República de Colombia Gobernación de Santander	ESTUDIOS DEL SECTOR PARA PROCESOS DE SELECCION	CÓDIGO	AP-CCP-RG-71
		VERSIÓN	0
		FECHA DE APROBACIÓN	19/04/2023
		PÁGINA	1 de 11

ANALISIS DEL SECTOR

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 No. 13-61 / CALLE 14 No. 9-49-53-55-65 BARRIO CENTRO MALAGA DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MALAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL "COLEGIO NUESTRA SEÑORA EL ROSARIO", DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO **"PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER**

2024

INTRODUCCION

A continuación se presentará el estudio del sector económico conforme con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar el proceso de contratación directa causal arrendamiento de inmuebles.

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de servicios, se evidencia que de acuerdo con las obligaciones que se desarrollarán en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad.

Se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector "Inmobiliario" realizado en la etapa de planeación y estructuración del mismo, así:

OBJETO CONTRACTUAL

El objeto del contrato es: **ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 No. 13-61 / CALLE 14 No. 9-49-53-55-65 BARRIO CENTRO MALAGA DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MALAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL "COLEGIO NUESTRA SEÑORA EL ROSARIO",** DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO **"PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER",** El contratista se compromete con el Departamento de Santander a arrendar el inmueble de su propiedad ubicado en la carrera 9 # 2-26, del perimetro urbano del municipio de MALAGA (Santander), para el funcionamiento del **COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO"**

El decreto 1851 de 2015, define lo que es una insuficiencia en su Artículo 2.3.1.3.1.5. Definiciones, numeral 5. Insuficiencia de infraestructura física: Se presenta cuando la entidad territorial certificada no cuenta con la infraestructura física necesaria para atender la totalidad de la demanda educativa, o cuando la que posee no se encuentra en condiciones de ser utilizada para la prestación del servicio educativo. El estudio de insuficiencia y limitaciones que anualmente cada entidad territorial debe realizar y presentar ante el MEN, evidenciando el análisis de la cobertura (matrícula), las necesidades de dicha demanda y la oferta o capacidad oficial instalada tanto en infraestructura física, recurso humano y dotación.

JUSTIFICACIÓN

En Colombia la educación se define como un proceso de formación permanente, personal cultural y social que se fundamenta en una concepción integral de la persona humana, de su dignidad, de sus derechos y de sus deberes. El sistema educativo colombiano lo conforman: la educación inicial, la educación preescolar, la educación básica (primaria cinco grados y secundaria cuatro grados), la educación media (dos grados y culmina con el título de bachiller.), y la educación superior.

A nivel nacional con relación a los datos de cobertura en cifras del MEN a corte de septiembre de 2023, se cuenta con 18.023 establecimientos educativos de los cuales 8.455 son del sector oficial.

En cuanto a la ETC SANTANDER la conforman 82 municipios no certificados en educación, los cuales se encuentran distribuidos en 7 PROVINCIAS, en las que se ubican los 275 EE oficiales

El departamento de Santander para el año 2023 cerró una matrícula oficial (incluido programa de jóvenes y adultos) de 132.3111 estudiantes, 7.476 estudiantes menos respecto al mismo periodo del año 2020.

TABLA 2. ESTADISTICAS DE MATRICULA

	AÑO 2020	AÑO 2023
MATRICULA TOTAL	153.176	152.926
MATRICULA PRIVADA	13.389	20.615
MATRICULA OFICIAL RECONOCIDA (6A)	139.787	132.311
CONTRATADA SAT JOVENES Y ADULTOS	2.738	1.889
MATRICULA OFICIAL	137.049	130.422
JOVENES ADULTOS HORAS EXTRAS	2.349	2.017
MATRICULA DE GRADOS 0-13	134.700	128.405

FUENTE: Secretaría de Educación. Grupo Cobertura Educativa. 01 de diciembre de 2023

La prestación del servicio educativo para estos estudiantes se viene garantizando con la capacidad institucional oficial y recurriendo a la capacidad institucional del sector privado, conforme al decreto 1851 de 2015 "Por el cual se reglamenta la contratación del servicio público educativo por parte de las entidades territoriales certificadas y se subroga un capítulo del Decreto 1075 de 2015."

