ESTUDIOS PREVIOS

De conformidad con los lineamientos previstos en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas que modifiquen, reglamenten o sustituyan, se procede a realizar el análisis de conveniencia y oportunidad para establecer la necesidad y oportunidad de realizar la presente contratación.

A su vez el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.1.2.1.1 señala que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato, igualmente establece los elementos que debe contener los estudios y documentos previos.

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La educación es un factor esencial del desarrollo humano e instrumento fundamental para el crecimiento económico de cualquier país. La falta de educación constituye uno de los factores substanciales para generar desigualdad y mayor concentración de oportunidades. El artículo 67 de la Constitución Política de Colombia proclama "Corresponde al Estado regular y ejercer la suprema inspección y vigilancia de la educación con el fin de velar por su calidad, por el cumplimiento de sus fines y por la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos; garantizar el adecuado cubrimiento del servicio y asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo (...)".

Es obligación del Estado Social de Derecho asegurar la prestación del servicio educativo a todas las personas y velar porque cualquiera pueda acceder a ella sin importar su condición. La opción más conocida es la prestación, por parte del sector público, del servicio social educativo. Pero la provisión de un bien social por parte del sector público tiene una ventaja adicional: la capacidad de redistribuir el ingreso es considerada una buena herramienta ante la falta de información sobre los agentes. No obstante, dicha política puede acarrear disyuntivas entre calidad y redistribución, y entre eficiencia y redistribución.

El Departamento de Santander actualmente el departamento de Santander aún no cuenta con capacidad instalada completa en cuanto a infraestructura física en sus **82** municipios no certificados que permita responder y cubrir al **100%** de la demanda. Razón por la que 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 se evidencia en el estudio de Insuficiencia y Limitaciones (EIL) que la entidad territorial realiza anualmente. Este documento de estudio técnico y herramienta de planeación territorial analiza y demuestra la necesidad que tiene la entidad territorial tanto en la prestación del servicio (insuficiencia) como el déficit e insuficiencia de infraestructura o planta física para garantizar la respuesta a la demanda de espacios físicos y en consecuencia la necesidad de recurrir a la búsqueda de espacios físicos adecuados, pertinentes y suficientes que además permitan una educación de calidad.

Para el año 2023 el estudio demostró 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 a lo que se suman dos situaciones específicas: De una parte, el deterioro de la infraestructura de algunas sedes las cuales se incrementaron por efectos de la pandemia que implicó aislamiento preventivo de aproximadamente un año y medio desde el inicio de la misma, generando desuso de las instalaciones y 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 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. Al respecto el Plan de Desarrollo "Santander Siempre Contigo y para el mundo" contempló beneficiar establecimientos educativos con ambientes escolares básicos y/o complementarios en el departamento a través de obras de mejoramiento, reforzamiento, restauración y/o ampliación de infraestructura física oficial, así como la construcción de infraestructura nueva priorizando otros municipios.

El proyecto tiene como antecedentes y sustento el estudio de necesidades, 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.

Este estudio acorde con las orientaciones dadas en 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.

En este estudio se ha demostrado la inminente necesidad de garantizar la infraestructura física adecuada, suficiente para el funcionamiento de los ocho (8) establecimientos educativos oficiales en seis municipios diferentes y atender a la población estudiantil ya que hasta el momento la entidad territorial no ha logrado la disponibilidad de recursos de inversión que permitan garantizar la construcción de infraestructura física nueva para estos municipios.

El departamento de Santander en los últimos años ha venido respondiendo a través de la contratación de planta física privada pertinente y suficiente para garantizar el servicio educativo tanto en la zona urbana como rural en los que la infraestructura es insuficiente para atender la demanda, así como para atender situaciones de ruralidad dispersa en la que sería muy costoso y poco sostenible la construcción de nueva infraestructura física.

Para la vigencia 2024 la situación de insuficiencia por infraestructura física se ha evidenciado de nuevo en el estudio de Insuficiencia y limitaciones, así como en el Plan Anual de Contratación PACSE Santander. Por tanto, la Secretaría de Educación de Santander requiere continuar realizando la contratación de bienes inmuebles que cumplan condiciones óptimas para prestar el servicio educativo y por tanto garantizar el acceso y permanencia de los estudiantes al servicio educativo en los municipios de Santander donde existe la demanda.

