República de Colombia Gobernación de Santander	ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y/O COMODATOS	CÓDIGO	AP-CCP-RG-81
		VERSIÓN	0
		FECHA DE MODIFICACIÓN	21/05/2024
		PÁGINA	1 de 18

Bucaramanga, 19 MAR 2025

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER Y PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DE LA CONGREGACIÓN DE DOMINICAS DE SANTA CATALINA DE SENA

1. NOMBRE DEL PROYECTO:

PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

2. ENTIDAD / EMPRESA SOLICITANTE:

PROVINCIA DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DE LA CONGREGACIÓN DE DOMINICAS DE SANTA CATALINA DE SENA, identificada con el NIT No. 891.800.399-9 representada legalmente por **CECILIA DEL SOCORRO ARISTIZÁBAL GALLEGO,** identificada con cédula de ciudadanía número 24.726.359 de Manzanares y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C.

2.1 DELEGACIÓN PARA SUSCRIBIR CONTRATOS:

La competencia para contratar fue otorgada, por el artículo 11 de la Ley 80 de 1993, la Constitución Política, el Decreto Departamental No. 0621 del 16 de noviembre de 2021, que delega en los Secretarios de Despacho la facultad de seleccionar, adjudicar, celebrar, suspender, liquidar, aclarar, adicionar el valor y el plazo de los contratos, generar las órdenes de pago y en general, expedir los correspondientes actos administrativos que se produzcan con motivo u ocasión de la actividad contractual, que se adelante en cumplimiento de la misión y funciones propias de la Secretaría, competencia otorgada al doctor **OMAR NICOLAS ORDOÑEZ RUIZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.015.445.894 expedida en Bogotá D,C., actuando en calidad de **SECRETARIO DE EDUCACIÓN** nombrado mediante Decreto No. 1102 del veintisiete (27) de diciembre de 2024 y posesionado mediante Acta Posesión No. 502 del treinta (30) de diciembre de 2024, que reposa en los archivos de la Oficina de Personal de la Entidad.

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

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 noviembre de 2024, se cuenta con 17.998 establecimientos educativos de los cuales 8.409 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 273 EE oficiales distribuidos por provincias así:

TABLA 1. PROVINCIAS DE SANTANDER

PROVINCIA	CANTIDAD EE
COMUNERA	43
GARCÍA ROVIRA	33
GUANENTÁ	52
METROPOLITANA	32
SOTO NORTE	9
VÉLEZ	67
YARIGÜIES	37
TOTAL, EE OFICIALES	**273**

FUENTE: Secretaría de Educación. Grupo Cobertura Educativa. 01 de diciembre de 2024

El Departamento de Santander para el año 2024, cerró una matrícula oficial (incluido programa de jóvenes y adultos) de 124.387 estudiantes, 6.962 estudiantes menos respecto al mismo periodo del año 2023.

TABLA 2. ESTADISTICAS DE MATRICULA

AÑO 2023	AÑO 2023	AÑO 2024
MATRICULA TOTAL	152.934	148.504
MATRICULA PRIVADA	17.335	20.878
MATRICULA OFICIAL RECONOCIDA (6A)	**135.599**	**127.626**
CONTRATADA OFICIAL	**0**	**0**
CONTRATADA VULNERABLE	0	0
CONTRATADA SAT JOVENES Y ADULTOS	1.896	1.873
SUBTOTAL CONTRATADA	**1.896**	**1.873**
MATRICULA OFICIAL	**133.703**	**125.753**
JOVENES ADULTOS HORAS EXTRAS	2.354	1.366
MATRICULA DE GRADOS 0-13	**131.349**	**124.387**

FUENTE: Secretaría de Educación. Grupo Cobertura Educativa. 01 de diciembre de 2024

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 toda vez que 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.

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 estudio previo justifica 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. En el presente estudio, se 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".*

Igualmente, 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 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.

