ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACION.

DEPENDENCIA RESPONSABLE:	GESTION ADMNISTRATIVA Y FINANCIERA			
TIPO DE CONTRATO:	ARRIENDO DE INMUEBLE			
PRESUPUESTO ASIGNADO:	$60.000.000,00 (INCLUYE IVA)			
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:	No.:	0053	VALOR:	$60.000.000,00
LUGAR DE EJECUCION:	CARTAGENA DE INDIAS			
PLAZO:	CUATRO (4) MESES			

ELEMENTOS DEL ESTUDIO.

1.1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

La Educación es un derecho fundamental y un servicio público con función social, de conformidad con la Constitución Política (artículos 44 y 67) tendiente a la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos, con la cual se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia y los demás bienes y valores de la cultura para lograr una formación integral, donde se forme en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia. Así mismo es deber del Estado garantizar el adecuado cubrimiento de los servicios educativos estatales y asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional, los que puede brindar en forma directa o de manera conjunta, contratando su prestación en los términos del artículo 365 de la Constitución Política el cual preceptúa: ***"Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. (...)"***.

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 67, reconoce la educación como un *"**derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social** (...)"*, en consecuencia, todas sus instituciones y organizaciones se constituyen en corresponsables y garantes del mismo. La garantía del derecho a la educación implica la oferta de un servicio público de calidad, enrespuesta a la dignidad humana, ello implica contar con un talento humano idóneo ysuficiente para su atención, **una infraestructura física** y equipamiento que garantice ambientes adecuados para el aprendizaje, unas condiciones de seguridad y protección en elejercicio, así como la atención a factores psicosociales y nutricionales que puedan afectar los fines de la educación.

Conforme a la normatividad vigente en Colombia, el Estado y la sociedad deben garantizar que la política pública educativa haga prevalecer los derechos de los niños, niñas y jóvenes sobre los derechos de los demás. El reconocimiento pleno del derecho a la educación implica para el Estado la obligación de garantizar a todas y todos los cuatro elementos básicos que componen el "núcleo esencial" del derecho: a) la disponibilidad, b) el acceso, c) la permanencia en el sistema educativo, y d) la calidad de la educación.

El Distrito de Cartagena de Indias en el Plan de Desarrollo 2025-2027 denominado "***Cartagena Ciudad de Derechos***" estableció la línea estratégica "***vida digna***" e incluyó el programa Acogida "***Me quedo porque me quedo***", a través del cual se busca garantizar el derecho a la educación expresado como "*la igualdad de oportunidades para el acceso, la permanencia y el logro educativo de todas las niñas, niños, adolescentes, jóvenes y adultos de la ciudad de Cartagena de Indias en la educación preescolar, básica y media superando el abandono escolar y la extraedad*".

En este contexto del Plan de Desarrollo Distrital de Cartagena de Indias, se concibió el proyecto de inversión denominado "***Optimización de la Operación de las Instituciones Educativas Oficiales***

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

de Cartagena de Indias", el cual busca cumplir la meta de vincular a dos mil trescientos noventa (2.390) niños, niñas y adolescentes adicionales con estrategias para el acceso al sistema educativo oficial. No obstante, para alcanzar este indicador se debe disponer de las plantas físicas necesarias para la atención y desarrollo del servicio educativo, por lo que con este proyecto se plantean las siguientes actividades: **a.** Servicio de Vigilancia; **b.** Servicio de Aseo; **c.** Servicios públicos; **d.** Transferencias FOSE; **e.** Servicio de transporte; **f.** Sentencias y Conciliaciones; **g.** Vigencias Expiradas; **h.** **Arriendos inmuebles**; **i.** Transferencias - RENDIMIENTOS FINANCIEROS; **j.** Transferencias gratuidad, servicios profesionales y apoyo a la gestión. Se destaca, entre otros servicios, la provisión de infraestructura propia o arrendada, mediante el arrendamiento de bienes, para el adecuado funcionamiento del servicio de educación de las instituciones educativas oficiales.

