infraestructura educativa con SPC de fecha 23 de octubre de 2023, BPIN: 2020004250230. De acuerdo al estudio de mercado realizado, que consistió en una operación aritmética teniendo en cuenta 3 variables; 1) promedio cotizaciones incremento 2023-2024 que corresponde a un 13.51%. 2) IPC variación anual a agosto 2023, DANE, 11.43%. Y 3) IPC proyectado MFMP y MHCP con un porcentaje del 9,20%, lo cual da como resultado un promedio de variaciones del 11.4% lo cual permite determinar que el presupuesto estimado para el proceso de contratación es por valor **CAUTROCIENTOS TREINTA Y UN MIL MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$431.191.056)** MCTE incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato asociados a la ejecución del contrato, hasta el 31 de diciembre de 2024.

El pago se realizará así: Doce (12) pagos mensuales por la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$35.932.588)** MCTE, una vez presentada la factura de cobro. Dicho pago contiene el valor del canon de arrendamiento, incluido impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato, y los gastos por legalización del contrato y todos los impuestos que apliquen.

ANALISIS DE LA DEMANDA


Una vez evaluada todas las posibilidades y de común acuerdo con la comunidad se decide tomar en arriendo un inmueble de propiedad de las señoras *Graciela Lizarazo Duque, Marisol Duque Lizarazo y Lourdes Duque Lizarazo*, el cual cumple con las condiciones para la prestación del servicio temporalmente.

 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

De acuerdo a lo anterior, solo se encontró la oferta del inmueble antes mencionado para la prestación del servicio educativo. Para su selección se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

- En el municipio Arbeláez, no existe otro lugar con las condiciones y espacios físicos aptos para la prestación del servicio educativo de los estudiantes matriculados en la sede.
- Las especificaciones técnicas de la infraestructura habilitada, se ajustan para la prestación del servicio educativo.
- Tanto docentes, estudiantes y padres de familia están de acuerdo en mantener a los estudiantes a dicho inmueble.
- El valor de la propuesta económica se ajusta a las necesidades de la Secretaría de Educación, el inmueble consta de:

HOSTERÍA	CAFETERÍA	PISCINA	CABAÑA 4	CABAÑA 5	AULAS DE CLASE
1 aula de informática	1 cocina principal	1 oficina	1 oficina	1 sauna spa	12 aulas de clase
5 salones con baño privado	1 oficina	1 oficina de archivo	1 oficina de archivo	2 cuartos con baño	1 aula de laboratorio
1 baño auxiliar con lavamanos	2 baños auxiliares	1 baño auxiliar	2 baños auxiliares		7 bodegas
1 cocina con estufa, gavetas y dos estantes					1 sala de profesores
1 salón de reuniones					1 coordinación
1 cuarto de danzas					1 aula para emisora
1 salón de lavandería					11 unidades sanitarias
1 jardín					3 zonas deportivas
1 cuarto de aceites					1 zona para cultivo
1 patio de ropas					
1 comedor					

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

auxiliar					
----------	--	--	--	--	--

ANALISIS DE LA OFERTA:

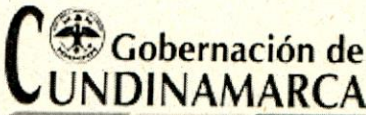
La Doctora MARIA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE presenta la siguiente oferta:

Inmueble denominado "El Brasil", ubicado en el sector Rural del Municipio de Arbeláez, Vereda San Roque matricula inmobiliaria No.157-34788, código catastral, No. 250530001000000040167000000000, Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del municipio de Fusagasugá Cundinamarca, de fecha 14 de septiembre de 2023.

