1. INFORMACION GENERAL

REGISTRO BPIN No.: 202500000033477

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

DOCUMENTO: ESTUDIOS PREVIOS Y SOPORTES

OBJETO: GC4-ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SOATA PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACION DEL MUNICIPIO DE SOATA.

FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: LOURDES MARCELA BLANCO PEDROZA - SECRETARIO DE EDUCACIÓN

CIUDAD Y FECHA: TUNJA, ENERO DE 2026

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

Es deber del Estado Colombiano garantizar e implementar los derechos educativos de todas las personas, en cuanto a recibir la formación pertinente y oportuna para el desarrollo de los procesos educativos que garanticen el acceso, permanencia y educación de calidad. El marco normativo que soporta lo anterior es el siguiente:

La Constitución Política del 1991 y la Ley General de Educación Ley 115 del 1994, han establecido la política educativa en función del ideal ciudadano, esas mismas normas proyectan los derechos y deberes; en esencia, toda la legislación y la política administrativa consagran el derecho fundamental a las personas de acceder a una educación y asumen la responsabilidad de garantizar la calidad del servicio educativo, lo mismo que su prestación a todos los sectores tanto urbanos como rurales; en la normatividad se perfila igualmente una política progresista que asegure a todos un desarrollo personal y colectivo en beneficio del municipio, de la sociedad y del país.

Articulo 2: ARTÍCULO 2. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad,

promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Artículo 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".*

Artículo 67 norma que: "*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.*

Artículo 70: *"El Estado tiene el deber de promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos en igualdad de oportunidades, por medio de la educación permanente y la enseñanza científica, técnica, artística y profesional en todas las etapas del proceso de creación de la identidad nacional…El Estado promoverá la investigación, la ciencia, el desarrollo y la difusión de los valores culturales de la Nación".*

Artículo 71: "*La búsqueda del conocimiento y la expresión artística son libres. Los planes de desarrollo económico y social incluirán el fomento a las ciencias y, en general, a la cultura. El Estado creará incentivos para personas e instituciones que desarrollen y fomenten la ciencia y la tecnología y las demás manifestaciones culturales y ofrecerá estímulos especiales a personas e instituciones que ejerzan estas actividades".*

"**Articulo 355**: *… El Gobierno, en los niveles nacional, departamental, distrital y*

municipal podrá, con recursos de los respectivos presupuestos, celebrar contratos con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad con el fin de impulsar programas y actividades de interés público acordes con el Plan Nacional y los planes seccionales de Desarrollo. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

El marco de la ley 715 de 2001 sobre competencias y recursos, en materia educativa corresponde a las entidades territoriales, entre otras obligaciones la de dirigir, planificar; y prestar el servicio educativo en los niveles de preescolar, básica, media en sus distintas modalidades, en condiciones de equidad, eficiencia y calidad, y mantener la cobertura actual y propender a su ampliación; lo cual implica que en armonía con el plan nacional de desarrollo del sector educativo "Educación de calidad, el camino para la prosperidad", se cumpla con la política de disminuir las brechas en acceso y permanencia entre la población rural – urbana poblaciones diversas, vulnerables y por regiones, desarrollando estrategias que permitan el acceso y permanencia.

La continuidad de la población escolar atendida en la Institución Educativa Escuela Normal Superior La Presentación del Municipio de Soatá se ve afectada por la carencia de planta física (aulas, espacios recreativos y otros). Dicha carencia no permitiría la prestación del servicio educativo a 643 niños y niñas de los niveles de preescolar, básica primaria, básica secundaria y media técnica de conformidad con la matrícula oficial reportada en el año 2023 con fecha de corte 1 de octubre de 2023, razón por la cual se hace necesario contratar el arrendamiento de una planta física que garantice los ambientes escolares propicios para el aprendizaje y el desarrollo normal de las actividades académicas, con el fin de dar cumplimiento a las metas contenidas en el plan de desarrollo de dar cobertura educativa y asegurar la permanencia.

El artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá para el arrendamiento de inmuebles. En el mismo sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa. […] El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 introdujo unas reglas que deben tenerse en cuenta para el arrendamiento de inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, se trata de aspectos que no se relacionan ni interfieren con el análisis propuesto por el parte demandante relativo únicamente a la inclusión dentro de esta
modalidad de selección del arrendamiento de bienes muebles.

La Corte Constitucional señaló que el legislador definió los aspectos básicos y generales de la modalidad de contratación directa y, por tanto, no se podía predicar la existencia de un vacío legal o material respecto de esta forma o manera de celebrar el contrato estatal. En este sentido, expuso lo siguiente:

"No obstante esa facultad de contratar directamente no es discrecional del jefe de la entidad, pues la ley identificó y definió los casos en que esa forma o manera de contratar por excepción era procedente. Determinó entonces el legislador, en trece literales los contratos en los cuales el Estado podrá contratar directamente; adicionalmente, consagró las reglas básicas de imperativo cumplimiento para dar plena aplicación al principio de la transparencia. Por otra parte, en el parágrafo 1° del artículo 24, dispuso que en los casos de contratación directa los servidores públicos que en ella intervengan se encuentran sujetos al principio de legalidad. Resulta claro entonces, que tratándose de la contratación directa como una forma excepcional de celebrar los contratos del Estado, el legislador definió los aspectos básicos y generales, sin que se pueda predicar como lo hace el actor, la existencia de un vacío legal o material respecto de esta forma o manera de celebrar el contrato estatal"

En este sentido, no le es dable al Gobierno Nacional en ejercicio de la facultad reglamentaria o a las autoridades administrativas crear causales de contratación directa o incorporar elementos extraños a los procesos de selección determinados por el legislador, porque estos procedimientos administrativos de selección de contratistas en el derecho colombiano devienen de la ley y deben en consecuencia respetarse y aplicarse en los estrictos términos en ella establecidos.

Las normas que consagran estos procedimientos de selección son de carácter imperativo y de orden público, no disponibles y, por tanto, de obligatorio cumplimiento, lo que implica que no pueden ser dispuestas por sus destinatarios de manera diferente a la establecida por el legislador y sus efectos no pueden evitarse o modificarse, porque solo opera en el contexto de su descripción legal.

Por esto y en desarrollo del proyecto **"APOYO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO EN ALGUNAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DE LOS MUNICIPIOS NO CERTIFICADOS, VIGENCIA 2026, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ."**, se requiere la celebración del citado Contrato.

De igual forma es importante aclarar que dentro del plan de desarrollo 2024-2027 Nuestro gran Plan es Boyacá:

PLAN DEPARTAMENTAL DE DESARROLLO - PDD	
ESTRATEGIA DE DESARROLLO	1. Tierra del conocimiento
DIMENSIÓN DE DESARROLLO	1.3 Educación preescolar, básica y media integral para consolidar la Boyacá grande.
APUESTA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL	1.3.2 Acceso y permanencia educativa para todas y todos en nuestra Boyacá.

PROGRAMA SEGÚN CATÁLOGO DE PRODUCTOS	Calidad, cobertura y fortalecimiento de la educación inicial, preescolar, básica y media
OBJETIVO DE LA APUESTA	Mantener la cobertura y la permanencia en los niveles de Preescolar, Básica y media con formación integral, brindando oportunidades educativas a los niños, niñas, jóvenes, adolescentes velando por la garantía del derecho a la educación en Boyacá
META PDD	127000

El ítem que se ejecutará conforme al presupuesto, a saber: 3.01. “Arrendar el inmueble en el municipio de Soatá para la Institución Educativa Escuela Normal Superior La Presentación, ubicado en la dirección Carrera 3 N.° 10-32.”

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1 OBJETO: GC4-ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SOATA PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACION DEL MUNICIPIO DE SOATA.

3.2 IDENTIFICACION DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS – CODIGO UNSPSC: 80131500 Producto: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO O CONVENIO A CELEBRAR: Contrato de Arrendamiento.