El Estudio de Insuficiencia y Limitaciones del año 2025 - 2026, realizado por el Distrito de Cartagena, da cuenta de una insuficiencia de la infraestructura física educativa para la atención de la población estudiantil en las edificaciones de los establecimientos educativos oficiales existentes, debido a la falta de recurso humano y de infraestructura educativa oficial. Particularmente en lo que respecta a infraestructura con enormes retos debido a la falta de mantenimiento y modernización de ambientes de aprendizaje. De manera textual cita el mencionado Estudio:

"5.4. ***Necesidad de Arriendos para la Prestación del Servicio Público Educativo*** [1]

La Secretaría de Educación Distrital de Cartagena debe garantizar la prestación del servicio público educativo a niñas, niños, adolescentes y jóvenes en las instalaciones de los Establecimientos Educativos Oficiales que actualmente existen en cada sector de la ciudad. Sin embargo, a pesar de haber logrado atender a un gran número de estudiantes, no se cuenta con la infraestructura física suficiente para ofrecer el servicio educativo oficial en los diferentes niveles de educación escolar.

Ante esta insuficiencia y las limitaciones en la infraestructura educativa en el Distrito de Cartagena, es necesario celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para garantizar el derecho al acceso a una educación en condiciones dignas y seguras para los estudiantes. Por esta razón, para la vigencia 2026-, persiste la necesidad de asegurar arriendos en dos modalidades: contratación directa y transferencias a los Establecimientos Educativos. (...)

El arriendo temporal de infraestructura educativa se presenta como una solución indispensable para garantizar la continuidad académica de los estudiantes durante el proceso de remodelación. La educación no puede verse interrumpida debido a las obras, y proporcionar espacios adecuados es fundamental para evitar pérdidas en el rendimiento académico y la deserción escolar. Al contar con instalaciones alternas, se asegura que los estudiantes puedan continuar sus estudios en un entorno seguro y funcional, manteniendo el acceso a una educación de calidad sin verse afectados por las intervenciones en curso.

Dado el avance de las remodelaciones proyectadas y las que se están llevando a cabo en varias instituciones educativas del distrito, ha surgido una necesidad inmediata de garantizar la continuidad del servicio educativo sin interrupciones. Para evitar que los estudiantes se vean afectados por las obras en curso, es imperativo recurrir al arriendo temporal de infraestructuras educativas que permitan absorber la demanda de espacio mientras se culminan las remodelaciones. Este arriendo es crucial para asegurar que los procesos de enseñanza y aprendizaje se mantengan en condiciones adecuadas, minimizando el impacto de las 23 intervenciones en la infraestructura existente y garantizando el bienestar de la comunidad educativa.

Es importante señalar que se requiere una inversión significativa en infraestructura educativa que permita recuperar ambientes de aprendizaje actualmente inhabilitados y construir o ampliar instituciones educativas en el distrito de Cartagena. En este contexto, y con el objetivo de garantizar

---

[1] *Tomado de: Estudio de Insuficiencia y Limitaciones en la Prestación del Servicio Educativo en el Distrito es una herramienta técnica crucial para la toma de decisiones. Su objetivo es avanzar en la garantía del acceso efectivo a la educación para niñas, niños, adolescentes, jóvenes y adultos que residen en Cartagena. Este estudio tiene como propósito identificar las limitaciones e insuficiencias del servicio educativo, analizando la oferta y demanda, y proponiendo estrategias que aseguren el acceso y la permanencia en los niveles de educación inicial, básica y media.*

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

el derecho al acceso a la educación en planteles en condiciones dignas y seguras para los estudiantes, persiste la necesidad de celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento de los siguientes establecimientos educativos que se están ejecutando mediante transferencias para las vigencias 2025-2026.

