ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

Fecha de elaboración: Febrero del 2026.

1. ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL

IDENTIFICACIÓN ANÁLISIS PROCESO DE CONTRATACIÓN

La INSTITUCIÓN EDUCATIVA ROSA LIA MAFLA, dando cumplimiento al Título 1, Capitulo 1, Sección 1, Subsección 6, Artículo 2.2.1.1.1.6.1., que establece: *"Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso",* y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector dejándose claro que: *"No será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda"*.

Conforme lo dispone el Artículo 5° de la Ley 80 de 1993 y en concordancia con el Articulo 2 y 209 de la Constitución Política *"De los Fines del Estado"* y *"De la Función Administrativa del estado"*, se optimizan los procesos y recursos en procura de mejorar los procedimientos y el actuar académico y administrativo de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA ROSA LIA MAFLA.

En consideración a lo anterior, la INSTITUCIÓN EDUCATIVA ROSA LIA MAFLA en cumplimiento de sus metas y objetivos trazados debe materializar sus proyectos, a través de la adquisición de bienes, obras y servicios que se requieran para la satisfacción de sus propias necesidades y las de la comunidad, de esta manera, la STITUCIÓN EDUCATIVA TÉCNICA INDUSTRIAL ESPAÑA en virtud de las actividades contenidas en el Plan de Acción las cuales apuntan al cumplimiento de los objetivos estratégicos, en la presente vigencia deberá adelantar procesos de contratación cumpliendo para ello lo estipulado en su respectivo Manual de Contratación y demás normas que la regulen.

Con el propósito de observar lo dispuesto en la norma de contratación vigente y cumplir con la Guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, esta institución educativa identificó que el sector relativo a los procesos de contratación está integrado por el conjunto de personas que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado. La contratación de este personal de apoyo asistencial, operativo, técnico o profesional no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias del ejercicio mismo de cada actividad o profesión, y es diversa en cada entidad estatal de acuerdo con sus necesidades. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionada con el conocimiento previo de las condiciones académicas, profesionales, de experiencia y de contratos anteriores ejecutados por el posible contratista.

Las aptitudes que debe tener la persona objeto de la contratación se corroboraran verificando los soportes de experiencia y estudios respectivos. Esto permite establecer que el CONTRATISTA cuenta con las condiciones necesarias para asumir la responsabilidad que implica la ejecución del contrato.

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

Que con base en lo anterior, se genera la contratación de diferente personal para el apoyo asistencial, técnico, operativo, logístico y profesionales externos especializados, por cuanto en la planta de cargos no se cuenta con ellos y son requeridos para apoyar los objetivos de carácter misional y funcional, personal en las diferentes áreas del conocimiento y profesional, con experiencia en las materias que se requieran, para desarrollar los diferentes programas y proyectos misionales e institucionales

Perspectiva Legal

La Ley 115 de febrero 8 de 1994, es la Ley general de educación, el cual en su artículo primero define la educación como un proceso de formación permanente, personal, cultural y social que se fundamenta en una concepción integral de la persona humana, de su dignidad, de sus derechos y deberes.

La Ley 715 de 2001. Es un instrumento de las finanzas intergubernamentales en nuestro país. Debido a su cumplimiento, los municipios y departamentos tienen responsabilidades frente al manejo de la educación y sus fondos renovables

El Decreto 4791 de 2088, por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 11, 12, 13 Y 14 de la Ley 715 de 2001 en relación con el Fondo de Servicios Educativos de los establecimientos educativos estatales

Y teniendo en cuenta que La **INSTITUCION EDUCATIVA**, debe cumplir con los fines del Estado en cuanto a brindar el servicio educativo y que con la contratación pública se busca el cumplimiento de imperativos legales, es imperioso que las entidades públicas de educación cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea.

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.

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para determinar el canon de arrendamiento del espacio ubicado frente a la plazoleta principal del Centro Cultural de Cali, lo que facilita la comprensión de los conceptos esenciales para quienes leen o trabajan con el documento:

Tabla 1. Definiciones.