Lo anterior debido a la insuficiencia de infraestructura física que se presenta porque la entidad territorial certificada no cuenta con la infraestructura física necesaria para atender la totalidad de la demanda educativa, y porque un porcentaje de la que posee no se encuentra en condiciones de ser utilizada para la prestación del servicio educativo.

Establece dentro de las otras estrategias de ampliación de cobertura, la necesidad de contar con el "arrendamiento de la planta física: la Gobernación de Santander ha recurrido al arrendamiento de planta física para garantizar el servicio educativo tanto en zonas urbanas como rurales en los que la infraestructura oficial es insuficiente para atender la demanda, así como para atender situaciones de ruralidad dispersa de difícil acceso".

Así mismo, se presentan limitaciones de carácter imprevisto, que son aquellas situaciones ocasionadas por desastres naturales o antropogénicos, es decir, por efectos catastróficos derivados de la acción directa o indirecta del hombre, que impidan o limiten la prestación del servicio educativo en los establecimientos educativos oficiales, requiriendo por ello de la especial atención de los organismos del Estado y de otras entidades de carácter humanitario o de servicio social. Las situaciones ocasionales de alteración del orden público o de desplazamiento forzado y la imposibilidad de usar infraestructuras afectadas también se consideran limitaciones de carácter imprevisible.

Algunas de las limitaciones que pueden llegarse a presentar en la ETC Santander son:

- Situación geográfica de la zona: La ETC Santander cuenta con sedes educativas con gran dispersión geográfica y vías de difícil acceso.

- Deterioro de planta física: derivados por emergencias, factores ambientales, uso o desgaste de materiales o por falta de mantenimiento, generando riesgos para la seguridad de la comunidad educativa, afectando la experiencia y la calidad del aprendizaje de los niños y las niñas.

- Titularidad de predios: Terrenos de particulares en los que funcionan sedes educativas sin derecho de dominio, titularidad, propiedad y posesión sobre el predio, lo que no permite realizar inversiones en infraestructura educativa.

- Órdenes judiciales: Medidas que instan a garantizar la educación de los niños, niñas y adolescentes como derecho constitucional. El derecho a la educación encierra la posibilidad que tiene toda persona y, en particular, los menores de edad, para acceder a los servicios educativos y de aprendizaje con la finalidad de recibir una formación académica, de ahí la relación que se ha establecido con el derecho a la dignidad humana.

- Fenómenos naturales: se identificaron riesgos de origen natural tales como, deslizamientos, derrumbes, incendios, sequía, fallas o vulnerabilidad, situación que perjudicaba a una población estudiantil.

- Riesgos antrópicos: afectaciones por cercanía a químicos, líneas de transmisión eléctrica, líneas férreas, autopistas, contaminación, orden público, rellenos, etc.

Por lo mencionado se recurre a la consecución de infraestructura física en territorios en los que el departamento no cuenta con planta física de su propiedad o del municipio específico, tal como lo menciona el estudio de insuficiencia y limitaciones (EIL) que la entidad territorial realiza anualmente. Este documento de estudio técnico y herramienta de planeación territorial incluye dentro de las otras estrategias de ampliación de cobertura, la necesidad de contar con el "arrendamiento de la planta física: la Gobernación de Santander ha recurrido al arrendamiento de planta física para garantizar el servicio educativo tanto en zonas urbanas como rurales en los que la infraestructura oficial es insuficiente para atender la demanda, así como para atender situaciones de ruralidad dispersa de difícil acceso".