- Para el año 2024, el porcentaje de incremento se realiza sobre un IPC del 11.4% según lo aprobado por el señor Gobernador de Cundinamarca, incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato. De acuerdo a lo anterior el canon de arrendamiento para la presente vigencia quedará así:

MUNICIPIO	CONTRATISTA	INSTITUCION	CANON MENSUAL 2023	VR. TOTAL 2023
ARBELAEZ	Duque Lizarazo Marisol, Duque Lizarazo Lurdes	KIRPALAMAR	\$ 32.965.677	\$35.932.588

- El inmueble a arrendar cuenta con la infraestructura y elementos en condiciones adecuadas para la atención de los 623 estudiantes matriculados a la fecha en Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica de la IED Kirpalamar, según reporte SIMAT.
- Para el presente período la propuesta de arrendamiento presentada por la señora MARÍA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE, es por valor **PESOS (\$ 431.191.056) MCTE**, incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato, el cual está dentro de los rangos de precios del mercado para el sector (Municipio de Arbeláez).
- De otra parte la señora **MARÍA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, presentó propuesta de arrendamiento con un canon mensual así: Pagos mensuales de **TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$ 35.932.588) MCTE** incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato, y los impuestos a que haya lugar, en todo caso el valor del canon de arrendamiento está dentro de los rangos de precios del

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

mercado para el sector (municipio de Arbeláez).

- La señora **MARÍA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, aportó la documentación requerida por la Secretaría de Educación para llevar a cabo el presente proceso de contratación, así:
- Propuesta
- Poderes para contratar
- Autorización de consignación a tercero
- RUT
- Certificación bancaria
- Certificado Contraloría
- Certificado Procuraduría
- Certificado de tradición y libertad
- Documento de Identificación

2.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El presupuesto estimado para este contrato es por valor de **CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$431.191.056) MCTE**, incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato, desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024, precios que se encuentran dentro de los cánones de arrendamiento en el municipio de Arbeláez.

INSTITUCION	CANON MENSUAL 2020	CANON MENSUAL 2021	CANON MENSUAL 2022	CANON MENSUAL 2023
KIRPALAMAR	\$28.052.977	\$ 33.890.482	\$ 30.058.975	\$35.932.588

2.2 ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO


Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015 y el Manual de Contratos adoptado mediante Decreto Departamental 472 de 2018, que establece la determinación de los riesgos previsible en el documento anexo a este estudio previo denominado "MATRIZ DE RIESGOS. El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsible involucrados en la contratación" en los pliegos de condiciones o su equivalente.

El Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente se expresa: "...En la literatura internacional sobre el tema el riesgo en las adquisiciones se define como los eventos que pueden afectar la realización de la ejecución contractual y cuya ocurrencia no puede ser predicha de manera exacta por las partes involucradas en el Proceso de Contratación. De esta manera, uno de los objetivos del sistema de compras y contratación pública es el manejo del riesgo del Proceso de Contratación. En consecuencia, la administración o el manejo del riesgo debe cubrir desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato, el vencimiento de las garantías de calidad o la disposición final del bien; y no solamente la tipificación, estimación y asignación del riesgo que pueda alterar el equilibrio económico del contrato..."

Las Entidades Estatales para reducir la exposición del Proceso de Contratación frente a los diferentes Riesgos que se pueden presentar, debe estructurar un sistema de administración de Riesgos teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: (a) los eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato como resultado del Proceso de Contratación; (b) los eventos que alteren la ejecución del contrato; (c) el equilibrio económico del contrato; (d) la eficacia del Proceso de Contratación, es decir, que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y (e) la reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

De acuerdo a lo anterior y ante las posibles condiciones adversas que puedan surgir por la pandemia originada por el COVID 19, la Secretaría de Educación deberá tomar en cuenta la posibilidad de presentación de riesgos en los eventos que alteren la ejecución del contrato y la posibilidad de un desequilibrio económico del contrato. En todo caso el arrendador conoce de los riesgos derivados de la pandemia.