La situación descrita tiene implicaciones legales importantes. La falta de titularidad de los predios impide que se realicen mejoras con recursos públicos, ya que es necesario

demostrar la propiedad para invertir en la infraestructura educativa. La Corte Constitucional ha señalado que las malas condiciones de la infraestructura escolar vulneran los derechos fundamentales de los menores, instando a las autoridades a garantizar condiciones adecuadas para el acceso y la permanencia en el sistema educativo.

Para abordar esta problemática, es fundamental que las entidades territoriales inviertan en el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura existente, razón por la cual, el Ministerio de Educación Nacional (MEN) ha dispuesto recursos para fortalecer la infraestructura física y tecnológica en las instituciones educativas, especialmente en las zonas rurales, sin embargo, es necesario que se formalice la situación legal de los predios para poder realizar intervenciones con recursos públicos.

En jurisdicción de la Secretaría de Educación de Santander se presenta insuficiencia de planta física educativa oficial y situación de deterioro de la infraestructura actual que pone en riesgo la vida de los estudiantes y requiere el traslado inminente de la comunidad educativa ubicada en los municipios de: **Contratación, Málaga, Onzaga, Gámbita, Zapatoca, Charalá, El Guacamayo, Suratá** (Instituto San Isidro de Cachiri - sede Urumales), **Suratá (**Col. Integrado Camacho Carreño), estos tres últimos por riesgo inminente de desastres naturales.

Aunado a lo anterior, desde el grupo de Cobertura Educativa se ha recolectado información de 97 instituciones educativas del sector oficial, que presentan limitaciones por diferentes tipos de riesgo, que ante cualquier anormalidad requieren que se activen mecanismos para establecer las formas de protección a la vida, la seguridad, la integridad de los estudiantes, así como la garantía de la prestación del servicio educativo.

Al respecto el Plan de Desarrollo **"Es Tiempo de Santander 2024-2027"** contempló como meta fortalecer la prestación del servicio en los 82 municipios no certificados del Departamento de Santander. También se encuentra adelantando la gestión para finalizar la infraestructura asociada al fortalecimiento de la Jornada Única con el Fondo de Financiamiento de Infraestructura FFIE. No obstante, el Departamento sigue presentando insuficiencia de planta física educativa oficial y situación de deterioro de la infraestructura actual que pone en riesgo la vida de las estudiantes y requiere el traslado inminente de la comunidad educativa.

De otra parte, es importante precisar que 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 (…)".*

En el marco del Estado Social de Derecho, se establece la obligación indelegable del Estado de garantizar el acceso universal al servicio educativo, sin discriminación alguna por razón de condición personal o social. Si bien la prestación directa de este servicio por parte del sector público constituye una modalidad ampliamente reconocida para cumplir con dicho mandato constitucional, la provisión estatal de un bien social como la educación conlleva una ventaja inherente: su capacidad potencial para redistribuir el ingreso. Esta función redistributiva se erige como un mecanismo relevante ante la asimetría de información que pudiera existir respecto a los distintos actores sociales.

No obstante, es preciso reconocer que la implementación de políticas públicas en materia educativa puede generar tensiones inherentes entre objetivos igualmente legítimos, tales como la búsqueda de la calidad y la promoción de la redistribución, así como entre la

eficiencia en la asignación de recursos y la consecución de fines redistributivos. En consecuencia, resulta imprescindible un análisis jurídico y económico riguroso que permita ponderar adecuadamente estos distintos valores en juego, a fin de diseñar e implementar políticas educativas que maximicen el bienestar social y garanticen el cumplimiento efectivo del derecho a la educación en condiciones de igualdad y equidad.

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 2024 la población atendida con INFRAESTRUCTURA ARRENDADA.

