



ESTUDIOS PREVIOS

Fecha: Febrero 2025

Planeación Precontractual Nro. (687)

El Departamento del Quindío, en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en especial lo preceptuado en el literal b) del numeral 3º del artículo 11 de la Ley 80 de 1993, así como lo indicado en los numerales 6º, 7º y 12º del artículo 25 ibidem, este último numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y atendiendo lo señalado en los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 como lo referido en el Manual de Contratación de esta entidad territorial del orden Departamental, la **SECRETARIA DE EDUCACION – DIRECCION TECNICA DE COBERTURA** del Departamento del Quindío, procede a elaborar los presentes estudios previos para justificar la celebración de un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, bajo el siguiente desarrollo:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

El Departamento del Quindío, como entidad territorial certificada en la prestación del servicio educativo, le corresponde el desarrollo de diferentes competencias que hacen relación a la prestación y administración del mismo servicio en su territorio, en virtud de lo establecido en los Artículos 151 y 153 de la Ley 115 de 1994 y 6 de la Ley 715 de 2001; situación anterior por la cual, a través de su Secretaría de Educación y en observancia de los fines constitucionales que contiene el artículo 67 de la carta magna, debe atender las necesidades que demanda su ejecución, con el fin de garantizar la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos, el adecuado cubrimiento del servicio y el asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.

De esta manera, la Nación a través de su Ministerio de Educación, se encarga de disponer, apropiar y transferir a las Entidades Territoriales Certificadas en Educación, los recursos necesarios que permiten sufragar la prestación de dicho servicio (numeral 5.13 Art. 5 de la Ley 715 de 2001), los cuales deben ser administrados por los mismos Entes Territoriales, con base en lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 715 de 2001, que indica lo siguiente:

"Artículo 15. Destinación. Los recursos de la participación para educación del Sistema General de Participaciones se destinarán a financiar la prestación del servicio educativo atendiendo los estándares técnicos y administrativos, en las siguientes actividades:

15.1. Pago del personal docente y administrativo de las instituciones educativas públicas, las contribuciones inherentes a la nómina y sus prestaciones sociales.

15.2. Construcción de la infraestructura, mantenimiento, pago de servicios públicos y funcionamiento de las instituciones educativas.

15.3. Provisión de la canasta educativa.



15.4. Las destinadas a mantener, evaluar y promover la calidad educativa." (Subrayas fuera de texto).

Teniéndose entonces, que será la Entidad Territorial respectiva, la encargada de aplicar y ejecutar los recursos para las necesidades anteriormente anotadas, de acuerdo a las particularidades que presente cada región, siempre respetando las directrices que en la materia imparta la autoridad de Orden Nacional.

En vista de lo anteriormente referenciado, el Estado Colombiano, ha venido implementando múltiples estrategias de acceso y permanencia, como son la gratuidad educativa, la implementación de una jornada escolar única y el ofrecimiento de diferentes beneficios, tendientes a atraer a la población en edad de escolaridad, y propiamente a los niños, niñas, adolescentes y jóvenes, al sistema educativo y a que se mantengan dentro del mismo, hasta terminar su ciclo escolar obligatorio; a tal punto que el Gobierno Nacional, como representante de la Nación, ha definido LA EDUCACIÓN, como una de sus líneas de acción estratégicas dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA".

En materia educativa, la referida Ley, respecto a la política educativa se armonizan con los propósitos y lineamientos del Plan Nacional Decenal de Educación 2016-2026, "El Camino hacia la Calidad y la Equidad". lo que nos permite avanzar de manera decidida hacia la garantía del derecho a la educación sentando las bases para su continuidad como política de Estado, velando así por una atención integral, con el propósito de garantizar de manera progresiva una trayectoria completa en educación básica y media.

De tal manera, que se busca como parte de dicha estrategia, amparados en el contenido del artículo 67 de la Constitución Política de Nuestro País, garantizar la ampliación y sostenimiento de la Cobertura a todo el Sistema Educativo (Preescolar, Primaria, Secundaria y Media) de tal modo, que todos los niños, niñas, jóvenes y adolescentes del Departamento del Quindío, tengan acceso a la educación pública; razón por la cual, se requiere para garantizar la efectiva prestación de dicho servicio, de instalaciones físicas aptas en las cuales se impartan los planes y programas educativos señalados por el Ministerio de Educación Nacional, lo cual garantice un buen desarrollo en el proceso de enseñanza educativa en el sector oficial y el acceso y permanencia de los estudiantes dentro del sistema.

