ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COLEGIO JOSÉ MARÍA TORTI SORIANO EN EL MUNICIPIO DE PELAYA

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 EDUCACIÓN**	
Tipo de Contrato:	ARRENDAMIENTO	
UNSPSC	71161202	
Certificación Publicación Adquisiciones Bienes y Servicios	1334/2026	

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 MARCHA POR LA CALIDAD, LA PERMANENCIA, LA EXCELENCIA Y LA INCLUSIÓN. En el Municipio de Pelaya – Cesar, se encuentra en funcionamiento la Institución Educativa José María Torti Soriano, del cual se ven beneficiados aproximadamente 1000 estudiantes. Dada la necesidad solicitada por la señora rectora de la Institución Educativa José María Torti Soriano del municipio de Pelaya – Cesar, donde manifiesta que teniendo en cuenta que el estudiantado de la

	IE José María Torti Soriano del municipio de Pelaya, ha aumentado año tras año, en la proyección planeada para 2026 se estima llegar a treinta dos (32) grupos, desde preescolar hasta undécimo grado distribuidos de la siguiente manera: Tres (3) grupos de preescolar. Quince (15) grupos de primaria. Diez (10) grupos de básica secundaria. Cuatro (4) grupos de media académica. La Institución Educativa José María Torti Soriano del municipio de Pelaya – Cesar, desde su creación ha estado funcionando en las instalaciones de la Fundación Jardín Infantil, ubicada en el casco urbano de este municipio. Teniendo en cuenta el número de grupos que se proyecta para el año escolar 2026 y sabiendo que no existen instalaciones adecuadas para el desarrollo de las actividades escolares y extracurriculares de los más de mil (1.000) estudiantes que aspiramos tener matriculados para el presente año académico, como rectora de dicha institución y en nombre de la comunidad educativa, muy respetuosamente le solicito se nos permita continuar laborando en las instalaciones alquiladas para cumplir nuestra labor académica y seguir garantizando el derecho fundamental a la educación como lo contempla la constitución colombiana y continuar formando integralmente a nuestros niños, niñas, adolescentes y jóvenes del municipio de Pelaya con el amor y responsabilidad que nos ha caracterizado, 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 mil (1.000) estudiantes. Por ello se determina que la institución siga funcionando en el inmueble de propiedad privada, ubicado en la carrera 6 N° 9 – 50 barrio jardín Central, inmueble con un área de 8.023 mts2, el cual consta de la infraestructura necesaria para el funcionamiento del colegio y la atención de los estudiantes de educación básica primaria y bachillerato. Por todo lo anterior y dada la necesidad de que el Colegio José María Torti Soriano, siga en funcionamiento, de que no se vea afectado el derecho a la educación de los estudiantes del municipio de Pelaya 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 1000 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 del **COLEGIO JOSÉ MARÍA TORTI SORIANO**, en el municipio de Pelaya Cesar.

	Los servicios públicos domiciliarios serán cancelados por parte del municipio de Pelaya – 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 del **COLEGIO JOSÉ MARÍA TORTI SORIANO**, en el municipio de Pelaya. Expuesto lo anterior se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble comercial en el municipio de Pelaya, que cuente con VEINTICUATRO (26) AULAS DE CLASES, UNA (1) SALA DE AUDIOVISUALES, UN (1) AUDITORIO CON TARIMA, UNA (1) SALA DE SISTEMAS, UN (1) LABORATORIO, UNA (1) BIBLIOTECA, ZONA DE VESTIER, UNA (1) CANCHA MULTIFUNCIONAL, OFICINAS, TRES (3) PATIOS PARA RECREACION Y BAÑOS.
Especificaciones del objeto a contratar:	
Objeto del contrato:	ARRIENDO DE INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO TEMPORAL DE UN ESTABLECIMIENTO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO PREESCOLAR, BÁSICA PRIMARIA, BÁSICA SECUNDARIA Y MEDIA A ESTUDIANTES DEL MUNICIPIO DE PELAYA.
Código de Clasificación UNSPSC	71161202
Condiciones de la Contratación:	
Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas)	Se requiere un inmueble con una área aproximada de 8.023 mts2 en el municipio de Pelaya, con la infraestructura necesaria para la atención aproximada de 1000 estudiantes, que conste con mínimo 26 aulas de clases, aula múltiple para eventos, canchas deportivas, bibliotecas, oficinas, salas de informática, patios para descanso y recreación, zonas de comedor, baños en buen funcionamiento y demás elementos necesarios para el funcionamiento de una institución educativa, además que cuente con los servicios públicos. El arrendador del bien inmueble deberá ofrecer el arrendamiento de las instalaciones a un valor acorde con los precios de mercado.
Plazo de ejecución del contrato:	El término de duración del contrato será de **hasta ONCE (11) meses**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, acta de entrega y recepción del inmueble, **sin que en ningún caso su ejecución exceda el treinta y uno (31) de diciembre de 2026**, de conformidad con la vigencia fiscal y el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 135.
Lugar de ejecución del contrato:	El Municipio de Pelaya del Departamento del Cesar.
Obligaciones del contratista:	1. Entregar en arrendamiento el bien inmueble descrito en el objeto del contrato, en óptimas condiciones.