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION DEL RIESGO	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	Calificación Total	Categoría	Asignación
1	ESPECIFICO	EXTERNA	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Deterioro del inmueble con ocasión de la falta de mantenimiento	Afectación a la prestación del servicio	3	2	4	BAJO	ARRENDADOR
2	GENERAL	EXTERNA	EJECUCION	OPERACIONAL	Posible riesgo sobre el hecho de sobrevenir inhabilidades o incompatibilidades del Arrendador	Terminación del contrato	1	4	5	BAJO	ARRENDADOR
3	GENERAL	EXTERNA	EJECUCION	OPERACIONAL	Cuando el Arrendador incumpla las obligaciones suscritas en el contrato	Imposición de multas y sanciones	3	3	6	MEDIO	ARRENDADOR
4	ESPECIFICO	EXTERNA	EJECUCION	Riesgos Sociales o Políticos	Cuando el Gobierno Nacional determine nuevas condiciones de aislamiento o restricciones de movilidad	Suspensión de la prestación del servicio en las instalaciones del establecimiento educativo	3	3	6	MEDIO	ARRENDADOR

 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

3. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

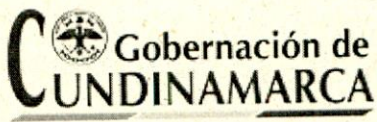
3.1 OBJETO: Contratar en arrendamiento el inmueble de propiedad de Marisol Duque Lizarazo, Lourdes Duque Lizarazo y María Graciela Lizarazo de Duque para la atención de los estudiantes matriculados en la Institución Educativa Departamental Kirpalamar del municipio de Arbeláez.

3.1.1. Alcance.

a) El arrendador entrega para el uso y goce al Departamento – Secretaria de Educación un inmueble denominado el Brasil ubicado en el área rural vereda San Roque del Municipio de Arbeláez, Matricula inmobiliaria No.157-34788, certificado de fecha septiembre 07 de 2023 expedido por la Oficina de Instrumentos Publico de Fusagasugá y número catastral 250530001000000040167000000000 del Municipio de Arbeláez, de propiedad de Marisol Duque Lizarazo, Lourdes Duque Lizarazo y María Graciela Lizarazo de Duque, cuya planta física consta de infraestructura física y elementos en condiciones adecuadas para la atención de los 623 estudiantes matriculados en Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica a la fechas según reporte SIMAT.

Finca el Brasil , ubicado en la vereda de San Roque , de la jurisdicción de Municipio de Arbeláez y que se determina por estos linderos particulares: Norte, parte del mojón número veintisiete (27) en dirección oriental siguiendo por carretera que de Boquerón conduce a Arbeláez , con cerca de alambre de promedio hasta encontrar el mojón marcado con el número seis (6) en una distancia de ciento cincuenta y tres metros, diez centímetros (153.10 mts.); Este , sigue del mojón número seis (6) en una línea recta hacia el sur hasta encontrar el mojón marcado con el número ocho (8), esquina zanja de " Los Pozos" , en una distancia de ciento cinco metros (105 mts.) , con el predio " El Brasil"; Sur sigue del mojón número ocho (8), por la zanja " Los Pozos" , agua abajo , hasta encontrar el mojón marcado con el número once (11) esquina puente carretable, en una distancia de sesenta y ocho metros, noventa centímetros (68.90 mts.), y sigue del mojón número once (11) por una carretable hacia el Occidente hasta encontrar el mojón marcado con el numero catorce (14), en una distancia de ciento veinte seis metros, treinta centímetros (126.30 mts) , con el predio Brasil; Oeste , sigue del mojón número catorce (14) en una recta hacia el norte hasta encontrar el mojón marcado con el numero veintisiete (27), punto de partida, en una distancia de ciento veinticinco metros (125.00mts.) con el predio El Brasil y encierra "

