ESTUDIOS PREVIOS PROCESO No. 19–IESFA–2026
RÉGIMEN ESPECIAL – FONDO DE SERVICIOS EDUCATIVOS
INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN FRANCISCO DE ASÍS VIGENCIA 2026

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

ÍTEM	INFORMACIÓN
Plan Anual de Adquisiciones	Incluido en el Plan Anual de Adquisiciones – Vigencia 2026.
Número del Plan Anual de Adquisiciones	Vigencia 2026.
Fecha de elaboración del estudio previo	17 Julio de 2026.
Institución	Institución Educativa San Francisco de Asís.
Ciudad	Cartagena de Indias D. T. y C.
Dependencia solicitante	Rectoría.
Funcionario responsable	Rectora – Ordenadora del Gasto.
Régimen de contratación	Régimen Especial – Fondos de Servicios Educativos.
Tipo de contrato	Prestación de Servicios.
Objeto contractual	Prestación del servicio de mantenimiento locativo mediante raspado, estucado y aplicación de pintura en espacios interiores y exteriores de la Institución Educativa San Francisco de Asís, sedes Principal y Membrillal, incluyendo aulas de clase, oficinas administrativas y demás áreas contempladas en las especificaciones técnicas del proceso.
Fuente de financiación	Fondo de Servicios Educativos – Recursos de Mantenimiento.
Tipo de presupuesto	Funcionamiento.
Certificado de Disponibilidad Presupuestal	CDP No. 025 del 17 de julio de 2026.
Rubro	**03210710 – MANTENIMIENTO.**

ÍTEM	INFORMACIÓN
presupuestal	
Presupuesto oficial	VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000).
Plazo de ejecución	Diez (10) días calendario.
Supervisor	Hna. Elizabeth Cañate Araujo – Rectora Ordenadora del Gasto, o quien ésta designe
Clasificación UNSPSC	2103300 – Servicios de mantenimiento y reparación de infraestructura. 72102900 – Servicios de mantenimiento y reparación de instalaciones.

2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

ASPECTO	DESCRIPCIÓN
Necesidad institucional	La Institución Educativa San Francisco de Asís requiere adelantar labores de mantenimiento locativo en las sedes Principal y Membrillal, mediante actividades de raspado, estucado y aplicación de pintura en espacios interiores y exteriores, con el propósito de conservar la infraestructura física en condiciones adecuadas de funcionamiento, seguridad, salubridad y presentación, garantizando ambientes apropiados para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas.
Áreas beneficiadas	Sede Principal y Sede Membrillal, incluyendo aulas de clase, oficinas administrativas, corredores, muros interiores y exteriores y demás espacios contemplados en las especificaciones técnicas.
Población beneficiada	Toda la comunidad educativa conformada por estudiantes, docentes, directivos docentes, personal administrativo, padres de familia y demás usuarios de la Institución Educativa San Francisco de Asís.
Justificación técnica	El mantenimiento locativo constituye una actividad preventiva y correctiva indispensable para conservar las condiciones físicas de la infraestructura educativa, prevenir el deterioro progresivo de muros y superficies, mejorar la presentación institucional y prolongar la vida útil de las edificaciones. Las actividades de raspado, estucado y aplicación de pintura permitirán recuperar las superficies afectadas por el desgaste natural derivado del uso permanente de las instalaciones y de las condiciones ambientales propias de la ciudad de Cartagena, favoreciendo espacios seguros, funcionales y adecuados para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas.
Alcance del mantenimiento	Las actividades objeto del presente proceso corresponden exclusivamente a labores de mantenimiento locativo orientadas a la conservación y recuperación

ASPECTO	DESCRIPCIÓN
	de las condiciones físicas de la infraestructura existente. En consecuencia, no comprenden obras nuevas, ampliaciones, modificaciones estructurales, intervenciones que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones ni inversiones destinadas a la construcción de nueva infraestructura, por lo que su ejecución se enmarca dentro de las actividades ordinarias de mantenimiento financiadas con cargo al rubro presupuestal **03210710 – Mantenimiento**.
Planeación institucional	La necesidad se encuentra incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2026 y cuenta con disponibilidad presupuestal dentro del rubro destinado al mantenimiento de la infraestructura institucional.