ANUALIDAD

MUNICIPIOS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Proyección 2025
CONTRATACIÓN	203	187	202	202	209	199	176	175	168	158
MÁLAGA	1.010	1.002	1.029	1.003	1.016	1010	994	990	1025	1.008
ONZAGA	205	188	191	191	211	304	211	211	186	174
SURATÁ	3	7	8	6	4	5	9	9	17	10
SURATÁ	0	0	0	0	0	0	0	0	4	5
CONTRATACIÓN	967	933	895	977	936	1070	876	863	876	876
GAMBITA	0	0	0	0	0	0	0	0	297	286
EL GUACAMAYO	0	0	0	0	0	0	0	0	55	54
CHARALA	0	0	0	0	0	0	0	0	12	12
TOTAL	**2.388**	**2.317**	**2.325**	**2.379**	**2.376**	**2.588**	**2.426**	**2.406**	**2.640**	**2583**

Fuente SIMAT

Para la vigencia 2025 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.

Cabe anotar que las condiciones que sustentan cada necesidad son particulares al municipio donde se encuentra la necesidad de planta física. En consecuencia, se identifica la insuficiencia de infraestructura educativa y las limitaciones para la prestación del servicio educativo en los siguientes términos:

INSUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA

En la ETC Santander se presenta insuficiencia de infraestructura educativa debido a que los predios en donde se presta el servicio educativo no pertenecen a la entidad estatal.

Contratación: Instituto Técnico Industrial San Juan Bosco-Sede B, se genera la contratación porque la sede A no es suficiente para cubrir la demanda, teniendo en cuenta que esta tiene todo el equipamiento para la implementación de la modalidad técnica industrial que se articula con el SENA y no hay suficiente espacio para atender la totalidad de la demanda de básica secundaria y media. Por tanto, se proyecta la contratación de la

planta física donde funciona la sede B (Instituto Laura Vicuña) la cual cuenta con 168 estudiantes matriculados con corte a diciembre de 2024. En el municipio existe una sola institución y la infraestructura es privada.

Málaga: Colegio Nuestra Señora del Rosario. El municipio de Málaga tiene 5 Instituciones Educativas oficiales por ser municipio de cabecera de provincia y presenta una alta demanda de población en edad escolar, 3787 estudiantes conforman la matrícula oficial del municipio a diciembre de 2024. No obstante, la oferta educativa en cuanto a planta física que tienen los 4 establecimientos de propiedad oficial no son suficientes para la cobertura total que demanda el servicio. La planta física del Colegio Nuestra Señora del Rosario cubre un total de 1.025 estudiantes es decir un 26,6% del total de la matrícula del municipio. En el colegio Nuestra Señora del Rosario ocurre algo particular, y es que desde el año 2013 que la comunidad religiosa Provincia del Rosario viene recibiendo el usufructo del arriendo por parte del Departamento de Santander.

Onzaga: En el casco urbano habita el mayor porcentaje de población a atender no obstante no hay planta física del Estado para responder a la demanda. Se hace la contratación de arrendamiento para la Institución Educativa: Colegio Nuestra Señora de Fátima que cuenta con 186 estudiantes matriculados a diciembre de 2024. En conclusión, en esta planta física se atiende aproximadamente el 30,4% del total de la población que se proyecta atender en el municipio, que corresponde a 571 estudiantes.

Contratación: Instituto Técnico Santo Tomas. Se requiere el arriendo porque las instalaciones físicas con que cuenta el departamento no tienen las condiciones para albergar la presencialidad del número de estudiantes. La matrícula oficial a fecha de diciembre de 2024 para el municipio de Contratación es de 1.485 alumnos, de los cuales 876 pertenecen a esta Institución; es decir actualmente el 58,9% de la población estudiantil se cubre con la planta física del Instituto Técnico Santo Tomas.

Gámbita: Cuenta con 608 estudiantes, de los cuales el 47% pertenecen al Colegio Luis A. Calvo, 297 de ellos en la sede principal, única en el casco urbano del municipio y que no es propiedad del Departamento de Santander, por lo que se requiere la contratación del arrendamiento con el fin de garantizar el acceso y la permanencia de los niños, niñas, adolescentes, jóvenes y adultos de los grados de 0 a 11.