Teniendo en cuenta que el Departamento del Quindío, no cuenta con un inmueble que reúna las características necesarias para albergar a la comunidad educativa, toda vez que sobrepasa la capacidad de las Instituciones Educativas ya existentes en el Municipio de MONTENEGRO, resulta necesario contratar el arrendamiento de un inmueble para poner en funcionamiento otra Institución Educativa y así suplir la prestación del Servicio Educativo como Entidad Certificada.

El Municipio de Montenegro, Quindío, es un ente territorial que depende del Departamento del Quindío en la prestación del servicio educativo, el cual cuenta con CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (5.273) estudiantes, según información arrojada por el Sistema Integrado de Matrícula - SIMAT -, distribuidos de la siguiente manera:

MUNICIPIO	INSTITUCION	SIMAT 6A ENERO 2025	CAPACIDAD TOTAL DE ATENCION A ESTUDIANTES
Montenegro	MARCO FIDEL SUAREZ	531	601
Montenegro	GENERAL SANTANDER	851	933



Montenegro	LOS FUNDADORES	1359	1422
Montenegro	JESUS MAESTRO	729	782
Montenegro	SANTA MARIA GORETTI	877	903
Montenegro	INSTITUTO MONTENEGRO	926	1171

Fuente: SIMAT de enero de 2025

Los estudiantes provenientes de los sectores y barrios aledaños, han venido beneficiándose de la prestación del servicio educativo en la Institución Educativa Jesús Maestro.

Si bien es cierto, en las Instituciones educativas del municipio faltan 539 cupos por ser cubiertos por estudiantes frente a la capacidad de las instituciones, esta Institución no cuenta con una infraestructura propia del Municipio, situación que ha venido siendo subsanada a través del arrendamiento de bien inmueble de propiedad de la CONGREGACIÓN HERMANAS MISIONERAS DIVINO MAESTRO, el cual se encuentra ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Montenegro, Quindío, propiamente en la Lote B 2 del Barrio Ciudadela Compartir, identificado con la Matricula Inmobiliaria N° 280-171170, medida que constituye una estrategia fundamental para garantizar el acceso y permanencia de dicha población dentro del Sector Educativo, así como para prevenir la deserción escolar y el aumento de sus índices, así como la presentación de alertas tempranas en la misma población en edad de escolaridad.

De esta manera, con el ánimo de dar cumplimiento al mandato Constitucional que Ordena garantizar la cobertura educativa, a través de las estrategias anteriormente referenciadas, conforme lo preceptúa el artículo 67 de rango Constitucional, que al tenor literal consagra:

"ARTICULO 67. La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social; con ella se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica, y a los demás bienes y valores de la cultura

La educación formará al colombiano en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia; y en la práctica del trabajo y la recreación, para el mejoramiento cultural, científico, tecnológico y para la protección del ambiente.

El Estado, la sociedad y la familia son responsables de la educación, que será obligatoria entre los cinco y los quince años de edad y que comprenderá como mínimo, un año de preescolar y nueve de educación básica.

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.”

Para el cumplimiento, de metas y objetivos del programa de Gobierno y garantizar los derechos fundamentales de niños, niñas, y adolescentes estudiantes, la Secretaría de Educación Departamental, inscribió en el Banco de Programas y Proyectos Departamentales, el Proyecto denominado: “FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA UNA GESTIÓN EDUCATIVA INTEGRAL EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO” al cual, le fue asignado por la Secretaría de Planeación Departamental, el código BPIN No. 2024003630025 CÓDIGO PRODUCTO 2201071 NOMBRE DE LA META PRODUCTO Servicios Educativos CÓDIGO INDICADOR DEL PRODUCTO 220107100 NOMBRE DEL INDICADOR DEL PRODUCTO Establecimientos educativos en operación ACTIVIDADES EDU-105 Prestación del Servicio Educativo.

