No. DE PROCESO: 4143.010.32.1467-2026

1. NOMBRE DEL PROYECTO

Apoyo en la operación de las Instituciones Educativas Oficiales del Distrito Especial de Santiago de Cali. BP-26005348

2. ORGANISMO SOLICITANTE Y SUPERVISOR DEL PROCESO

Secretaría de Educación - Subsecretaría Administrativa y Financiera

3. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Inversión	X	Funcionamiento	
Otros		Cual	

4. INFORMACIÓN CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número: 3500270419
Fecha de Expedición: 14 julio 2026
Fecha de vencimiento: 31 diciembre 2026
Valor: TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($371.411.518) COP

Compromiso que respalda:

4143/1.3.2.3.01.01/2.3.2.02.02.007/61020010003/BP260053481010117

5. TIPO DE CONTRATACIÓN

- Contrato de consultoría ____
- Contrato interadministrativo ____
- Contrato de suministro ____
- Contrato de compraventa ____
- Contrato de prestación de servicios profesionales ____
- Contrato de prestación de servicios de apoyo ____
- Contrato de ciencia y tecnología ____
- Contrato impulso actividades de interés público ____
- Convenio de asociación ____
- Convenio de cooperación ____
- Seguros ____
- Otro X
  ¿Cuál? Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

6. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

6.1 Marco General

En el contexto de los derechos humanos, la educación goza de un reconocimiento como garantía inalienable a la persona, y como elemento para la construcción y goce efectivo de otros derechos del ser humano.

Así ha sido reconocido por instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, firmado por las Naciones Unidas en 1966, que en su artículo 13 dispone "Los Estados parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a la educación. Convienen en que la educación debe orientarse hacia el pleno desarrollo de la personalidad humana y del sentido de su dignidad, y debe fortalecer el respeto por los derechos humanos y las libertades fundamentales. Convienen asimismo en que la educación debe capacitar a todas las personas para participar efectivamente en una sociedad libre, favorecer la comprensión, la tolerancia y la amistad entre todas las naciones y entre todos los grupos raciales, étnicos o religiosos, y promover las actividades de las Naciones Unidas en pro del mantenimiento de la paz" (Organización de las Naciones Unidas (ONU), 1966).

Disposiciones reafirmadas y ampliadas a través de otros instrumentos internacionales sobre derechos humanos de las Naciones Unidas como la "Convención sobre losderechos del niño" reconociendo la educación como la ruta para el desarrollo de la personalidad y las capacidades del menor; la "Convención internacional de los derechos de las personas con discapacidad", mecanismo que impulsó el reconocimiento y la inclusión de esta población en las políticas educativas en cada uno de los Estados parte,o la "Convención relativa a la lucha contra las discriminaciones en la esfera de la enseñanza de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y laCultura -UNESCO-" instrumento que dispone las condiciones para asegurar el respeto universal de los derechos humanos y una igualdad de posibilidades de educación.

Así mismo, la ya citada Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura -UNESCO- ha realizado un llamamiento universal para trabajar en pro de mejorar la vida y las perspectivas de las personas en todo el mundo, formulando para ello un instrumento denominado la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible, proyecto que formula 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS- enfocando el número 4 en la política para una "Educación de calidad", cuyo principal objetivo es "garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover las oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos" (Organización de las Naciones Unidas (ONU), 2015).

Instrumentos que por su relevancia son observados en la planeación y ejecución de las políticas públicas en torno a la educación en Colombia. De allí que en el ámbito colombiano se hace indispensable partir de la naturaleza que como derecho fundamental ostenta la educación en Colombia; así, en complemento de las disposiciones constitucionales del artículo 67, desde la vía jurisprudencial se ha reconocido la importancia de este derecho desde su carácter fundamental en relación con el desarrollo del individuo "La Corte Constitucional ha reconocido la fundamentalidad del derecho al goce efectivo de la educación a pesar de no estar expresamente señalado en esos términos en la Constitución, ya que su núcleo esencial comporta uno de los principales factores de acceso a la información y de desarrollo no solo individual sino colectivo, ya que se procura el bienestar del ser humano y su entorno en todos los ámbitos posibles. De igual manera, se ha precisado por la jurisprudencia que este derecho constituye uno de los principales medios de integración efectiva y eficaz a la sociedad por ello, es evidente que pertenece a la categoría de los derechos sustanciales de los ciudadanos" (Corte Constitucional, sentencia T 390-2011). Connotación que le destaca no sólo como un derecho personalísimo, es decir cuya titularidad surge de la calidad y reconocimiento de cada individuo como persona, sino además como un servicio público con función social (Corte Constitucional, sentencia T 743-2013).