En el estudio técnico se evidencia la ausencia de planta física adecuada y suficiente para garantizar al total de la población matriculada. Específicamente no se cuenta con infraestructura física que cubra el 100% de la demanda educativa, sumado a otras situaciones específicas: De una parte, el deterioro de la infraestructura de algunas sedes, por falta de mantenimiento, antigüedad de la misma y afectaciones por fenómenos naturales; de otra parte, la ubicación de algunas sedes educativas las cuales se encuentran en predios que no son de propiedad del departamento o del municipio, estos predios algunos han sido donados pero no cuentan con la legalización del mismo, ni se ha realizado por parte de las administraciones Página 6 de 32 municipales los actos administrativos correspondientes que certifiquen la posesión del terreno y se puedan realizar las inversiones por parte del departamento en cuanto a mantenimiento y adecuaciones de las mismas por problemas de titularidad del predio.

PERSPECTIVA LEGAL

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece como fines esenciales del estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (...).

El decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa en concordancia con los requisitos exigidos para la contratación por la ley 80 de 1993.

PERSPECTIVA TÉCNICA

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

De acuerdo con el análisis de conveniencia y oportunidad establecido en los estudios previos, la Secretaría de Educación del Departamento de Santander necesita contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades de la comunidad estudiantil de cada uno de los Municipios que no cuentan con las sedes requeridas para prestar el servicio educativo.

INFORMACIÓN DEL SECTOR

El banco de la república realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

Para efectos del presente proceso se tendrá en cuenta la división sectorial según la actividad económica. Teniendo en cuenta el presente objeto se ubicará en el sector inmobiliario.

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo son el DANE, SIREM, ANDI, entre otros

El sector inmobiliario en Colombia maneja los siguientes productos:

- Lotes
- Vivienda rustica
- Vivienda urbana
- Condominio
- Edificios de apartamentos
- Edificios de oficinas
- Locales comerciales
- Centros comerciales

Los servicios Inmobiliarios y Alquileres de vivienda, pertenece al sector terciario de la economía y generan encadenamientos en su cadena productiva; entre los demandantes de propiedad raíz, los constructores y las compañías de financiamiento de proyectos tanto para empresas como para las familias.

Perspectivas Generales Del Sector.

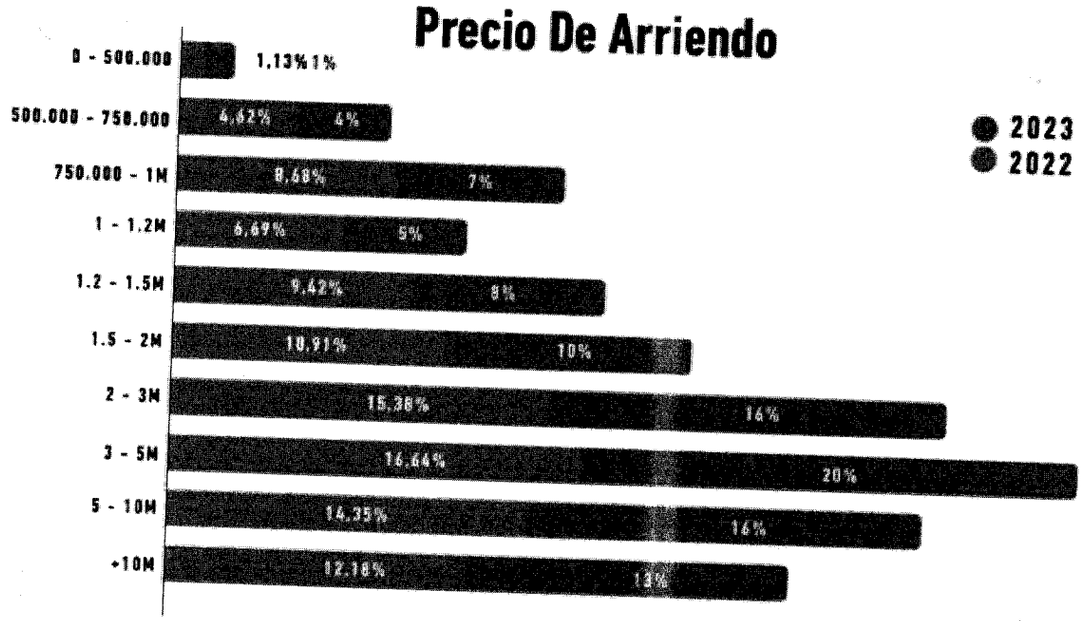
En Colombia, el 40,2 % de los hogares están en arrendamiento para 2023. De ellos, el 91 % de los arrendamientos son estratos 1, 2 y 3. Por esto, los actores principales del sector pidan medidas que sean útiles para favorecer el mercado inmobiliario.