Cuarto.--- El predio restante de la finca El Brasil queda con cabida superficial de veintinueve (29) fanegadas y tres mil seiscientos nueve (3.609) varas cuadradas , equivalentes a diez y ocho (18) hectáreas y siete mil novecientos diez (7.910) metros cuadrados, que en adelante seguiría llamándose con el mismo nombre de El Brasil , ubicado en la Vereda de San Roque de la jurisdicción de Municipio de Arbeláez con registros catastral numero 00-01-00-0167, y se comprende por los siguientes linderos :----- "Por el Norte, partiendo del mojón número veintisiete (27), situado a la orilla de la carretera que de Boquerón conduce al Municipio de Arbeláez , en la colindancia con finca de Víctor Ortiz, se sigue por la mencionada carretera hasta encontrar el mojón número veintisiete (27), situado en colindancia con el predio segregado dominado La Arcadia; de este punto vuelve a línea recta en dirección al suroeste y distancia de ciento veinticinco metros (125mts.), hasta encontrar una carretable interno de la finca y el mojón número catorce (14); de este punto sigue por el carretable en dirección sureste y distancia de ciento seis metros con treinta centímetros (126.30 mts.) hasta encontrar en el lado izquierdo de un pontón el mojón marcado con el número once (11); de este punto se sigue por la zanja de los Pozos, aguas arriba , distancia de sesenta y

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

ocho con noventa centímetros (68.90 mts.); hasta encontrar el mojón marcado con el número ocho (8); este punto línea recta y distancia de ciento cinco metros (105mts) dirección noreste, hasta encontrar el mojón marcado con el número (6), localizado en la margen derecha de la carretera que de Boquerón, conduce a la población de Arbeláez, desde el mojón número veintisiete (27) hasta este colinda con el predio segregado "La Arcadia". De este punto se sigue por la carretera en mención con dirección hacia Arbeláez, hasta encontrar a la margen derecha el mojón número ciento veintitrés (123); de este se vuelve con dirección sur a encontrar el mojón número ciento setenta (170) situado a la margen derecha de la zanja de Los Pozos, recta y colinda con Gerardo Álvarez; de este punto se sigue la línea continua a la zanja hasta encontrar el mojón número ciento treinta y ocho (138) en la colindancia con posesiones de Adriano Duque; de este punto se vuelve en dirección sureste hasta encontrar el mojón número ciento treinta y cinco (135) localizado en el final de la curva de la Virgen en la margen derecha de la carretera que de la población de Arbeláez conduce a Pandi; de este punto se sigue lindando con dicha carretera hasta encontrar otra vez en su margen derecha el mojón número cuarenta y dos (42) a la margen izquierda de la quebrada La Lejía; de este punto se sigue por la quebrada de aguas abajo, hasta encontrar en la margen izquierda de ella y en la colindancia con finca de Víctor Ortiz, el mojón número treinta y seis (36); y de este punto línea recta y dirección norte, hasta encontrar el mojón número veintisiete (27) que se tomó con punto de partida, linda con finca de Víctor Ortiz y encierra.

3.1.2 Condiciones Técnicas Exigidas.


- a) Inmueble debidamente titulado, libre de gravámenes, embargos entre otros.
- b) La infraestructura del inmueble debe ser con espacios amplios, ventilación suficiente, además de buena iluminación directa,
- c) La estructura al igual que la mampostería no deben presentar fisuras ni grietas, los pisos no deben presentar grietas, levantamientos o hundimientos, puerta y ventanas deben abrir y cerrar con facilidad y con la correspondiente seguridad.
- d) La cubierta debe presentar buena calidad y estar libre de goteras y hundimientos
- e) Los muros deben estar debidamente pintados.
- f) Las unidades sanitarias deben encontrarse en buen funcionamiento y en buen estado los aparatos sanitarios, además libres de filtraciones.
- g) Recibos de pago de impuestos y servicios al día
- h) El inmueble debe contar con todos los servicios públicos (agua, energía eléctrica y alcantarillado).