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Desde esa óptica, las leyes colombianas y la jurisprudencia han reiterado el papel de la educación "en la promoción del desarrollo humano y la erradicación de la pobreza" (Corte Constitucional, sentencia T 743-2013), concibiéndosele como servicio público en tanto sehace indispensable que para poder garantizar la educación como derecho, el Estado ejecute actuaciones concretas que permitan materializar una prestación real, eficiente y continua a todos los habitantes del territorio nacional, en palabras de la Corte "La educacióntiene una doble connotación. En primer lugar, como derecho, la educación se constituye en la garantía que se inclina por la formación de los individuos en todas sus potencialidades, ya que a través de ésta el ser humano puede desarrollar y fortalecer sus habilidades físicas, morales, culturales, analíticas entre otras, yen segundo lugar, como servicio público, la educación se convierte en una obligación del Estado que es inherente a su finalidad social" (Corte Constitucional, sentencia T 715-2014).

Debido a ello, y desde el ya referido artículo 67 constitucional se establece la obligación para el Estado de regular y ejercer la suprema inspección y vigilancia de la educación con el fin de velar por su calidad, por el cumplimiento de sus fines y por la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos. Obligación que lleva implícito el deber de garantizar el adecuado cubrimiento del servicio, asegurando las condiciones necesarias para el acceso y permanencia en el sistema educativo, de modo tal que la prestación del servicio público educativo se dé bajo la observancia de los principios de universalidad, solidaridad y distribución adecuada de los recursos para ello dispuestos. Marco legal desarrollado en la Ley 115 de 1994 "Ley general de Educación", que dispone la educacióncomo un proceso de formación permanente, que cumple una función social basada en la concepción integral de la persona y acorde con las necesidades de éstas, la familia y la sociedad.

Bajo esos criterios, y bajo lo normado en el artículo 5º ibídem, se fijan los mínimos generales para la prestación del servicio educativo, estableciéndose los fines a los que debe apuntar el desarrollo del derecho a la educación en Colombia.

Asimismo, es relevante atender a los criterios de integralidad e inclusión que comporta el servicio educativo y que en aplicación del artículo 46 de la Ley se han integrado al servicio público educativo la educación para personas con limitaciones físicas, sensoriales, psíquicas, cognoscitivas, emocionales o con capacidades intelectuales excepcionales, criterios que han sido dispuestos por la citada ley como de estricto cumplimiento dentro de la prestación del servicio educativo, "Los establecimientos educativos organizarán directamente o mediante convenio, acciones pedagógicas y terapéuticas que permitan el proceso de integración académica y social de dichos educandos"(Ley 115 de 1994, artículo 46, inciso segundo). Marco normativo complementado y amplificado desde las disposiciones del artículo 13 Superior, la Ley 1618 de 2013 "por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad", el Decreto 1421 de 2017 "Por el cual se reglamenta en el marco de la educación inclusiva la atención educativa a la población con discapacidad" y en el S Cali mediante el Acuerdo 382 de 2014 "Por medio del cual se adopta la Política Pública y el plan indicativo de atención a la discapacidad en el Municipio de Santiago de Cali y se Deroga el Acuerdo 0197 de 2006".

A su turno, la Ley 715 de 2001 "Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de recursos y competencias de conformidad con los artículos 151, 288, 356 y 357 (Acto Legislativo 01 de 2001) de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones para organizar la prestación de los servicios de educación y salud, entre otros" ha complementado las disposiciones en relación con las competencias referentes a la prestación del servicio público de la educación en sus niveles preescolar, básico y medioen el área urbana y rural.