3.4 IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES: la celebración del contrato se realizará entre la Gobernación de Boyacá y la CONGREGACIÓN HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN – PROVINCIA BOGOTÁ, (NIT 860.006.745 – 6)

3.5 ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES A CONTRATAR O A REALIZAR

3.5.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5º de

la Ley 80 de 1993.
2. Conocer íntegramente los manuales del Sistema Integrado de Gestión de Calidad de la Gobernación de Boyacá y aplicar los procedimientos con sus respectivos formatos en desarrollo del contrato y participar en la actualización de procedimientos del sistema según asignación.
3. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
4. Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor.
5. Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
6. Seguir las indicaciones que el Supervisor del contrato realice por escrito.
7. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
8. El CONTRATISTA debe custodiar y a la terminación del presente contrato devolver los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que sean puestos a su disposición para la prestación del servicio objeto de este contrato.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al arrendatario, al momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y poner a disposición los servicios públicos requeridos para el buen funcionamiento
2. Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y para la destinación estipulada
3. Entregar el inmueble en perfectas condiciones de uso, habitabilidad y con los servicios públicos domiciliarios al día
4. Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito
5. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos
6. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato
7. Conocer íntegramente los manuales del Sistema Integrado de Gestión de Calidad de la Gobernación de Boyacá y aplicar los procedimientos con sus respectivos formatos en desarrollo del contrato
8. Las demás que deriven de la ejecución del objeto del contrato, de acuerdo a su naturaleza y que sean concertadas entre las partes

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Cancelar arrendador la suma estipulada en el presente contrato, de acuerdo a la forma establecida en el mismo.
2. Destinar el inmueble objeto del arrendamiento única y exclusivamente para

dar continuidad a la población escolar atendida en la Institución Educativa Escuela Normal Superior La Presentación del Municipio de Soatá.

3. A indicar a las personas que utilizaran el inmueble objeto del arrendamiento, no usar el mismo para el ocultamiento de personas ajenas al objeto contractual, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas; a no destinarlo para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas y similares
4. Informar a las personas que utilicen el inmueble que deberán abstenerse de realizar mejoras, adecuaciones o modificaciones sin la autorización previa y expresa del arrendador.
5. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo.
6. Mantener el inmueble y los servicios, cosas usos y conexos en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.
7. No destinar el inmueble para fines distintos a los previstos en el objeto del presente contrato.
8. Garantizar el uso quieto, pacífico y callado del inmueble objeto del presente contrato.
9. Restituir el inmueble objeto del contrato, a la terminación del mismo, en el estado en el que le fue entregado y ponerlo a disposición del arrendador.
10. Las demás que se sirvan de la ejecución del objeto del contrato y que sean concertadas entre las partes y demás que le impone las leyes civiles y comerciales.
11. Suministrar de forma oportuna la información solicitada por el arrendador.
12. Ejercer la supervisión del contrato para exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual y verificar el cumplimiento del mismo.
13. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el presente contrato y los documentos que de él forma parte.
14. El pago de los servicios públicos estará a cargo de la Institución Educativa.
15. Resolver las peticiones presentadas por el arrendador en los términos contemplados por la ley que de él forman parte.

3.6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A CONTRATAR: Para dar cumplimiento al objeto del contrato establecido, se tiene que la persona natural o jurídica que se presente, este en capacidad:

ITEM	DESCRIPCIÓN	FUENTE	UNIDAD	CANT	DIST.
1	CONTAR CON ESPACIOS FISICOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO				

1,04	Arrendar el inmueble en el Municipio de Soata para la Institución Educativa Escuela Normal Superior La Presentación, ubicado en la Dirección: Carrera 3 Número 10 - 32.	Cotización	Unidad	1	

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Ubicación: Municipio de Soata en la Carrera 3 Número 10 – 32.
Área del bien: 4.027 Metros cuadrados aprox.
Area construida: 4730 m2
Servicios: Acueducto, alcantarillado, aseo, telefonía fija

Inmueble registrado bajo la Escritura Pública N° 284 del 29 de octubre de 1969 en la Notaria primera de Soata.

Las áreas de trabajo cuentan con condiciones de funcionalidad, buena iluminación buena ventilación, espacios de trabajo adecuados para el desempeño de labores, razón por la cual el inmueble es adecuado para el funcionamiento De La Institución Educativa Escuela Normal Superior La Presentación Del Municipio De Soatá, como hasta hoy lo ha sucedido.

Su infraestructura y acabados se encuentran distribuidos así;

El arrendamiento de la planta física, incluye: 27 aulas de clase, 1 teatro, 1 biblioteca, 1 sala de seminarios, 3 laboratorios (Química, Física y Biología), 1 sala de Bilingüismo, 2 Salas de informática y nuevas tecnologías, 1 salón de danzas, 24 baños para hombres y mujeres, 1 oficina para Rectoría, 1 salón para sala de profesores, 1 sala de juntas, sala histórica, 1 salón oficina para pagaduría y secretaría, 1 cuarto pequeño para trajes de danzas, 1 salón pequeño para psicología, 1 cuarto de enfermería, 4 espacios pequeños para coordinación, instrumentos de la banda, archivo pedagógico, 5 patios para descanso de estudiantes, 1 casita pedagógica de muñecas, Sala de orientación y pastoral, Almacén de depósito de suministros, Cafetería de docentes, Cuarto de deporte

Nota: Los Servicios Públicos serán cancelados por la Institución Educativa

3.7 PLAZO DE EJECUCION: Desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2026.

3.8 LUGAR: se ejecutará en el Municipio de Soata en la Carrera 3 Número 10 – 32

3.9 CALIDAD DEL PERSONAL: N/A

3.10 VALOR: EL valor del contrato corresponde a **CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS ($448.876.616)**

3.11 APORTES: No Aplica

3.12 FORMA DE PAGO: Se cancelará mediante cuatro (4) pagos por un valor de **CIENTO DOCE MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS ($ 112.219.154) M/CTE** cada uno, en los meses de mayo, junio, septiembre y diciembre del año 2026, previa certificación de cumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor. Valores que incluye IVA, y demás costos directos e indirectos a que haya lugar, una vez se presten los servicios a entera satisfacción, previa entrega del informe de actividades desarrolladas en el formato establecido por el Sistema Integrado de Gestión de Calidad, acta expedida por el supervisor del contrato, constancia de pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensiones y riesgos profesionales; si con la cuenta no se acompañan los documentos requeridos para el pago, será responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza, está deberá ser radicada en la Central de Cuentas de la Gobernación de Boyacá, dando cumplimiento al Artículo 19 de la Ley 1150 de Julio 16 de 2007. DEL DERECHO DE TURNO.

PARÁGRAFO: Los informes, certificaciones y demás soportes de ejecución deberán adjuntarse a la carpeta del contrato que reposa en la secretaria de Contratación.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN:

La contratación se debe convenir mediante la prestación de servicios, por medio de **Contratación Directa,** de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, **Artículo 2.2.1.2.1.4.11.** *Arrendamiento de bienes inmuebles.* Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación

directa 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.

5. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR (ANÁLISIS DE MERCADO, ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y ANÁLISIS DE LA OFERTA)

5.1. INTRODUCCIÓN

La Secretaría de Educación de Boyacá tiene a cargo 120 municipios no certificados del departamento, en dónde tiene como objetivo por mandato constitucional y legal el mejoramiento de la calidad y el aumento de la cobertura educativa, por esta razón, debe prestar el servicio educativo desde el primer día de clases y estar en constate búsqueda de acciones y actividades que permitan la consecución de dicha meta.

Es deber entonces de la Secretaría de Educación de Boyacá identificar la necesidad real y la alternativa de solución de dicha problemática de los municipios e Instituciones Educativas que presentan dificultades y prestar el servicio educativo desde inicio del calendario académico, siendo que el proyecto es prioritario para la comunidad y da respuesta a la existencia de una necesidad.

Por lo anterior, se beneficiará los municipios y la comunidad educativa de Soata, Boavita, Chita y Tenza ubicados en el Departamento de Boyacá, mismos que prestan el servicio educativo pero que presentan carencias de infraestructura educativa y plantas físicas (aulas, espacios recreativos y otros).

El presente proyecto traerá beneficios importantes para el departamento en cuanto a la prestación del servicio educativo, puesto que las instituciones educativas de municipios no certificados contarán con el debido acceso al servicio educativo, la continuidad del mismo y en consecuencia la permanencia de los estudiantes.

En atención a las competencias asignadas a la Secretaría de Educación de Boyacá como entidad responsable de la administración y prestación del servicio educativo en los 120 municipios no certificados del departamento, resulta indispensable garantizar condiciones adecuadas que permitan el acceso, la continuidad y la calidad del servicio educativo desde el inicio de cada calendario

académico, en cumplimiento del mandato constitucional y legal vigente. No obstante, se ha identificado que diversas Instituciones Educativas ubicadas en los municipios de Soatá, Boavita, Chita y Tenza presentan deficiencias significativas en su infraestructura educativa y en sus plantas físicas, tales como aulas, espacios recreativos y demás ambientes escolares necesarios para el desarrollo integral de los procesos pedagógicos.