3.1.3. Autorizaciones licencias y/o permisos requeridos para la ejecución del contrato: N/A

3.1.4. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Descripción
F SERVICIOS	80	8013	801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3.2. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.3. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Plazo de Ejecución: El plazo de ejecución del contrato será desde el primero (01) de enero de 2023 hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2023 a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. Para su perfeccionamiento serán necesarias las firmas de las partes y para el inicio de su ejecución, se requiere la expedición del registro presupuestal.

3.3.1. **Lugar de Ejecución:** Municipio de Arbeláez Cundinamarca.

3.3.2. **Forma de pago:** El arrendatario cancelará al arrendador, cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, el valor del presente contrato así: Doce (12) pagos mensuales de **TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$35.932.588) MCTE IVA incluido**; una vez presentada la factura de cobro; dichos pagos contienen el valor del canon de arrendamiento que incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato; en todo caso los pagos se sujetarán al Plan Anual Mensualizado de Caja - PAC. Para cada uno de los pagos, se requiere además de la factura de cobro, la presentación del informe de cumplimiento firmado por el supervisor del Contrato, el recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral (planilla PILA) o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

3.4. **Anticipo / Pago Anticipado:** N/A

3.4.1. **Supervisión y/o interventoría:**

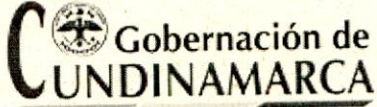
La supervisión del presente contrato será ejercida por un funcionario de la Dirección de Cobertura de la Secretaría de Educación, quien será delegado por el ordenador del gasto, con el fin de verificar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Departamental No. 472 de 2018 y la Ley 1474 de 2011.

La supervisión contractual involucra el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional sobre las obligaciones a cargo del contratista, por lo tanto los supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informado al Departamento de Cundinamarca - Secretaría de Educación de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Adicionalmente a las obligaciones propias de la esencia y naturaleza de este tipo de contrato, el Departamento de Cundinamarca – Secretaría de Educación, se obliga a:

- 1) Cancelar al Arrendador el precio del arrendamiento en los términos pactados en este documento.
- 2) Establecer y desarrollar los mecanismos de seguimiento y control del presente contrato.

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

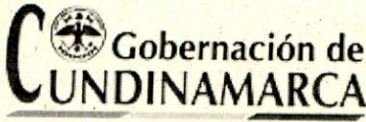
- 3) Utilizar el predio únicamente para atender a los estudiantes de los niveles de Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica de la IED
- 4) Restituir el predio arrendado en las mismas condiciones en que es entregado por el arrendador salvo el deterioro normal por el uso y goce legítimo, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido.
- 5) El arrendatario será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Cumplir con el objeto del presente contrato, obligaciones y demás condiciones, términos y estipulaciones del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente Contrato y acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan a través del supervisor; siempre y cuando estas no impliquen modificación al contrato
2. Entregar al Departamento de Cundinamarca el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
3. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal contratante.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Cumplir con las obligaciones frente al sistema de seguridad social.
6. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabamientos.
7. Desarrollar el contrato con idoneidad, y dentro de los principios y conceptos éticos de pulcritud y oportunidad que la comunidad espera y la ley y las buenas costumbres exigen a todo contratista del Estado.
8. Librar al Departamento de Cundinamarca de toda perturbación en el uso y goce del inmueble
9. Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor/interventor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas.
10. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente
11. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho
12. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas y económicas presentadas en la propuesta.
13. Colaborar con la entidad arrendatario en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla y sea de la mejor calidad.
14. Guardar la debida reserva de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo.
15. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.

3.4.2. Obligaciones Específicas del Arrendador.

- Entregar para el uso y goce al Departamento de Cundinamarca – Secretaría de Educación un predio con su casa de habitación ubicada en el sector rural del municipio Arbeláez, la cual de acuerdo a sus especificaciones técnicas consta de: una extensión de 2.370 metros cuadrados. El área construida cuenta con un salón de 30 metros cuadrados, cocina de 10 metros cuadrados, 2 baños con 9 metros cuadrados,

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

comedor 20 metros cuadrados y área para recreación y deportes de 600 metros cuadrados.