En lo atinente a los distritos y municipios certificados, la citada ley reitera el llamado a realizar la dirección, planificación y prestación del servicio educativo en condiciones de equidad, eficiencia y calidad, de modo tal que se contribuya a una administración efectiva de los recursos.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Por su parte, la Ley 1098 de 2006 "Por la cual se expide el Código de la Infancia y la Adolescencia", consagra como garantías para los niños, niñas y adolescentes, la prevalencia de sus derechos y el reconocimiento de sus derechos como de interés superior, prevalentes y universales, bajo dicho marco el artículo 28 ibídem hace un llamado al Estado a garantizar la prestación del servicio educativo de manera gratuita e integral desde las Instituciones Educativas Oficiales, asegurando en todo caso que "Los niños, las niñas y los adolescentes tienen derecho a una educación de calidad".

Ahora bien, partiendo del marco normativo descrito y las disposiciones que lo complementan, la agenda pública en Colombia trazó la hoja de ruta en materia educativa a través del Plan Nacional Decenal De Educación 2016-2026, instrumento que orienta las estrategias, proyectos y acciones para construir una política educativa que responda tanto a los objetivos internacionales como a las finalidades nacionales.

Aunado a lo anterior, se tiene que, atendiendo a la política pública en educación, el presente proceso debe atender a dos frentes que convergen en búsqueda de un fortalecimiento del sector y de mejorar la calidad y condiciones de prestación del servicio; un primer escenario está dado de un lado por las disposiciones adoptadas en el CONPES 3918 del 15 de marzo de 2018 como "estrategia para la implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS- en Colombia", instrumento que instó a las distintas entidades y autoridades a trabajar en pro de las metas asociadas a estos objetivos, y de otro por la línea dada en su momento por la Ley 1955 de 2019, Plan Nacional del Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad" que sentó las bases para trabajar proyectos a largo plazo de cara a concretar las metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS a 2030; y si bien el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad" en el momento de estructuración del presente proceso no se encuentra vigente, es pertinente dejar su referencia puesto que sirvió como instrumento guía en la construcción de las metas educativas en comento, aperturando el escenario a la construcción de las herramientas de planificación que hoy comportan el marco normativo aplicable en el presente proceso.

Complementario a ello, resulta importante señalar que al momento de estructuración del presente proceso se encuentra vigente la Ley 2294 del 19 de mayo de 2023 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026 "Colombia potencia mundial de la vida", instrumento mediante el cual el gobierno nacional a través de lo dispuesto en materia de educación propenderá por un fortalecimiento de las estrategias educativas para aumentar las oportunidades de aprendizaje, la oferta educativa con perspectiva diversa e integral, y la formación integral con enfoque diferencial. Estrategias y objetivos a los cuales atenderá la Secretaría de Educación buscando en todo momento la satisfacción del interés general y la generación de condiciones que le permitan a la comunidad educativa del Distrito contar con herramientas e instrumentos para fortalecer su desarrollo pedagógico y su actividad educativa.

Atendiendo a todo lo anterior, el Distrito Especial de Santiago de Cali, como ente territorial, enfoca sus esfuerzos en generar las condiciones necesarias para la oportuna prestación de los servicios públicos y sociales; a través de la planificación del desarrollo económico, social, ambiental y del territorio y, de la administración efectiva de los recursos. Propiciando la participación ciudadana en la gestión pública, el ejercicio de los derechos y deberes constitucionales y la convivencia pacífica de sus habitantes, con el fin de mejorar su calidad de vida.

Paralelo a ello, y para dar cumplimiento a las disposiciones en materia educativa derivadas tanto de los instrumentos internacionales como de los citados deberes constitucionales, y en aras de ejercer una administración ágil, transparente y eficiente en sus procesos estratégicos, misionales y de apoyo; la Administración del Distrito Especial de Santiago de Cali creó por disposición del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 del 28

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

de septiembre de 2016 el Sector Administrativo Educación, integrado entre otras entidades por la Secretaría de Educación, con la misión de formular y ejecutar las políticas, planes, programas y proyectos que sean necesarios en aras de garantizar el acceso y la permanencia a la oferta educativa del Distrito.