La identificación de la oferta educativa en el Departamento de Santander, presenta dificultades, entre ellas, se continúa con la carencia de una planta de infraestructura educativa que dé cuenta de manera concreta y real de los espacios pedagógicos y su capacidad de ocupación, acorde con las normas técnicas de infraestructura escolar. La capacidad de la infraestructura física en los 82 municipios, es insuficiente para la demanda de cupos en los municipios de Contratación, Surata, Onzaga, Zapatoca, Málaga, El Playón, San Vicente de Chucurí, Gambita, para satisfacer las necesidades del servicio educativo, teniendo que contratar el arriendo de instalaciones privadas, donde funcionan los establecimientos educativos: Instituto de las Hijas de Sagrados Corazones Provincia Corazón de María en el municipio de Contratación, el Colegio Nuestra Señora de Fátima en el municipio de Onzaga, el Colegio Santo Tomas en el municipio de Zapatoca, el Instituto San Isidro de Cachiri en el municipio de Suratá, el Colegio Nuestra Señora del Rosario en el municipio de Málaga, Colegio Oficial San Francisco de Asís del municipio de El Playon, Colegio Luis A Calvo del municipio de Gambita. Igualmente, en el departamento, de las 2.230 sedes educativas el 68% son propiedad del estado (Nación-Departamento-Municipio) y el 32% restante presentan limitaciones en la titularidad de los predios, dado que son propiedad de personas naturales, comunidades religiosas, cooperativa, fundación,

comunidad, entre otras; o se desconoce su titularidad. Por tal motivo no es posible invertir en la ampliación de aulas, restaurantes escolares o mejoramiento de la infraestructura física, entre otras necesidades.

Igualmente, en el departamento, de las 2.230 sedes educativas el 68% son propiedad del Estado (Nación-Departamento-Municipio) y el 32% restante presentan limitaciones en la titularidad de los predios, dado que son propiedad de personas naturales, comunidades religiosas, cooperativa, fundación, comunidad, entre otras; o se desconoce su titularidad.

El departamento de Santander en los últimos años ha venido respondiendo a través de la contratación de planta física privada pertinente y suficiente para garantizar el servicio educativo tanto en la zona urbana como rural en los que la infraestructura es insuficiente para atender la demanda, así como para atender situaciones de ruralidad dispersa en la que sería muy costoso y poco sostenible la construcción de nueva infraestructura física. Un histórico muestra hasta el año 2023 la población atendida con INFRAESTRUCTURA ARRENDADA.

ANUALIDAD

MUNICIPIOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	PROYECCIÓN 2024
CONTRATACIÓN	203	187	202	202	209	199	176	175	180
MÁLAGA	1.010	1.002	1.029	1.003	1.016	1010	994	990	1016
ONZAGA	205	188	191	191	211	304	211	211	206
SURATÁ	3	7	8	6	4	5	9	9	4
ZAPATOCA	967	933	895	977	936	1070	876	863	895
SAN VICENTE DE CHUCURI	0	0	0	0	0	0	160	156	145
SANTA HELENA DEL OPÓN*	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EL PLAYÓN	0	0	0	0	0	0	0	2	6
GAMBITA*	0	0	0	0	0	0	0	0	326
TOTAL	2.388	2.317	2.325	2.379	2.376	2.588	2.426	2.406	2.778

Fuente SIMAT

Aunado a lo anterior existe la necesidad de dar cumplimiento a las normas que establecen los derechos fundamentales de los niños en Colombia.

En razón a la anterior situación, la Gobernación del Departamento de Santander en cumplimiento del Plan de Desarrollo 2020 - 2023: "**SANTANDER SIEMPRE CONTIGO Y PARA EL MUNDO**", programa: **"CALIDAD , COBERTURA Y FORTALECIMIENTO DE LA EDUCACION INICIAL , PREESCOLAR, BASICA Y MEDIA**", se registró el proyecto denominado: CALIDAD , COBERTURA Y FORTALECIMIENTO DE LA EDUCACION INCIAL, PREESCOLAR, BASICA Y MEDIA (2201, radicado en el Banco de Programas y Proyectos de la Secretaria de Planeación Departamental con número SSEPI No. **20240680000004**, y **BPIN 2024004680005 ,** según Certificado del Banco de Proyectos No. **045 del 29 de febrero de 2024**, a través de la Secretaria de Educación Departamental, pretende por medio del presente contrato contribuir a atender las necesidades educativas de los estudiantes del Municipio de MALAGA.

La educación es un derecho humano fundamental, esencial para poder ejercitar todos los demás derechos. La educación promueve la libertad y la autonomía personal y genera importantes beneficios para el desarrollo.