Aunado a lo anterior, el Decreto 1075 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Educación, complementa lo referente a la infraestructura:

Artículo 2.3.3.1.6.10. Infraestructura escolar. Los establecimientos educativos que presten el servicio público de educación por niveles y grados, de acuerdo con su proyecto educativo institucional, deberán contar con las áreas físicas y dotaciones apropiadas para el cumplimiento de las funciones administrativas y docentes, según los requisitos mínimos que establezca el Ministerio de Educación Nacional. Entre estas deberán incluirse:

- a) Biblioteca, de acuerdo con lo definido en el artículo 42 del presente Decreto;
- b) Espacios suficientes para el desarrollo de las actividades artísticas, culturales y de ejecución de proyectos pedagógicos;
- c) Áreas físicas de experimentación dotadas con materiales y equipos de laboratorio, procesadores de datos, equipos o herramientas para la ejecución de proyectos pedagógicos, ayudas audiovisuales y similares, y
- d) Espacios suficientes para el desarrollo de los programas de educación física y deportes, así como los implementos de uso común para las prácticas.

[...]

Esto evidencia que las Instituciones Educativas requieren de una infraestructura física para su funcionamiento para poder adelantar allí sus proyectos educativos, brindar áreas de experimentación y albergar los equipos necesarios para la ejecución de proyectos pedagógicos y que sea posible el cumplimiento de las funciones administrativas y docentes.

Respecto de la infraestructura física, la Corte Constitucional en sentencia T-167 de 2019, que reitera jurisprudencia en ese mismo sentido, también se ha referido de la siguiente manera:

Por otro lado, debe señalarse que la accesibilidad consta de tres dimensiones reconocidas constitucionalmente:



i) No discriminación: "la educación debe ser accesible a todos, especialmente a los grupos más vulnerables de hecho y de derecho".[108] La obligación correlativa del Estado en este punto es la eliminación de todo tipo de discriminación en el sistema educativo, compromiso que en el ordenamiento jurídico colombiano se logra mediante el desarrollo del artículo 13 de la Constitución que reconoce el derecho a la igualdad.

ii) Accesibilidad material: la obligación estatal es garantizar por los medios más adecuados que el servicio educativo sea accesible desde el punto de vista físico. Este deber corresponde al mandato previsto en el inciso 5° del artículo 67 de la Constitución que prescribe que el Estado debe asegurar a los menores de edad las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.

iii) Accesibilidad económica: el inciso 4° del artículo 67 Superior indica que la educación debe ser gratuita en las instituciones del Estado sin perjuicio del cobro de derechos académicos a quienes puedan sufragarlos. No obstante, la jurisprudencia constitucional ha especificado sobre esta norma que se entiende que solo la educación básica primaria tiene un carácter gratuito y obligatorio en las instituciones estatales, mientras progresivamente se alcanza la gratuidad universal para los niveles de secundaria y la educación superior.

En consecuencia, la accesibilidad se refleja en la responsabilidad del Estado de eliminar todas las barreras que puedan desincentivar a los menores de edad de su aprendizaje. (subrayado por fuera del texto)

Considerando la ubicación geográfica de la población estudiantil, el entorno económico social de la zona, la Secretaría de Educación Departamental del Quindío, considera conveniente atender de forma eficaz y pertinente a la población en edad escolar, para satisfacer la necesidad de prestación del servicio, por tal razón se ha resuelto tomar en Arrendamiento un bien inmueble para el funcionamiento de una sede de la Institución Educativa Jesús Maestro del Municipio de Montenegro, Quindío y así, suplir la insuficiencia de infraestructura.

Es así, como en aplicación de las políticas, directrices y metas establecidas por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Educación; y ante la carencia de ambientes de formación suficientes para llevar a cabo las actividades escolares en el Municipio de Montenegro, Quindío (particularmente ante la falta de instalaciones físicas en dicho sector del mismo Municipio, en las cuales se pueda prestar el servicio público educativo), se hace necesario que esta Entidad Territorial celebre un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, con la CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS MISIONERAS DIVINO MAESTRO respecto del bien ubicado en la lote B 2 del Barrio Ciudadela Compartir de dicho Municipio que es de propiedad de la mentada comunidad religiosa, con la intención que allí pueda funcionar y desarrollar sus actividades académicas durante la vigencia 2025, si bien se establecieron semanas de actividades de desarrollo institucional, de receso estudiantil y vacaciones de docentes y directivos docentes, el calendario escolar se tiene previsto hasta el 23 de noviembre 2025, es preciso indicar que estas fechas de receso se realizarán actividades administrativas así como de cierre y clausura de la institución educativa tales como: trabajo en grupo en relación a todas las áreas de gestión, directiva, comunitaria, financiera y académica; se trabaja en la resignificación del PIA, manual de convivencia, proyectos transversales y las áreas fundamentales, en la Institución Educativa Santa Teresita, por tanto se requiere contar con la ejecución del contrato por 321 días calendario en la cual se imparten los grados desde transición hasta grado once dirigidos a la población escolar de los sectores mencionados anteriormente.