3. OBJETO DEL CONTRATO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Objeto	Prestación del servicio de mantenimiento locativo mediante raspado, estucado y aplicación de pintura en espacios interiores y exteriores de la Institución Educativa San Francisco de Asís, sedes Principal y Membrillal, incluyendo aulas de clase, oficinas administrativas, corredores y demás áreas contempladas en las especificaciones técnicas, con el fin de conservar la infraestructura física en adecuadas condiciones de funcionamiento, seguridad, salubridad y presentación.

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El contratista deberá ejecutar las actividades de mantenimiento locativo de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en la propuesta económica seleccionada y los requerimientos establecidos por la Institución Educativa.

4.1 Actividades generales

El servicio comprenderá, entre otras, las siguientes actividades:

- Raspado manual o mecánico de superficies que presenten desprendimiento de pintura o deterioro.
- Resane y aplicación de estuco plástico donde sea necesario.
- Lijado y preparación de superficies antes de la aplicación de pintura.
- Aplicación de selladores cuando técnicamente se requiera.
- Aplicación de pintura en muros interiores y exteriores.
- Protección de pisos, puertas, ventanas, mobiliario y demás elementos existentes durante la ejecución de los trabajos.
- Limpieza permanente de las áreas intervenidas.
- Retiro de residuos producto de las actividades de mantenimiento.

- Entrega final de las áreas completamente limpias y en condiciones normales de uso.

4.2 Alcance específico de la intervención

Las cantidades de obra, áreas objeto de mantenimiento, especificaciones de materiales, rendimientos y demás características técnicas corresponderán a las establecidas en la propuesta económica seleccionada, la cual hará parte integral del contrato.

La intervención comprenderá las áreas de las sedes **Principal** y **Membrillal** descritas en el presupuesto de obra, incluyendo, entre otras:

- Aulas de clase.
- Oficinas administrativas.
- Corredores.
- Muros interiores.
- Muros exteriores.
- Espacios comunes.
- Demás áreas relacionadas en las especificaciones técnicas y presupuesto de mantenimiento.

4.3 Condiciones técnicas de ejecución

El contratista deberá:

- Ejecutar las actividades utilizando materiales nuevos y de primera calidad.
- Garantizar que las superficies queden completamente preparadas antes de la aplicación de la pintura.
- Cumplir las recomendaciones técnicas del fabricante de los materiales utilizados.
- Utilizar personal con experiencia en trabajos de mantenimiento locativo y pintura.
- Adoptar las medidas necesarias para proteger la integridad de estudiantes, docentes, funcionarios y bienes institucionales durante la ejecución de las actividades.
- Mantener permanentemente aseadas las áreas intervenidas.
- Entregar los trabajos totalmente terminados y recibidos a satisfacción por el supervisor del contrato

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Plazo del contrato	Diez (10) días calendario.
Inicio de	A partir de la suscripción del Acta de Inicio y del cumplimiento de los requisitos de

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ejecución	ejecución contractual.
Modalidad de ejecución	El servicio se ejecutará de manera continua durante el plazo contractual, conforme a la programación establecida por la Institución Educativa y bajo la supervisión del funcionario designado para tal efecto.

6. ANÁLISIS DEL SECTOR

Con el propósito de determinar el presupuesto oficial del presente proceso de contratación, la Institución Educativa San Francisco de Asís realizó un estudio de mercado mediante la solicitud de cotizaciones a proveedores con experiencia en actividades de mantenimiento locativo, pintura y adecuación de infraestructura.

El análisis del sector tiene como finalidad establecer un presupuesto acorde con los precios del mercado, garantizando el principio de economía, la selección objetiva y la adecuada utilización de los recursos públicos destinados al mantenimiento de la infraestructura educativa.

Como resultado de la consulta realizada, se recibieron las siguientes cotizaciones:

PROVEEDOR	IDENTIFICACIÓN	VALOR OFERTADO	OBSERVACIONES
Jader	73185173	$29.000.000	Cumple con las especificaciones técnicas requeridas.

Conclusión del análisis del sector

Con fundamento en las cotizaciones recibidas y el análisis comparativo efectuado, la Institución Educativa determinará el presupuesto oficial del presente proceso, verificando que el valor seleccionado corresponda a precios acordes con el mercado para actividades de mantenimiento locativo similares y garantice el cumplimiento integral del objeto contractual.

7. PRESUPUESTO OFICIAL

Para atender las obligaciones derivadas del presente proceso de contratación, la Institución Educativa San Francisco de Asís dispone de recursos presupuestales por valor de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000)**.