La Honorable Corte Constitucional en Sentencia SU-624 de 1999, sobre la educación en el Estado Social de Derecho expreso:

Uno de los fines esenciales del Estado es garantizar la efectividad de los derechos fundamentales constitucionales, dentro de ellos está la educación. Con el fin de lograr este propósito, objetivo prioritario del Estado social de derecho, hay múltiples destinatarios que tienen el deber conjunto de contribuir a la realización de la educación: la familia, el Estado y la sociedad. Por otro lado, en numerosas jurisprudencias de la Corte Constitucional se ha indicado que la educación es un derecho-deber. En la sentencia T-02/92 se precisó el alcance así:

"El artículo 67 de la Constitución establece en forma expresa que la educación primordialmente es una función social.

Este concepto de función social tiene su origen en los Estudios sobre la Transformación del Estado de León Duguit, que sostenía que: "Todo individuo tiene en la sociedad una cierta función que cumplir, una cierta tarea que ejecutar. Y ese es precisamente el fundamento de la regla de derecho que se impone a todos, grandes y pequeños, gobernantes y gobernados... Todo hombre tiene una función social que llenar, y por consecuencia tienen el deber social de desempeñarla; tiene el deber de desenvolver, tan completamente como le sea posible, su individualidad física, intelectual y moral para cumplir esa función de la mejor manera posible y nadie puede entorpecer ese libre desenvolvimiento.".
De la tesis de la función social de la educación surge entonces la educación como "derecho-deber", que afecta a todos los que participan en esa órbita cultural.

Obligaciones del Estado respecto a la educación

La Carta establece que "La familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos" (art. 44 C.P.). El inciso 3° del art. 67 de la C.P. reitera que "El Estado, la sociedad y la familia, son responsables de la educación".

Se concreta esta obligación del Estado, en varias normas de la Carta, entre otras: los incisos 4°, 5° y 6° del artículo 68 de la C.P. que establecen:

"La educación será gratuita en las instituciones del Estado, sin perjuicio del cobro de derechos académicos a quienes puedan sufragarlos.

Corresponde al Estado regular y ejercer la suprema inspección y vigilancia de la educación con el fin de velar por su calidad, por el cumplimiento de sus fines y por la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos; garantizar el adecuado cubrimiento del servicio y asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.

La Nación y las entidades territoriales participarán en la dirección, financiación y administración de los servicios educativos estatales, en los términos que señalen la Constitución y la ley."

Pero, el Estado no sólo debe responder por lo establecido en los tres incisos transcritos anteriormente, sino que como lo señala el tercer inciso del artículo 67 de la C.P. debe hacerse realidad el mandato de que la educación será obligatoria entre los cinco y los quince años de edad y, cómo mínimo comprenderá un año de preescolar y nueve de educación básica. Armoniza lo anterior con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por Colombia mediante ley 74 de 1968, que en su artículo 13, numeral 2, literal a) dice que "la enseñanza primaria debe ser obligatoria y asequible a todos gratuitamente". Aunque este instrumento internacional habla solamente de enseñanza primaria, se trata de una estipulación mínima, (artículos 4 y 5 de dicho Pacto), luego la norma constitucional que lleva la protección más allá de la escuela primaria, en cuanto menciona el año preescolar y nueve años de educación básica, es la aplicable en Colombia.

Por lo tanto, al Estado le corresponde hacer realidad las normas constitucionales en la prestación del servicio de educación en los grados antes señalados, directamente a través de la educación pública, sin perjuicio de la opción de los padres para escoger la educación de sus hijos en un colegio particular. Pero aclarándose que la opción de los padres no desplaza la obligación del Estado.

La Constitucion Politica dispone en su Articulo 44:

"Son derechos fundamentales de los niños: la vida, la integridad física, la salud y la seguridad social, la alimentación equilibrada, su nombre y nacionalidad, tener una familia y no ser separados de ella, el cuidado y amor, la educación y la cultura, la recreación y la libre expresión de su opinión. Serán protegidos contra toda forma de abandono, violencia física o moral, secuestro, venta, abuso sexual, explotación laboral o económica y trabajos riesgosos. Gozarán también de los demás derechos consagrados en la Constitución, en las leyes y en los tratados internacionales ratificados por Colombia. La familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos. Cualquier persona puede exigir de la autoridad competente su cumplimiento y la sanción de los infractores. Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás".