Se debe aclarar que la proyección de cupos aprobados para la vigencia 2024 de la Institución Educativa Jesús Maestro, es de CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES (5.273)



La anterior información, soporta la necesidad de celebrar el contrato de arrendamiento con la Comunidad Religiosa y con ello atender a la población estudiantil proyectada.

Para efectos de satisfacer dicha necesidad educativa, cuenta esta Entidad Territorial dentro de su Plan de Desarrollo, 2024 - 2027 "POR Y PARA LA GENTE", con el PROYECTO: "FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA UNA GESTIÓN EDUCATIVA INTEGRAL EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO" al cual, le fue asignado por la Secretaría de Planeación Departamental, el código BPIN No. 2024003630025 CÓDIGO PRODUCTO 2201071 NOMBRE DE LA META PRODUCTO Servicios Educativos CÓDIGO INDICADOR DEL PRODUCTO 220107100 NOMBRE DEL INDICADOR DEL PRODUCTO Establecimientos educativos en operación ACTIVIDADES EDU-105 Prestación del Servicio Educativo. IMPUTACION PRESUPUESTAL No. 1402 - 2.3.2.02.02.007,00.00,00.2201071,24025-25, tendiente a garantizar la efectividad en la atención de la prestación del servicio educativo que requiere dicha comunidad, en materia de infraestructura y logística educativa.

Así las cosas, el Departamento del Quindío, dada su calidad de Entidad Territorial certificada en la prestación del servicio educativo, y atendiendo la solicitud presentada el día marzo de 2024 por la Dirección Técnica de Cobertura Educativa adscrita a la Secretaría de Educación Departamental, contenida en el oficio con asunto: "Justificación de la necesidad para los trámites correspondientes a la celebración del contrato de arrendamiento con la Comunidad Religiosa Hermanas Misioneras del Divino Maestro; del Municipio de Montenegro, Quindío", la cual hace parte integral del presente estudio y en observancia de las diferentes competencias que en materia de prestación y administración del mismo le arrojan los Artículos 151 y 153 de la Ley 115 de 1994 y 6 de la Ley 715 de 2001; se dispondrá al desarrollo de las actuaciones administrativas correspondientes y tendientes a la celebración de contrato de arrendamiento cuyo objeto será "ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE B 2 DEL BARRIO CIUDADELA COMPARTIR EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO - QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION MISIONERAS DEL DIVINO MAESTRO; COMO DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS, A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD (NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES) QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION."

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1. TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: De conformidad con las actividades u obligaciones que ejecutará el futuro contratista, y en razón a que serán realizadas con autonomía e independencia, se trata en este caso de la tipología contractual de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** y se hace procedente la contratación directa con el Contratista - Arrendador seleccionado, en virtud de lo establecido en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 del 2015.

2.2. OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE B 2 DEL BARRIO CIUDADELA COMPARTIR EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO - QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION MISIONERAS DEL DIVINO MAESTRO; COMO DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS, A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD (NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES) QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION.