Estas carencias en infraestructura afectan de manera directa la capacidad de las instituciones para atender la demanda educativa, limitan el desarrollo de actividades académicas en condiciones dignas y seguras, y ponen en riesgo la continuidad y permanencia de los estudiantes en el sistema educativo. En este contexto, se evidencia una necesidad real y prioritaria de intervenir y fortalecer la infraestructura educativa, como condición fundamental para garantizar la prestación oportuna y eficiente del servicio educativo, así como para contribuir al mejoramiento de la calidad y al aumento de la cobertura en los municipios no certificados del departamento.

En consecuencia, el proyecto propuesto se orienta a satisfacer la necesidad de adecuar, mejorar y fortalecer las condiciones físicas de las Instituciones Educativas beneficiarias, permitiendo que la comunidad educativa cuente con espacios adecuados para el aprendizaje, la recreación y la convivencia escolar. Lo anterior se traduce en beneficios directos para estudiantes, docentes y directivos docentes, al asegurar ambientes escolares apropiados que favorezcan el proceso educativo, promuevan la permanencia estudiantil y aporten al cumplimiento de los objetivos misionales de la Secretaría de Educación de Boyacá. Asimismo, el proyecto se constituye en una intervención prioritaria para el departamento, en la medida en que responde de manera concreta a una problemática identificada y contribuye al fortalecimiento del sistema educativo en los municipios no certificados, teniendo en cuenta la disponibilidad de recursos y las necesidades más apremiantes del territorio.

Es importante dar a conocer que los actores involucrados son la Institución Educativa (estudiantes, docentes, administrativos, entre otros), La Gobernación de Boyacá y el arrendatario.

Así mismo, el arrendamiento del inmueble representa una alternativa estratégica y eficiente para la Secretaría de Educación de Boyacá, en la medida en que permite garantizar de manera inmediata la prestación del servicio educativo en los municipios de Soatá, Boavita, Chita y Tenza, mientras se gestionan soluciones estructurales y definitivas en materia de infraestructura educativa. Esta modalidad posibilita contar con espacios físicos adecuados para el desarrollo de las actividades académicas, administrativas, recreativas y de convivencia escolar, asegurando condiciones dignas y seguras para la comunidad educativa desde el inicio del calendario académico.

Para el departamento, el arrendamiento del inmueble contribuye a la continuidad y permanencia de los estudiantes en el sistema educativo, al mitigar las limitaciones derivadas de las deficiencias en las plantas físicas de las Instituciones Educativas, reduciendo el riesgo de deserción escolar y garantizando el acceso efectivo al servicio educativo. Asimismo, permite atender de manera oportuna la demanda educativa existente, optimizando la capacidad instalada y evitando interrupciones en la prestación del servicio, en cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y oportunidad que rigen la función administrativa.

Desde el punto de vista administrativo y financiero, el arrendamiento se configura como una solución viable y flexible, acorde con la disponibilidad de recursos del departamento, al evitar inversiones inmediatas de alto costo en infraestructura propia y permitir una adecuada planeación de intervenciones a mediano y largo plazo. Esta alternativa facilita la optimización del gasto público, asegurando el uso racional de los recursos y priorizando la atención de necesidades urgentes identificadas en el territorio.

Adicionalmente, el arrendamiento del inmueble fortalece la gestión institucional de la Secretaría de Educación de Boyacá, al permitir el cumplimiento de sus objetivos misionales relacionados con el mejoramiento de la calidad educativa y el aumento de la cobertura en los municipios no certificados del departamento. De igual forma, promueve la corresponsabilidad entre los actores involucrados —la Institución Educativa, la Gobernación de Boyacá y el arrendatario—, generando condiciones propicias para una prestación articulada, ordenada y eficiente del servicio educativo.

En consecuencia, el arrendamiento del inmueble se consolida como una medida pertinente y prioritaria para el departamento, al responder de manera concreta a las necesidades de infraestructura educativa identificadas, garantizar la continuidad del servicio educativo y aportar al fortalecimiento del sistema educativo departamental, en beneficio directo de estudiantes, docentes, directivos docentes y demás miembros de la comunidad educativa.

Para el caso en concreto del municipio de Soata, ubicado en la Provincia de Oriente del Departamento con una extensión de 136 km² se busca beneficiar y dar acceso al servicio educativo a INSTITUCION EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACION DEL MUNICIPIO DE SOATA, con un área de 4.027 Metros cuadrados aprox y construida de 4.730 m2 conforme FMI, cuenta con los servicios de Acueducto, alcantarillado, aseo, telefonía fija.

Ubicación geográfica de Soatá:

- **Departamento:** Boyacá.
- **Región:** Norte de Boyacá, capital de la provincia del Norte.
- **Relieve:** Ladera occidental de la Cordillera Oriental, con zona cálida en el

cañón del Chicamocha y zonas de páramo.
- **Altitud:** Alrededor de 1950 metros sobre el nivel del mar (m s. n. m.).
- **Clima:** Templado, con temperaturas promedio de unos 20°C.
- **Coordenadas (aproximadas):** ~4°45' N, ~72°45' W (dentro de Boyacá).

Las áreas de trabajo cuentan con condiciones de funcionalidad, buena iluminación buena ventilación, espacios de trabajo adecuados para el desempeño de labores, razón por la cual el inmueble es adecuado para el funcionamiento De La Institución Educativa Escuela Normal Superior La Presentación Del Municipio De Soatá, como hasta hoy lo ha sucedido.

Su infraestructura y acabados se encuentran distribuidos así;

El arrendamiento de la planta física, incluye: 27 aulas de clase, 1 teatro, 1 biblioteca, 1 sala de seminarios, 3 laboratorios (Química, Física y Biología), 1 sala de Bilingüismo, 2 Salas de informática y nuevas tecnologías, 1 salón de danzas, 24 baños para hombres y mujeres, 1 oficina para Rectoría, 1 salón para sala de profesores, 1 sala de juntas, sala histórica, 1 salón oficina para pagaduría y secretaría, 1 cuarto pequeño para trajes de danzas, 1 salón pequeño para psicología, 1 cuarto de enfermería, 4 espacios pequeños para coordinación, instrumentos de la banda, archivo pedagógico, 5 patios para descanso de estudiantes, 1 casita pedagógica de muñecas, Sala de orientación y pastoral, Almacén de depósito de suministros, Cafetería de docentes, Cuarto de deporte

Finalmente, se debe resaltar que la finalidad del proyecto se articula con la necesidad de adoptar estrategias que garanticen la permanencia y continuidad de los estudiantes en los diferentes niveles de formación en las IE de los municipios no certificados del departamento de Boyacá y Mantener o incluso superar el 84,9% la Tasa Neta de Cobertura Total.

5.1.1. ANALISIS DEL MERCADO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector G-EES-02 emitida por Colombia Compra Eficiente el 31 de marzo de 2014, se procede a realizar un análisis del valor estimado del contrato y justificación del mismo en los siguientes términos:

- **A nivel Nacional:**

El sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Este tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce viene tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial, gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad, la fiabilidad en el transporte de personas y la comunicación de la información.

Dentro de este sector, encontramos subsectores tales como transporte, comercio, servicios, financiero, minero-energético, y de la construcción entre otros, en las actividades terciarias o de servicios de Colombia, predominan la banca, la tercerización de procesos, las comunicaciones, la hostelería y el turismo.

El mercado inmobiliario se encuentra incluido dentro de este sector y es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, promocionar, avaluar, financiar, administrar, intermediar, y comercializar bienes raíces. Dentro de este mercado, encontramos los siguientes segmentos entre otros:

• Mercado primario / Nuevos Proyectos
• Mercado Secundario / Reventa
• Mercado de Turismo
• Administración de **Arrendamientos**
• Administración de Condominios

El DANE presenta los principales cambios de la dinámica económica colombiana a corto plazo a nivel trimestral para las variaciones del PIB, a través de las cuentas nacionales, trimestrales que constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales

como productores de bienes y servicios para uso propio crece 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2024 pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,2%.

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,3%.

- Industrias manufactureras crece 1,1%.