LIMITACIONES PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIO EDUCATIVO

Actualmente de acuerdo a las necesidades de falta de espacios físicos por riesgos naturales, situaciones geográficas de la zona, titularidad de predios, órdenes judiciales y deterioro de plantas físicas de sedes educativas, para la continuidad de la prestación del servicio educativo, la secretaría de educación contrató el arriendo en los siguientes municipios:

Suratá: Instituto San Isidro de Cachiri - sede Urumales. Se genera una contratación de la sede debido a que la zona es difícil acceso, los estudiantes que atiende varían entre 5 y 8 dependiendo de la matrícula, de nivel básica primaria y con la especificidad que no existe oferta cercana a la que puedan acceder, ni opción de transporte escolar, aspecto que genera exposición a inseguridad de los niños y niñas al ser ubicados en otra sede. Por tanto, se requiere ubicar una planta física con los requisitos mínimos exigidos por el MEN para que se preste un servicio de calidad. El total de matrícula del municipio es de 643 estudiantes y matriculados en el establecimiento arrendado 4, que corresponderían al 0,7% del total.

Suratá: Colegio Integrado Camacho Carreño- Está Ubicado en la vereda San Francisco, esta sede viene asegurando el estudio de 17 estudiantes rurales de este municipio, sin embargo, debido a que el financiamiento que se venía realizando por parte de una empresa del sector minero llegó a su término y ante la solicitud de la entidad educativa, se

adquiere el compromiso de apoyar esta iniciativa por parte de la Secretaría de Educación del Departamento.

El Guacamayo: Colegio Integrado Agropecuario Santa Rita. El arrendamiento de un local en el municipio de El Guacamayo se justifica debido a la demolición de la sede principal de esta institución. Esta situación ha generado la necesidad urgente de contar con un espacio alternativo que permita continuar brindando educación de calidad a los estudiantes. Al arrendar un nuevo local, se garantizará que las actividades académicas no se interrumpan, el municipio atiende a un total de 272 estudiantes de los cuales 55 matriculados vienen siendo atendidos en un espacio alternativo lo que corresponde a un 21,4 del total de estudiantes.

Charalá: Institución Educativa San Francisco De Asis. Se justifica dar continuidad a el convenio que venia siendo realizada entre la curia del municipio de Charalá y un particular, para dar continuidad a los estudiantes atendidos y evitar la posible deserción, este municipio atiende a una cantidad importante de estudiantes de este municipio los cuales ascienden a 2.122 según datos de noviembre de 2024, igualmente permitirá que los 12 estudiantes atendidos sigan recibiendo una educación de calidad sin interrupciones, garantizando así su derecho a aprender en un entorno adecuado.

Finalmente, es importante anotar que el arrendamiento de los inmuebles, solo incluye el alquiler del inmueble como tal, la dotación educativa del mobiliario, tecnológica, pedagógica y didáctica con que cuenta la infraestructura rentada, es suministrada en su mayoría por la Secretaría de Educación Departamental, lo cual garantiza que la prestación del servicio educativo, así como la custodia y guarda de la dotación referenciada.

Así mismo, se aclara que el arrendamiento se da para las instituciones educativas oficiales de los 82 municipios no certificados del Departamento de Santander, sin razón al Municipio en donde se ubica el predio que presta el servicio.

Dado lo anterior, es importante precisar que el arrendamiento de inmuebles por insuficiencia de planta física o por prevención del riesgo cumple con el propósito de garantizar condiciones físicas tanto para que se dé el desarrollo académico diario de la prestación del servicio educativo directo y presencial a los estudiantes como para la custodia de los bienes muebles y material educativo, pedagógico, didáctico y/o tecnológico que tiene el departamento para la prestación del servicio educativo de los establecimientos educativos señalados anteriormente.