Igualmente la Corte Constitucional en Sentencia T-306 de 2011, expresó:

"El derecho a la educación consiste, básicamente, en la facultad de gozar de un servicio de educación en condiciones de disponibilidad, accesibilidad, adaptabilidad y aceptabilidad. Es por esto que la educación a más de ser un derecho es un servicio público en virtud del artículo 67 de la Constitución.

El derecho a la educación es reconocido en el artículo 44 de la Constitución, el cual hace referencia a los niños y las niñas como sus titulares, y en el artículo 67 de la misma según el cual este derecho se radica, también, en cabeza de las demás personas. Además, es reconocido por varios tratados internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia -que hacen parte del bloque de constitucionalidad al tenor del artículo 93 de la Carta de 1991- como el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (artículo 13), el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales -en adelante Pacto de San Salvador- (artículo 13) y la Convención sobre los Derechos del Niño (artículo 28).

Desde sus primeros años, esta Corte ha resaltado la importancia del derecho a la educación como instrumento o medio esencial para alcanzar el goce de otros derechos tales como la dignidad humana, el libre desarrollo de la personalidad, la igualdad, el derecho a escoger profesión u oficio, el derecho al trabajo, el mínimo vital y, en general, para lograr una ciudadanía plena. Así mismo, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, organismo que interpreta y vigila el cumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su Observación General No. 13 sobre el derecho a la educación, afirmó que éste derecho "es el principal medio que permite a adultos y menores marginados económica y socialmente salir de la pobreza y participar plenamente en sus comunidades", razón por la cual cobra vital importancia en un país como el nuestro".

De igual manera la Ley 1098 de 2006, dispone:

"ARTÍCULO 8o. INTERÉS SUPERIOR DE LOS NIÑOS, LAS NIÑAS Y LOS ADOLESCENTES. *Se entiende por interés superior del niño, niña y adolescente, el imperativo que obliga a todas las personas a garantizar la satisfacción integral y simultánea de todos sus Derechos Humanos, que son universales, prevalentes e interdependientes.*

ARTÍCULO 9o. PREVALENCIA DE LOS DERECHOS. *En todo acto, decisión o medida administrativa, judicial o de cualquier naturaleza que deba adoptarse en relación con los*

niños, las niñas y los adolescentes, prevalecerán los derechos de estos, en especial si existe conflicto entre sus derechos fundamentales con los de cualquier otra persona.

En caso de conflicto entre dos o más disposiciones legales, administrativas o disciplinarias, se aplicará la norma más favorable al interés superior del niño, niña o adolescente

ARTÍCULO 11. EXIGIBILIDAD DE LOS DERECHOS. *Salvo las normas procesales sobre legitimidad en la causa para incoar las acciones judiciales o procedimientos administrativos a favor de los menores de edad, cualquier persona puede exigir de la autoridad competente el cumplimiento y el restablecimiento de los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes.*

El Estado en cabeza de todos y cada uno de sus agentes tiene la responsabilidad inexcusable de actuar oportunamente para garantizar la realización, protección y el restablecimiento de los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes.

ARTÍCULO 28. DERECHO A LA EDUCACIÓN. *Los niños, las niñas y los adolescentes tienen derecho a una educación de calidad. Esta será obligatoria por parte del Estado en un año de preescolar y nueve de educación básica. La educación será gratuita en las instituciones estatales de acuerdo con los términos establecidos en la Constitución Política. Incurrirá en multa hasta de 20 salarios mínimos quienes se abstengan de recibir a un niño en los establecimientos públicos de educación"*

El Departamento de Santander no cuenta en el Municipio de Malaga con una infraestructura educativa que permita prestar el servicio de educación acorde con las necesidades de los estudiantes que dicha localidad, razón por la cual se hace necesario suscribir el presente contrato de arrendamiento.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

El objeto a contratar 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 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 Supervisor del contrato será un funcionario adscrito a la Secretaria de Educación de Santander, quien certificará el cumplimiento de sus obligaciones como requisito de pago del valor pactado.

2.1 ALCANCE DEL OBJETO:

El contratista se compromete con el Departamento de Santander a arrendar el inmueble de su propiedad 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 DEL ROSARIO**

2.2. DURACIÓN:

Será de 8 meses y 15 días contados a partir de la suscripción del acta de inicio, en todo caso este plazo no podrá superar el 30 de diciembre de 2024.