Tomando en cuenta lo anterior, el Distrito pueda debe hacer un esfuerzo adicional para mejorar la capacidad de estas instituciones educativas e ir paulatinamente ampliando, y dotando con infraestructura propias a los establecimientos educativos oficiales que no cuentan con sedes propias para garantizar el acceso de estudiantes al sistema educativo oficial y su continuidad. De igual manera, se hace necesario, mientras se logre estos propósitos que son de mediano y largo plazo, continuar garantizando los arriendos como una medida transitoria que permita mantener la capacidad de atención actual de la oferta educativa." Cursiva fuera de texto.

Cabe resaltar que el Distrito de Cartagena de Indias no dispone de inmuebles propios suficientes ni adecuados para garantizar el funcionamiento de la totalidad de las Instituciones Educativas Oficiales Distritales. En razón de lo anterior, y con el fin de asegurar la continuidad y adecuada prestación del servicio educativo, se efectuó la transferencia de recursos a la Institución Educativa José Manuel Rodríguez Torices "INEM", conforme a lo dispuesto en la Resolución N.° 0595 de fecha 23 de enero de 2026, Resolución N.° 4127 de fecha 30 de abril de 2026 y Resolución N.° 6115 de 1 de julio de 2026.

Dicha transferencia tuvo como finalidad que la Institución Educativa adelantara directamente el proceso de contratación requerido, en el marco de sus competencias y autonomía administrativa, permitiendo así garantizar el acceso, permanencia y calidad del servicio educativo, así como la protección efectiva del derecho fundamental a la educación.

En tal sentido, se considera procedente y pertinente optar por la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, que se encuentre bien ubicado y que sea de fácil acceso cuyas especificaciones y dimensiones físicas sean las adecuadas para prestar un buen servicio a la comunidad educativa de la Institución Educativa José Manuel Rodríguez Torices "INEM".

Considerando la necesidad planteada y en el marco del desarrollo de la prestación del servicio público de educación, es fundamental proceder con la contratación del arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones ambientales y físicas necesarias para brindar el servicio educativo a los estudiantes de la Institución Educativa José Manuel Rodríguez Torices "INEM", ubicada en el Distrito de Cartagena de Indias, ya que esta necesidad es tanto real como evidente.

1.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCION.

1.2.1. OBJETO CONTRACTUAL.

"ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 662 DEL 22-06-2012 NOTARIA SEPTIMA DEL CÍRCULO NOTARIAL DE CARTAGENA, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 060-45105 Y LA REFERENCIA CATASTRAL No. 13001010504950011000 CON LOS LINDEROS RELACIONADOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA EN MENCIÓN, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA JOSE MANUEL RODRIGUEZ TORICES-CARTAGENA. CON EL FIN DE GARANTIZAR LA PRESTACIÓN CONTINUA, OPORTUNA Y EN CONDICIONES DIGNAS DEL SERVICIO PÚBLICO EDUCATIVO OFICIAL EN EL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS.".

1.2.2 CLASIFICACION UNSPSC.

El objeto por contratar se encuentra identificado dentro del cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios como sigue:

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

Segmento	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.
Familia	80130000	Servicios Inmobiliarios
Clase	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
Producto	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2.3 ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL.

1.2.3.1 Objetivo General: Garantizar la prestación del servicio educativo a través de la disposición del bien inmueble para el funcionamiento de la Institución Educativa José Manuel Rodríguez Torices "INEM" Distrito de Cartagena de Indias, teniendo en cuenta la población estudiantil que recibirá el servicio educativo en esas instalaciones físicas en la presente vigencia.

1.2.3.2 Objetivos específicos: Garantizar el arriendo para el funcionamiento de la Institución Educativa José Manuel Rodríguez Torices "INEM", en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria , ubicado en la siguiente dirección BRR LOS CARACOLES 2 ET MZ 13 LT 6. Lo anterior en tanto que el bien inmueble cuenta con la infraestructura necesaria para prestar el servicio educativo.