- Realizar los arreglos por los daños que se puedan presentar en la infraestructura física, siempre y cuando no hayan sido causados por el arrendatario y correspondan al deterioro normal por el paso del tiempo del predio únicamente.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La modalidad de selección en que se fundamenta el presente proceso de contratación Directa, se encuentra enmarcada en el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y la subsección 4 del Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles y en las demás normas concordantes y complementarias tanto civiles como comerciales referentes al arrendamiento de bienes y que sean aplicables. Adicionalmente en el presente contrato se tendrá en cuenta lo previsto en el inciso 1 del artículo 13 de la Ley 80 de 1993.

La secretaria de Educación requiere contratar bajo la modalidad de arrendamiento un bien inmueble para atender a los 623 estudiantes matriculados a la fecha según reporte SIMAT, en Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica de la Institución Educativa Departamental Kirpalamar del Municipio de Arbeláez, ya que no se cuenta con la infraestructura física necesaria para dar continuidad a la prestación del servicio educativo en dicha IED.

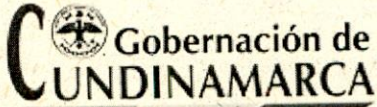
El mencionado inmueble es de propiedad de las señoras Duque Lizarazo Marisol, Duque Lizarazo Lurdes y Lizarazo de Duque María Graciela predio denominado "El Brasil" ubicado en el área rural vereda San Roque del Municipio de Arbeláez, y no existe otro inmueble en el sector para atender a los estudiantes matriculados a la fecha en dicha IED, y así garantizar la prestación del servicio educativo.

5. PRESUPUESTO OFICIAL.

El valor del presente contrato es por la suma **CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$431.191.056) MCTE**, incluido IVA incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato y los impuestos, tasas y contribuciones para la vigencia respectiva. La forma de pago será dentro de los diez primeros días de cada mes, previa presentación de la factura electrónica y documentos anexos.

Para establecer el valor estimado la Secretaría de Educación tiene conocimiento que en el sector urbano del municipio de Arbeláez no se cuenta con infraestructuras físicas suficientes para la prestación del servicio educativo oficial, que cumplan con las condiciones y espacios físicos establecidos en la norma Técnica Colombiana NTC 4595 de 1999 regulados por los ambientes pedagógicos básicos, para proporcionar el servicio público educativo en el municipio en mención.

Para justificar esta necesidad se cuenta con Certificación de fecha septiembre 28-09 de 2023, suscrita por el señor rector de la IED Kirpalamar en la cual manifiesta: *"Que para garantizarle el derecho a la educación a los estudiantes, que actualmente están debidamente matriculados en esta sede, se hace indispensable darle continuidad al Contrato de arrendamiento de los bienes muebles e inmuebles que se están usando y seguir ofreciendo el servicio educativo"*

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

De acuerdo a lo anterior se hace necesario continuar tomando en arrendamiento el inmueble de propiedad de las señoras Duque Lizarazo Marisol, Duque Lizarazo Lurdes y Lizarazo de Duque María Graciela de esta forma se da continuidad y se garantiza la prestación del servicio público educativo en la IED Kirpalamar del Municipio de Arbeláez.

El presente contrato se encuentra ajustado al mercado inmobiliario del municipio de Arbeláez, ya que no hay ningún inmueble que cuente con los espacios y especificaciones técnicas adecuadas para brindar el servicio educativo a los estudiantes matriculados en la IED Kirpalamar, adicional a esto, la institución está dotada de elementos pedagógicos y académicos que son utilizados por los docentes y los estudiantes para un mejor desarrollo de sus actividades académicas; y de acuerdo a la certificación del rector de dicha IED, este municipio requiere del inmueble en mención para dar continuidad a la prestación del servicio educativo, ya que no existe ningún otro inmueble que brinde las condiciones ofrecidas por el arrendador.