CONCEPTO	VALOR
Presupuesto Oficial	**$29.000.000**

El presupuesto oficial comprende la totalidad de los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato, incluyendo mano de obra, materiales, herramientas, equipos, transporte, elementos de protección personal, cargas tributarias, aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y demás costos inherentes al desarrollo de las actividades de mantenimiento locativo.

8. FUNDAMENTO JURÍDICO

NORMA	DESCRIPCIÓN
Constitución Política de Colombia	Principios que orientan la función administrativa y la gestión de los recursos públicos.
Ley 715 de 2001 – artículo 13	Administración de los Fondos de Servicios Educativos.
Decreto 4791 de 2008	Reglamenta parcialmente la administración de los Fondos de Servicios Educativos.
Decreto 1075 de 2015	Decreto Único Reglamentario del Sector Educación.
Manual de Contratación de la Institución Educativa San Francisco de Asís	Régimen Especial de Contratación aplicable al Fondo de Servicios Educativos.

9. FACTORES DE SELECCIÓN

Las propuestas que acrediten el cumplimiento de los requisitos habilitantes serán evaluadas sobre un máximo de **cien (100) puntos**, conforme a los siguientes criterios:

FACTOR	PUNTAJE
Oferta económica	50 puntos
Experiencia específica en mantenimiento locativo o actividades similares	30 puntos
Valor agregado a la propuesta	20 puntos
TOTAL	**100 PUNTOS**

Evaluación de la oferta económica (50 puntos)

Se asignarán cincuenta (50) puntos a la propuesta de menor valor económico que cumpla la totalidad de los requisitos habilitantes y las especificaciones técnicas exigidas.

Las demás ofertas recibirán puntaje proporcional mediante la siguiente fórmula:

Puntaje = (Oferta de menor valor × 50) / Oferta evaluada

Experiencia específica (30 puntos)

Se evaluará la experiencia acreditada mediante certificaciones de contratos ejecutados relacionados con mantenimiento locativo, pintura de edificaciones, adecuaciones locativas o actividades de naturaleza similar desarrolladas para entidades públicas o privadas.

Valor agregado (20 puntos)

Se reconocerá puntaje adicional a las propuestas que, sin generar costo adicional para la Institución, ofrezcan beneficios que mejoren la calidad de la ejecución del contrato, tales como mejores tiempos de respuesta, mayor cobertura de actividades, utilización de materiales de mejor desempeño, apoyo técnico adicional o cualquier otra condición que represente un beneficio verificable para la Institución Educativa.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

En cumplimiento del deber de planeación contractual y con el propósito de identificar las situaciones previsibles que puedan afectar la adecuada ejecución del contrato, la Institución Educativa San Francisco de Asís realizó el análisis de los riesgos asociados al presente proceso de contratación.

Dado que el objeto contractual corresponde al mantenimiento locativo de la infraestructura institucional mediante actividades de raspado, estucado y aplicación de pintura, los riesgos identificados se encuentran asociados principalmente a aspectos operativos, técnicos, de seguridad y de cumplimiento del cronograma de ejecución.

Con el fin de prevenir o mitigar dichos riesgos, se establecen las siguientes medidas de administración:

RIESGO	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE	MEDIDA DE MITIGACIÓN
Retrasos en la	Incumplimiento del	Contratista	Seguimiento permanente por

RIESGO	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE	MEDIDA DE MITIGACIÓN
ejecución de los trabajos	cronograma de mantenimiento que afecte el desarrollo normal de las actividades institucionales.		parte del supervisor y cumplimiento del cronograma de ejecución aprobado.
Deficiente preparación de superficies	Omisión o inadecuada ejecución de las actividades de raspado, resane o estucado que afecten la calidad final del mantenimiento.	Contratista	Supervisión permanente de las actividades preparatorias y verificación técnica antes de la aplicación de la pintura.
Deficiencias en la calidad de los materiales	Utilización de pinturas o materiales que no cumplan las especificaciones técnicas exigidas.	Contratista	Verificación previa de los materiales empleados y rechazo de aquellos que no cumplan las condiciones de calidad requeridas.
Accidentes durante la ejecución de los trabajos	Riesgos asociados al uso de escaleras, herramientas y demás elementos necesarios para la ejecución del mantenimiento.	Contratista	Cumplimiento de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo, utilización de elementos de protección personal y adopción de medidas preventivas durante la ejecución del contrato.
Daños a bienes institucionales	Afectación accidental de mobiliario, equipos, puertas, ventanas, pisos u otros bienes de la Institución durante la ejecución de las actividades.	Contratista	Protección previa de las áreas de trabajo y obligación de reparar cualquier daño ocasionado durante la ejecución contractual.
Condiciones climáticas adversas	Lluvias u otras condiciones ambientales que impidan temporalmente la ejecución de las actividades exteriores.	Ambas partes	Reprogramación de las actividades afectadas, sin modificar el plazo contractual salvo que exista causa debidamente justificada.