Para el año 2024, a través del Acuerdo 0578, el Honorable Concejo de Cali aprobó el Plan de Desarrollo del Distrito Especial Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali 2024-2027 "Cali, capital pacífica de Colombia", instrumento que bajo una estructura compuesta por tres (03) propósitos (i) Cali reconciliada, ii) Cali renovada y sostenible y iii) Cali con buen gobierno), seis (06) retos (i) seguridad, orden y convivencia, ii) oportunidades para la integración social y económica, iii) territorio planificado y conectado, iv) territorio resiliente y sostenible, v) Transparencia y gobierno abierto, vi) Gestión pública para los ciudadanos), y veintiún (21) programas, dispone el marco de acción para la ejecución de los programas que sirvan como motores de desarrollo y bienestar para la ciudadanía.

En lo que respecta a Educación, las estrategias y acciones han sido condensadas en el Plan de Desarrollo Territorial dentro del propósito uno: Cali reconciliada, en el reto denominado oportunidades para la integración social y económica, dentro del programa denominado: ¡Cali Educada!

Este programa, integra los propósitos que apuntan a un desarrollo social inclusivo y equitativo, y plantea como estrategia el "Brindar educación pertinente y de calidad a todos nuestros niños, niñas y adolescentes con énfasis especial en el bilingüismo y el fortalecimiento de la media técnica a través de un trabajo articulado con el sector productivo" (Acuerdo 0578 de 2024, p. 107).

A través de ¡Cali Educada!, se plantea como objetivo educativo para la ciudad el "educar a nuestros niños, niñas adolescentes y jóvenes para que construyan un proyecto de vida acorde con los desafíos de desarrollo local y global brindándoles las herramientas necesarias a través de un ecosistema conectado con la educación, el empleo y el emprendimiento" (Acuerdo 0578 de 2024, p. 108), y se recogen todos los objetivos e indicadores de producto que permitirán alcanzar las distintas metas trazadas para una adecuad prestación del servicio educativo en el Distrito.

A partir de lo planteado, se apunta a trabajar por el fortalecimiento de los entornos escolares, generando espacios de inclusión que aporten a la exaltación de las habilidades y capacidades de los estudiantes, y propiciando oportunidades y condiciones para el oportuno crecimiento y desarrollo educativo de la población en edad escolar.

Metas que apuntan a una educación inclusiva, que permita extender la cobertura educativa a estudiantes en condición de discapacidad, con diagnósticos médicos especiales o enfermedades crónicas, población víctima del conflicto, migrante, así como a los jóvenes que por diversas situaciones hoy integran el Sistema de Responsabilidad Penal Adolescente.

Todo este enfoque busca trabajar de manera articulada para disminuir las tasas de deserción escolar, de modo que se generen condiciones para que los estudiantes puedan culminar sus ciclos educativos, y se contribuya así a las metas de tener una ciudad educada e incluyente.

Así, el programa ¡Cali Educada!, reúne los diversos indicadores de producto que trabajan por las metas en cita y amalgama sus objetivos y propósitos con las líneas de trabajo planteadas por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura -UNESCO- dentro de las ambiciones de la Agenda 2030 en el marco del Objetivo de Desarrollo Sostenible – ODS- número 4 "Educación de calidad".

Bajo ese marco, la Secretaría de Educación Distrital coopera con las políticas públicas de consolidación, administración efectiva de recursos y de desarrollo como territorio

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

mediante la responsabilidad de administrar el sistema educativo del Distrito en las modalidades y niveles establecidos por la ley, con el fin de garantizar el derecho a la educación con calidad, inclusión, equidad, innovación y pertinencia.