Lo evidenciado establece la necesidad de contar con provisión presupuestal para proteger, preservar y restaurar el derecho a la educación de niñas, niños y jóvenes a través de contratos de arrendamiento para la continuidad del servicio educativo en sitio alterno que permita el desarrollo de actividades pedagógicas, cuando llegase a presentar limitaciones de cualquier índole o circunstancias detectadas.

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 Departamental **2024-2027 "ES TIEMPO DE SANTANDER",** programa: "**CALIDAD, COBERTURA Y FORTALECIMIENTO DE LA EDUCACIÓN INICIAL, PRESCOLAR, BÁSICA Y MEDIA (2201)",** se registró el proyecto denominado: PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, radicado en el Banco de Programas y Proyectos de la Secretaria de Planeación Departamental con número SSEPI No. 20240680000004, según Certificado del Banco de Proyectos No. 077 del 06 de marzo de 2025, 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 Málaga.**

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 Málaga** 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.

4. CLASIFICACION UNSPSC

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE PRODUCTO
Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos (80000000)	Servicios inmobiliarios (80130000)	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones (80131500)	Arrendamiento de residencias (80131501)
			Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales (80131502)

5. ESTUDIO DEL SECTOR

En este contexto, se establece un presupuesto específico para el arrendamiento de inmuebles destinados a la educación, garantizando así el adecuado funcionamiento de las instituciones y la continuidad en la prestación del servicio educativo al cumplimiento del contrato, en el siguiente presupuesto del proyecto "PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER":

GOBERNACIÓN DE SANTANDER	PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO A TRAVÉS DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER							
		VIGENCIA 2025						VALOR TOTAL VIGENCIA 2025
Actividad	Insumo	Unidad	Cantidad	V/unit	V/parcial	Tiempo (mes)	V/total	
Prestar mensualmente el servicio de arrendamiento de infraestructura física para las instituciones educativas oficiales de los 52 municipios no certificados de Santander, de acuerdo con la necesidad	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Contratación, Santander.	Servicio	1	$ 10.290.097,57	$ 10.290.097,57	10	$ 102.900.975,70	$ 102.900.975,70
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Málaga, Santander.	Servicio	1	$ 31.580.995,50	$ 31.580.995,50	8	$ 251.966.069,30	$ 251.966.069,30
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Onzaga, Santander.	Servicio	1	$ 14.771.747,00	$ 14.771.747,00	10	$ 147.717.470,00	$ 147.717.470,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Suratá, Santander.	Servicio	1	$ 916.065,00	$ 916.065,00	11	$ 10.076.715,00	$ 10.076.715,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Zapatoca, Santander.	Servicio	1	$ 24.937.477,00	$ 24.937.477,00	10	$ 249.374.770,00	$ 249.374.770,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de San Vicente, Santander.	Servicio	0	$ -	$ -		$ -	$ -
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de El Playón - Santander.	Servicio	0	$ -	$ -		$ -	$ -
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Gámbita, Santander.	Servicio	1	$ 13.888.400,00	$ 13.886.400,00	10	$ 138.864.000,00	$ 138.864.000,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de El Guacamayo – Col. Integrado Agropecuario Santa Rita.	Servicio	1	$ 1.550.000,00	$ 1.550.000,00	10	$ 15.500.000,00	$ 15.500.000,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Charalá - San Francisco de Asís Sede A	Servicio	1	$ 5.500.000,00	$ 5.500.000,00	10	$ 55.000.000,00	$ 55.000.000,00
	Prestar mensualmente el arrendamiento de infraestructura física para la garantía del servicio educativo del Municipio de Suratá, Santander – Col. Integrado Camacho Carreño	Servicio	1	$ 2.600.000,00	$ 2.600.000,00	11	$ 28.600.000,00	$ 28.600.000,00
		Valor Total					$1.000.000.006,00	$1.000.000.800,00

En ese orden de ideas, y en atención a los diferentes valores discriminados anteriormente dentro del proyecto para cada una de las instituciones educativas en diferentes municipios, se estimó para la institución educativa **COLEGIO OFICIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO** el valor total de la contratación a realizar asciende a la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS COLOMBIANOS (COP 252.647.960,oo),** el cual deberá incluir todos los costos directos e indirectos que el mismo emanen.