Termino/ Sigla	Definición
Canon de	El canon de arrendamiento es el monto que se paga por el uso de

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>arrendamiento</td><td>un inmueble, y se establece en el contrato de arrendamiento. Puede ser mensual, trimestral, semestral o anual.</td></tr>
</table>
Fuente: Elaboración propia.
</td></tr>
<tr><td>Aspectos Generales del Mercado</td><td>
Para determinar el valor de un canon de arrendamiento, se debe considerar aspectos económicos que impactan tanto al arrendador como al arrendatario. Estos factores ayudan a fijar un precio justo y equilibrado que refleje el valor del inmueble, el contexto económico y las características del mercado. Algunos de los aspectos clave a tener en cuenta son:

1. Valor del inmueble
- Ubicación: El precio del alquiler varía dependiendo de la ubicación del inmueble. Las propiedades en zonas de alta demanda, como centros urbanos, zonas comerciales o residenciales de alto nivel, generalmente tienen un canon de arrendamiento más elevado.
- Tamaño y distribución: La superficie del inmueble (metros cuadrados) y la distribución de los espacios afectan directamente al precio. Un inmueble más grande o con una distribución más funcional puede justificar un alquiler más alto.
- Estado del inmueble: El estado de conservación, la calidad de los acabados, y la antigüedad del inmueble también influyen en el valor del alquiler. Un inmueble en excelente estado o recientemente renovado puede fijar un alquiler superior.
- Equipamiento y características adicionales: La presencia de instalaciones adicionales como aire acondicionado, calefacción, estacionamiento, acceso a servicios (ascensores, áreas comunes, etc.) eleva el canon de arrendamiento.

2. Condiciones del mercado inmobiliario
- Oferta y demanda: La relación entre la oferta y la demanda de propiedades de arrendamiento en la zona es un factor crucial. Si hay alta demanda y poca oferta, los precios de alquiler tienden a subir. En cambio, si hay mucha oferta y poca demanda, los precios pueden bajar.
- Tendencias del mercado: Las tendencias del mercado inmobiliario local y global también influyen en los precios de los arrendamientos. Factores como el crecimiento económico, las tasas de interés y las políticas gubernamentales pueden afectar la rentabilidad de los arrendamientos.

3. Costos asociados al arrendamiento
- Mantenimiento y reparaciones: El arrendador debe considerar los costos de mantenimiento, reparaciones y renovación del inmueble. Si estos costos son altos, es posible que el canon de arrendamiento deba ser ajustado para cubrir dichos gastos.
- Impuestos y gastos administrativos: Los impuestos sobre la propiedad, los costos administrativos, seguros y otros gastos recurrentes asociados al inmueble pueden influir en el precio del alquiler.
</td></tr>
</table>

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

	4. Condiciones económicas generales - Inflación: La tasa de inflación afecta el poder adquisitivo de los arrendatarios y puede influir en los precios de los arrendamientos. En períodos de alta inflación, el valor del dinero disminuye, lo que puede llevar a un ajuste en los precios de alquiler. - Tasas de interés: Las tasas de interés afectan el costo del financiamiento, tanto para los arrendadores como para los arrendatarios. En contextos de altas tasas de interés, el arrendamiento puede ser más atractivo que la compra de propiedad, lo que puede aumentar la demanda. 5. Tipo de arrendamiento - Contrato a largo plazo vs. corto plazo: Los contratos a largo plazo tienden a ofrecer un alquiler mensual más bajo en comparación con los arrendamientos a corto plazo, debido a la estabilidad que ofrece un arrendamiento prolongado. - Modalidades de pago: El tipo de pago (mensual, trimestral, anual) y las condiciones de pago también pueden influir en el monto del alquiler, ya que algunos arrendadores prefieren recibir pagos más frecuentes o grandes cantidades al inicio del contrato. 6. Regulación y legislación - Regulación gubernamental: La legislación sobre arrendamientos en la localidad, incluyendo limitaciones de precios o la protección de los derechos de los arrendatarios, puede influir en el canon de arrendamiento. En algunos lugares, existen leyes de control de rentas que limitan el aumento de los precios. - Normativas fiscales: El régimen fiscal al que esté sometido el arrendador también puede influir en el precio del alquiler, ya que algunos impuestos sobre la renta derivada del alquiler deben ser contemplados en el cálculo del canon. 7. Condiciones del arrendatario - Perfil del arrendatario: El tipo de inquilino (por ejemplo, una empresa, una persona natural, una familia, etc.) también puede influir en el precio. Los arrendadores pueden ajustarse a la capacidad de pago y al riesgo asociado con el arrendatario. - Duración del contrato: Un arrendatario dispuesto a firmar un contrato de larga duración puede negociar un precio más bajo a cambio de la estabilidad. Los factores mencionados en las páginas anteriores deben ser tenidos en cuenta y valorados de manera integral para determinar un canon de arrendamiento adecuado que refleje tanto las características del inmueble como las condiciones del mercado y las expectativas de ambas partes involucradas.
Perspectiva Organizacional	La INSTITUCION EDUCATIVA, considera como objetivo funcional de la entidad organizacional, el operar con metas de EFICACIA y EFICIENCIA, hasta alcanzar un nivel óptimo de CALIDAD.