La secretaria de Educación mediante la Dirección de Cobertura, realizaron visita al municipio con el ánimo de buscar dentro del sector instalaciones apropiadas y adecuadas para la prestación del servicio educativo, y en el recorrido no se encontraron inmuebles diferentes al ofertado por **MARIA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, que brinden el espacio, la seguridad y las condiciones requeridas para el servicio educativo.

Para el año 2024, el porcentaje de incremento autorizado por la Asamblea de Cundinamarca es del 11.4 % incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato. De acuerdo a lo anterior el canon de arrendamiento para la presente vigencia quedará así:


MUNICIPIO	CONTRATISTA	INSTITUCION	CANON MENSUAL 2024	VR. TOTAL 2024
ARBELAEZ	Duque Lizarazo Marisol, Duque Lizarazo Lurdes	KIRPALAMAR	\$ 35.932.588	\$ 431.191.056

De otra parte la señora **MARIA GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE** presentó propuesta de arrendamiento así: Pagos mensuales de **TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS, (\$35.932.588) MCTE** incluye impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos asociados a la ejecución del contrato, y los gastos por legalización del contrato y todos los impuestos que apliquen.

Por lo anterior existe la necesidad de contratar en arrendamiento el inmueble anteriormente descrito, desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024, inmueble que cuenta con las especificaciones técnicas requeridas en condiciones adecuadas para brindar, garantizar y dar continuidad a la prestación del servicio educativo a los estudiantes matriculados en el nivel de Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica la IED Kirpalamar. Con este contrato se garantiza la prestación del servicio educativo oficial y se da cumplimiento al artículo 67 de la Constitución Política.

Dentro de este valor se encuentran incluidos los gastos por legalización del contrato y todos los impuestos que apliquen, tanto de orden nacional, distrital como departamental entre ellos.

DESCRIPCION TRIBUTO	VALOR
PRODESARROLLO (Sujeto a lo determinado para la vigencia 2024)	2%

 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

PROCLTURA (Sujeto a lo determinado para la vigencia 2024)	1%
PROHOSPITALES (Sujeto a lo determinado para la vigencia 2024)	2%
PRODEPORTES (Sujeto a lo determinado para la vigencia 2024)	2.5%
UNIVERSIDAD CUNDINAMARCA (Sujeto a lo determinado para la vigencia 2024)	1.5%
PROELECTRIFICACION (Sujeto a lo determinado para la vigencia 2024)	0,2%
ADULTO MAYOR (Sujeto a lo determinado para la vigencia 2024)	2%

NOTA: Los datos corresponden a la vigencia 2023, la cual está sujeta a modificaciones por el Departamento para la vigencia 2024.

Existen recursos respaldados mediante la Ordenanza No. 0126 de 2023, artículo primero mediante la cual se autoriza al Gobierno Departamental para comprometer presupuesto con cargo a Vigencias Futuras excepcionales, con el fin de con la ejecución de gastos de Inversión del Presupuesto General del Departamento, durante la vigencia fiscal 2024, para la financiación de los proyectos de " Fortalecimiento de las estrategias para la permanencia en el Sector Educativo del Departamento de Cundinamarca" para atender el programa de alimentación escolar, y " Administración de la nómina de pensionados y la prestación del servicio educativo Departamento de Cundinamarca" para la atención del servicio educativo los cuales se encuentran enmarcados dentro del Plan de Departamental de Desarrollo 2020-2024 "Cundinamarca ¡Región que progresa!, sección presupuestal 1108, Secretaría de Educación, Gastos de Inversión Vigencias Futuras Excepcionales, Código 23, Descripción: Inversión, Fondo 4-3300 por valor de \$1.731.745.305.