317

	2. Prestar el servicio de arrendamiento del bien inmueble el cual debe contar con todos sus servicios (agua, energía eléctrica, línea telefónica) 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. Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo. 7. Garantizar que el inmueble cuente con zona de parqueadero. 8. 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. 9. 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 Pelaya, como se ha viene realizando en años anteriores. 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.

5 C417

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:	Secretaria de Educación Departamental
	Dependencia:	Secretaría De Educación Departamental

Capítulo III: Descripción financiera	
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:** CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISIETE MIL SETENTA Y CINCO PESOS ($438.327.075,) M/L. **VALOR IVA:** OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS ($ 83.282.144) M/L.

	VALOR TOTAL CON IVA: QUINIENTOS VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS ($521.609.220) M/L. **Amparado con el CDP No. 135 de fecha 13 de enero de 2026.** **Rubro: Plan De Desarrollo Cesar Imparable 04-3.7.1.1-2.3.2.02.02.007.02-20.** **Denominado: Arrendamiento.**
Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:	En atención a que en el municipio de Pelaya no existe otro inmueble que reúna las condiciones necesarias para el adecuado funcionamiento de la institución educativa, la determinación del valor del canon se sustentó en el avalúo efectuado por el arquitecto Rubén Darío Carrillo García, miembro de La Lonja, así como en los contratos celebrados en vigencias anteriores y en el ajuste correspondiente al incremento del IPC.
Forma de pago y requisitos:	El valor del contrato se cancelará de manera **anticipada**, por mensualidades, **del primer al último día hábil de cada mes**, por la suma de **CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL VEINTE PESOS ($ 47.419.020)) M/L, IVA INCLUIDO,** por **mes completo**; y el valor restante se cancelará **proporcionalmente** de acuerdo con la **fracción de mes** efectivamente ejecutada. En todo caso, **cada pago** deberá estar precedido de: (i) **cuenta de cobro**; (ii) la **certificación de cumplimiento a satisfacción** expedida por el interventor/supervisor del contrato; y (iii) la **verificación** por parte del supervisor del **cumplimiento de los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud y Pensión)**, conforme a los porcentajes exigidos por 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 Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que las modifiquen sustituyan y adicionen.
Requisitos Habilitantes	
Capacidad jurídica	1. Propuesta firmada por el representante legal. 2. Documento de identidad del 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. Escritura pública.

	7. Certificado de tradición y libertad vigente. 8. Avalúo del inmueble 9. Certificado de afiliación o planilla de pago de pensión y salud (seguridad social). 10. Certificado de antecedentes fiscales 11. Certificado de antecedentes disciplinarios. 12. Certificado de antecedentes judiciales 13. Certificado de antecedentes del RNMC. 14. Certificado del registro de deudores alimentarios morosos – REDAM. 15. Certificado de consultas en línea de inhabilidades por delitos sexuales contra menores de 18 años. 16. Pantallazo de creación del usuario en el SECOP II 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

YASMIN ROCÍO GARCÍA MENESES CARGO: Secretaría de Educación Departamental	**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: CARLOS ALBERTO QUINTERO PEREZ CARGO: Abogado Contratista SED.	**FIRMA:**