ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO JOSÉ MARÍA TORTI SORIANO EN EL MUNICIPIO DE PELAYA

Capítulo I: Descripción general		
Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos / Plan de Compras	Proyecto "Implementación del programadepartamental de cobertura, permanencia y calidad educativa para la comunidad estudiantil de las instituciones educativas oficiales del Departamento en la vigencia 2024 CESAR"	
Fecha de elaboración del estudio previo:	Febrero de 2024	
Dependencia solicitante:	**SECRETARÍA DE EDUCACION**	
Tipo de Contrato:	ARRENDAMIENTO	
UNSPSC	71161202	
Certificación Publicación Adquisiciones Bienes y Servicios	0621/2024	

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 2024 – 2027, 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. En el Municipio de Pelaya – Cesar, se encuentra en funcionamiento el Institución Educativa José María Torti Soriano, del cual se ven beneficiados aproximadamente 1000 estudiantes, el cual no posee infraestructura propia. Actualmente, la administración Departamental, realizó una inversión importante para la sede propia en la institución educativa José María Torti Soriano del municipio de Pelaya, con la construcción de dos módulos educativos, los cuales cuentan con 16 aulas, 4 baterías sanitarias, 2 áreas libres polivalente en la primera planta, y espacios para zona administrativa, lo anterior con una inversión aproximada de 13 mil millones de pesos; sin embargo dicha infraestructura aún no ha podido ser puesta en funcionamiento, ya que la administración municipal, incumplió con el compromiso de obras complementarias, dentro de las cuales está incluido el cerramiento en primera medida, lo cual garantiza la seguridad de la

	nueva infraestructura y de la dotación del mobiliario escolar, el cual ya está contratado y garantizado por la administración departamental, así mismo dentro de estas obras complementarias, están incluido espacios tales como restaurante escolar, bibliotecas, salas de informática, escenarios deportivos, entre otros, lo anterior con el fin de garantizar la adecuada prestación del servicio educativo; es por tal razón que se debió continuar con el alquiler de espacios en donde se pudiera seguir atendiendo a toda la población escolar, docente y administrativa de la Institución educativa. Por ello la institución viene funcionando en el inmueble de propiedad privada, ubicado en la carrera 6 N° 9 – 50 barrio jardín Central, inmueble con un área de 8.023 mts2, el cual consta de la infraestructura necesaria para el funcionamiento del colegio y la atención de los estudiantes de educación básica primaria y bachillerato. Dada la necesidad de que el Colegio José María Torti Soriano, siga en funcionamiento, de que no se vea afectado el derecho a la educación de los estudiantes del municipio de Pelaya y sus alrededores, por parte del Departamento del Cesar se requiere contratar un inmueble que cumpla con las características y especificaciones técnicas para la atención aproximada de 1000 estudiantes. Los servicios públicos domiciliarios serán cancelados por parte del municipio de Pelaya – Cesar, esto con los recursos de gratuidad. **NOTA**: Teniendo en cuenta que actualmente se construye la sede propia del colegio José María Torti Soriano, la cual se tiene prevista su entrega antes del 31 de diciembre del 2024, de común acuerdo se establece que el Departamento del Cesar, puede terminar unilateralmente y de forma anticipada el presente contrato de arrendamiento sin ningún tipo de indemnización, en caso que la sede propia sea entrega durante la vigencia del presente contrato, para lo cual notificara al arrendador con treinta (30) días de anticipación, la terminación unilateral del contrato de arrendamiento.
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 del **COLEGIO JOSÉ MARÍA TORTI SORIANO**, en el municipio de Pelaya. Expuesto lo anterior se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble comercial en el municipio de Pelaya, que cuente con VEINTICUATRO (26) AULAS DE CLASES, UNA (1) SALA DE AUDIOVISUALES, UN (1) AUDITORIO CON TARIMA, UNA (1) SALA DE SISTEMAS, UN (1) LABORATORIO, UNA (1) BIBLIOTECA, ZONA DE

	VESTIER, UNA (1) CANCHA MULTIFUNCIONAL, OFICINAS, TRES (3) PATIOS PARA RECREACION Y BAÑOS.
Especificaciones del objeto a contratar:	
Objeto del contrato:	ARRIENDO DE INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO PREESCOLAR, BÁSICA PRIMARIA, BÁSICA SECUNDARIA Y MEDIA A ESTUDIANTES DEL MUNICIPIO DE PELAYA.
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 área aproximada de 8.023 mts2 en el municipio de Pelaya, con la infraestructura necesaria para la atención aproximada de 1000 estudiantes, que conste con mínimo 26 aulas de clases, aula múltiple para eventos, canchas deportivas, bibliotecas, oficinas, salas de informática, patios para descanso y recreación, zonas de comedor, baños en buen funcionamiento y demás elementos necesarios para el funcionamiento de una institución educativa, además que cuente con los servicios públicos. El arrendador del bien inmueble deberá ofrecer el arrendamiento de las instalaciones a un valor acorde con los precios de mercado.
Plazo de ejecución del contrato:	El término de duración del Contrato será de **NUEVE (09) 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 Pelaya 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. Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo. 7. Garantizar que el inmueble cuente con zona de parqueadero. 8. 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. 9. 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 Pelaya, como se ha viene realizando en años anteriores. 5. Verificar si el contratista se encuentra afiliado y al día con el último 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 de TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS ($332.026.515),**

	y amparado con el CDP No 79 de fecha 06 de febrero de 2024, Rubro: 04 - 2 .3.2.02.02.007.02-20. Denominado: Arrendamiento.
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:	Dado que en el municipio de Pelaya no se encuentra otro inmueble con las características requeridas para el funcionamiento de la institución educativa, se tomó como base para establecer el valor del Canon Avaluó realizado por el Arquitecto Rubén Darío Carrillo García, miembro de La Lonja, los contratos en vigencias anteriores y el incremento del IPC.
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: **TREINTA Y SIES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS ($36.891.835) M.L.** Por mes completo y el valor restante se cancelará de acuerdo a la fracción de mes a ejecutar. 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. ❖ 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: YASMIN ROCÍO GARCÍA MENESES CARGO: Secretario de Educación Departamental Revisó.	**FIRMA:**
NOMBRE: LILIANA MARÍA POSADA ABELLA CARGO: Profesional Universitario S.E.D. Revisó.	**FIRMA:**
NOMBRE: EDISON SAUCEDO OSPINA CARGO: Profesional Universitario/ con asignación de Funciones de Recursos Humanos. Elaboró.	**FIRMA:**