Tabla 3. Producto Interno Bruto (PIB)
Enfoque de la producción
Tasas de crecimiento (%) anual y trimestral en volumen[1] por actividad económica
2024[Pr] cuarto trimestre

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual		Trimestral
	2023[P] - IV / 2022- IV	2024[Pr] - IV / 2023[P]- IV	2024[Pr] - IV / 2024[Pr]- III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	6,5	6,5	-0,3
Explotación de minas y canteras	0,9	-5,9	-0,4
Industrias manufactureras	-4,2	0,3	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,9	-0,04	-0,1
Construcción	-1,0	0,5	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,2	4,4	3,2
Información y comunicaciones	3,8	-0,6	0,2
Actividades financieras y de seguros	6,4	-1,1	0,1
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,0	0,03	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,9	4,0	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	4,7	5,5	-0,4
Valor agregado bruto	**1,1**	**2,3**	**0,8**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	**-4,9**	**2,1**	**0,7**
Producto Interno Bruto	**0,4**	**2,3**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[P]provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Fuente de Imagen: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Del análisis económico del sector inmobiliario se concluye que el arrendamiento de inmuebles con destinación educativa se enmarca dentro de una dinámica de mercado caracterizada por la oferta limitada de espacios amplios y adecuados para uso institucional, frente a una demanda específica asociada a la prestación continua y oportuna del servicio educativo. Esta situación hace necesario que las entidades públicas evalúen alternativas de arrendamiento como una solución

eficiente, flexible y acorde con los principios de economía y planeación.
El arrendamiento de un inmueble y espacios libres para la prestación del servicio educativo permite a la entidad contratante atender una necesidad prioritaria de infraestructura, garantizando condiciones físicas adecuadas para el desarrollo de las actividades académicas, sin incurrir de manera inmediata en inversiones elevadas asociadas a la adquisición o construcción de infraestructura propia. Desde el punto de vista económico, esta modalidad contractual facilita la optimización de los recursos públicos y permite ajustar el gasto a la disponibilidad presupuestal, conforme a las necesidades reales del servicio.
En este contexto, el análisis del sector evidencia que el valor del canon de arrendamiento se encuentra determinado por variables propias del mercado inmobiliario, tales como el área del inmueble,la inexistencia de uno con características siquiera similares, su ubicación, las condiciones físicas y estructurales, y su idoneidad para el uso educativo, la amplitud del mismo. Por tanto, la entidad cuenta con fundamentos económicos suficientes para adelantar el proceso de arrendamiento, siempre que se realicen las verificaciones de mercado correspondientes y se seleccione la alternativa que resulte más favorable para el interés público.
En consecuencia, el arrendamiento del inmueble objeto del presente estudio previo se constituye en una opción viable y pertinente desde el punto de vista económico, al permitir garantizar la continuidad del servicio educativo, atender la demanda existente y cumplir con los objetivos misionales de la Secretaría de Educación, en armonía con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y las normas que regulan la contratación estatal.

- **A nivel Departamental y Municipal**

La contratación pública para contratos de arrendamiento de Instituciones Educativas se caracteriza principalmente por garantizar el acceso al servicio educativo que se oferta en los municipios no certificados y que a su vez no cuentan con infraestructura propia de las diferentes I.E.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Departamento de Boyacá a través de la Secretaría de Educación, busca el cumplimiento de los fines estatales, siendo imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos; para el caso en concreto del municipio y la I.E. señalados se tiene que, en los últimos años se ha venido prestando el servicio educativo por medio de la modalidad de selección directa, a través de contratos de arrendamiento, siendo que la idoneidad de las instalaciones permite el acceso al servicio educativo, la permanencia de los estudiantes y las garantías suficientes de funcionamiento; Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se

pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

Fuente: https://colombiacompra.gov.co/tags/contrato-arrendamiento-de-inmuebles

5.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda se realiza a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) por medio de la herramienta de análisis de la demanda y el Registro Único Empresarial y Social -RUES con el fin de conocer las empresas de acuerdo al objeto que pueden participar de este proceso según la actividad económica, de la siguiente forma:

Se realiza una búsqueda histórica dentro de un lapso de tiempo de 5 años, en lo relacionado a procesos donde funge como entidad agregada y en plataforma la Gobernación de Boyacá y sus relacionados; se selecciona el código integrados al Plan de adquisiciones

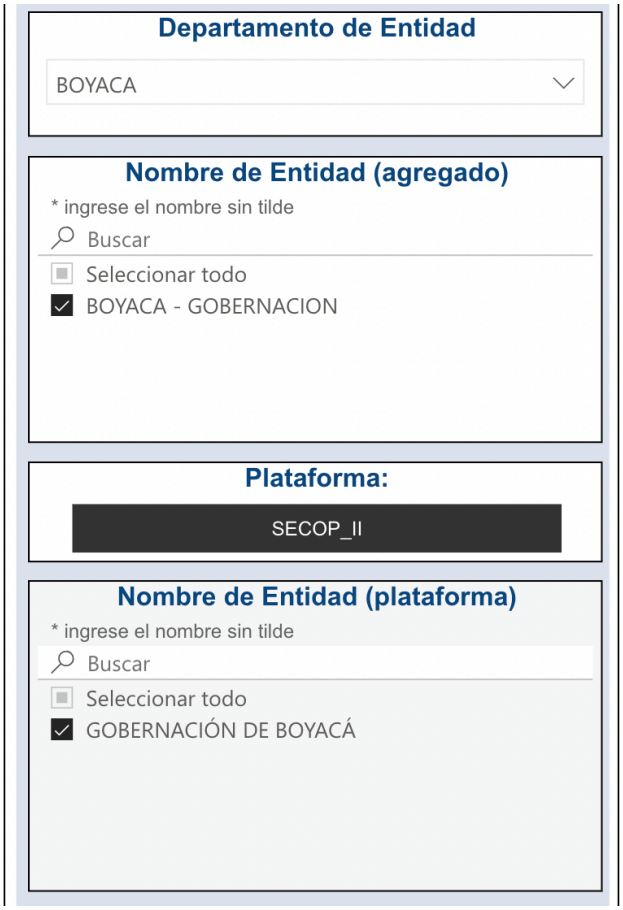
El código integrado al Plan de adquisiciones segmento ochenta (80), familia trece (13) y clase quince (15) dentro de la cuantía estimada para la modalidad de selección, en este caso contratación directa (modalidad de selección directa), hasta **CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS ONCE PESOS ($ 188.382.511).**

Una vez consultado el modelo de abastecimiento estratégico de la Demanda y el Registro Único Empresarial y Social -RUES. Se evidencia que para realizar el análisis de la demanda del presente proceso, se tomó desde el año 2020 al año 2025; así mismo es de aclarar que se realiza desde el 01 de enero de 2020 al 30 de diciembre de 2025.



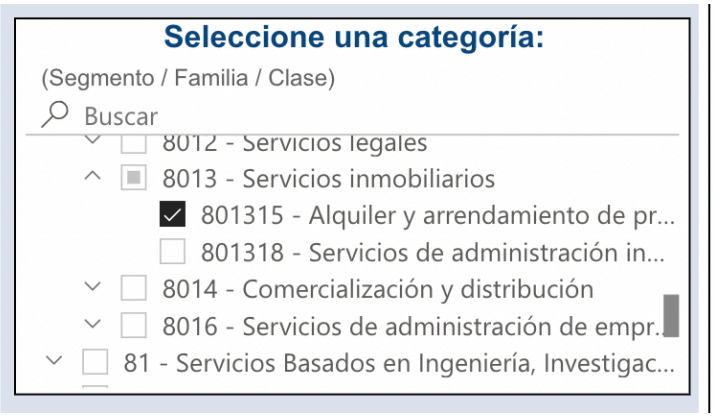
Fuente: MAE

Se seleccionó Departamento de Boyacá, específicamente Gobernación de Boyacá, haciendo referencia a la entidad que presenta la necesidad, puesto que la finalidad es conocer el histórico del gasto de esta entidad en relación al código integrado del Plan Anual de Adquisiciones determinados para el proceso, así:



Fuente: MAE

Se Seleccionó el código integrados al Plan de adquisiciones, segmento ochenta **(80),** familia trece **(13)** y clase quince **(15),** tal como se evidencia a continuación:



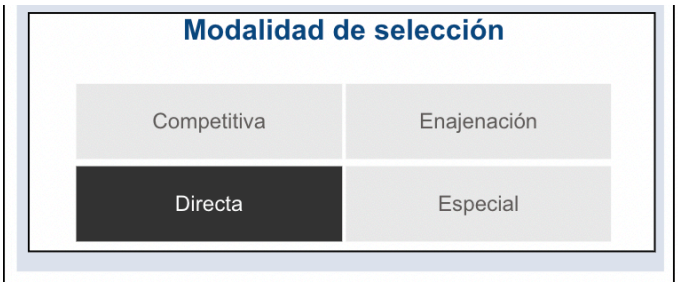
Fuente: MAE

Se realizó el filtro en relación al valor contratado, razón por la cuál se tomó el arrendamiento de los 4 municipios y se calculó el promedio entre los mismos, tomando como referencia el valor de: CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS ONCE PESOS ($ 188.382.511), así:



Fuente: MAE

Cabe precisar, que se seleccionó la modalidad de selección directa, tal como se evidencia a continuación:

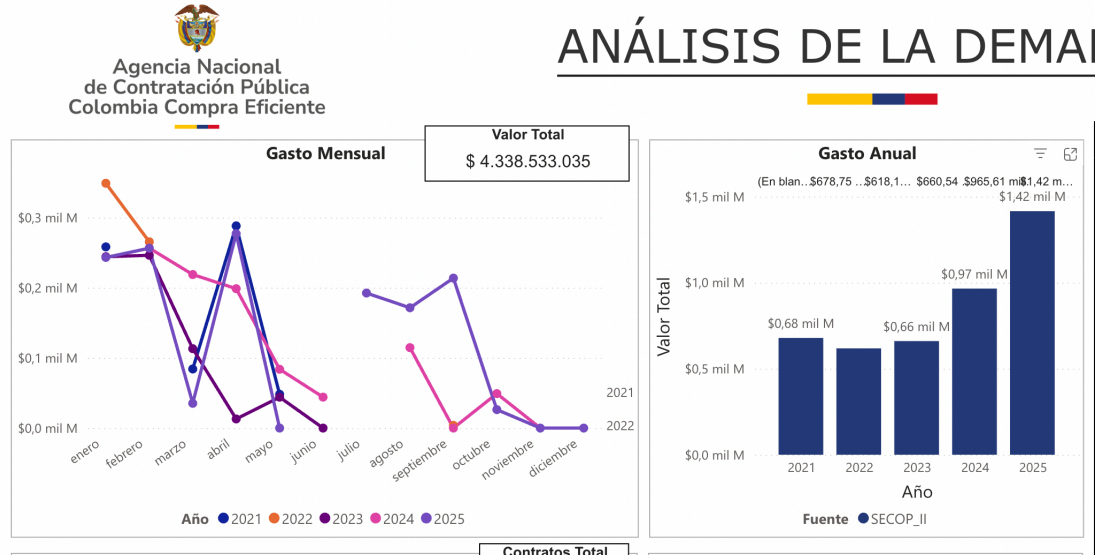


Fuente: MAE

De los procesos que se han ejecutado, teniendo en cuenta el Gasto Anual se evidencia un valor máximo de alrededor de los $ 1,5 mil M, siendo el año 2025 el año de mayor participación con transacciones de alrededor de 1, 42 mil Millones

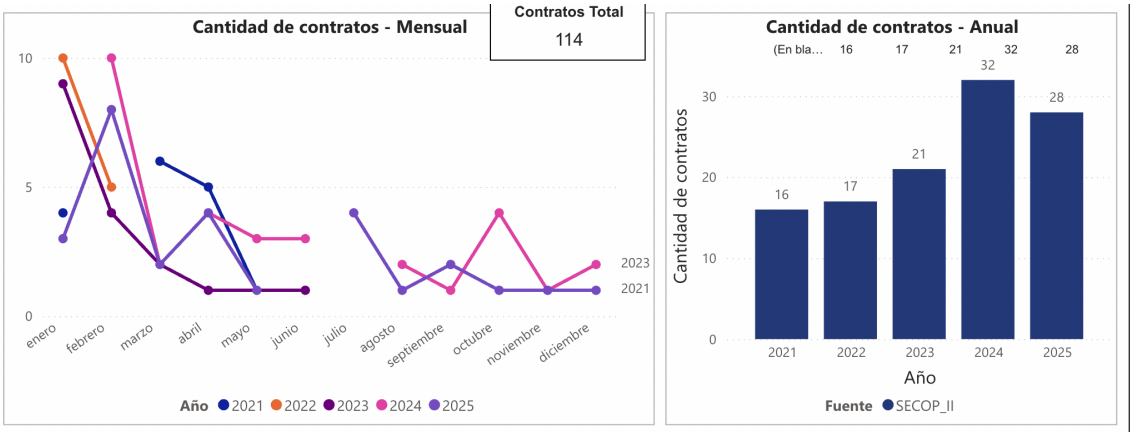
de pesos, según el clasificador de bines y servicios los contratos celebrados para SECOP II, tal como se evidencia en la imágen.

Teniendo en cuenta el Modelo de Abastecimiento y el análisis de la demanda, se identifica que en enero de **2022** se registró el valor con mayor gasto mensual, siendo este de **$348.818.928** (trescientos cuarenta y ocho millones ochocientos dieciocho mil novecientos veintiocho millones de pesos m/cte), conforme se observa en la imagen, así mismo se evidencia que en el año **2025**, el mes en el que se presentó mayor gasto fue en septiembre, por un valor de $213.685.641 (doscientos trece millones seiscientos ochenta y cinco mil seiscientos cuarenta y un pesos m/cte), así:



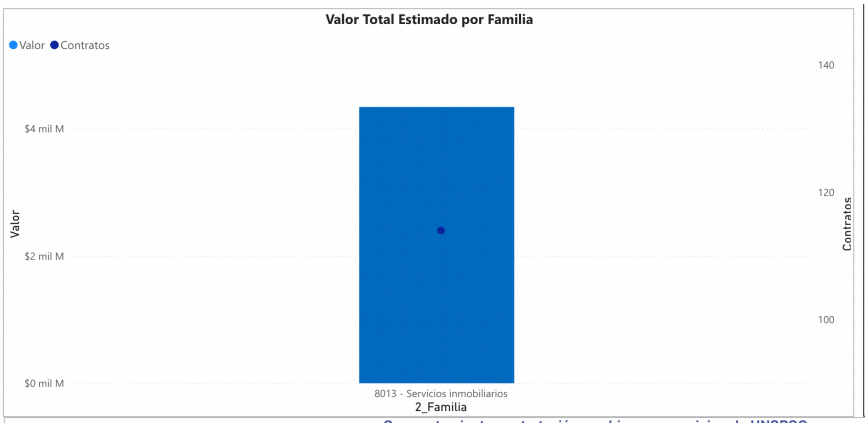
Fuente: MAE

En relación a la cantidad de contratos celebrados por modalidad de selección directa, en relación al presente análisis y teniendo en cuenta que se realizó el filtro del año 2020 al año 2025, es de notar que se celebraron **114** contratos, es de notar que el año en el que mayor número de contratos se celebraron fue el año **2024** con un total de **28** contratos, tal como se evidencia a continuación:



Fuente: MAE

En lo referente al valor estimado por familia asociado al presente análisis (81315: alquiler y arrendamiento), se determina un monto de **$4.338.533.035** (cuatro mil trescientos treinta y ocho millones quinientos treinta y tres mil treinta y cinco pesos moneda corriente), conforme a la información identificada en el estudio de demanda, así:



Fuente: MAE

5.2.1. PROCESOS RELACIONADOS

Con el fin de encontrar procesos similares al nuestro, se procede a realizar una Consulta a través del sistema de información de Colombia compra eficiente, portal del SECOP, y como resultado se relacionan los siguientes procesos encontrados para la Gobernación de Boyacá:

- **Procesos a Nivel Nacional:**

Modalidad	No. de Proceso	No. de Contrato	Objeto	Valor (TOTAL)	TIEMPO (TOTAL)
CONTRATACIÓN DIRECTA	1160-06-01-006-2023	1160-06-01-006-2023	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA, REALIZADO CON RIONEGRO TELECOMUNICACIONES S.A.S, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 020-620, UBICAD	3.950.988 COP	12 (Meses)
	LINK: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4848750&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true				
CONTRATACIÓN DIRECTA	1160-06-01-008-2024	1160-06-01-008-2024	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL MUNICIPIO DE RIONEGRO ANTIOQUIA Y RIONEGRO TELECOMUNICACIONES S.A.S., RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 020-620, SITUADA EN LA CARRERA 51 No. 59A-20, BARRIO HOSPITAL EN RIONEGRO ANTIOQUIA.	6.753.024 COP	12 (MESES)
	LINK: community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUI				