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

	La INSTITUCION EDUCATIVA, en la búsqueda por brindar a sus estudiantes los mejores lineamientos para su desarrollo personal, en cumplimiento de su objeto social y como apoyo a sus procesos académicos y administrativos, a través de las diferentes dependencias tiene por objetivo proveer y promover programas y servicios que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida y a la formación integral de la comunidad estudiantil, definiendo el alcance hacia la comunidad educativita, estudiantes, profesores, graduados, y administrativos, mediante el desarrollo y ejecución de los diferentes programas que se constituye en las metas, objetivos, estrategias, políticas y directrices en tiempo y espacio.
Perspectiva Técnica	Entre los aspectos técnicos más relevantes que se deben considerar para determinar el canon de arrendamiento de un inmueble se tiene la ubicación, el tipo de propiedad y las condiciones del mercado. Adicionalmente se tiene: **Valor de mercado** - Comparables del mercado: Analizar el precio de arrendamiento de propiedades similares en la misma zona o vecindario. Esto se hace mediante un análisis comparativo de mercado (ACM), tomando en cuenta características como superficie, ubicación, tipo de inmueble, etc. - Condiciones del mercado inmobiliario: El estado del mercado (si es de arrendadores o inquilinos) también influye. En mercados de alta demanda, el precio puede ser más alto, mientras que en mercados con menor demanda puede haber más flexibilidad para negociar precios. **Ubicación** - Zonificación y accesibilidad: La ubicación del inmueble es un factor clave. Los inmuebles en zonas céntricas o de alto tráfico generalmente tienen un alquiler más alto que aquellos ubicados en zonas periféricas. - Proximidad a servicios clave: La cercanía a transporte público, centros comerciales, zonas de ocio, hospitales, o escuelas puede aumentar el valor del alquiler. **Características del inmueble** - Tamaño y distribución: El metraje del inmueble y cómo está distribuido (por ejemplo, número de habitaciones, baños, o metros cuadrados disponibles) influye directamente en el precio de arrendamiento. - Estado de conservación y acabados: Un inmueble bien conservado y con acabados modernos tiende a justificar un alquiler más alto que un inmueble con deterioro o sin renovaciones recientes. - Servicios adicionales: Si el inmueble incluye servicios adicionales, como estacionamiento, aire acondicionado, seguridad, o áreas comunes (piscina, gimnasio, etc.), estos elementos pueden incrementar el precio de arrendamiento.

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

Plazo de arrendamiento

- Duración del contrato: Un contrato a largo plazo puede implicar una tarifa mensual más baja, ya que ofrece mayor seguridad al arrendador. Mientras que contratos a corto plazo pueden ser más caros debido a la flexibilidad que ofrecen.
- Condiciones de renovación: También es relevante considerar si el contrato permite renovaciones con condiciones favorables para el arrendador o arrendatario.

Condiciones económicas generales

- Tasa de inflación y tipo de cambio: En países con inflación alta o fluctuaciones en la moneda, el canon de arrendamiento puede ajustarse de acuerdo a la evolución de estos indicadores.
- Intereses y costos financieros: Si el propietario tiene un crédito hipotecario u otros costos asociados a la propiedad, estos también pueden reflejarse en el precio del arrendamiento.

