ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN JUAN BAUTISTA DEL MUNICIPIO DE LA GLORIA – CESAR.

Capítulo I: Descripción general		
Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos / Plan de Compras	PROYECTO "DESARROLLO DEL PROGRAMA DEPARTAMENTAL DE COBERTURA, PERMANENCIA Y CALIDAD EDUCATIVA PARA LA COMUNIDAD ESTUDIANTIL DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DEL DEPARTAMENTO EN LA VIGENCIA 2026 CESAR. BPIN N° 202600000001583.	
Fecha de elaboración del estudio previo:	ENERO 2026	
Dependencia solicitante:	**SECRETARÍA DE EDUCACION**	
Tipo de Contrato:	ARRENDAMIENTO	
UNSPSC	71161202	
Certificación Publicación Adquisiciones Bienes y Servicios	N° 1336/2026.	

Capítulo II: Descripción Técnica (Artículo 2.2.1.2.1.5.1. Decreto 1082 de 2015)	
Descripción de la necesidad	El Departamento del Cesar, en el **PLAN DE DESARROLLO GOBERNANDO EL CESAR IMPARABLE 2024 – 2027**", marco en el Objetivo estratégico Desplegar las gestiones enfocadas a asegurar que todas y todos los cesarenses en edad escolar o de formación, tengan la garantía de acceso y permanencia a este servicio sin restricciones y en condiciones de equidad e igualmente, que haya oportunidades de acceso a la formación superior de calidad y que ésta responda a los requerimientos de la dinámica económica del territorio. Así mismo dentro de las metas se trazó activar acciones e iniciativas que garanticen el acceso y permanencia de los Cesarenses en el sistema educativo a través del Plan de Permanencia Escolar. **META PRODUCTO**: Aumentar la matricula educativa, en los niveles prescolar, básica y media. **PILAR III SOCIAL Y HUMANO:** POR UN CESAR MAS HUMANO, TEJIENDO BIENESTAR Y CREANDO OPORTUNIDADES **PROGRAMA: 7**. EDUCACIÓN EN MACHA POR LA CALIDAD, LA PERMANENCIA, LA EXCELENCIA Y LA INCLUSIÓN. En el Municipio de La Gloria – Cesar, se encuentra en funcionamiento la Institución Educativa San Juan Bautista en el corregimiento de Simaña, del cual se ven beneficiados aproximadamente 500 estudiantes. Dada la necesidad solicitada por el señor rector de la institución Educativa SAN JUAN BAUTISTA del corregimiento de Simaña del municipio de La Gloria - Cesar, donde solicitó un espacio para la prestación del servicio educativo en la institución, debido a que el pasado 13 de noviembre se entregaron los aularios para la institución y que en ellos hay 2 salas de informática y una sala de

	profesores y 12 aulas de clase y la proyección para el año 2026 es de 20 aulas, la institución cuenta con un espacio donde se prestará el servicio para los grados transición y jardín pero aun así, no se alcanzó a cubrir toda la población, esta solicitud la hizo con el fin de brindar espacios dignos a los estudiantes de la institución. Lo anterior para que siga en funcionamiento, de que no se vea afectado el derecho a la educación de los estudiantes del municipio y sus alrededores, por parte del Departamento del Cesar se requiere contratar un inmueble que cumpla con las características y especificaciones técnicas para la atención aproximada de 500 estudiantes. Que por estar incluido en el plan de compras y en el Plan de Desarrollo 2024 – 2027, "Gobernando el Cesar Imparable" resulta viable la celebración del contrato de arrendamiento para funcionamiento la Institución Educativa San Juan Bautista en el corregimiento de Simaña municipio de La Gloria - Cesar. Los servicios públicos domiciliarios serán cancelados por parte del municipio de La Gloria - Cesar, esto con los recursos de gratuidad
Descripción del objeto a contratar:	El Departamento del Cesar, tiene la necesidad de adquirir bajo la figura del arrendamiento, un inmueble con la infraestructura necesaria para el funcionamiento temporal de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN JUAN BAUTISTA** en el corregimiento de Simaña municipio de La Gloria. Expuesto lo anterior se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble comercial en el municipio de La Gloria, corregimiento de Simaña, que cuente con ocho (08) Aulas - Unidad sanitaria hombres - Unidad sanitaria mujeres. - Patio para recreación - Dos Salida independiente una por la calle y otra por la carrera. - almacenamiento de agua potable.
Especificaciones del objeto a contratar:	
Objeto del contrato:	ARRIENDO DE INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO TEMPORAL DE UN ESTABLECIMIENTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO DE BÁSICA SECUNDARIA Y MEDIA A ESTUDIANTES DEL MUNICIPIO DE LA GLORIA.
Código de Clasificación UNSPSC	71161202
Condiciones de la Contratación:	

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN JUAN BAUTISTA DEL MUNICIPIO DE LA GLORIA – CESAR.

Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas)	Se requiere un inmueble con un área superior a 1.800 mts2 en el Corregimiento de Simaña, municipio de La Gloria- Cesar, con la infraestructura necesaria para la atención aproximada de 500 estudiantes, que conste con mínimo: **Ocho (8) Aulas de Clases:** para la atención aproximada de 500 estudiantes en los niveles de primaria y básica secundaria. **Cuatro (4) Baños**: Dos (2) baños para hombre y dos baños para mujeres, en buen estado para la atención de los estudiantes de la institución educativa. **Patio para descanso y recreación**: Área en buen estado que permita a los estudiantes y docentes disfrutar de espacio en los horarios disponibles para ello. **Salidas Independientes**: cuenta con dos salidas que permita el ingreso y salida de los estudiantes del establecimiento educativo directamente a la calle principal y por la carrera. **Agua potable y Servicios Públicos**: Que disponga de agua potable y cuente con los demás servicios públicos domiciliarios. **Área Administrativa**: Que disponga de oficina para desarrollar actividades administrativas o de rectoría. El arrendador del bien inmueble deberá ofrecer el arrendamiento de las instalaciones a un valor acorde con los precios de mercado y acorde con el avalúo catastral.
Plazo de ejecución del contrato:	El término de duración del Contrato será de **DIEZ (10) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, acta de entrega y Recepción del Inmueble.
Lugar de ejecución del contrato:	El Municipio de la Gloria, corregimiento de Simaña en la calle 2 No. 7ª-23 barrio cerrejón; En el departamento del Cesar.
Obligaciones del contratista:	1. Entregar en arrendamiento el bien inmueble descrito en el objeto del contrato, en óptimas condiciones. 2. Prestar el servicio de arrendamiento del bien inmueble el cual debe contar con todos sus servicios (agua, energía eléctrica, gas domiciliario) 3. Entregar el inmueble al día de los servicios públicos. 4. En caso de litigios o perturbación en el goce del inmueble, salir al saneamiento. 5. Radicar las cuentas de cobro dentro de los plazos convenidos. 6. Llevar a cabo las reparaciones o mejoras locativas del inmueble cuando correspondan a daños estructurales o no correspondientes al uso cotidiano. 7. Cumplir con los aportes a los sistemas generales de aportes parafiscales y de seguridad social integral, en los términos de la ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002, la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato. 8. Las demás que por ley o contrato le correspondan.
Obligaciones del Departamento	1. Suministrar oportunamente la información que requiera el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. 2. Pagar oportunamente el valor del canon, en los términos y condiciones que se pacten en el contrato. 3. Mantener el inmueble en buen estado. 4. Los servicios públicos, serán cancelados por parte del municipio de La Gloria con los recursos de gratuidad que sean asignados.

	5. Verificar si el contratista se encuentra afiliado y al día con el último pago al sistema de seguridad social integral (Salud, Pensión, ARL y Parafiscales cuando a ello haya lugar). 6. Supervisar la ejecución del contrato. 7. Liquidar el contrato.	
CAPITULO II: Descripción Técnica		
Plazo de liquidación del contrato:	De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley 80 de 1993, el contrato deberá liquidarse a más tardar antes del vencimiento de los cuatro (4) meses siguientes a la ejecución del mismo o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, la liquidación será proyectada por el supervisor del presente contrato y firmada por las partes intervinientes. Artículo 11. De la Ley 1150 de 2011 Del plazo para liquidación de los Contratos. La liquidación de los contratos se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.	
Fundamentos Jurídicos de la modalidad de selección:	La Ley de la Ley 80 de 1993 – Estatuto de Contratación Estatal. Ley 1150 del 16 de julio de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos". Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. **FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:** DISPOSICIONES ESPECIALES, Título I, Capítulo IV, Artículo 83 define: ***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.	
Interventoría / Supervisión:	Cargo:	Secretario de Educación Departamental
	Dependencia:	Secretaría De Educación Departamental
Capítulo III: Descripción financiera		

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN JUAN BAUTISTA DEL MUNICIPIO DE LA GLORIA – CESAR.