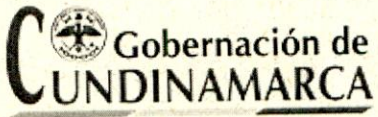
6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Teniendo en cuenta la necesidad del Departamento y de acuerdo al conocimiento que tiene la Secretaría de Educación, que el municipio de Arbeláez no cuenta con otro lugar para la prestación del servicio educativo.

Para justificar esta necesidad se cuenta con Certificación de fecha 28 de septiembre de 2023, suscrita por el señor rector de la IED Kirpalamar en la cual manifiesta: "Que para garantizarle el derecho a la educación a los estudiantes, que actualmente están debidamente matriculados en esta, se hace indispensable darle continuidad al Contrato de arrendamiento de los bienes muebles e inmuebles que se están usando y seguir ofreciendo el servicio educativo".

Este inmueble es de primordial importancia en la formación de la comunidad educativa, acentuada tal realidad, y en virtud a que la situación de las plantas físicas del Departamento de Cundinamarca – Secretaria de Educación son insuficientes, lo que hace que sea imprescindible poder contar con este inmueble para dar continuidad a la prestación del servicio educativo a los estudiantes matriculados en el nivel de Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria y Media Técnica de la IED Kirpalamar, así mismo, al realizar una evaluación de la planta física no hay un lugar tan adecuado como este, para que continúe prestando el servicio educativo, adicionalmente este inmueble brinda condiciones de seguridad y estabilidad para la comunidad educativa de dicha IED.

En virtud a lo expuesto, se requiere suscribir contrato de arrendamiento entre el Departamento de Cundinamarca - Secretaría de Educación y **GRACIELA LIZARAZO DE DUQUE**, teniendo en cuenta que el inmueble reúne las características necesarias para la prestación del servicio educativo de los 623 estudiantes matriculados a la fecha según reporte SIMAT en la IED Kirpalamar del municipio de Arbeláez.

	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

6.1 REQUISITOS HABILITANTES

- 6.1.1. Requisitos jurídicos habilitantes:
 - Certificado de Tradición y Libertad
- 6.1.2. Requisitos Financieros Habilitantes: N/A
- 6.1.3. Requisitos Técnicos Habilitantes:
 - Los establecidos en el numeral 3.1.2

6.2 CRITERIOS DE PONDERACIÓN Y/O MECANISMO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE: N/A

7 LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Según lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, para la contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías y se justifica ya que el Departamento Secretaria de Educación es quien toma en arriendo el bien inmueble que conlleva a esta contratación y el seguimiento que realizara para evitar daños, estará a cargo del supervisor del contrato quien informara a la entidad y al arrendador de los arreglos que se requieran para el pleno cumplimiento del objeto contractual.


8 LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la Ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos. Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de Contratación – LITERAL C

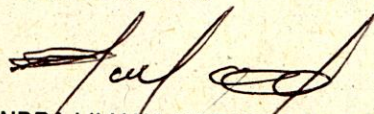
9 ANEXOS:

A continuación, se presenta una lista enunciativa de soportes de los estudios previos:

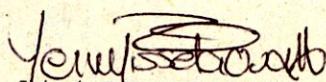
- Fotocopia cédula de ciudadanía
- Rut
- Certificado de pago de seguridad social
- Parafiscales
- Certificado de cuenta bancaria
- Certificado de tradición y libertad
- Paz y salvo impuesto predial
- Propuesta
- Antecedentes procuraduría
- Antecedentes contraloría
- Antecedentes de policía
- Medidas correctivas policía

 Gobernación de CUNDINAMARCA	GESTION CONTRACTUAL	Código: A-GC-FR-010
	ESTUDIOS PREVIOS	Versión: 04 Fecha aprobación: 28/Ago/2017

10 RESPONSABLES



SANDRA LILIANA NARANJO MORENO
Directora de Cobertura



Elaboró: YEIMY YISSELA OVALLE
TECNICO OPERATIVO