2.3. FORMA DE PAGO:

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, el cual se realizara de acuerdo a los informes que presente el supervisor del contrato y una vez legalizada la obligación contraída, con el cumplimiento de los requisitos legales y administrativos necesarios para el diligenciamiento de la respectiva obligación contraída, anexando el contratista el informe de cumplimiento a satisfacción del objeto contractual dado por el supervisor designado por el Departamento, al igual que el pago del sistema de seguridad social integral y parafiscal, de conformidad con el Artículo 23 parágrafo 1 de la Ley 1150 de 2007.

Para respaldar el valor del contrato, el Departamento de Santander cuenta con el CDP **No. 24000557 del 07 de marzo 2024.**

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato se ejecutará en el **MUNICIPIO DE MALAGA**, Departamento de Santander.

2.5. DESTINACION DEL INMUEBLE:

El inmueble se destinará para el funcionamiento del **COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO** del Municipio de **MALAGA** (S).

2.6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

En desarrollo de la contratación a realizar, se debe tener en cuenta lo establecido para el efecto en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y cumplir con las siguientes obligaciones:

El arrendador deberá cumplir con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento del inmueble y en especial:

a. Entregar al Departamento el inmueble para EL FUNCIONAMIENTO del **COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO**, el inmueble objeto del arrendamiento, deberá estar en buenas condiciones que permitan su eficaz utilización en las distintas áreas.
b. Entregar el inmueble arrendado en buenas condiciones higiénico – sanitarias y de seguridad.
c. Mantener en el inmueble los bienes 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 goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte del Departamento.
d. Librar al Departamento de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
e. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
f. Presentar certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el representante legal, en donde se acredite estar a paz y salvo por concepto del pago de los aportes de sus empleados al sistema integral de seguridad social, parafiscales, demás obligaciones.
g. Prestar a entera satisfacción el servicio.
h. Aceptar la supervisión por parte del Departamento.
i. Prestar la colaboración necesaria para el desarrollo del objeto del contrato.
j. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y entrabamientos que puedan presentarse.

k. No acceder a amenazas o a peticiones de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho informando inmediatamente a la Entidad y demás autoridades competentes cuando se presenten peticiones o amenazas.

2.7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (DEPARTAMENTO)

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado salvo deterioro normal derivado de su uso
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador
7. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
8. El evento que EL ARRENDATARIO requiera efectuarle mejoras al inmueble, deberá informarle previamente al ARRENDADOR, a fin de obtener su autorización.

3. LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

LA LEY 80 DE 1993, EXPRESA SOBRE LA MODALIDAD CONTRACTUAL:

> **"ART. 25. —DEL PRINCIPIO DE ECONOMÍA.** En virtud de este principio:
> .....
> 2. Las normas de los procedimientos contractuales se interpretarán de tal manera que no den ocasión a seguir trámites distintos y adicionales a los expresamente previstos o que permitan valerse de los defectos de forma o de la inobservancia de requisitos para no decidir o proferir providencias inhibitorias."

El artículo 40 de la ley 80 de 1993 faculta a las entidades para celebrar los acuerdos que permitan la autonomía y requieran el cumplimiento de los fines estatales, permitiendo de esta forma promover la capacidad de gestión y administración de los servicios públicos para el cumplimiento de los objetivos encontrados en la entidad a cargo.

Que la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2, numeral 4 literal i contempla dentro de las modalidades de selección la contratación directa por la causal arrendamiento o adquisición de inmueble , el cual se armoniza con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 que establece el arriendo de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa, para lo cual deben seguir tan 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.

4. EL ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

VALOR DEL CONTRATO: El Departamento ha calculado el valor del contrato de arrendamiento por un 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), este presupuesto incluye todas las variables que afectan el valor del mismo, costos directos e indirectos, incluyendo los gastos ordenanzales, pagaderos por mensualidades vencidas y se estableció de acuerdo al avalúo realizado.

El valor del arrendamiento fue fijado en función a la necesidad de la entidad, al avalúo y a la propuesta presentada y su justificación reposa en el estudio del sector.

Adicionalmente la necesidad se encuentra contemplada en el plan anual de adquisiciones de la entidad.

5. FUENTE DE FINANCIACIÓN:

El valor del presente contrato cuenta con la Disponibilidad Presupuestal No. **24000557 del 07 de marzo de 2024**, expedido por el Director Técnico de Presupuesto, con cargo al Rubro Presupuestal **2.3.2.02.02.009.22.2201.2201071.03**, Fuente de Financiación: Participación por el Ejercicio del Monopolio de Licores y Alcoholes Potables – Educación (14% Ley 1816/16).