Es oportuno señalar que este bien inmueble posee la siguiente estructura necesaria para la prestación del servicio educativo:

ESPACIOS
4 salones
1 Baños
1 Cocina
1 Terraza
1 Patio

Beneficio para la comunidad educativa: La disponibilidad de un espacio adecuado y actualizado impacta positivamente en toda la comunidad educativa, no solo en los estudiantes y docentes, sino también en los padres de familia y otros miembros de la comunidad local. Un entorno de calidad fomenta una mejor percepción de la institución, lo que puede traducirse en mayor confianza de los padres hacia el centro educativo, y mayor apoyo de la comunidad en general.

1.2.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

El contrato que derive del proceso de selección al que se contrae el presente estudio será de **ARRENDAMIENTO**, previsto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el cual señala:

"ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".* Esta tipología contractual a pesar de no encontrarse enlistada en las que contempla el artículo 32 de la ley 80 de 1993, resulta aplicable a la contratación estatal, de conformidad con lo previsto en los artículos 13, 32 y 40 de la ley 80 de 1.993, los cuales en su orden establecen:

"ARTÍCULO 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. *Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto* ***se regirán por las disposiciones comerciales*** *y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley".*

"ARTÍCULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES. *Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto,* ***previstos en el derecho privado*** *o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación: ..."*

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

"ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. *Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles,* ***comerciales*** *y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza"*

1.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL DISTRITO

1.3.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

El Arrendador se obliga a:

1. Entregar a la Institución contratante el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Institución contratante.
3. Librar a la Institución contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Hacer las reparaciones del inmueble que no sean las originadas por el uso y goce del mismo.
5. Realizar las reparaciones necesarias en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles siguientes a la comunicación del Arrendatario donde se informe la necesidad y siempre que ello fuere física y jurídicamente posible.
6. Otorgarle a la Institución un plazo de ocho (8) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin que genere un costo adicional para el arrendatario.
7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
8. Cumplir con las condiciones económicas y comerciales señaladas en la oferta.

1.3.2. OBLIGACIONES GENERALES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CONTRATANTE.

La Institución Educativa contratante se obliga a:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias, de aplicar, y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. Efectuar las reparaciones locativas.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Institución Educativa contratante.
5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

1.4. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS

Para la contratación a la que se refiere el presente estudio, no se requiere la expedición de licencia ni la obtención previa de permiso por parte de las autoridades ambientales; no obstante, el contratista al cual se le adjudique el contrato deberá atender y dar cumplimiento a los requerimientos ambientales a que haya lugar para la ejecución del respectivo contrato.

1.5. MODALIDAD DE SELECCION, JUSTIFICACION Y FUNDAMENTOS JURIDICOS.

El presente proceso de contratación se regula por las normas de contratación estatal, consagradas en el estatuto de contratación pública (Ley 80 de 1993) modificada por la Ley 1150 de de 2007, la cual consagra a través del literal i) del numeral 4 de su artículo 2, el arrendamiento de bienes

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

inmuebles como una de las causales de contratación directa.

"Modalidad de Selección: Contratación Directa – Arrendamiento de Inmueble (art. 2 numeral 4 literal i Ley 1150 de 2007)."

En el desarrollo de la Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015, en el cual se estipulan las causales de la Contratación Directa, entre estas el arrendamiento de inmuebles, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11. el Decreto en cita establece:

"***Artículo 2.2.1.2.1.4.11.: Arrendamiento de 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."

El Código Civil señala respecto del contrato de arrendamiento, entre otros aspectos:

"***Artículo 1974. Cosas objeto de arrendamiento***. *Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.*

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción"

"***Artículo 1975. Precios del arrendamiento***. *El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.*

Llamase renta cuando se paga periódicamente".

"***Artículo 1976. Determinación del precio***. *El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.*

(...)"

"***Artículo 2002. Determinación de los periodos de pago del precio o renta***. *El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:*

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento."

1.6 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION DEL MISMO.

El valor del presente contrato corresponde a la suma de ($60.000.000,00) SESENTA MILLONES PESOS CON 00/100 MCTE..