En tal sentido, la Secretaría de Educación de Santiago de Cali, consciente de la función social de la educación como derecho fundamental y como servicio público, y atendiendo a lo dispuesto en la Ley 115 de 1994 "Ley general de Educación" y en la Ley 715 de 2001 ha incorporado en el desarrollo de sus procesos tanto misionales como administrativos la observancia de los factores que favorecen la calidad y el mejoramiento de la educación.

Factores que incluyen todas las acciones tendientes a mejorar las condiciones en términos de cobertura y calidad educativa para el Distrito de Santiago de Cali, de modo tal que se contribuya a la consecución de los objetivos globales tanto de los propósitos del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia, Potencia mundial de la vida" (Pilar: Transformación: "Seguridad Humana y Justicia Social", Catalizador 2: "Superación de privaciones como fundamento de la dignidad humana y condiciones básicas para el bienestar", Habilitador 3: "Superación de privaciones como fundamento de la dignidad humana y condiciones básicas para el bienestar"), como de los del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "Cali, Ciudad Pacífica de Colombia" (Propósito: "Cali reconciliada", Reto 2: "Oportunidades para la Integración Social y Económica", Programa "¡Cali Educada!"), en aras de apuntar al cierre de brechas que permitan brindar a los educandos del Distrito condiciones que faciliten el aprendizaje, adquiriendo más y mejores competencias y promoviendo la cultura simultáneamente.

Finalmente, y no menos importante resulta el reiterar que el modelo de Estado colombiano ha fijado como pilar de sus fines esenciales el servicio a la comunidad, la promoción de la prosperidad general, así como la garantía de la efectividad de los principios derechos y deberes consagrados en las disposiciones constitucionales.

Aunado a lo anterior, la norma superior dispone que el ejercicio de la función pública está al servicio de los intereses generales, y que para su desarrollo debe actuarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad (Artículo 209 superior).

Atendiendo a ello, así como a los fines y principios de la contratación pública se estructura el presente proceso en aras de responder de la manera más acertada a los requerimientos derivados de la necesidad que a continuación se presenta.

6.2 Descripción de la Necesidad

Con base a la estructura y las actividades propuestas en la ficha BP- 26005348 de 2026, determinó la Secretaría de Educación adelantar todas las actuaciones administrativas que permitan concretar el desarrollo del siguiente proyecto:

Apoyo en la operación de las Instituciones Educativas Oficiales del Distrito Especial de Santiago de Cali

En ese orden de ideas, se tiene que atendiendo a la política pública en educación, en búsqueda de un fortalecimiento del sector y de mejorar la calidad y condiciones de prestación del servicio; la prestación del servicio educativo debe enfocarse en garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad, debido a ello, y desde el ya citado artículo 67 constitucional se establece la obligación para el Estado de regular y ejercer la suprema inspección y vigilancia de la educación con el fin de velar por su calidad, por el cumplimiento de sus fines y por la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Obligación que lleva implícito el deber de garantizar el adecuado cubrimiento del servicio, asegurando las condiciones necesarias para el acceso y permanencia en el sistema educativo, de modo tal que la prestación del servicio público educativo se dé bajo la observancia de los principios de universalidad, solidaridad y distribución adecuada de los recursos para ello dispuestos.

Atendiendo a lo anterior, la Secretaría de Educación Distrital ha enfocado sus esfuerzos en alcanzar los objetivos planteados dentro del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "Cali, ciudad pacífica de Colombia" (Acuerdo 0578 del 11 de junio de 2024), de manera general en el propósito "Cali Reconciliada", Reto 2: "Oportunidades para la integración social y económica", dentro del programa: "¡Cali Educada!", y de manera específica bajo el indicador de producto: Establecimientos Educativos en Operación (Código 61020010003), para garantizar condiciones óptimas para la prestación del servicio educativo, que contribuyan de manera eficiente al ingreso y la permanencia en el sistema educativo oficial de toda la población en edad escolar de Santiago de Cali.