"De acuerdo con el informe de Oferta de Mercado Inmobiliario de FEDELONJAS, la mayor cantidad de oferta de vivienda en alquiler está en unidades entre 40 y 60 metros de área. Este es un tema de alta relevancia ahora que el porcentaje de hogares arrendatarios llegó

al 40,2% y pasó a ser el tipo de tenencia predominante en el país", explica Mario Andrés Ramírez, presidente de FEDELONJAS.

Según el informe, en las cabeceras municipales los hogares en arriendos son el 47,6 %. Es tal la importancia que tiene en el sector, el mercado asciende a $27 billones.

Al cierre del año 2023, la oferta de precios en arriendo se concentró en el rango de los 3 y 5 millones, seguido de los cánones entre 2 y 3 millones, con un 20% y 16% de la participación, respectivamente. La oferta fue mayor para los apartamentos en arriendo, con un 46,45%, sin embargo, la oferta de locales, bodegas y otras tipologías, también fue representativa, con el 41,26% del total.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023

Comportamiento de los inmuebles comerciales en arrendamiento

Este segmento superó el aumento que tuvieron los inmuebles residenciales en 2022, con un incremento en ese entonces del 8,7% en locales y del 8,3% para oficinas y bodegas. En cuanto al año 2023, el aumento fue del 12.3% anual para locales, 12.6% oficinas y 13.2% bodegas.

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual exige que durante la etapa de planeación contractual la Entidad debe efectuar un análisis para conocer el sector relativo al objeto contractual desde la perspectiva legal, comercial, financiera, de organización técnica y de análisis de riesgo, y en concordancia con las Directrices de Colombia Compra Eficiente, las cuales señalan que el análisis del sector debe cubrir tres áreas como son: Aspectos Generales, Estudio de la Oferta y Estudio de la Demanda.

Análisis de la demanda

En el Departamento de Santander, en los últimos años se registran los siguientes procesos de contratación con objeto similar al del presente proceso, relacionándose desde la vigencia 2022, así:

Entidad Contratante	Departamento de Santander
Número del Contrato	CO1.NTC.4149573

Año suscripción de la aceptación de la oferta	2023
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del contrato	CONTRATACION DIRECTA
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE SALONES Y ESPACIOS COMUNES DEL COLEGIO AGROPECUARIO LA FORTUNA DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE RURAL LOS ACACIOS DE LA INSTITUCION EDUCATIVA POZO NUTRIAS DOS, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVES DEL ARRIENDO DE INMUEBLES EN LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER
Valor total del contrato	$ 31.714.800,00
Contratista	COLEGIO AGROPECUARIO LA FORTUNA
Fuente	https://colombialicita.com/licitacion/210572491

Entidad Contratante	Departamento de Santander
Número del Contrato	00001610
Año suscripción de la aceptación de la oferta	2023
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del	CONTRATACION DIRECTA
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1 No 4-76/85 DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CONTRATACION PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE B DEL INSTITUTO TECNICO INDUSTRIAL SAN JUAN BOSCO (INSTITUTO LAURA VICUÑA), DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER
Valor total del contrato	$ 83.469.776,00
Contratista	Instituto de las Hijas de los Sagrados Corazones Provincia Corazón de María
Fuente	https://portalguane.santander.gov.co/contratos/