La Institución Educativa, para respaldar el compromiso derivado del presente proceso de contratación, cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

Número certificado disponibilidad presupuestal.	Fecha certificado disponibilidad presupuestal.	Valor certificado de disponibilidad presupuestal
00053	24/07/2026	$60.000.000,00

La necesidad se encuentra incluida en el plan anual de adquisiciones de la Institución Educativa.

1.6.2 Variables para determinar Presupuesto Oficial.

Para determinar el presupuesto se tienen en cuenta varios aspectos entre ellos:

- Índice de precios del consumidor (IPC)
- La ubicación del inmueble.
- Las instalaciones disponibles.
- Condiciones del sector.
- Histórico de canon de arrendamiento.

1.6.3 Forma de pago del contrato.

La Institución Educativa Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: **CUATRO (4)** cuotas por valor de **($15.000.000,00) QUINCE MILLONES PESOS CON 00/100 MCTE.** cada uno; que se pagarán dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes al inicio de cada mensualidad, sin que estos pagos puedan superar el 31 de diciembre de 2026. Cada pago se hará previa la acreditación de los siguientes requisitos: (i) Certificado de servicios prestados suscrito por el supervisor del contrato; (ii) Comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda; (iii) Acreditación de la demás documentación exigida por la Institución Educativa para el trámite de los pagos. Parágrafo. El Arrendatario no se responsabilizará por demora en el pago al Arrendador, por encontrarse incompleta la documentación requerida para el desembolso.

1.7 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad, y habiendo analizado y comparado las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, y teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, determinamos que los criterios para seleccionar la oferta más favorable serán dimensión, ubicación, acabado y seguridad del inmueble contra el precio propuesto del mismo, realizando un análisis comparativo de los precios establecidos en el mercado por metro cuadrado para la zona.

Dado lo anterior, y teniendo en cuenta que esta institución Educativa Oficial ya venía funcionando en este inmueble, la Institución lo tiene en cuenta como criterio de selección, ya que en el sector es el único bien inmueble que cuenta con las condiciones para la prestación de servicio educativo, teniendo en cuenta además la disponibilidad del inmueble, su capacidad instalada y el sector donde se ubica la población estudiantil para lo cual da cumplimiento a lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

1.8 ANALISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO.

Ver Matriz de Riesgos Anexa.

1.9 GARANTIAS.

Para la presente contratación no se exigirá la constitución de garantías de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 el cual estable: "***No obligatoriedad***

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

de garantías. *En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos*". La no exigencia de la misma se fundamenta en que en la tipología de arrendamiento el interés económico del Arrendatario no se compromete con la ejecución del contrato, en la medida que el uso y goce del bien está a cargo de la Institución.

1.10 SUPERVISION DEL CONTRATO.

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendador a favor de la Institución Educativa Contratante, estará a cargo del Rector de la IEO, quien deberá:

a) Velar por el cabal cumplimiento del objeto y de las obligaciones contraídas por el Arrendador a favor de la Institución Educativa Contratante.

b) Expedir certificación de servicios prestados a satisfacción.

c) Suscribir las Actas que correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato.

d) Impartir las órdenes y solicitudes necesarias para la correcta ejecución del objeto del contrato.

e) Verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen, complementes o aclaren.

1.11. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO[2].

El plazo de ejecución del presente contrato será de CUATRO (4) MESES, sin superar la vigencia fiscal del año 2026, para lo cual se deberá contar con el cumplimiento de los requisitos de ejecución.

1.12. LIQUIDACION DEL CONTRATO.

El futuro contrato se liquidará de común acuerdo por las partes al cumplimiento del objeto contratado y unilateralmente cuando hay acuerdo sobre el contenido de la misma y cuando se hubiere decretado la terminación o caducidad del contrato, lo que se hará dentro de un término no mayor de seis (6) meses, contados a partir de la finalización o cumplimiento del contrato, o a partir de la fecha en que se firme el acto que declare la caducidad o termine unilateralmente el contrato. La administración convocará al contratista para la liquidación del contrato dentro del término aquí previsto. El acto administrativo que ordene la liquidación será motivado y susceptible del recurso de reposición.