De esta manera, el Distrito de Santiago de Cali buscando una mejora continua en esa apuesta por una estrategia educativa integral que posibilite a los niños, niñas, adolescentes y jóvenes el acceso y la permanencia en un sistema educativo de calidad, en donde el análisis de necesidades y limitaciones sociales, económicas, culturales y ambientales propias del contexto conlleven a la innovación de alternativas que garanticen el derecho a la educación; ha venido sustentando la ampliación de la cobertura educativa del Distrito, a través de la consecución de planta física de apoyo para aquellas instituciones educativas oficiales que requieren suplir sus necesidades de espacio.

Ahora bien, en aras de la concreción de la educación como servicio público a cargo del Estado que debe gozar de la asignación prioritaria de los recursos públicos, se hace preciso centrar el análisis en las condiciones entorno a la Institución Educativa General José María Cabal, de cara a validar que se busca con el desarrollo del presente proceso contractual.

En tal sentido se tiene que, la Institución Educativa General José María Cabal, ubicada en la comuna 18 de Santiago de Cali, cuenta actualmente con 1 nivel (2 en algunos edificios) El inmueble está conformado por 12 bloques, con senderos peatonales, 1 cancha de juegos múltiple, baterías de baños, Zona administrativa, Cafetería, Coliseo cubierto, dos de los bloques cuentan con 2 pisos, el centro educativo pertenece a la fundación Fe y Alegría.

Teniendo en cuenta que, las necesidades de la Institución Educativa General José María Cabal, han aumentado tanto en términos de cobertura como de espacio físico para poder llevar a cabo todas las actividades que implican una prestación eficiente del servicio educativo, y que en este momento la Secretaría de Educación Distrital, no cuenta con un bien inmueble que reúna las características y condiciones que puedan suplir dichos requerimientos; se ha hecho necesario buscar otras alternativas que permitan solventar las referidas dificultades y mantener los fines constitucionales y legales de la educación en Colombia.

En consecuencia, la Secretaría de Educación Distrital ha identificado en la ampliación de la planta física mediante contratación con terceros en la modalidad de arrendamiento de bien inmueble, una estrategia oportuna de apoyo que de un lado, asegura un adecuado cubrimiento del servicio educativo a los estudiantes posibilitando las condiciones necesarias de acceso, continuidad y permanencia en el servicio educativo oficial, y de otro lado, optimiza el uso de los espacios físicos en aras de generar ambientes escolares adecuados, que brinden entornos sanos y acogedores para la comunidad educativa.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Con base en lo anterior, se hace necesario continuar contribuyendo al desarrollo de la población estudiantil del Distrito de Santiago de Cali, en especial de la comuna 18, extendiendo la estrategia de apoyo en espacio físico brindada por Fe y Alegría de Colombia. Misma que data su funcionamiento desde aproximadamente 6 años en una planta física localizada en el barrio Alto Nápoles, terreno propiedad de Fe y Alegría de Colombia, situación que ha posibilitado que toda la población estudiantil del sector y sus zonas aledañas cuenten con la garantía de ingresar y de permanecer en el sistema educativo. Y que, además permite materializar las políticas de mejoramiento de la calidad educativa en el sector público, y combatir la deserción escolar al facilitar las condiciones de acceso al sistema educativo.

Para el desarrollo de tal estrategia, es indispensable acudir al marco normativo que contempla el Decreto 4112.0.10.20.0025 de 2024, donde en virtud de lo señalado en el artículo primero se le otorga a la Secretaría de Educación la competencia para contratar, comprometer a nombre de la misma y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en el presupuesto. En tal sentido, se entiende facultada para suscribir los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que sean requeridos en el ejercicio de sus funciones como organismo parte de la administración central de Santiago de Cali.

A su turno, el presente proceso contractual también atenderá a lo señalado en el parágrafo del numeral 1.1 del artículo segundo del Decreto Nº 4112.0.10.20.0025 de 2024, que en concordancia con la nueva estructura administrativa para la Alcaldía de Santiago de Cali dispuesta a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 2016, crea y faculta a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios para que dentro del marco de la administración de los bienes muebles e inmuebles del distrito, emita concepto sobre la viabilidad o no de suscribir cualquier contrato de arrendamiento de bien inmueble que requiera esta Secretaría.

