ANALISIS DEL SECTOR

PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE

1. Identificación análisis proceso de Contratación

La Institución Educativa San Bernardo, en cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo VI, artículo 15 del Decreto 1510 de 2013, que establece el deber de análisis por parte de las entidades estatales durante la etapa de planeación, elabora el presente estudio previo, dejando constancia del análisis legal, técnico, financiero, organizacional y de riesgos del proceso contractual.

El procedimiento de contratación de los Fondos de Servicios Educativos se encuentra regulado por el artículo 13 de la Ley 715 de 2001 y reglamentado por el artículo 2.3.1.6.3.17 del Decreto 1075 de 2015. Cuando la cuantía sea inferior a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), se dará aplicación al reglamento expedido por el Consejo Directivo.

La presente actuación se fundamenta igualmente en el artículo 44 de la Constitución Política de Colombia, que consagra el derecho fundamental a la educación de los niños, niñas y adolescentes.

Institución Educativa San Bernardo no cuenta con infraestructura física propia suficiente para el funcionamiento de la Sede La Helena, situación que impide garantizar de manera directa la prestación del servicio educativo en dicha sede.

Actualmente, no existe un inmueble de propiedad de la entidad territorial que permita el desarrollo normal de las actividades académicas correspondientes a esta sede. Por tanto, se hace necesario disponer de un espacio físico adecuado que garantice la continuidad del servicio educativo oficial y el derecho fundamental a la educación de los estudiantes matriculados.

Para esta contratación es necesario un inmueble cuya infraestructura se encuentre en buen estado de uso, conservación y mantenimiento, toda vez que, la misma influye positivamente en la motivación de los estudiantes, en la mejora de sus prácticas de higiene y su salud, incrementa su sensación de seguridad y sus niveles de asistencia, lo que en conjunto repercute en su logro académico

Se deja constancia de que el inmueble que se ha venido utilizando ha permitido el funcionamiento de la Sede La Helena sin presentar novedades que afecten la prestación del servicio, razón por la cual, previa verificación de las condiciones actuales, se proyecta continuar con el mismo arrendador, siempre que se mantengan condiciones favorables para la institución.

Los recursos para esta pre4stacion se realizaran con recursos de la secretaria de Educación Municipal de acuerdo a la No. Resolución1700-0289 de 27 de enero de 2026.

EL Decreto 4791 de 2008 articulo 11 numeral 5 faculta al rector de la institución educativa del sector oficial para tomar en arrendamiento bien inmueble cuando sea necesario para el funcionamiento del establecimiento educativo.

1. OBJETO DEL CONTRATO

Arrendamiento de una casa para para Garantizar la Prestación Del Servicio Educativo de la Institución Educativa de la sede la Helena, casa lote ubicada en el kilómetro cinco y seis de la carretera Ibagué que conduce al corregimientos de san Bernardo con cedula catastral 00-04-00120036000 Matricula inmobiliaria 35070933 Cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura pública No 2137 de la Notaria tercera del círculo de Ibagué que se da por reproducida en gracia de brevedad

1.1 ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE QUE SE REQUIERE:

- ✓ Casa que se encuentre ubicada preferiblemente entre el kilómetro cinco y/o seis de la carretera que de Ibagué conduce al corregimiento de san Bernardo, esto con el fin de obtener un sitio equidistante y de fácil acceso para la comunidad educativa. .
- ✓ Título inmobiliario (matrícula inmobiliaria, cédula catastral con fecha de expedición no mayor de tres meses)
- ✓ No afectado con media cautelar de embargo y secuestro.
- ✓ Copia Escritura pública

ANALISIS DE SECTOR:

Para el contrato de Arrendamiento – Sede La Helena Institución Educativa San Bernardo. En cumplimiento del deber de análisis establecido en la normatividad vigente, la Institución Educativa San Bernardo realiza el presente análisis del sector, desde las perspectivas legal, comercial, económica, organizacional, técnica y de riesgos, dejando constancia en los documentos del proceso contractual.

El objetivo de este análisis es garantizar una contratación eficiente, transparente y acorde con las condiciones reales del mercado, que permita asegurar la continuidad del servicio educativo en la Sede La Helena.

Análisis Legal

El contrato a celebrar corresponde a un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al funcionamiento de establecimiento educativo oficial, financiado con recursos del Fondo de Servicios Educativos (FSE), conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 715 de 2001 y el artículo 2.3.1.6.3.17 del Decreto 1075 de 2015.

1. ANÁLISIS HISTÓRICO

A la fecha, la Institución Educativa no cuenta con un histórico documentado de estudios comparativos de mercado respecto al canon de arrendamiento.

No obstante, para efectos de determinar un valor de referencia objetivo, el rector dispone tener en cuenta el valor previamente fijado por la Secretaría de Educación Municipal, conforme a la Resolución 1700-0289 del 27 de enero de 2026, la cual estableció parámetros económicos para el reconocimiento del canon de arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de sedes educativa

2. ANALISIS ECONOMICO Y FINANCIERO

La Secretaría de Educación Municipal, mediante la Resolución 1700-0289 del 27 de enero de 2026, ordena la transferencia de recursos a los Fondos de Servicios Educativos de las instituciones educativas oficiales, con destino específico al pago de arrendamientos.

En consecuencia:

- Existen recursos disponibles y con destinación específica.
- El contrato cuenta con respaldo presupuestal.
- Se garantiza la viabilidad financiera del proceso.

El valor del contrato se ajustará a los recursos efectivamente transferidos y a la disponibilidad presupuestal certificada por el FSE. Por valor de4 dieciocho millones de pesos ($18.000.000) mcte

Los aspectos anteriormente relacionados abordan suficientemente el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva comercial, financiera, organizacional y técnica y de análisis del riesgo y la ley de transparencia.

ESTIMACIÓN DE RIESGOS Y GARANTIAS

Contrato de Arrendamiento – Institución Educativa San Bernardo – Sede La Helena

Nº	Riesgo Identificado	Tipo de Riesgo	Probabilidad	Impacto	Nivel de Riesgo	Asignación	Medidas de Mitigación
1	Incremento injustificado del	Financiero	Media	Alto	Alto	Compartido	Establecer valor fijo mensual en el contrato y

Nº	Riesgo Identificado	Tipo de Riesgo	Probabilidad	Impacto	Nivel de Riesgo	Asignación	Medidas de Mitigación
	canon de arrendamiento						condiciones claras de reajuste.
2	Terminación anticipada unilateral del contrato por parte del arrendador	Jurídico	Baja	Alto	Medio	Arrendador	Incluir cláusula de permanencia y penalidades por incumplimiento.
3	Deterioro estructural del inmueble durante la ejecución	Técnico	Media	Alto	Alto	Arrendador	Establecer obligación contractual de mantenimiento correctivo y preventivo.
4	Falta de disponibilidad presupuestal por retraso en transferencias	Financiero	Baja	Alto	Medio	Entidad	Verificación previa del Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP).
5	Suspensión de servicios públicos	Operativo	Media	Medio	Medio	Compartido	Verificación periódica de pago de servicios y obligación contractual expresa.
6	Riesgos derivados de eventos naturales (inundaciones, sismos)	Externo	Baja	Alto	Medio	Compartido	Verificación de condiciones estructurales y ubicación segura del inmueble.
7	Incumplimiento en condiciones sanitarias	Técnico	Media	Medio	Medio	Arrendador	Supervisión periódica y exigencia de mantenimiento continuo.

Ibagué, Marzo 03 de 2026

ESMIREY LAGUNA PEREZ
Rectora

Proyectó Astrid-
Reviso/Rectora