Oferta y demanda en la zona

- Disponibilidad de inmuebles: Si hay un alto número de inmuebles disponibles para alquilar, los precios pueden bajar. En cambio, si la oferta es limitada, los precios pueden ser más altos.
- Demanda de arrendamiento: Un alto nivel de demanda en una zona puede justificar precios más altos, sobre todo si se trata de zonas comerciales o residenciales con gran demanda.

Tipo de arrendamiento

- Arrendamiento comercial o residencial: El tipo de arrendamiento influye en el canon de arrendamiento. Los arrendamientos comerciales suelen tener tarifas más altas que los residenciales debido a la finalidad del uso.
- Arrendamiento neto o bruto: En el caso de arrendamientos comerciales, es importante definir si el alquiler es neto (el arrendatario paga además de la renta los impuestos y gastos operativos) o bruto (la renta incluye todos los gastos adicionales).

Impuestos y normativas locales

- Regulación de precios de alquiler: En algunos países o ciudades, los alquileres pueden estar regulados por el gobierno, lo que limita cuánto se puede aumentar el canon de arrendamiento.
- Impuestos y tasas locales: Los impuestos sobre la propiedad y otros gastos municipales o estatales pueden influir en el precio de arrendamiento.

Amortización de la inversión

- Rentabilidad de la inversión: El arrendador debe calcular cuánto necesita ganar de forma mensual para amortizar la inversión realizada en la propiedad (compra,

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

	mejoras, mantenimiento) y obtener una rentabilidad aceptable. **Tipo de contrato de arrendamiento** - Condiciones del contrato: Cláusulas específicas, como las de mantenimiento, responsabilidad por reparaciones o modificaciones del inmueble, también pueden afectar el canon de arrendamiento. Al correlacionar los factores descritos con anterioridad es posible determinar un precio competitivo para el alquiler del inmueble, tanto desde la perspectiva del arrendador como del arrendatario.
Aspecto Regulatorio	Teniendo en cuenta el régimen especial del que goza la institución educativa, sus actuaciones estarán reglamentadas por: ✓ Ley 115 de 1994 ✓ Ley 715 de 2001 ✓ Decreto 4791 de 2008 ✓ Acuerdo 008 de 2022 Así mismo, en caso de dar aplicación a las normas general de contratación estatal diferentes a las del régimen especial estas normas serán: ✓ Estatuto General de Contratación - Ley 80 de 1993 ✓ Decreto 1545 de 1998 ✓ Ley 1150 de 2007 ✓ Decreto Ley 019 de 2012 ✓ Ley 1474 de 2011 ✓ Ley 1712 de 2014 ✓ Decreto 1082 de 2015 ✓ Ley 1882 de 2018 ✓ Ley 2069 de 2020 Según lo estipula el Departamento Administrativo de la Función Pública, mediante concepto Rad 20166000183681 del 1 de septiembre de 2016: "…el contrato de prestación de servicios es una modalidad de vinculación con el Estado de tipo excepcional que se justifica constitucionalmente si es concebida como un instrumento para atender funciones ocasionales, que son aquellas que no hacen parte del "giro ordinario" de las labores encomendadas a la entidad, o que, siendo parte de ellas, no pueden ejecutarse con empleados de planta o requieren de conocimientos especializados; vinculación que en ningún caso debe conllevar subordinación".