Así las cosas, y atendiendo a los argumentos hasta aquí expuestos, se reitera la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento de bien inmueble, para de esta manera suplir las necesidades de espacio requerido para el normal funcionamiento de la Institución Educativa General José María Cabal durante la vigencia 2026.

Para tales efectos, la Secretaría de Educación Distrital recibió por parte de la organización Fe y Alegría de Colombia oferta de arrendamiento del bien inmueble ubicado en Carrera 83 1 B -25 Oeste, barrio Nápoles, comuna 18, Santiago de Cali, cuya propiedad acredita con la escritura pública 1293 del 31 de marzo de 1980, de la Notaría 4 del Circulo de Cali, registrada bajo matrícula inmobiliaria número 370- 91933 de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

De otro lado, se tiene que el presupuesto oficial del proceso, así como las obligaciones económicas que de éste se deriven están sujetos a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC, recursos que para una vez armonizado y liquidado el Plan de Desarrollo Distrital 2024 -2027 “Cali, Ciudad Pacífica de Colombia” para la vigencia 2026, fueron dispuestos en un orden correspondiente a TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($371.411.518)COP para la ejecución de las actividades de alquiler de espacios con ambientes escolares empleados como infraestructura de apoyo para las sedes educativas oficiales, en el marco del proyecto de inversión BP - 26005348.

Paralelo a lo anterior, es importante citar que en el marco de la construcción del POAI 2025, así como de las actividades de planeación y verificación precontractual al iniciar la vigencia 2026, se identificó para dicho momento que la necesidad contractual en materia de alquiler de bienes inmuebles como estrategia de apoyo para la prestación del servicio educativo oficial giraba en torno a un total de once (11) sedes educativas oficiales que se identificaron con necesidad contractual de arrendamiento de bien inmueble ya sea con

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

ocasión a la intervención de la infraestructura de sus sedes por obras, o por razones de apoyo a su infraestructura y capacidad instalada.

Atendiendo a ello, y en aras de buscar una optimización del recurso inicialmente asignado al proyecto de inversión, que permita atender al inicio de la vigencia en debida forma la satisfacción de la necesidad para las once (11) sedes educativas oficiales en comento, se estructurará el presente proceso por el plazo inicialmente solicitado en el requerimiento, no obstante, una vez se avizore la terminación del plazo contractual inicialmente pactado, se procederán a verificar las condiciones, recurso disponible, persistencia y plazos de la necesidad de modo tal que en caso de ser necesario, se pueda ejecutar la mejor alternativa, para suplir la necesidad contractual durante lo que resta de la vigencia 2026 por el tiempo acorde a la características y condiciones identificadas para esta sede.

6.3 Oportunidad de la Contratación

El acceso y la calidad en la educación es un deber constitucional desarrollado a través de mandato legal, que implica que el Estado proporcione las condiciones ideales para llevar a cabo la consecución de los objetivos de la educación pública, y que de no poder hacerlo de manera directa identifique e implemente la estrategia más oportuna para concurrir con la concreción del bienestar social, el interés general y la consecución de los fines estatales y por su conducto, de los misionales del sector educativo.

A partir del análisis que precede, es posible evidenciar que la necesidad a satisfacer fue oportunamente identificada y debidamente contemplada dentro de los procesos e instrumentos de planeación en materia contractual en la Secretaría de Educación Distrital.

Así mismo, es importante resaltar que la necesidad que se satisface a través del presente proceso contractual, impacta de manera directa la estrategia de permanencia escolar, así como la prestación del servicio educativo en sí mismo; de allí que es un deber de la Secretaría adelantar todas las actuaciones administrativas y contractuales necesarias que permitan contar con un bien inmueble idóneo y que sirva de apoyo físico para la Institución Educativa General José María Cabal, en aras que se pueda llevar a cabo la prestación del servicio educativo, cubriendo de esta manera la necesidad planteada.