Así mismo se encuentra inscrito con el numero SSEPI 20240680000004, BPIN 2024004680005 el proyecto: "**PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER**, programa: "CALIDAD, COBERTURA Y FORTALECIMIENTO DE EDUCACION INICIAL, PREESCOLAR , BASICA Y MEDIA", radicado en el Banco de Programas y Proyectos de la Secretaria de Planeación Departamental con número **SSEPI No. 20240680000004, BPIN 2024004680005** según certificación No. **045 del 29 de febrero de 2024.**

6. LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Se deja constancia que la Secretaria de Educación Departamental a través de la Dirección Estratégica cumplió con el deber de análisis del mercado inmobiliario del **Municipio de Malaga** lo que le permitió establecer que el inmueble objeto del proceso contractual cuenta con la infraestructura física necesaria y su propietario cuenta con la idoneidad requerida para la suscripción, perfeccionamiento y ejecución del contrato de arrendamiento, ya que no existe otro inmueble que cumpla con la descripción necesaria para el funcionamiento, pues el mismo figura integrado al conjunto de bienes de la Institución educativa **COLEGIO NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO, lo que nos lleva a contratar directamente con el propietario del inmueble.**

Por tratarse de un contrato de Arrendamiento, se debe verificar la idoneidad del contratista, y no requiere la existencia de varias propuestas, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

7. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO.

[redacted]	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento
			Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría				

11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
General	General	General	General	General	General	General	General	General	General	General
Interno	Interno	Interno	interno	interno	Interno	Interno	Interno	Interno	interno	Interno
ejecución	ejecución	ejecución	Ejecución	Ejecución	ejecución	Planeación	Planeación	ejecución	contratación	ejecución
Contratación	Regulatorio	Naturaleza	Social o Político	Social o	Naturaleza	Económico	Económico	Social Político	operacional	operacional
Eventos imprevistos a nivel interno que retrasen el	Cambien las condiciones regulatorias que afecten las	La ocurrencia de eventos imprevisibles que afecten la	Cambio en el Acceso a Servicios Públicos Domiciliarios en la	Manifestación Publicas de Personal de la Zona	Sismo	Fluctuación de la negociación del canon mensual de	Fluctuación de la negociación del canon	Manifestaciones públicas de la comunidad educativa	Pago tardío del canon de arrendamiento e incumplimiento	Información errónea o desactualizada suministrada por la entidad
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Menor	Insignificante	Menor	Menor	Menor	Menor	Insignificante	Insignificante	Menor	Menor	Moderado
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo
Entidad Territorial	Entidad Territorial	Contratante	Contratante	Entidad Territorial	Entidad Territorial	Contratante	Contratante	Entidad Territorial	Contratante	Entidad contratante
		Transferir el riesgo	Transferir el riesgo	Reducir la posibilidad de ocurrencia del	Reducir la posibilidad de ocurrencia del	transferir el riesgo	transferir el riesgo	Reducir la posibilidad de ocurrencia del	Transferir el Riesgo	Reducir la probabilidad de la ocurrencia
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1
bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo
Si	No	si	si	No	No	No	No	No	si	si
Unidad Gestora	Unidad Gestora	Contratante	Contratante	Unidad Gestora	Unidad Gestora	Contratante	Contratante	Unidad Gestora	Contratante	Unidad Gestora
20/03/2024	20/03/2024	20/03/2024	020/03/2024	20/03/2024	020/03/2024	20/03/2024	20/03/2024	020/03/2024	20/03/2024	20/03/2024
31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	331/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO, ASÍ COMO LA PERTINENCIA DE LA DIVISIÓN DE AQUELLAS, DE ACUERDO CON LA REGLAMENTACIÓN SOBRE EL PARTICULAR.

Este contrato estará exento de garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015, teniendo en cuenta la modalidad de contratación y su cuantía.

Por lo expuesto,

SE CONCLUYE QUE:

Se considera viable la suscripción del contrato de arrendamiento cuyo objeto 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 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".** sin embargo, la prioridad y condiciones del mismo serán establecidas según como lo considere el Gobernador de Santander.

MARÍA PAOLA SUAREZ MORALES
Secretaria de Educación Departamental

Proyectó aspectos jurídicos: Lauren Quintero– Cps SED Lquinteq.
Revisó: Aspectos Jurídicos: Edelmira Valencia Mendoza. Profesional Universitario Grupo Apoyo Jurídico SED SANTANDER.

Vo. Bo. Manuel Enrique Ríos Madiedo. Director Estratégico. SED SANTANDER