Entidad Contratante	Departamento de Santander
Número del Contrato	ED-CD-22-0040
Año suscripción de la aceptación de la oferta	2022
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del contrato	CONTRATACION DIRECTA

Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LOTE DE TERRENO RURAL No 1 UBICADO EN LA VEREDA VISCAINA DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURI PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO RURAL SEDE LOS ACASIOS DE LA INSTITUCION EDUCATIVA POZO NUTRIAS DOS, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO APOYO DEL FORTALECIMIENTO DE LA COBERTURA EDUCATIVA EN MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER
Valor total del contrato	$ 31.200.000,00
Contratista	COLEGIO AGROPECUARIO LA FORTUNA
Fuente	https://colombialicita.com/licitacion/166992520

Entidad Contratante	Departamento de Santander
Número del Contrato	ED-CD-22-0037
Año suscripción de la aceptación de la oferta	2022
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del contrato	CONTRATACION DIRECTA
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE 04 URUMALES DEL INSTITUTO SAN ISIDRO DE CACHIRI UBICADO EN EL PREDIO EL RETIRO, VEREDA GRAMALOTICO, CORREGIMIENTO DE CACHIRI, MUNICIPIO DE SURATA SANTANDER QUE JOSE JOAQUIN ORTEGA LE HACE A LA SECRETARIA DE EDUCACION DEPARTAMENTO DE SANTANDER, DENTRO DEL MARCO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER
Valor total del contrato	$ 7.907.243,00
Contratista	INSTITUTO SAN ISIDRO DE CACHIRI
Fuente	https://colombialicita.com/licitacion/167037936

De acuerdo con la información recopilada de los contratos suscritos anteriormente por la Gobernación de Santander, se evidencia la necesidad de contratar el servicio para garantizar el acceso a la educaciónón de los niños y niñas del sector, con criterios de calidad y eficiencia, conforme al artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007.

De otra parte, de acuerdo con el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), varias entidades públicas han adelantado procesos de selección referente al objeto que la Gobernación de Santander pretende contratar.

Entre las entidades públicas que lo han desarrollado están:

Entidad	GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR
Número del Contrato	CD-SGR-0851-2024
Año suscripción de la	2024
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA

Objeto del contrato	ARRIENDO DE INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN ESTABLECIMIENTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO DE BÁSICA SECUNDARIA Y MEDIA A ESTUDIANTES DEL MUNICIPIO DE LA GLORIA
Valor total del contrato	$ 59.336.418,00
Garantías	De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 77 del Decreto 1510 de 2013, compilado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.5, del Decreto 1082 de 2015, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías.
Contratista	SANDRA PATRICIA PINEDA HERNANDEZ
Fuente	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Entidad Contratante	INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE LA BOQUILLA
Número del Contrato	05
Año suscripción de la aceptación de la oferta	2023
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del contrato	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA DE LA BOQUILLA, SEDE MARIA BERNARDA AÑO LECTIVO DEL 2023
Valor total del contrato	$ 119.988.000,00
Garantías	Deberá cumplir con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento del inmueble y en especial: a) Entregar a la institución educativa, el inmueble arrendado en buenas condiciones, que permitan su eficaz utilización en las distintas áreas; b) Entregar el inmueble con pleno servicio de agua, energía y gas, entregar el inmueble arrendado en buenas condiciones higiénicas, sanitarias y seguridad; c) Garantizar la inmediata disponibilidad para ser utilizado el inmueble libre de todo inconveniente, vivientes, zonas restringidas o compartidas con otras personas o entidades. d Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
Contratista	FUNDACIÓN PROMOTORA DEL DESARROLLO DE LA BOQUILLA TIERRA BAJA MANZANILLO Y PUERTO REY
Fuente	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Entidad Contratante	GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR
Número del Contrato	CD-SGR-0558-2023
Año suscripción de la aceptación de la oferta	2023
Estado	CELEBRADO
Modalidad de Selección del contrato	CONTRATACIÓN DIRECTA