Conclusión del análisis de riesgos

De acuerdo con la naturaleza del contrato y las actividades previstas, la Institución concluye que los riesgos identificados son previsibles, controlables y susceptibles de mitigación mediante una adecuada supervisión, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la correcta ejecución de las obligaciones contractuales por parte del contratista.

En consecuencia, se considera que el nivel general de riesgo del presente proceso es **medio controlable**, sin que se evidencien riesgos extraordinarios que impidan o desaconsejen adelantar la presente contratación.

11. SUPERVISIÓN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Supervisor del contrato	Salvador Jiménez Peinado, o quien sea designado por la Rectora de la Institución Educativa San Francisco de Asís.

Corresponderá al supervisor ejercer el seguimiento técnico, administrativo y financiero del contrato, verificando el cumplimiento del objeto contractual y certificando la correcta ejecución de las actividades desarrolladas.

Entre otras, ejercerá las siguientes funciones:

- Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
- Supervisar permanentemente la ejecución de las actividades de mantenimiento locativo.
- Comprobar que los materiales utilizados correspondan a las especificaciones técnicas aprobadas.
- Verificar el cumplimiento del cronograma de ejecución.
- Autorizar el recibo de las actividades ejecutadas cuando estas cumplan las condiciones técnicas exigidas.
- Solicitar las correcciones que resulten necesarias durante la ejecución contractual.
- Certificar el cumplimiento del contrato para efectos del trámite de pago.
- Informar oportunamente a la Rectoría cualquier incumplimiento que pueda afectar la correcta ejecución del contrato.

12. PUBLICIDAD DEL PROCESO

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Publicación del proceso	La Institución Educativa San Francisco de Asís garantizará la publicidad del presente proceso mediante la publicación de la Invitación Pública Simplificada, los Estudios Previos, el informe de evaluación y los demás documentos que integran el

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
	expediente contractual, en la cartelera institucional y en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, cuando corresponda, de conformidad con el Manual de Contratación Institucional y la normatividad aplicable al régimen especial de los Fondos de Servicios Educativos.
Medio de publicación	Cartelera institucional y SECOP II, cuando resulte procedente.
Finalidad	Garantizar la transparencia, la publicidad, la libre participación de los interesados y la selección objetiva dentro del proceso contractual.

En cumplimiento de los principios de transparencia, publicidad y economía, la Institución pondrá a disposición de los interesados los documentos que conforman el proceso de contratación, permitiendo el ejercicio del derecho de participación y el conocimiento oportuno de las actuaciones administrativas adelantadas.

13. EXCLUSIÓN DE GARANTÍAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
Garantía Única de Cumplimiento	**No se exige.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 4791 de 2008, el Manual de Contratación de la Institución Educativa San Francisco de Asís y atendiendo la cuantía, naturaleza y nivel de riesgo del presente proceso, **no se exigirá la constitución de Garantía Única de Cumplimiento**.

Esta decisión obedece a que el contrato tiene un valor inferior al límite previsto para la exigencia de garantías en el régimen especial de los Fondos de Servicios Educativos, su ejecución corresponde a actividades de mantenimiento locativo de corta duración, estará sometido a supervisión permanente por parte de la Institución y los riesgos identificados pueden mitigarse mediante el seguimiento continuo de la ejecución contractual y el cumplimiento de las obligaciones pactadas. **Cartagena de Indias D. T. y C., julio 17 de 2026.**

RESPONSABLE

Hna. Elizabeth Cañate A

HNA. ELIZABETH CAÑATE ARAUJO
Rectora ordenadora del gasto
INSTITUCIÓN EDUCATIVA SAN FRANCISCO DE ASIS

Firmas mecánicas según artículo 12 ley 2150 de 1.995
Resolución rectoral 004 del 25-03-2025 *
DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO *
(Según artículo 244 del Código General de Proceso)