- 2.3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del presente contrato será de **TRESCIENTOS VEINTIUN (321)** días calendario contados a partir de la suscripción del acta de inicio y cumplimiento de requisitos establecidos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993 modificada por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y en todo caso el acuerdo de voluntades a suscribir no podrá exceder la vigencia fiscal (2025).
- 2.4. **LUGAR DE EJECUCIÓN:** El lugar de ejecución del presente contrato será en respecto del bien ubicado en el lote B 2 del Barrio Ciudadela.
- 2.5. **VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor del presente contrato asciende a la suma de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL SETENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$125.214.075)**, incluido IVA, impuestos o descuentos. **FORMA DE PAGO:** El Departamento del Quindío cancelará el valor del futuro contrato mediante **DIEZ (10)** pagos iguales cada treinta (30) días calendario vencidos, cada uno por valor **ONCE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$11.702.250)** incluido IVA, impuestos o descuentos y **UN (01)** último pago por un valor de **OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$8.191.575)** incluido IVA, impuestos o descuentos correspondiente a los últimos **VEINTIUN (21)** días calendario de ejecución del contrato **incluido IVA, impuestos o descuentos**
- 2.6. **CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PARA ASUMIR LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS ANTES REFERIDAS:** Para soportar el gasto antes referido, y garantizar el pago de las obligaciones económicas a cargo de esta Entidad derivadas del contrato a suscribirse; se ha solicitado el correspondiente **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. (595)** expedido el día (31) de (ENERO) de (2025) por la Directora Administrativa de la Secretaría de Educación Departamental.
- 2.7. **SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** El control vigilancia y seguimiento del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales se realizará a través **DIRECTORA DE COBERTURA EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEPARTAMENTAL**, código 9 grado 4 o quien haga sus veces quien tendrá a cargo todas las facultades, deberes, responsabilidades y obligaciones contenidas en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011.
- 2.8. **OBLIGACIONES DEL CONTRATO:**
- 2.8.1. **OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:**
- 2.8.1.1. Tener a disposición, el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, así como los servicios, bienes o usos conexos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y recibido por el supervisor del contrato.
- 2.8.1.2. Mantener en el inmueble los bienes y usos 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 arrendadora.
- 2.8.1.3. Librar la entidad estatal de toda perturbación en uso y goce del inmueble dado en arrendamiento.
- 2.8.1.4. Presentar en el plazo establecido la cuenta de cobro del canon de arrendamiento del periodo de ejecución correspondiente, anexando los recibos cancelados por pago de servicios públicos domiciliarios.
- 2.8.1.5. Cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002, y en el inciso segundo y párrafo primero del artículo 41 de la ley 80 de



1993, modificado por el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y de acuerdo al monto de sus honorarios, manteniendo los pagos al día, durante la ejecución del contrato.

2.8.1.6. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

2.8.2. OBLIGACIONES GENERALES

2.8.2.1 Obrar con lealtad, diligencia, oportunidad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas en las actividades contratadas.

2.8.2.2 Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución del mismo de conformidad con lo establecido en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.

2.8.2.3 Cumplir, si es del caso, con las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, manteniendo los pagos al día durante la ejecución del contrato, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 789 de 2002, y en el inciso segundo y párrafo primero del artículo 41 de la ley 80 de 1993 modificado por el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

2.8.2.4 Entregar el inmueble a paz y salvo de servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos.

2.8.3. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE – ARRENDATARIO (DEPARTAMENTO):

2.8.3.1 Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.

2.8.3.2 Pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada.

2.8.3.3 Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor quien resolverá y suscribirá las actas, controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.

2.8.3.4 Efectuar las recomendaciones que considere pertinente buscando el mejoramiento continuo para la prestación del servicio público a través del funcionario en cargo de ejercer la supervisión del presente contrato.

2.8.3.5 Permitir, en cualquier tiempo, las visitas de la Arrendadora o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.

2.8.3.6 Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

2.8.3.7 Ejercer la supervisión del contrato por intermedio de supervisor quien resolverá y suscribirá las actas, controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.

2.8.3.8 Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente la Arrendadora.

2.8.3.9 Restituir el inmueble a la arrendadora a terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado, por el uso y goce legítimo a la terminación del contrato.

2.8.3.10 Exigir y verificar si es del caso por intermedio del funcionario designado para ejercer la vigilancia y control de la ejecución del contrato, el cumplimiento de las obligaciones frente al pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales; y parafiscales cuando corresponda.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.



El procedimiento de contratación se adelantará a través de causal de contratación directa, ya que, al tratarse de un contrato de Arrendamiento de bien inmueble, es pertinente darle aplicación a lo señalado en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, sin que sea necesario pluralidad de oferentes para el desarrollo del contrato a celebrar.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL FUTURO CONTRATO.

El valor del contrato a celebrar se fija de conformidad con las distintas variables mencionadas en el Estudio del Sector, esto conforme con los requisitos de idoneidad y experiencia solicitados en el presente Estudio Previo. Así las cosas, se ha determinado que el valor de los honorarios a cancelar al futuro contratista ascenderá a la suma de: + incluido IVA, impuestos o descuentos.