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
Valor total del contrato	$ 367.973.100,00
Garantías	De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 77 del Decreto 1510 de 2013, compilado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.5, del Decreto 1082 de 2015, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías.
Contratista	FUNDACION JARDIN INFANTIL PELAYA
Fuente	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Dentro de las características más representativas tenidas en cuenta por las entidades para la efectiva celebración y ejecución del objeto del contrato, se destacan:

Modalidad de contratación: La modalidad de contratación que prevalece para este objeto contractual es la de contratación directa.

Forma de pago: Las entidades públicas eligen formas de pago parciales, mes vencido de o fracción según corresponda de acuerdo a los servicios efectivamente realizados, una vez dado el visto bueno del supervisor, entrega de documentos y cumplimiento de los requisitos.

Garantías: En su mayoría, las entidades han establecido lo dispuesto en el Artículo 77 del Decreto 1510 de 2013, compilado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.5, del Decreto 1082 de 2015, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías

Forma cálculo del presupuesto: Para determinar el valor de la contratación se tuvo en cuenta el valor comercial del inmueble.

Según el artículo 20 de la Ley 820 del 2003, cada 12 meses de ejecución del contrato, el arrendador puede incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al incremento del IPC del año anterior. Esto es el ya mencionado 9,28%.

Ley 820 de 2003 - ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento no puede exceder el 1 % del valor comercial del inmueble o de la parte dada en arriendo, y la estimación comercial no podrá exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente.

Análisis de la oferta

De acuerdo con los Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas - **UNSPSC:** La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

Código UNSPSC	Producto
80131500	Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales
80131501	Arrendamiento de residencias

La evaluación de las propuestas económicas se realizará teniendo el cumplimiento de las especificaciones técnicas y su relación en cuanto al valor del servicio, de acuerdo con la oferta económica. El Departamento de Santander pagará el valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS M/CTE ($255.169.640,45),** en ocho (08) mensualidades vencidas **DE TREINTA MILLONES DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA SITE PESOS CON SETENTA CENTAVOS ($30.019.957,70);** Un último pago que será a la terminación del contrato con el recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato designado para tal efecto, por valor de **QUINCE MILLONES NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS ($15.009.978,85)** correspondiente a 15 días del mes de Diciembre de 2024, previa certificación de cumplimiento del objeto contractual por parte del Supervisor del contrato.

De acuerdo con el Avaluó Urbano, realizado por la SRA. LUZ MARINA RINCON (RNA MI: 52.024.893), al COLEGIO NUESTRA SEÑORA EL ROSARIO ubicado en: carrera 9 No. 13-61 / calle 14 No. 9-49-53-55-65, del perimetro urbano del municipio de Malaga (Santander).; se puedo establecer que en esta oportunidad el valor del canon no supera el porcentaje establecido en la Ley 820 de 2003, articulo 18. Renta de Arriendo.

Total, Avaluó: $8.318.500.000,00
Valor Propuesta, vigencia 2024: $255.169.640,45
Valor Propuesta (8 meses y 15 días), vigencia 2024: Canon mensual (8 meses $30.019.957,70); Canon de 20 días ($15.009.978,85).
Valor porcentual del canon mensual: **0.36%**

MARÍA PAOLA SUAREZ MORALES
Secretaria de Educación Departamental

MANUEL ENRIQUE RÍOS MADIEDO
Director Estratégico. SED

Proyecto: CPS – Sergio A. Gomez Ossa SE

NOTA: La información relevante del Analisis del mercado, analisis de la demanta y la oferta deben actualizarse conforme a la realidad de la economia nacional y de la vigencia en la que se realizan los mismos.