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

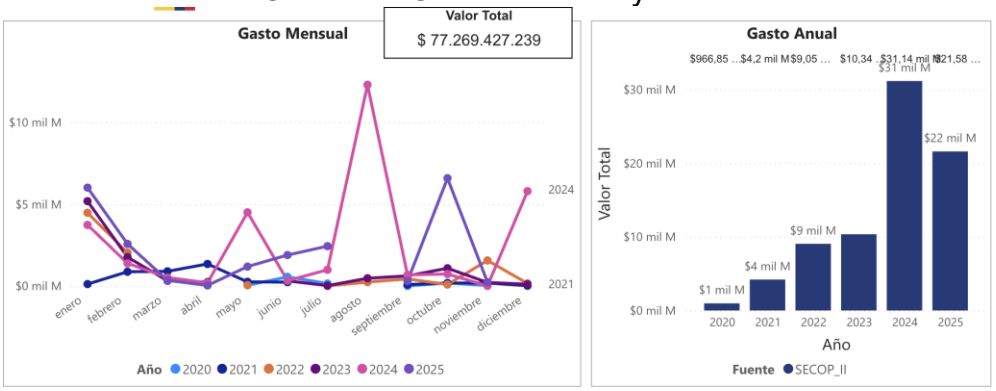
IERLM-IN-002-2026

	El proceso contractual debe estar ajustado dentro del marco legal aplicable, en sus etapas de planeación, precontractual, contractual y pos contractual. Al igual que el marco legal, debe contener los mínimos requisitos que los posibles oferentes han de cumplir para hacer parte de la selección del oferente adjudicatario y futuro contratista que ha de ser objetiva y en general en cumplimiento de los principios de la contratación.
COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO	Desde la Secretaría de Cultura se realizó la consulta de los procesos de contratación similares que adelantó la dependencia en vigencias anteriores, a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, tomando como referencia el código UNSPSC 80131500, el cual tuvo en cuenta la entidad para la contratación de procesos similares, encontrando lo siguiente:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gasto anual	$966.845.088	$4.195.861.156	$9.048.344.686	$10.343.781.534	$31.136.267.458	$21.578.337.317
Cantidad de contratos	22	30	42	63	62	66

En las siguientes gráficas se muestra el total de contratos y valor total de contratado durante el periodo 2020-2025, así como el valor total por origen del proveedor, el origen de los proveedores y la modalidad de selección empleada por la entidad en los procesos de contratación.

Gráfico 1. Gasto mensual y anual

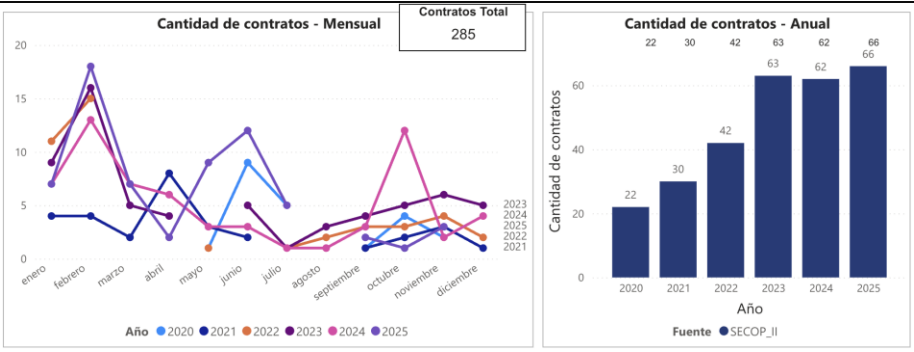


Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Gráfico 2. Cantidad de contratos – Mensual y anual

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

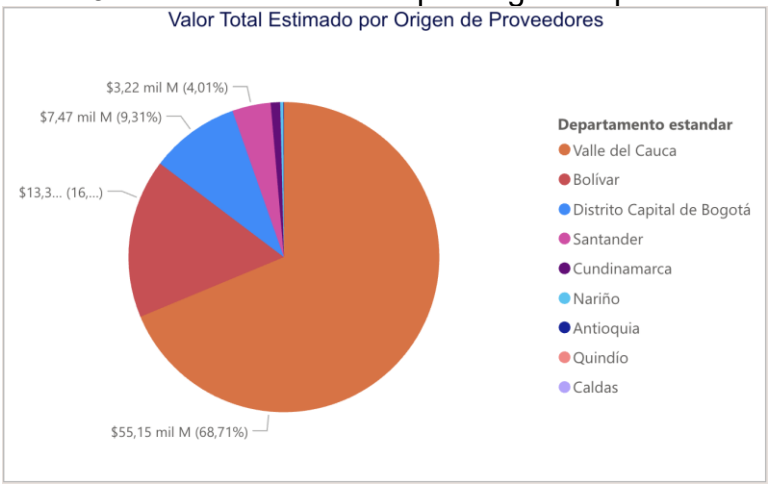
IERLM-IN-002-2026



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Del gráfico 1 y 2, entre otras cosas, se puede mencionar que en la mitad de año es que la alcaldía suscribe la mayor cantidad de contratos y destina mayor cantidad de recursos para la contratación de procesos similares.