1.13. SOMETIMIENTO A UN ACUERDO COMERCIAL

Con fundamento en lo establecido en el "Manual para el manejo de los Acuerdo Comerciales en Procesos de Contratación", que se encuentra publicado en la página de Colombia Compra Eficiente y en el cual el literal C de este manual establece: "Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía", razón por la cual al presente proceso no le son aplicables acuerdos comerciales.

1.14. CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANALISIS DE LAS ENTIDADES ESTATALES (ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1 DECRETO 1082 DE 2015).

Se deja constancia que la Institución Educativa cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera,

[2] Cartilla "Recomendaciones para la elaboración de estudios previos. Aplicación del Principio de Planeación en la Contratación de las Entidades Públicas", Procuraduría General de la Nación, Abril 2010.

organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

1.15. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA CONTRATACIÓN

Para la celebración del contrato, El oferente, futuro Contratista, deberá presentar la siguiente documentación:

1. Oferta, con la manifestación expresa que el oferente conoce y acepta las condiciones para la contratación a la que se contrae el presente estudio previo; que no está incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad o prohibición y que se compromete a firmar el contrato en caso de que le sea adjudicado.
2. Poder del Mandante en caso de aplicar.
3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del oferente persona natural o del representante legal del oferente persona jurídica, según el caso.
4. Certificado de existencia y representación legal, expedido por la respectiva Cámara de Comercio, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días anteriores a la fecha de presentación del ofrecimiento del arrendamiento
5. Certificado de cuenta bancaria del oferente.
6. Copia del Registro Único Tributario RUT del oferente persona natural o de la persona jurídica, según el caso.
7. Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría del oferente persona natural o de la persona jurídica oferente y de su representante legal, según el caso.
8. Certificación de reporte de no estar incluido en el Boletín de Responsables fiscales de la Contraloría General de la República, del oferente persona natural o de la persona jurídica oferente y de su representante legal, según el caso.
9. Certificado de antecedentes judiciales del oferente persona natural o del representante legal de la persona jurídica oferente, según el caso
10. Certificado sobre medidas correctivas del oferente persona natural o del representante legal de la persona jurídica oferente, según el caso
11. Documentos que acrediten que el oferente se encuentra al día en el pago de aportes al sistema General de Seguridad Social y parafiscales; esos últimos si a su pago hay lugar.
12. Certificado de libertad y tradición del inmueble a arrendar con fecha de expedición no mayor a 3 meses anteriores a la fecha de presentación de la oferta.
13. Certificado de no estar incurso en deudores alimentarios REDAM

Cartagena de Indias, julio 24 de 2026.

ARIDES SANDOVAL PEÑATA
Ordenador del gasto

Proyectó: Uriel Enrique Diaz Lora
Profesional Universitario Grado 35 Código 219

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

MATRIZ DE RIESGOS - Identificación, Clasificación y Evaluación de riesgos.