	D=CO1.NTC.7005886&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

- **Procesos a Nivel Departamental:**

Modalidad	No. de Proceso	No. de Contrato	Objeto	Valor (TOTAL)	TIEMPO (TOTAL)
CONTRATACIÓN DIRECTA	CD-0117-2022	GOBERNACIÓN DE BOYACÁ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 101 DE 2022	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 10 No 20-45 EN LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1200 MT2 APROXIMADAMENTE, ESCRITURA 2638 DEL (22) DE DICIEMBRE DE 2009, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-32448, PARA GARANTIZAR EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DEPARTAMENTAL, PARA EL AÑO 2022	353.645.838 COP	11 MESES Y 25 DÍAS
	LINK: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2499603&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true				
CONTRATACIÓN DIRECTA	CD-0636-2023	GOBERNACIÓN DE BOYACÁ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 627	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO	340.262.200 COP	10.8 MESES (325 DÍAS)

		DE 2023	EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SOATA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRICULA N.093-24811 PARA LA PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACION DEL MUNICIPIO DE SOATA, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION DE HERMANAS DE CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION DE LA SANTISIMA VIRGEN, PARA EL AÑO LECTIVO 2023		
	LINK: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3912022&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true				
CONTRATACIÓN DIRECTA	CD-0271-2021	GOBERNACIÓN DE BOYACÁ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.103 DE 2021	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS No 101 ASAMBLEA, PISO CUARTO, OFICINA 803, 805, 1002, 1003, 1004,	330.784.595 COP	11 MESES Y 14 DÍAS

			1006, 1007 Y PISO ONCE, CON UN ÁREA APROXIMADA DE 2.095,52 MTS², UBICADAS EN LA CALLE 19 N°9-35 EDIFICIO LOTERIA DE BOYACÁ, DE PROPIEDAD DE LA LOTERIA DE BOYACA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL DE BOYACÁ, PARA EL AÑO 2021.		
	LINK: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1657297&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true				

5.3 ANALISIS DE LA OFERTA

- **Descripción del oferente y su idoneidad**

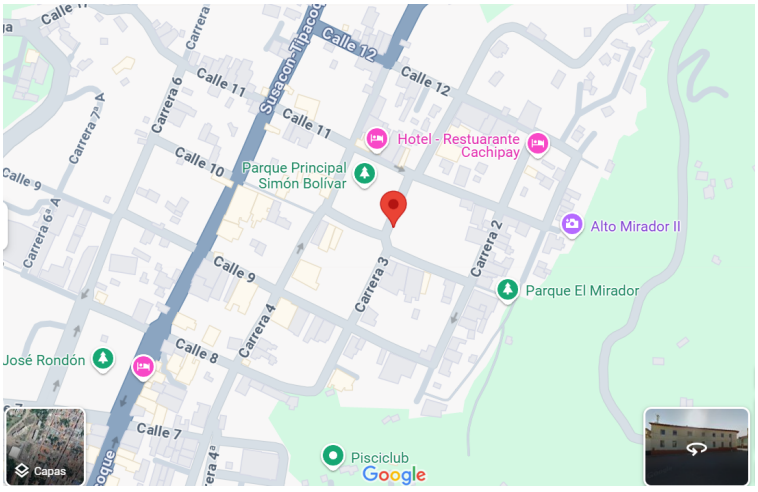
El inmueble ofrecido por la Congregación de Hermanas de Caridad Dominica de la Presentación de la Santísima Virgen, además de ser el utilizado los últimos años para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR LA PRESENTACIÓN DEL MUNICIPIO DE SOATÁ, es el único dentro del Municipio que se adapta a las necesidades educativas ya que cuenta incluye: 27 aulas de clase, 1 teatro, 1 biblioteca, 1 sala de seminarios, 3 laboratorios (Química, Física y Biología), 1 sala de Bilingüismo, 2 Salas de informática y nuevas tecnologías, 1 salón de danzas, 24 baños para hombres y mujeres, 1 oficina para Rectoría, 1 salón para sala de profesores, 1 sala de juntas, sala

histórica, 1 salón oficina para pagaduría y secretaría, 1 cuarto pequeño para trajes de danzas, 1 salón pequeño para psicología, 1 cuarto de enfermería, 4 espacios pequeños para coordinación, instrumentos de la banda, archivo pedagógico, 5 patios para descanso de estudiantes, 1 casita pedagógica de muñecas, Sala de orientación y pastoral, Almacén de depósito de suministros, Cafetería de docentes, Cuarto de deporte, esto hace que el análisis de la oferta inmobiliaria del Municipio de Soata se reduzca de tal manera que las edificaciones que existen de tipo institucional o ya están ocupadas por otras instituciones del estado o no cumplan con los requerimientos adecuados, por tal motivo este inmueble se acomoda a las necesidades y se hace menester adelantar el presente proceso de contratación.

El inmueble se encuentra ubicado en la CARRERA 3 N° 10 – 20 del Municipio de Soata (Boyacá). Municipio que cuenta con un área total de de 4.027 Metros cuadrados aprox, cuenta con los servicios de Acueducto, alcantarillado, aseo, telefonía fija.

Ubicación geográfica de Soatá:

- **Departamento:** Boyacá.
- **Región:** Norte de Boyacá, capital de la provincia del Norte.
- **Relieve:** Ladera occidental de la Cordillera Oriental, con zona cálida en el cañón del Chicamocha y zonas de páramo.
- **Altitud:** Alrededor de 1950 metros sobre el nivel del mar (m s. n. m.).
- **Clima:** Templado, con temperaturas promedio de unos 20°C.
- **Coordenadas (aproximadas):** ~4°45' N, ~72°45' W (dentro de Boyacá).



La ubicación del inmueble, dentro del casco urbano del municipio de Soata, dan constancia de la accesibilidad para los estudiantes, el personal docente y directivos docentes, para recibir y prestar el servicio educativo respectivamente.

Esto hace que el análisis de la oferta inmobiliaria del Municipio de Soata se reduzca de tal manera que las edificaciones que existen de tipo institucional o ya están ocupadas por otras instituciones del estado o no cumplan con los requerimientos adecuados, por tal motivo este inmueble se acomoda a las necesidades y se hace menester adelantar el presente proceso de contratación.

- **Identificación del Proveedor:**

Nombre	NIT
Congregación Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación de la Santísima Virgen – Provincia de Bogotá	860006745–6,

5.3.1. ANALISIS DE COSTOS

A efectos de conocer y establecer un valor proyectado para la presente contratación y como punto de referencia, se tuvo en cuenta la propuesta económica remitida por el único oferente “Congregación Hermanas de la Caridad Dominicas de la Presentación de la Santísima Virgen – Provincia de Bogotá, NIT 860006745–6.

- **Estimación de costos:**

ITEM	DESCRIPCIÓN	FUENTE	UNIDAD	CANT	DIST.	VR UNITARIO	VR TOTAL	%
1	**CONTAR CON ESPACIOS FISICOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO** TIPO:						SERVICIOS	
1,04	Brindar espacios adecuados de una planta física educativa en la Institución Educativa Escuela Normal Superior La	Propuesta	Unidad	1		$ 448.876.616	$ 448.876.616	100 %

	Presentación del Municipio de Soata							

Es imperativo precisar que el inmueble objeto del contrato posee un uso institucional educativo. Por tanto, la relación contractual se rige por el Código de Comercio (Arts. 518 al 523) y la autonomía de la voluntad, y no por la Ley 820 de 2003, la cual es exclusiva para vivienda urbana. Esto faculta a las partes para pactar un incremento acorde a la realidad del mercado y la especialidad del servicio, en el municipio de Soatá presenta una oferta limitada de predios que cumplan con los estándares exigidos por el Ministerio de Educación Nacional y la Secretaría de Educación de Boyacá. El presente estudio previo se sustenta sobre el uso de suelo institucional, destino que lo excluye taxativamente del ámbito de aplicación de la Ley 820 de 2003. De acuerdo con el Código de Comercio de Colombia, en sus artículos 518 al 523, la fijación del canon en inmuebles de uso comercial o institucional se rige por la libertad contractual y, en ausencia de acuerdo, por el valor de mercado determinado mediante peritazgo técnico.

El inmueble no se valora como una unidad habitacional, sino como una infraestructura de servicios. Su valoración técnica considera el cumplimiento de la Norma Técnica Colombiana NTC 4595 (Planeamiento y Diseño de Instalaciones y Ambientes Escolares).
El inmueble actual garantiza:

* Cumplimiento de normas para uso institucional.
* Adecuación de espacios pedagógicos, baterías sanitarias y zonas de recreación específicas.
* Uso de suelo compatible, cuya obtención en áreas urbanas de estos municipios representa una ventaja competitiva y de estabilidad para el servicio educativo.

Un estudio de mercado local indica que el costo de arrendar un espacio alternativo, sumado a las inversiones necesarias para su adecuación técnica y tecnológica (conectividad, accesibilidad física), superaría con creces el ajuste propuesto. El incremento busca compensar el aumento en los costos de mantenimiento preventivo, seguros de áreas comunes e impuestos locales que han gravado la propiedad en el último año.

