INSTITUCIÓN EDUCATIVA RAFAEL NÚÑEZ
ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE – VIGENCIA 2026

Cartagena de Indias D. T. y C.
Septiembre de 2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Institución Educativa Rafael Núñez requiere disponer de un inmueble que permita garantizar la continuidad, oportunidad y prestación en condiciones dignas del servicio público educativo oficial a la población atendida. La institución ha identificado un inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, en la Tv. 33 #19-101 a 19-1, que cuenta con infraestructura y condiciones físicas aptas para el desarrollo de las actividades académicas y administrativas.

El inmueble dispone de seis (6) aulas de clase académica, una oficina de coordinación, aulas con aire acondicionado, video beam en cada aula, tableros acrílicos, escritorios, sillas para docente y áreas comunes, incluyendo patio y servicios sanitarios. Su disponibilidad permite atender las necesidades de funcionamiento institucional durante la jornada establecida, de 7:00 a. m. a 6:30 p. m.

La necesidad se satisface mediante el arrendamiento del inmueble, evitando afectar la continuidad del servicio educativo y permitiendo contar oportunamente con espacios adecuados para estudiantes, docentes y personal administrativo.

2. OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA RAFAEL NÚÑEZ, 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.

3. ALCANCE Y CONDICIONES TÉCNICAS

- Ubicación: Tv. 33 #19-101 a 19-1, Cartagena de Indias.
- Seis (6) aulas de clase académica.
- Una (1) oficina de coordinación.
- Aulas con aire acondicionado.
- Video beam en cada aula.
- Tableros acrílicos.
- Escritorios y sillas para docentes.
- Áreas comunes: patio y servicios sanitarios.
- Disponibilidad para la jornada de 7:00 a. m. a 6:30 p. m.
- Entrega y conservación del inmueble en condiciones de servicio, seguridad y sanidad adecuadas.

4. FUNDAMENTO Y MODALIDAD DE SELECCIÓN

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa. Para ello deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad donde se requiere el inmueble y analizar y comparar las condiciones de los bienes que satisfacen la necesidad identificada y las opciones de arrendamiento.

En consecuencia, la modalidad prevista para esta contratación es CONTRATACIÓN DIRECTA – ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, debiendo el expediente contractual contener la verificación del mercado inmobiliario y el análisis de las condiciones del inmueble seleccionado.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble identificado satisface la necesidad institucional por contar con los espacios, dotación e infraestructura descritos en estos estudios. La selección deberá sustentarse en la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y en la comparación de las alternativas disponibles que resulten aptas para garantizar el funcionamiento de la institución.

La conveniencia de la alternativa está asociada a la disponibilidad del inmueble, su aptitud para el servicio educativo, la infraestructura existente y la posibilidad de garantizar el uso y goce del bien durante el plazo contractual.

6. ANÁLISIS DEL SECTOR

6.1 Características del mercado

El objeto corresponde al mercado de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento institucional. En este mercado las condiciones económicas dependen, entre otros factores, de ubicación, área, estado físico, infraestructura, servicios, equipamiento, accesibilidad y destinación del inmueble.

6.2 Oferta

La oferta está constituida por propietarios o legítimos tenedores de inmuebles que cuenten con condiciones jurídicas y físicas para ser destinados al uso requerido por la Institución Educativa. La Entidad debe verificar las alternativas disponibles en la ciudad y documentar la comparación de las condiciones relevantes.

6.3 Demanda

La demanda proviene de entidades y organizaciones que requieren espacios físicos para desarrollar actividades institucionales, educativas, administrativas o de atención a población. Para la Institución Educativa Rafael Núñez, la necesidad se origina en la obligación de garantizar espacios adecuados para la prestación del servicio educativo.

6.4 Aspectos económicos

El valor debe guardar razonabilidad frente a las condiciones del mercado inmobiliario y las características específicas del inmueble. La minuta contractual establece un valor total de $134.000.000, equivalente a cuatro (4) cánones mensuales de $33.500.000.

7. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

El valor estimado de la contratación asciende a CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($134.000.000), correspondiente a cuatro (4) meses de arrendamiento, a razón de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($33.500.000) mensuales.

La justificación económica deberá conservar en el expediente los soportes de la verificación del mercado inmobiliario y del análisis comparativo de las alternativas, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

8. PRESUPUESTO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El contrato cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP No. 00017 del 27 de agosto de 2026, por valor de $134.000.000, expedido por la Oficina de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda Distrital.

El valor total del contrato se encuentra respaldado presupuestalmente por el CDP indicado.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de CUATRO (4) MESES, sin superar el 31 de diciembre de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

10. FORMA DE PAGO

Se realizarán cuatro (4) pagos mensuales de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($33.500.000) cada uno, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes al inicio de cada mensualidad y sin superar el 31 de diciembre de 2026.

Cuota	Valor	Fecha indicada en la minuta
1	$33.500.000	7 de septiembre de 2026
2	$33.500.000	7 de octubre de 2026
3	$33.500.000	7 de noviembre de 2026
4	$33.500.000	1 de diciembre de 2026

Cada pago requiere certificación del supervisor, acreditación de aportes al sistema de seguridad social o certificación correspondiente y demás documentos exigidos para el trámite de pago.

11. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

- Entregar el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.
- Mantener los bienes y servicios conexos en buen estado y garantizar el uso y goce exclusivo y pacífico.
- Librar a la Institución de perturbaciones en el uso y goce.
- Realizar las reparaciones que no se originen en el uso y goce del inmueble.
- Atender las reparaciones necesarias dentro del término establecido contractualmente, cuando sea física y jurídicamente posible.