Gráfico 3. Valor total estimado por origen de proveedores

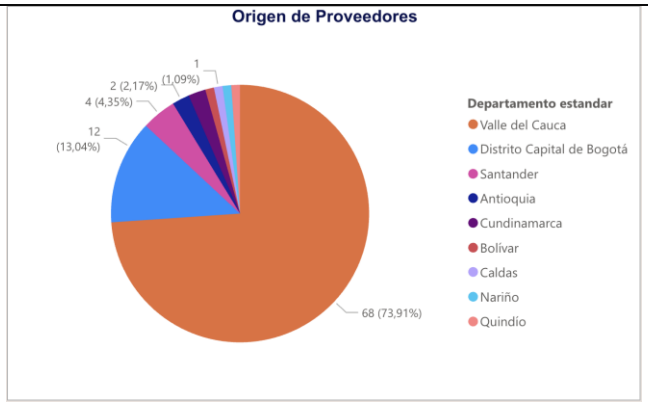


Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Gráfico 4. Origen de proveedores

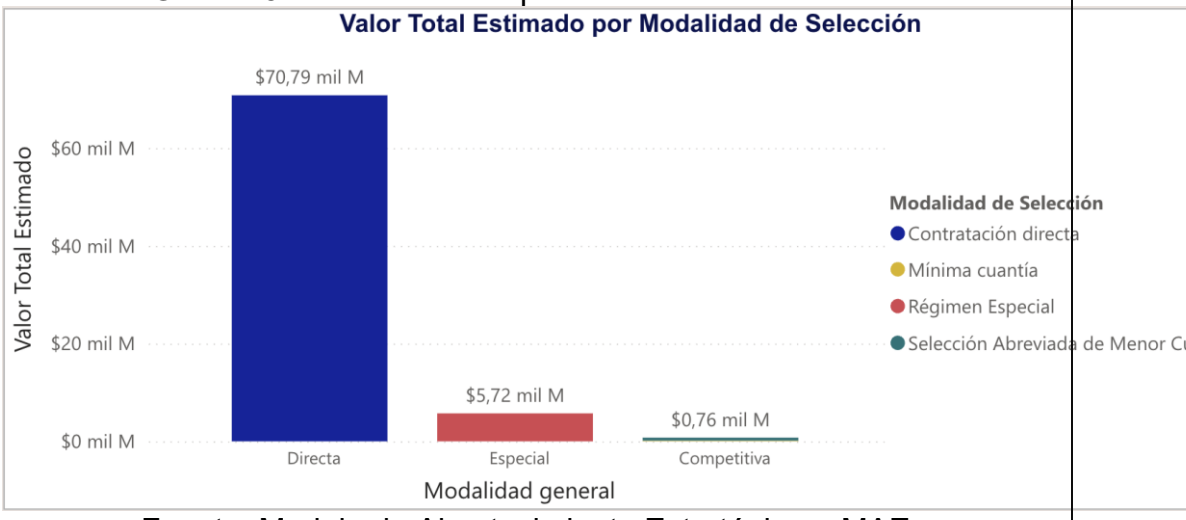
ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Gráfico 5. Valor estimado por modalidad de selección