Para garantizar la sostenibilidad de la infraestructura y asegurar que el inmueble siga prestando un servicio de alta calidad para la comunidad boyacense, se requiere un canon que refleje el valor real del activo. El ajuste propuesto es necesario para evitar el detrimento del patrimonio y asegurar la reinversión en las

mejoras estructurales.

Lo anterior, en consideración a que el inmueble objeto de arrendamiento es el único disponible en el municipio, que cumplen integralmente con las especificaciones técnicas y funcionales requeridas para la adecuada prestación del servicio educativo, tales como áreas suficientes para el desarrollo de actividades académicas y recreativas, condiciones óptimas de ventilación, iluminación, accesibilidad, seguridad y distribución espacial, garantizando con ello el derecho fundamental a la educación en condiciones dignas y adecuadas. En tal sentido, atendiendo los principios de necesidad, planeación, eficiencia y prevalencia del interés general que rigen la contratación estatal, la Entidad considera que los valores ofertados resultan proporcionales y razonables frente a las características exclusivas de los inmuebles, la ausencia de alternativas equivalentes en el municipio y la obligación constitucional y legal de asegurar la continuidad del servicio educativo, circunstancias que hacen procedente su aceptación excepcionalmente motivada dentro del presente proceso contractual.

VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (SOATA): CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DIECISEIS PESOS ($448.876.616).

5.3.3 MARCO REGULATORIO

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del C.C, estipula la entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir, así como librara al arrendatario de toda limitante sobre mismo, por lo cual se establece una indemnización de perjuicios en los eventos que se contemplen de limitar el disfrute del inmueble, según lo contenido en el artículo 1987 del C.C.

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

El artículo 2008 del C.C, establece como causal de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total de bien, la extinción del derecho del arrendador y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

A su vez según lo contemplado en el artículo 1974 del C.C, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la facultad de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.
El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la quela 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."

Entre tanto la ley 1618 de 2013, "por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de las personas con discapacidad, es de plena aplicación para el presente contrato de arrendamiento, por lo que, de la revisión al inmueble, se tiene que el mismo cuenta con acceso para personas con discapacidad.

5.3.4. POLÍTICA DE DATOS ABIERTOS

Conforme lo regulado en el artículo 5° de la Ley 1712 de 2014 asigna la condición de sujetos obligados a:

“a) Toda entidad pública, incluyendo las pertenecientes a todas las Ramas del Poder Público, en todos los niveles de la estructura estatal, central o descentralizada por servicios o territorialmente, en los órdenes nacional, departamental, municipal y distrital.”

La importancia y el alcance de ”Open Data” o “datos abiertos” son catalogados como información pública dispuesta en formatos que permiten su uso y reutilización bajo licencia abierta y sin restricciones legales para su aprovechamiento, que permiten y facilitan el Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional4, establece la obligatoriedad de las entidades públicas de aperturar datos y define los datos abiertos en el numeral sexto como "todos aquellos datos primarios o sin procesar, que se encuentran en formatos estándar e interoperables que facilitan su acceso y reutilización, los cuales están bajo la custodia de las entidades públicas o privadas que cumplen con funciones públicas y que son puestos a disposición de cualquier ciudadano, de forma libre

y sin restricciones, con el fin de que terceros puedan reutilizarlos y crear servicios derivados de los mismos".

Frente a ello y para consulta en general del Departamento de Boyacá y garantía el del acceso a la Información pública, tiene su disposición la consulta de sus datos abierto en la página web https://www.boyaca.gov.co/portal-de-datos-abiertos-2.

Allí se habilitó para la participación ciudadana la apertura de datos de la Gobernación de Boyacá en aras de evolucionar en la iniciativa global de un gobierno abierto, pretende avanzar en la disposición de datos públicos de libre acceso y de interés común a través del portal de datos abiertos colombiano www.datos.gov.co, sin embargo quiere contar con la participación de la sociedad boyacense para que de cualquier forma contribuyan con la identificación de datos estratégicos, a fin de enfocar los esfuerzos del proceso de apertura en aquellos que redunden en la construcción de servicios o aplicaciones innovadoras que solucionen problemáticas comunes y de impacto en el departamento.

Por lo anterior, la Gobernación de Boyacá dio a conocer su inventario del Registro de Activos de Información, instrumento que servirá como uno de los mecanismos para identificar todos aquellos datos prioritarios o de alto impacto a publicar en el portal de datos abiertos colombiano.

Dicho inventario contiene la descripción del activo de información discriminado por secretaría y unidad administrativa, además de identificar su disponibilidad y reserva de la misma.

A continuación de deja los medios de parificación de datos de la Gobernación de Boyacá:

- Participe aquí en la apertura de datos de la gobernación de Boyacá: https://www.boyaca.gov.co/datosabiertos/

- Consulte aquí el Registro de Activos de Información: https://www.datos.gov.co/Funci-n-p-blica/Registro-de-Activos-de-Informaci-n-GOBERNACI-N-DE-/rudr-rn4w

- Consulte aquí los procesos de contratación (SECOP 2): https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

- Consulte aquí los procesos de contratación (SECOP 1) https://www.contratos.gov.co/consultas/inicioConsulta.do

- Consulte aquí las órdenes de compra (Tienda Virtual del Estado Colombiano)

https://colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano/ordenes-compra

- Así mismo una vez verificada la plataforma https://www.datos.gov.co/ y realizado el filtro conforme al objeto que se pretende contratar se encuentran las siguientes fuentes de consulta:

https://www.datos.gov.co/Hacienda-y-Cr-dito-P-blico/Bienes-Inmuebles-Disponibles-para-Arrendamiento/ugvz-uctu

https://www.datos.gov.co/Hacienda-y-Cr-dito-P-blico/Arrendamiento/u8kw-g9i2

https://www.datos.gov.co/Hacienda-y-Cr-dito-P-blico/Bienes-Inmuebles-Disponibles-para-Arrendamiento/ugvz-uctu

6. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

No Aplica

7. SOPORTE QUE PERMITA LA IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, TRATAMIENTO Y MONITOREO DE LOS RIESGOS PREVISIBLES.

De conformidad con lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo, en cumplimiento de lo normado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, que cita “Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente:

			ETAPA								

			PLANEACIÓN	SELECCIÓN	CONTRATACIÓN	EJECUCIÓN	ENTREG							
1	General	Externo				X		Operacional	No estar incluida y aprobada la contratación solicitada en el PAA	No satisfacer una necesidad específica de la entidad	2	3	5	Riesgo medio	Para el proponente 100%
2	Específico	Externo				X		Económicos	Cambios políticos, reformas de las condiciones económicas del mercado a nivel interno y externo que conllevan a cambios significativos.	Modificación de los términos establecidos en el contrato	1	2	3	Riesgo bajo	La entidad, el contratista

3	General	Interno			X			Jurídico	Demora por parte del contratista en suscripción del acta de inicio del contrato, sin justificación alguna.	Retraso en el inicio y ejecución del contrato	2	3	5	Riesgo medio	Entidad
4	Específico	Externo			X	X		Jurídico	Que se presenten nuevos lineamientos gubernamentales que generen nuevos requerimientos y necesidades	Que se afecte la necesidad de la entidad	1	2	3	Riesgo bajo	Al contratista y la entidad

5	Específico	Externo			X	X		Jurídicos/financieros	Cambios o modificaciones en la normatividad aplicable al objeto del contrato	Modificación de los requerimientos establecidos por la entidad para adecuarlos a las nuevas disposiciones	1	2	3	Riesgo bajo	Al contratista y a la entidad
6	Específico	Externo				X		Operacional	Dificultades o la imposibilidad de llevar a cabo los eventos por tema de orden público.	Interrupción en la ejecución contractual	3	2	5	Riesgo medio	Al contratista 100%

7	General	Interno				X		Operacional	Incumplimiento en el servicio contratado	En cumplimiento de las obligaciones contractuales pactadas	2	2	4	Riesgo bajo	La entidad /contratista
8	Específico	Interno				X		Operacional	Que la implementación de la metodología propuesta para alcanzar los resultados esperados no sea la adecuada	Afectación de los resultados propuestos	3	2	5	Riesgo medio	Contratista

9	Específico	Interno				X		Operacional	Que por parte de la supervisión omita o se extralimite en sus funciones contrariando el manual de interventoría y supervisión	Afectación de la normal ejecución del contrato y terminaciones anormales del mismo	3	3	6	Riesgo alto	Contratista/entidad