No.	Descripción	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	El arrendador no tenga la facultad para arrendar el inmueble por el plazo requerido	Específico	Externo	Selección	Riesgos Operacionales	El arrendador no tiene la facultad para arrendar el inmueble por el plazo requerido	La Entidad se puede ver expuesta a entregar el contrato antes del plazo.	0.1	Menor	3	Riesgo bajo
2	Se requieran adecuaciones, modificaciones y/o ajustes adicionales de obras menores y/o mobiliario, después de recibido a conformidad	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Se requieran adecuaciones, modificaciones y/o ajustes adicionales de obras menores y/o mobiliario, después de recibido a conformidad	Adición de recursos para el reconocimiento económico de los mayores valores generados por los adicionales requeridos.	0.1	Moderado	4	Riesgo bajo
3	Los bienes muebles e inmuebles, equipos de tecnología entregados y/o servicios prestados no cumplen con las especificaciones del proceso o son suministrados con retrasos	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Los bienes muebles e inmuebles, equipos de tecnología entregados y/o servicios prestados no cumplen con las especificaciones del proceso o son suministrados con retrasos	Retrasos en la ejecución del contrato.	0.1	Menor	3	Riesgo bajo
4	Retardo en la atención de las reparaciones necesarias y reposiciones de bienes muebles	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Retardo en la atención de las reparaciones necesarias y reposiciones de bienes muebles	Suspensión temporal o definitiva del contrato.	0.1	Menor	3	Riesgo bajo
5	Se generen fallas en los equipos de computo y demás elementos que conforman la infraestructura tecnologica de la Entidad derivados de una mala conexion electrica o por la incorrecta aplicacion de reglamentos y normatividad vigente sobre instalaciones electricas y cableado estructurado	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Se generen fallas en los equipos de computo y demas elementos que conforman la infraestructura tecnologica de la Entidad derivados de una mala conexion eléctrica o por la incorrecta aplicacion de reglamentos y normatividad vigente sobre instalaciones electricas y cableado estructurado	1. Incumplimiento contractual. 2. Detrimento economico por las fallas en equipos de propiedad de la Entidad.	0.1	Menor	3	Riesgo bajo
6	Inestabilidad física o estructural del bien generadapor deterioro del inmueble	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Inestabilidad física o estructural del bien generada por deterioro del inmueble	1. Imposibilidad en la atencion al público. 2. Accidentes que puedan ocasionar lesión.	0.1	Menor	3	Riesgo bajo
7	Venta del inmueble arrendado	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Venta del inmueble arrendado	1. Pleito entre las partes. 2. Terminacion anticipada del contrato. 3. Busqueda de nuevo inmueble. 4. Sobrecostos administrativos para la Entidad.	0.1	Menor	3	Riesgo bajo
8	Manejo descentralizado de la información respecto de los bienes inmuebles	Específico	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Manejo descentralizado de la información respecto de los bienes inmuebles	Alta rotación inherente por parte de la Entidad de los contratos de bienes inmuebles.	0.1	Insignificante	2	Riesgo bajo
9	Perturbaciones de terceros	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Sociales	Perturbaciones de terceros	Limiten el uso y goce pacífico del inmueble	0.1	Insignificante	2	Riesgo bajo
10	Situaciones relacionadas con los servicios públicos como cortes que afecten el buen funcionamiento del inmueble	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Situaciones relacionadas con los servicios públicos como cortes que afecten el buen funcionamiento del inmueble	Afectan buen funcionamiento de la IEO si implementan todos	0.1	Insignificante	2	Riesgo bajo