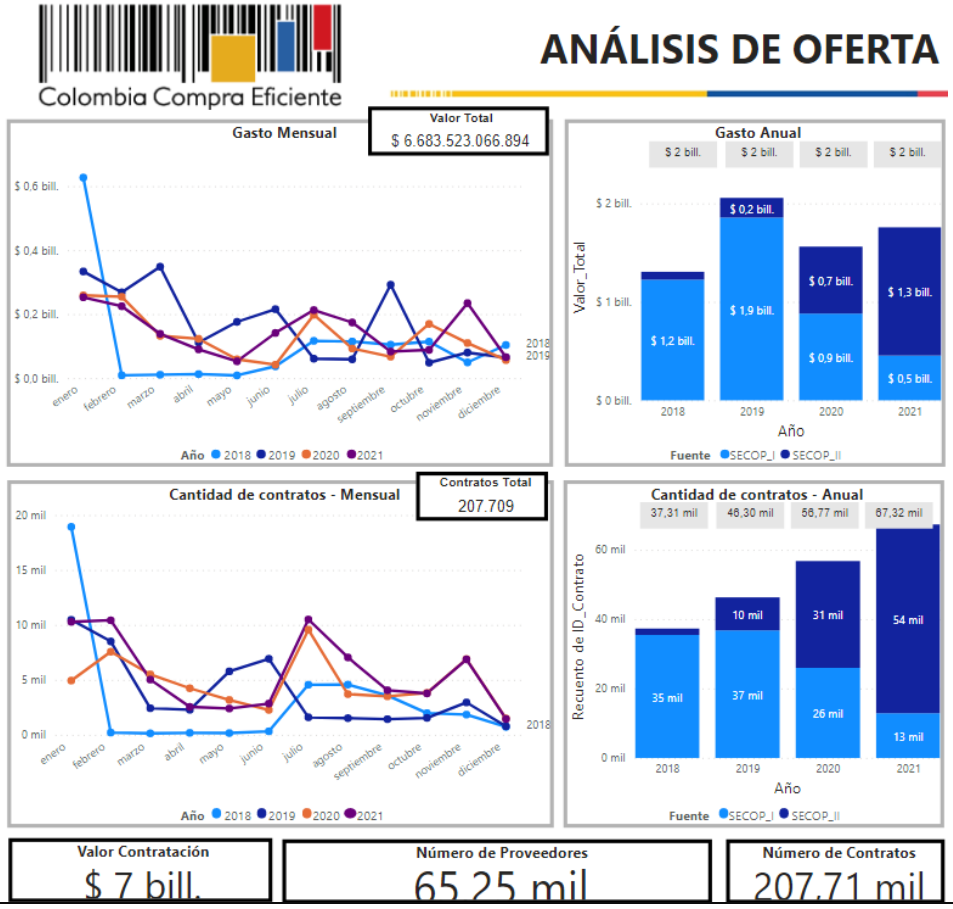
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

En cuanto a la modalidad de selección, de acuerdo con lo consultado, se detalla que la modalidad que prevalece es la de contratación directa, seguida de la selección por régimen especial. Lo anterior puede servir como insumo y como guía para determinar la modalidad de selección que puede utilizar la Secretaría para adelantar el presente proceso de selección.

ESTUDIO DE LA OFERTA	Con el apoyo de la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico en el ítem de herramientas de análisis de la oferta, la IE procedió a manera integral visualizar el análisis de oferta, para el Departamento del Valle del Cauca, en la clasificación del código UNSPSC en el código – 80 “Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos “así:

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Perspectiva de Riesgos</td>
<td>El riesgo contractual en general son aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución del contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo o su ejecución, sin embargo, se puede considerar por parte de la entidad no se exigir ninguna clase de garantía, conforme al análisis de riesgos que realice.

Riesgos identificados en materia contractual:

<table>
<tr><th>TIPO</th><th>FACTOR</th><th>IMPACTO</th><th>RESPONSABLE</th></tr>
<tr><td>Económico</td><td>INCREMENTO DE LOS PRECIOS: En cuyo caso el contratista seleccionado no podrá superar el precio ofrecido en la propuesta una vez iniciado el proceso de selección.</td><td>Medio-Bajo</td><td>Contratista</td></tr>
<tr><td>Daño o deterioro</td><td>En el proceso de transporte e instalación de bienes será responsabilidad total del contratista responder por estos y deberá remplazarlos inmediatamente sin costas a la Institución.</td><td>Medio-Bajo</td><td>Contratista</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