RECOMENDACIÓN

Por ende, se justifica que el valor del arriendo sugerido para un lapso de **OCHO (08) MESES** en la VIGENCIA 2025, será de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS COLOMBIANOS (COP 252.647.960,oo)** siendo éste como valor justo y razonable conforme a lo anteriormente expuesto.

6. CONVOCATORIA DE VEEDORES

El Departamento de Santander **CONVOCA** a los **VEEDORES CIUDADANOS** para que realicen el control social en las etapas del presente proceso de contratación.

7. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE Y ELEMENTOS DEL CONTRATO A CELEBRAR.

7.1 OBJETO:

El Objeto de la contratación a realizar consiste en: **"ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 13-61 CALLE 14 9-49/53/55/65 DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO OFICIAL NUESTRA SEÑORA DEL 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 inmueble objeto del arriendo se distingue con cédula catastral número 01-00-040-0003-000 y el Folio de Matricula Inmobiliaria No. **312-12489** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Málaga y se encuentra ubicado en **CARRERA 9 13-61 CALLE 14 9-49/53/55/65.**

7.1.2 ALCANCE DEL OBJETO.

El contratista se compromete con el Departamento de Santander a arrendar el inmueble de su propiedad ubicado en **CARRERA 9 13-61 CALLE 14 9-49/53/55/65 DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO OFICIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO.**

7.1.3 DURACIÓN:

Será de **OCHO (08) MESES** contados a partir de la suscripción del acta de inicio, en todo caso este plazo no podrá superar el 30 de diciembre de 2025.

7.1.4 FORMA DE PAGO

El Departamento ha calculado el valor del contrato de arrendamiento por una suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS COLOMBIANOS (COP 252.647.960,oo), este presupuesto incluye todas las variables que afectan el valor del mismo, costos directos e indirectos, y se pagará mediante OCHO (08) MENSUALIDADES VENCIDAS POR VALOR DE TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS COLOMBIANOS (COP 31.580.995,oo), los cuales se realizarán de acuerdo al informe que presente el supervisor del contrato acorde al vencimiento del mes del canon que se pretenda cobrar, 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 parafiscales, de conformidad con el Artículo 23 parágrafo 1 de la Ley 1150 de 2007.

El último pago se efectuará previa liquidación del contrato. La liquidación será procedente una vez se presente el informe final del contratista que demuestre el cumplimiento íntegro de las obligaciones contractuales, acompañado de los soportes correspondientes. Dicho informe deberá contar con la aprobación del supervisor mediante los informes correspondientes y certificación de pago de aportes parafiscales. PARAGRAFO: Para respaldar el valor del presente contrato, el Departamento cuenta con el certificado de

Disponibilidad Presupuestal No. 25000665 del seis (06) de marzo de 2025, expedido por el director técnico de Presupuesto.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN:

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

9. DESTINACION DEL INMUEBLE:

El inmueble se destinará para el funcionamiento DE LA **INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO OFICIAL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO** del **Municipio de MÁLAGA – SANTANDER**.

10. OBLIGACIONES

10.1 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 DE LA **INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO OFICIAL 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.

10.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (DEPARTAMENTO)

a. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado salvo deterioro normal derivado de su uso.
b. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento.
c. Efectuar las reparaciones locativas.
d. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato
e. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado
f. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador
g. 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.
h. En el evento que EL ARRENDATARIO requiera efectuarle mejoras al inmueble, deberá informarle previamente al ARRENDADOR, a fin de obtener su autorización.

11. LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

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

El contrato de arrendamiento en la Ley 80 de 1993

Conforme lo analizado en el capítulo anterior, la Ley 80 de 1993 define los contratos estatales en el artículo 32 y establece un listado enunciativo de contratos estatales entre los que se encuentran el contrato de obra, el contrato de consultoría, el contrato de prestación de servicios, el contrato de concesión y los encargos fiduciarios y fiducia pública. De acuerdo con esta disposición todos los actos jurídicos, cualquiera que sea su denominación, que celebren las entidades a las que se refiere el EGCAP y que generen obligaciones, son contratos estatales[1].

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como "[…] un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado". Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamada arrendador– se obliga a concederle a otra –llamada arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon[2]*. Por tanto, se diferencia del contrato de compraventa en que no opera una transferencia del dominio del bien cuyo uso y goce se entrega.*

---

[1] Ley 80 de 1993. "ARTÍCULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación […]".

[2] En palabras de José Alejandro Bonivento Fernández: "El arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado.

La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colono cuando el goce radica en predio rústico". (BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 16ª ed. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional, 2004. p. 401).

En cuanto a sus características, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento[3]; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades –el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador la renta o canon–; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica; v) principal, porque existe en forma autónoma; y v) nominado, porque está tipificado y desarrollado en la ley[4].

Ahora bien, para efectos de determinar la modalidad de selección del contratista debe precisarse que esta depende del régimen de contratación aplicable a la Entidad Estatal y del tipo de bienes objeto de arrendamiento. Esto significa que, si está exceptuada del EGCAP, la entidad debe aplicar en principio las normas civiles y comerciales mencionadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el manual de contratación para efectos de la selección del contratista. En contraste, si la Entidad Estatal se rige por el EGCAP, bien sea que obre en calidad de arrendadora o arrendataria, debe acudir a las modalidades de selección del contratista establecidos en dicho estatuto[5].

En efecto, tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles el artículo 2º, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007 dispone la modalidad de selección de contratación directa, pues, establece que una de las causales de este procedimiento es "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

"1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

En contraste, si se trata de arrendamiento de bienes muebles, la modalidad aplicable será la licitación pública, la selección abreviada o la mínima cuantía, según corresponda dependiendo del valor de la contratación. Lo anterior en la medida que no se encuentran dentro de las causales de contratación directa que expresamente señala el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Por otra parte, si el arrendamiento recae sobre bienes públicos debe tenerse en cuenta que la Sección Tercera del Consejo de Estado señaló que los bienes que pueden ser susceptibles de arrendamiento son únicamente los bienes fiscales, no los bienes de uso público[6].

Otro aspecto importante del contrato de arrendamiento consiste en la imposibilidad de pactar cláusulas de prórroga automática, puesto que el Consejo de Estado explica que "en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública no existe norma alguna que autorice pactar prórrogas automáticas que favorezcan a un determinado contratista, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de

---

[3] Lo anterior bajo el régimen del derecho privado, sin perjuicio de que cuando se trata de un contrato estatal deben cumplirse los requisitos de perfeccionamiento establecidos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

[4] Ibid. pp. 401-402.

[5] DÁVILA VINUEZA, Luis Guillermo. Régimen jurídico de la contratación estatal. 3ª ed. Bogotá: Legis, 2016. p. 505.

[6] Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primer. Sentencia de 11 de noviembre de 1999. Expediente 5286. C.P. Olga Inés Navarrete Barrero. Esta postura fue unificada en el Sentencia de la Sala Plena del 14 de agosto de 2018, radicado 05001-33-31-003-2009-00157-01(AP)SU, con ponencia del Magistrado Oswaldo Giraldo López.

transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales"[7].

En síntesis, en los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio.

12. VALOR DEL CONTRATO: El Departamento ha calculado el valor del contrato de arrendamiento por una suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS COLOMBIANOS (COP 252.647.960,oo),** este presupuesto incluye todas las variables que afectan el valor del mismo, costos directos e indirectos, incluyendo los gastos de ordenanza, 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.