Soporte técnico y económico del valor estimado del contrato	
Presupuesto oficial ($):	El presupuesto oficial del departamento para la ejecución del objeto contractual descrito es inversión del departamento es: **VALOR SIN IVA:** NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS ($92.436.975) M/L. **VALOR IVA:** DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL VEINTICINCO PESOS ($17.563.025) M/L. **VALOR TOTAL CON IVA:** CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS ($110.000.000) M/L. **Amparado con el CDP No 135 de fecha 13 de enero de 2026.** **Rubro: Plan De Desarrollo Cesar Imparable 04-3.7.1.1-2.3.2.02.02.007.02-20.** **Denominado: Arrendamiento.**
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:	Dado que en el corregimiento de Simaña en el municipio de La Gloria no se encuentra otro inmueble con las características requeridas para el funcionamiento de la institución educativa, se tomó como base para establecer el valor del Canon Avaluó realizado por EDGARDO OVIEDO CASTILLO, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-18915360, los contratos en vigencias anteriores y el incremento del IPC.
Forma de pago y requisitos:	El valor del contrato se cancelará de manera anticipada por mensualidad del primero al último día hábil del mes a ejecutar equivalente a la suma de: **ONCE MILLONES DE PESOS ($11.000.000) M/CTE.** Por mes completo y el valor restante se cancelará de acuerdo a la fracción de mes a ejecutar. El Valor indicado es IVA incluido. En todo caso, cada pago debe estar precedido de la respectiva certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por parte del interventor/supervisor del Contrato, verificación por parte del mismo del cumplimiento de los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud y Pensión) conforme a los porcentajes que exige la ley.
Capítulo IV: Bases para la Evaluación de Propuestas	
Justificación de los factores de selección	Por la naturaleza del objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratista que empleará la entidad es la de contratación directa. Y se dará aplicación a los criterios de selección previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN JUAN BAUTISTA DEL MUNICIPIO DE LA GLORIA – CESAR.

	Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que las modifiquen sustituyan y adicionen.
Requisitos Habilitantes	
Capacidad jurídica	1. Documento de identidad 2. Propuesta firmada por el representante legal. 3. RUT (Representante Legal y persona jurídica) 4. Hoja de vida de la función pública (SIGEP) 5. Declaración de bienes y rentas de la función publica 6. Certificado de afiliación o planilla de pago de pensión y salud (seguridad social) 7. Escritura pública 8. Certificado de tradición y libertad vigente. 9. Avalúo del inmueble 10. Certificado de antecedentes fiscales 11. Certificado de antecedentes disciplinarios 12. Certificado de antecedentes judiciales 13. Certificado de antecedentes del RNMC 14. Pantallazo del usuario del SECOP II 15. Certificado del registro de deudores alimentarios morosos – REDAM 16. Certificado de consultas en línea de inhabilidades por delitos sexuales contra menores de 18 años. 17. Autorización de cargue de Documentos al SECOP II
Capacidad Financiera	NO APLICA
Condiciones de experiencia	NO APLICA
Análisis de exigencias de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del cumplimiento del ofrecimiento o del contrato, así como la pertinencia división de las mismas.	NO APLICA

NOMBRE: YASMIN ROCÍO GARCÍA MENESES CARGO: Secretaría de Educación Departamental. Aprobó.	**FIRMA:**
NOMBRE: EDISON SAUCEDO OSPINA CARGO: Profesional Universitario/ con asignación de Funciones de Recursos Humanos. Revisó.	**FIRMA:**
NOMBRE: LILIANA MARÍA POSADA ABELLA CARGO: Profesional Universitario S.E.D. Revisó.	**FIRMA:**
NOMBRE: MARIALIX RUEDA CABARCAS **CARGO:** Abogada Contratista S.E.D. Proyectó.	**FIRMA:**