Incumplimientos de las obligaciones del contrato	Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito.	**Alto**	**Contratista**
Calidad del Servicio	El contratista es total y absolutamente responsable de la calidad del bien y/o servicio ofertado.	**Medio-Alto**	**Contratista**
Técnicos	En caso de que en el curso del contrato cambien las especificaciones técnicas del objeto a contratar, que afecte de manera grave la ejecución de este, se deberá concertar entre las partes los valores que impliquen estos cambios.	**Medio-Bajo**	**Entidad-Contratista**
Legales	Cambios de legislación en la materia específica a contratar. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios.	**Medio-Bajo**	**Entidad-Contratista**
Tributarios	Cambios en la carga impositiva para este tipo de contratación. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	**Medio-Alto**	**Entidad-Contratista**
Ambientales	Que afecte el medio ambiente. Se deben prever los que son a cargo del contratista	**Medio-Bajo**	**Entidad-Contratista**

En caso que la entidad en su análisis de riesgos, considere que El CONTRATISTA debe presentar a favor de la ENTIDAD, una Garantía Única que avalará el cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato y la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, consistente en Póliza de Seguros; Patrimonio Autónomo y/o Garantía Bancaria; la cual se mantendrá vigente durante la vida del contrato y la prolongación de sus efectos y se ajustara a los limites, existencias y extensión del riesgo amparado, se hará constar en los Estudios Previos.

La Institución Educativa determina que no serán obligatorias las garantías en los contratos celebrados por régimen especial de contratación inferior a 20 SMMLV, en las modalidades descritas en el artículo 5 y 6 del Acuerdo No. 005 del 17 de agosto de 2022 *"Mediante el cual se adopta el Manual de Contratación para el Fondo de Servicios Educativos de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA TECNICA INDUSTRIAL ESPAÑA"*; salvo que así se determine en el documento de análisis de riesgos; toda vez que el pago de las obligaciones se produce de manera posterior al recibo a entera satisfacción de los bienes y/o servicios requeridos.

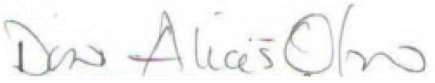
PRESUPUESTO OFICIAL

Para soporte del análisis técnico y económico del contrato, por ser un contrato que se caracteriza por ser INTUITO PERSONAE, es decir, que se suscribe por las calidades del contratista, el valor no se encuentra sujeto a las reglas del mercado sino al valor incalculable de la intelectualidad y del resultado satisfactorio de la labor de profesional.

De conformidad con el régimen de contratación estatal vigente, no resulta

ANALISIS DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTOS

IERLM-IN-002-2026

	obligatorio exigir la constitución de garantías en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, cuando atendiendo a la naturaleza del objeto contractual y al análisis del riesgo, se determine que no es necesaria su exigencia. Lo anterior obedece a que los contratos de prestación de servicios tienen por objeto el desarrollo de actividades intelectuales, profesionales o de apoyo, las cuales se ejecutan de manera personal y directa por el contratista, sin que impliquen la entrega de bienes, la ejecución de obras, ni la asunción de riesgos materiales o patrimoniales que puedan generar perjuicios cuantificables a la entidad estatal. En este tipo de contratos, el cumplimiento de las obligaciones se garantiza principalmente a través de la verificación de la idoneidad, experiencia y capacidad profesional del contratista, así como mediante el seguimiento y supervisión de las actividades contratadas, mecanismos que resultan suficientes para asegurar la correcta ejecución del objeto contractual. Así las cosas, para fijar los honorarios del contratista se tuvieron en cuenta la idoneidad y experiencia del futuro contratista, y de acuerdo con lo estipulado en el Acuerdo 008 de noviembre 15 de 2022, el/la rector(a) podrá contratar directamente, observando el principio de selección objetiva, de la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia en el área, sin que sea necesaria que haya obtenido varias ofertas.
APROBACIÓN	
	
DORA ALICIA OTERO CARREÑO ORDENADORA DEL GASTO INSTITUCIÓN EDUCATIVA ROSA LIA MAFLA	

Elaboró: CONSULTORÍAS ESTRATEGÍCAS C&E S.A.S
Erika A. Hincapie Gutiérrez – Abogada externa