13.FUENTE DE FINANCIACION

El valor del presente contrato cuenta con la Disponibilidad Presupuestal No. 25000665 del seis (06) de marzo de 2025, expedido por el director técnico de Presupuesto, con cargo al Rubro Presupuestal: 2.3.2.02.02.009.22.2201.2201071.53, 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 y BPIN 2024004680005, el proyecto: "**PRESTACIÓN 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 LA EDUCACIÓN INICIAL, PRESCOLAR, BÁSICA Y MEDIA (2201)",** radicado en el Banco de Programas y Proyectos de la Secretaria de Planeación Departamental con número SSEPI No. 20240680000004, según certificación No. 077 del 06 de marzo de 2025.

14. GARANTÍAS A EXIGIR

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.

15.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 Málaga** 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

[7] Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 26 de febrero de 2015, Expediente 30834. C.P. Hernán Andrade Rincón.

para el funcionamiento, pues el mismo figura integrado al conjunto de bienes de la Institución educativa **COLEGIO OFICIAL 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.

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

	Tipo de riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad e impacto	Efectos	Medidas de mitigación
1-Propósito (Objetivo general)	Financieros	No contar con el recurso necesario para el desarrollo del proyecto	**Probabilidad:** 2. Improbable **Impacto:** 3. Moderado	Baja ejecución del proyecto	Garantizar los recursos necesarios para la ejecución
2-Componente (Productos)	De calendario	Retraso en la ejecución del proyecto	**Probabilidad:** 3. Moderado **Impacto:** 3. Moderado	Demora en la prestación del servicio educativo	Cumplimiento y control al cronograma propuesto para la ejecución de las actividades
3-Actividad y/o Entregable	Asociados a fenómenos de origen natural: atmosféricos, hidrológicos, geológicos, otros	Malas condiciones que afecten la prestación del servicio	**Probabilidad:** 3. Moderado **Impacto:** 4. Mayor	Incumplimiento en la prestación del servicio	Tener en cuenta las condiciones ambientales que permitan la prestación del servicio

Riesgo: Indicar que tipo de riesgo se identifica respecto al objetivo general (Administrativos, de calendario, de costos, de mercado, Financieros, Legales, Operacionales, Sanitarios, Asociados a fenómenos de origen biológico: plagas, epidemias, Asociados a fenómenos de origen humano no intencionales: aglomeración de públicos, Asociados a fenómenos de origen natural: atmosféricos, hidrológicos, geológicos, otros, Asociados a fenómenos de origen socio-natural: inundaciones, movimientos de masa, incendios forestales, Asociados a fenómenos de origen tecnológico; químicos, eléctricos, mecánicos, térmicos).

Descripción del riesgo: Detalle del riesgo identificado.

Probabilidad: Probabilidad de que ocurra el riesgo: raro, improbable, moderado, probable, y casi seguro.

Impacto: Insignificante, Menor, Moderado, Mayor, Catastrófico.

Efectos: Enunciar los efectos que causa el riesgo.

Medidas de Mitigación: Plantear medidas de mitigación que ayuden a amortiguar el impacto del riesgo

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 celebración de un contrato cuyo objeto consiste en: **"ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 13-61 CALLE 14**

9-49/53/55/65 DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO OFICIAL NUESTRA SEÑORA DEL 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. " sin embargo, la prioridad y condiciones del mismo serán establecidas según como lo considere el Gobernador de Santander.

19 MAR 2025

OMAR NICOLÁS ORDÓÑEZ RUIZ
SECRETARÍO DE EDUCACION DEPARTAMENTAL

Reviso Aspectos Técnicos: Manuel Enrique Ríos Madiedo -Director Estratégico SED
Proyectó Aspectos Jurídicos: Angie Rueda Peña- Abogada Contratista SED
Revisó Aspectos Jurídicos: Daniel Domínguez- Asesor Jurídico SED