- Otorgar quince (15) días hábiles para la desocupación una vez terminado el contrato, sin costo adicional.
- Presentar oportunamente la factura del canon correspondiente.
- Cumplir las condiciones económicas y comerciales de la oferta.

12. OBLIGACIONES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA

- Conservar el inmueble en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
- Pagar el canon y las obligaciones que contractualmente correspondan.
- Efectuar las reparaciones locativas.
- Permitir las visitas del arrendador sin afectar la continuidad del servicio.
- Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto.
- Ejercer la supervisión del contrato.
- Atender los requerimientos razonables del arrendador.
- Restituir el inmueble al finalizar el contrato, salvo el deterioro natural derivado del uso legítimo.

13. SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo del Rector de la Institución Educativa Rafael Núñez, quien deberá verificar el cumplimiento del objeto y obligaciones, expedir certificaciones de servicios prestados a satisfacción, suscribir las actas correspondientes, impartir las solicitudes necesarias y verificar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con seguridad social y parafiscales.

14. GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA

La exigencia de garantías deberá definirse de acuerdo con la naturaleza y condiciones de la contratación y con el análisis de riesgos efectuado por la Entidad. En la minuta se contemplan mecanismos contractuales frente al incumplimiento, incluyendo multas y cláusula penal pecuniaria.

La minuta establece una cláusula penal equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato para eventos de incumplimiento total o parcial o declaratoria de caducidad.

15. ANÁLISIS DE RIESGOS

Riesgo	Consecuencia	Asignación	Tratamiento
Incumplimiento del arrendador	Afectación del uso del inmueble y del servicio educativo	Arrendador	Supervisión, requerimientos, multas y demás mecanismos contractuales.
Daños no imputables al arrendatario	Limitación del uso del inmueble	Arrendador	Reparación conforme a las obligaciones contractuales y legales.
Perturbación del uso y goce	Interrupción o afectación del servicio	Arrendador	Garantía de uso pacífico y atención de reclamaciones.

Fuerza mayor o caso fortuito	Suspensión temporal de obligaciones	Según corresponda	Comunicación y acreditación de la circunstancia conforme al contrato.
Incumplimiento documental para pagos	Demora en desembolsos	Arrendador	Presentación completa y oportuna de documentos.

16. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La contratación resulta conveniente y oportuna en la medida en que permite a la Institución Educativa disponer de un inmueble con infraestructura apta para desarrollar sus actividades académicas y administrativas durante la vigencia requerida. La alternativa contribuye a evitar interrupciones en la prestación del servicio educativo y permite contar con espacios adecuados para la población atendida.

La contratación directa se encuentra jurídicamente prevista para el arrendamiento de bienes inmuebles, sujeto a la verificación del mercado y al análisis comparativo de las alternativas.

17. LUGAR DE EJECUCIÓN

Ciudad de Cartagena de Indias, Departamento de Bolívar. El inmueble objeto del arrendamiento se encuentra ubicado en la Tv. 33 #19-101 a 19-1.

18. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

Contrato de Arrendamiento de Inmueble No. 0001-2026.

Arrendador: IGLESIA BAUTISTA DE LA QUINTA, NIT 901068401-1, representada legalmente por Ramón Cannabal León.

Arrendatario: INSTITUCIÓN EDUCATIVA RAFAEL NÚÑEZ.

Valor: $134.000.000.

Plazo: cuatro (4) meses, sin superar el 31 de diciembre de 2026.

19. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Con fundamento en la necesidad identificada, las condiciones del inmueble, la infraestructura disponible, el plazo requerido y la disponibilidad presupuestal, se considera procedente adelantar la contratación para el arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento de la Institución Educativa Rafael Núñez.

La contratación deberá estar acompañada de los soportes que acrediten la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y el análisis y comparación de las alternativas que satisfagan la necesidad, conforme a la regulación aplicable al arrendamiento de inmuebles por contratación directa. cite turn0search3

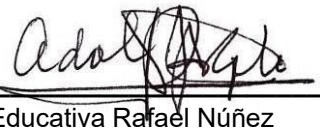
20. DOCUMENTOS QUE DEBEN INTEGRAR EL EXPEDIENTE

- Estudios y documentos previos.
- Oferta y anexos del arrendador.
- Documentos que acrediten la representación y facultades del arrendador.
- Soportes de propiedad o legitimidad para entregar el inmueble en arrendamiento, según corresponda.
- Verificación de condiciones del mercado inmobiliario.
- Análisis y comparación de alternativas.
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP No. 00017 del 27 de agosto de 2026.
- Certificaciones y documentos requeridos para la ejecución y pagos.
- Contrato de arrendamiento.
- Acta de inicio y documentos de supervisión que correspondan.

21. OBSERVACIONES DE CONTROL DOCUMENTAL

Antes de la suscripción o publicación definitiva del expediente, se recomienda verificar la coherencia entre estos estudios, la minuta y sus anexos, especialmente la identificación de la Institución Educativa en el apartado de notificaciones y la distribución de responsabilidades respecto de los servicios públicos, debido a que la minuta contiene disposiciones que requieren armonización. Estas observaciones se formulan exclusivamente como control de consistencia documental.

Asimismo, debe verificarse que las fechas de pago y el período exacto de ejecución correspondan al acta de inicio y al plazo efectivamente pactado.

ELABORÓ / REVISÓ: 

Institución Educativa Rafael Núñez
Cartagena de Indias D. T. y C.