MATRIZ DE RIESGOS - Monitoreo de Riesgos

No.	Descripción	¿A quién se le asigna el riesgo?	¿Cuál será el tratamiento que se le dará al riesgo?	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Requiere plan de contingencia?	¿Quién es responsable de ejecutar el plan de contingencia?	¿Cuándo se debe iniciar el tratamiento?	¿Cuándo se debe finalizar el tratamiento?	¿Cómo se medirá la efectividad del tratamiento?	Periodicidad
1	El arrendador no tiene la facultad para arrendar el inmueble por el plazo requerido	Entidad/Proveedor	Abarcar un analisis completo de todos los documentos necesarios para garantizar que el arrendador pueda arrendar por todo el tiempo que se requiere.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Menor	2	Riesgo bajo	Si	Dependencia a cargo de la contratación	Desde el inicio de la etapa de selección	Hasta finalizar la etapa de selección	Estudio de documentos	En todo el de la contratación
2	Se requieren adecuaciones, modificaciones y/o ajustes adicionales de obras menores y/o mobiliario, después de recibido a conformidad	Proveedor	Establecer acuerdos de nivel de servicio con el Contratista que permita definir el alcance de las actividades adicionales (obras menores y/o mobiliario) que se deban atender con ocasión de la ejecución del contrato.	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	Menor	2	Riesgo bajo	Si	Proveedor	Desde el inicio de la etapa de ejecución	Hasta finalizar la etapa de ejecución	Análisis de cumplimiento de requisitos	En todo el de la contratación
3	Los bienes muebles e inmuebles, equipos de tecnología entregados y/o servicios prestados no cumplen con las especificaciones del proceso o son suministrados con retrasos	Proveedor	Establecer de forma precisa las condiciones de calidad requeridas para que el Contratista tenga claridad y verificar respecto de cada bien, el cumplimiento de esta obligacion antes de suscribir acta de recibo a satisfacción. Establecer cronogramas para la entrega de los bienes y servicios contratados de comun acuerdo con el Contratista.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Menor	2	Riesgo bajo	Si	Dependencia a cargo de la contratación	Desde el inicio de la etapa de ejecución	Hasta finalizar la etapa de ejecución	Análisis de cumplimiento de requisitos	En todo el de la contratación
4	Retardo en la atención de las reparaciones necesarias y reposiciones de bienes muebles	Proveedor	Establecer de forma precisa los tiempos de respuesta frente a requerimientos por reparaciones bien sea locativas a que esta obligado el arrendador y/o por reposiciones que tambien están a su cargo.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Menor	2	Riesgo bajo	Si	Dependencia a cargo de la contratación	Desde el inicio de la etapa de ejecución	Hasta finalizar la etapa de ejecución	Análisis de cumplimiento de requisitos	En todo el de la contratación
5	Se generen fallas en los equipos de computo y demas elementos que conforman la infraestructura tecnologica de la Entidad derivados de una mala conexion eléctrica o por la incorrecta aplicacion de reglamentos y normatividad vigente sobre instalaciones electricas y cableado estructurado	Entidad	Realizar una verificacion tecnica integral al momento de recibir los inmuebles	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Menor	2	Riesgo bajo	Si	Dependencia a cargo de la contratación	Desde el inicio de la etapa de ejecución	Hasta finalizar la etapa de ejecución	Análisis de cumplimiento de requisitos	En todo el de la contratación

ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO CONTRACTUAL DE REGIMEN ESPECIAL 033-IEINEM2026

FECHA: 24/07/2026

6	Inestabilidad física o estructural del bien generada por deterioro del inmueble	Proveedor	Realizar una adecuacion y mantenimiento permanente.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Menor	2	Riesgo bajo	Si	Proveedor	Desde el inicio de la etapa de ejecucion	Hasta finalizar la etapa de ejecucion	Analisis de progreso	Trimestral
7	Venta del inmueble arrendado	Proveedor	Estipulacion contractual que requiera al Contratista para que garantice el cumplimiento del plazo total del contrato.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Insignificante	1	Riesgo bajo	Si	Proveedor	Desde el inicio de la etapa de ejecucion	Hasta finalizar la etapa de ejecucion	Estudio de documentos	En hito(s) de la contratación
8	Manejo descentralizado de la información respecto de los bienes inmuebles	Entidad	Centralizar información de contratos de bienes inmuebles en una base de datos.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Menor	2	Riesgo bajo	No	Dependencia a cargo de la contratacion y supervisar del contrato	Desde el inicio de la etapa de ejecucion	Hasta finalizar la etapa de ejecucion	Analisis de progreso	En hito(s) de la contratación
9	Perturbaciones de terceros	Proveedor	Coordinación con autoridades de policía para contrarrestar a la normalidad uso y goce pacífico del bien	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Insignificante	1	Riesgo bajo	Si	Proveedor	Desde el inicio de la etapa de ejecucion	Hasta finalizar la etapa de ejecucion	Analisis de progreso	Ante la ocurrencia del hecho
10	Situaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios que afecten el buen funcionamiento del inmueble	Proveedor	Establecer acuerdos de nivel de servicio con el Contratista, que permita definir el alcance de las actividades que se deban atender con ocasión a la ocurrencia del riesgo	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	Insignificante	1	Riesgo bajo	Si	Proveedor	Desde el inicio de la etapa de ejecucion	Hasta finalizar la etapa de ejecucion	Analisis de progreso	Ante la ocurrencia del hecho