4.1 GRAVAMENES, IMPUESTOS Y/O CONTRIBUCIONES

Los gravámenes de orden territorial del nivel departamental aplicable al presente proceso serán los siguientes:

Nro.	DESCRIPCION	% GRAVAMEN
1	ESTAMPILLA PRO-HOSPITAL	2%
2	ESTAMPILLA PRO-DESARROLLO	2%
3	ESTAMPILLA PRO-BIENESTAR ADULTO MAYOR	3%
4	ESTAMPILLA PRO-CULTURA	1%
5	TASA PRO-DEPORTE Y RECREACION	2.5%
6	ESTAMPILLA PRO-UNIVERSIDAD DEL QUINDIO	2%
	TOTAL	12.5%

Nota: El contratista se hace responsable del pago de los impuestos directos e indirectos, tasas, contribuciones o estampillas y demás gravámenes ocasionados por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

5. CRITERIOS Y/O FACTORES PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

Por tratarse de un Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble, dada la necesidad existente en el sector anteriormente referido, la cual se traduce en la falta de Infraestructura adecuada en el mismo, que garantice el funcionamiento de la sede educativa y por ende la prestación del servicio, no es necesario obtener varias ofertas, y se hace procedente la contratación directa con el Contratista – Arrendador seleccionado, en virtud de lo establecido en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 del 2015.

Adicional a ello, el futuro contratista deberá aportar lo siguiente:

- A) Propuesta técnica y económica.



- B) Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
- C) Libreta
- D) Formato único de hoja de vida de la Función Pública Sigep II para la persona natural y/o propietario del inmueble.
- E) Publicación proactiva declaración de bienes y rentas y registro de conflictos de interés de la Ley 2013 de 2019.
- F) Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT).
- G) Certificado de antecedentes judiciales, disciplinarios, fiscales, medidas correctivas, Delitos Sexuales, Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), Boletín de Deudores Morosos del Estado) de la persona natural propietaria del inmueble o de la persona jurídica cuando aplique.
- H) Entrevista de conocimiento sobre posibles inhabilidades e incompatibilidades.
- I) Certificado de paz y salvo por concepto de seguridad social y / o parafiscales, suscrito por el revisor fiscal o representante legal según el caso.
- J) Certificado de libertad y tradición del inmueble, no mayor a 30 días hábiles.
- K) Certificado de existencia y representación legal, no mayor a 30 días hábiles.

6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, ASIGNACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

En razón al tipo de contrato a celebrar, a la forma en que se cumplirán las obligaciones, y al plazo del contrato, aunado a la necesidad de la entidad de prever y permitir el adecuado servicio educativo se vislumbra riesgo por tanto se adjunta matriz en la cual se tipificada, cuantifica y asigna el riesgo. (documento adjunto).

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO.

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, establece que para la modalidad de contratación directa no resulta ser necesario la exigencia de la garantía única, sin embargo, para el caso en concreto, es necesario exigir lo siguiente en atención al ARTÍCULO 2.2.1.2.3.1.7. Garantía de Cumplimiento, cuya suficiencia será por el 10% del valor del contrato y por el término de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más



8. INDICACIÓN SOBRE SI EL CONTRATO SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

La Agencia Nacional de Contratación Pública: Colombia Compra Eficiente, ha expedido: El Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación¹. En dicho Manual, se hacen varias claridades a la forma como se deben aplicar los Acuerdos Comerciales, y recomienda que en cada proceso contractual la Entidad verifique si le aplica o no un Acuerdo Comercial, ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 del año 2015. Ahora bien, sobre la aplicación de los acuerdos comerciales a la modalidad de selección empleada para adelantar el presente procesos de selección, los propios tratados la han excluido de la aplicación de Acuerdos Comerciales, por lo tanto, al presente contrato no le es aplicable Acuerdo Comercial alguno.

Cordialmente,

TATIANA HERNANDEZ MEJIA

Secretaria de Educación Departamental

Departamento del Quindío

Proyectó: Karen Andrea Ramirez Salcedo, Contratista Oficina Asesora Jurídica SED

Revisó: Juan Sebastián Ríos Muriel, Asesor Jurídico SED

Revisó: Mónica Andrea Salgado Castro, Directora Cobertura Educativa SED

ELABORACIÓN	REVISIÓN	APROBACIÓN
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
Andrés Felipe Duarte Rojas	Leidy Cecilia Valencia Camargo	Leidy Cecilia Valencia Camargo
Cargo: Jefe de Estudios Previos	Cargo: Directora de Contratación	Cargo: Secretaria de Despacho

¹https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/manual_manejo_de_acuerdos_comerciales_24nov2021_1.pdf