10	Específico	Interno				X		Operacional	Que se solicite por parte del contratista la terminación anticipada del contrato por causas diferentes a las contempladas en la cláusula de terminación del contrato	Afectación de la normal ejecución del contrato y terminaciones anormales del mismo	3	3	6	Riesgo alto	Contratista/entidad

11	Específico	Interno				X	X	Operacional	Que el contratista realice inadecuado manejo de la información	Pérdida de la información, suministro inadecuado de información, retraso en los procesos	3	3	6	Riesgo alto	Contratista/entidad
12	Específico	Interno		X		X		Operacional	Que el contratista realice inadecuado manejo de las plataformas asignadas	Pérdida de información y violación al principio de publicidad y transparencia	3	2	5	Riesgo alto	Contratista/entidad

13	Específico	Interno				X		Operacional	Inadecuada revisión y trámite de la documentación y/ de las solicitudes que con ocasión al contrato sean asignadas	Trámites inadecuados que puedan llegar a infringir la ley	3	2	5	Riesgo alto	Contratista/entidad

No.	Tratamiento/controles a	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución	responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
		Probabilidad	Impacto	ión de	Categoría					se realizó el monitor	¿Cuándo? Periodici
1	Comprobar que el objeto contractual este inmerso en el PAA	1	3	4	Bajo	Si, teniendo en cuenta que no es posible adelantar la ejecución contractual	Secretaría de contratación	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento del cumplimiento de los requisitos	Desde la dependencia que genera la necesidad, desde la etapa preparatoria de la contrata	Durante el proceso de contratación

										ción, revisa el PAA y verifica su inclusión	
2	Contacto con el contratista y plan de contingencia para normalizar actividades contractuales	1	1	2	Riesgo bajo	Si, teniendo en cuenta que, una vez producido el riesgo, el contratista procedería a realizar las solicitudes que correspondan ante la Entidad	El supervisor de contrato	Desde el momento que se detecte la ocurrencia de las circunstancias que puedan afectar la ejecución contractual	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento	Verificación de la cesación del evento adverso que genera la dificultad	No aplica por ser un riesgo externo
3	Requerimiento por parte de la Entidad en el cumplimiento de la obligación contractual	1	1	2	Riesgo bajo	Si	El supervisor de contrato	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsa	Supervisión	No aplica

									nar la ocurrencia del evento		
4	Durante la ejecución del contrato se debe realizar un seguimiento y en el caso de presencia del riesgo, incorporar los cambios al contrato	1	1	2	Riesgo bajo	La dependencia que genera la necesidad, solicita los ajustes correspondientes ante la Secretaría de contratación	La dependencia que genera la necesidad y contratista	El mismo día en que la entidad tiene el conocimiento de los cambios de lo que respecta la necesidad	Al momento del cumplimiento de los requisitos	El supervisor y la dependencia solicitante verificará el cumplimiento del objeto contractual el cual debe ser acorde con las necesidades	Durante toda la ejecución del contrato
5	Durante la ejecución del contrato se debe realizar un seguimiento y en el caso de presencia de riesgo, incorporar los	1	1	2	Riesgo bajo	La dependencia que genera la necesidad, solicita los ajustes correspondientes ante la Secretaría de	La dependencia que genera la necesidad y contratista	El mismo día en que la entidad tiene el conocimiento de los cambios en la normatividad	Al momento del cumplimiento de los requisitos	El supervisor y la dependencia solicitante verificará el cumplimiento del objeto contractual el cual debe	Durante toda la ejecución del contrato

	cambios al contrato					contratación		aplicable al objeto del contrato		ser acorde con las necesidades	
6	Contacto con los contratistas y plan de contingencia para normalizar actividades contractuales como por ejemplo realizar actividades a través de medios virtuales en el caso que sea posible	1	3	4	Riesgo bajo	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	El supervisor y el contratista	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento	Retroalimentación inmediata	Diario
7	Reuniones permanentes de avance en la ejecución	1	2	3	Riesgo bajo	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el benefici	El supervisor y el contratista	Desde el momento que se detecte la ocurre	Al momento en que se adopten medidas admini	Retroalimentación inmediata	Diario

						o para las partes		ncia del riesgo	strativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento		
8	Comunicación con el contratista y validación de la calidad y cumplimiento del servicio prestado para cada una de las fases acorde con las estipulaciones contractuales	1	2	3	Riesgo bajo	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	El supervisor y el contratista	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento	Retroalimentación inmediata	Diario
9	Informar al superior inmediato para que tome las medida	3	2	5	Riesgo medio	Si, cuando el contrato no se ejecuta normalmente	Jefe inmediato, supervisor y contratista	Desde el momento que se detecte la ocurre	Al momento en que se adopten medidas admini	Retroalimentación inmediata	Diario

	s correspondientes conforme a la ley							ncia del riesgo	strativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento		
10	Hacer uso de la facultad contemplada en el articulo 86 de la ley 1474 de 2011	3	2	5	Riesgo medio	Si, cuando el contrato no se ejecuta normalmente	Jefe inmediato, supervisor y contratista	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento	Retroalimentación inmediata	Diario
11	Por parte del contratista una vez se evidencie la circunstancia que origina el inadecuado	3	2	5	Riesgo medio	Si, en cuanto al manejo de la información de la Entidad	Jefe inmediato, supervisor y contratista	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la	Retroalimentación inmediata	Diario

	manejo de la información, deberá informar de manera inmediata al supervisor con el fin de que este recurra a los medios establecidos para la recuperación de la misma								ocurrencia del evento		
12	Por parte del contratista presentará certificaciones de la idoneidad en el manejo de las plataformas requeridas para el	2	3	5	Riesgo medio	Si, en cuanto al manejo de la información de la Entidad	Jefe inmediato, supervisor y contratista	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento	Retroalimentación inmediata	Diario

	desarrollo del contrato. En ejecución el contratista deberá informar aquellos eventos donde realizó involuntariamente errores en la plataforma										
13	El supervisor de manera inmediata deberá informar a la entidad con el fin de subsanar las acciones ejecutadas	2	3	5	Riesgo medio	Si, en cuanto al trámite erróneo de las peticiones allegadas de la Secretaría	Jefe inmediato, supervisor y contratista	Desde el momento que se detecte la ocurrencia del riesgo	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento	Retroalimentación inmediata	Diario

TABLA PARA VALORACIÓN DEL RIESGO

			Impacto				
	Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
	Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
	Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
			1	2	3	4	5
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

CATEGORIA DEL RIESGO

VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA DE LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el análisis del riesgo que se incluye en el acápite anterior, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del arrendador.

9. DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR O SUPERVISOR

La supervisión, para el presente convenio será ejercida por:

Nombre del funcionario: AURA MARINA SALOMON AVENDAÑO
Cargo: Profesional Especializado -Secretaria de Educación
Identificación: 40.021.455 de Tunja
Secretaría: Educación:

En caso que el titular del cargo sea sustituido, la supervisión será asumida por su reemplazo y debe formalizarse a través del formato A-AD-GC-F-051 “ACTA DE ENTREGA DE SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA”.

10. INDICAR SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO. REFERIR EL ACUERDO O TRATADO

De conformidad con lo señalado en el "MANUAL PARA EL MANEJO DE ACUERDOS COMERCIALES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACION, establece un listado de excepciones entre las que se encuentran:*"(…) 12. La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras edificios ect.) o los derechos sobre estos;* por lo anterior no se requiere establecer para el presente contrato si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

11. CERTIFICACIÓN DE ESTAR INCLUIDO EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Se anexa certificación de estar incluido en el Plan de Adquisiciones de la Secretaría de Educación de Boyacá, Código UNSPSC 80131500 denominado Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

12 DOCUMENTOS ADICIONALES SI SE REQUIEREN

1. Registro BP y P No. **202500000033477**
2. Certificado de Viabilidad
3. Presupuesto del Proyecto
4. Disponibilidad Presupuestal
5. plan Anual de adquisiciones Presupuesto del Proyecto
6. Propuesta

LOURDES MARCELA BLANCO PEDROZA
Secretaria de Educación de Boyacá

EDILSON NIÑO SALAMANCA
Jefe Oficina Asesora para la Gestión Estratégica del Sector Educación

Revisó: Angela Cárdenas - Profesional Universitario

Proyecto: Laura Gómez. Abogada Externa Oficina Asesora para la Gestión Estratégica

Raquel Natalia Monroy Patiño – Profesional Externo Oficina Asesora para la Gestión Estratégica