Para tales fines, se tiene que se han adelantado las actuaciones pertinentes para incluir la necesidad en comento como una de las actividades a satisfacer para lo que queda de la vigencia 2026. En tal sentido, el arrendamiento de bien inmueble para uso de las Instituciones Educativas Oficiales que así lo requieran (por razones de apoyo a la capacidad instalada o por intervención en su infraestructura), ha sido reflejado en los instrumentos de gestión y planeación contractual (Banco de Programas y Proyectos de Inversión Territorial, Plan Operativo Anual de Inversiones -POAI, y Plan Anual de Adquisiciones - PAA), identificándose con la Ficha de Estadísticas Básicas de Inversión (EBI) BP-26005348 y para el presente proceso con el ID 19999.

6.4 Conveniencia

Con fundamento en la normatividad descrita y en el cumplimiento de obligaciones de carácter legal, es indudable que el arrendamiento de bien inmueble como servicio que se requiere contratar, es una herramienta que contribuirá a la articulación y potencialización del servicio educativo, así como de las acciones que propenden por un ejercicio más efectivo del derecho a la educación en tanto trabaja en pro de generar condiciones para favorecer la permanencia educativa de la comunidad de las Instituciones Educativas Oficiales del Distrito Especial de Santiago de Cali focalizadas dentro del proyecto de inversión.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Bajo dicha perspectiva, es oportuno reiterar que el propósito fundamental de la Alcaldía de Santiago de Cali, y por conducto de la Secretaría de Educación Distrital, es lograr el cometido de los fines estatales, la continua y eficiente prestación del servicio público educativo y garantizar la efectividad de la acción del Estado en los sectores más vulnerables de la población.

Aunado a lo anterior, el Distrito Especial de Santiago de Cali, como entidad territorial certificada, tiene dentro de sus obligaciones implementar y desarrollar mecanismos y estrategias que permitan el cumplimiento de los postulados contenidos en la Ley General de Educación, Ley de Infancia y Adolescencia, y demás disposiciones relacionadas con la educación y la protección de los niños, niñas y adolescentes.

Razones por las que la prestación del servicio requerido debe ser ininterrumpido y eficiente, como estrategia de apoyo a la infraestructura física de la comunidad educativa de la Institución Educativa General José María Cabal.

En tal sentido, la Secretaría de Educación Distrital ha identificado que es necesario acudir a la búsqueda de un aliado estratégico para cubrir la necesidad de la Institución Educativa General José María Cabal, en desarrollo del proyecto "Apoyo en la operación de las Instituciones Educativas Oficiales del Distrito Especial de Santiago de Cali" durante la vigencia 2026.

De tal manera que se pueda garantizar el arrendamiento del bien inmueble que permita satisfacer en debida forma las necesidades de la población estudiantil beneficiaria y potencializar las estrategias de permanencia educativa al recibir apoyo de un contratista idóneo cuyo inmueble cuente con los mínimos requeridos para cubrir y superar de la mejor manera las necesidades que fundamentan el presente proceso.

6.5 Alternativas que definen la solución de la necesidad

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente descritas, la Secretaría de Educación del Distrito Especial de Santiago de Cali, podría atender la necesidad si contara con el bien inmueble necesario para la prestación del servicio educativo para la comunidad educativa en comento. Una segunda alternativa se tiene al buscar un colaborador que pueda suplir las necesidades técnicas que implica el desarrollo a cabalidad del objeto del presente proceso.

Este segundo escenario conlleva iniciar un proceso contractual con el fin de identificar un aliado estratégico que cuente con la infraestructura requerida para satisfacer la necesidad del objeto a contratar.

Habida cuenta de lo anterior y por no contar con lo requerido en la primera alternativa, se requiere celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble con aquella persona natural o jurídica, que acorde a lo requerido por la IEO, demuestre encontrarse habilitado(a) para el desarrollo de las distintas actividades que comporta el desarrollo del objeto contractual, y que cuente con la idoneidad jurídica en su calidad de contratista y para el inmueble ofrecido a la administración, que le permita satisfacer los requerimientos estipulados en los documentos del presente proceso.

Por disposición constitucional y legal la contratación estatal no es discrecional, pues está sujeta a la observancia plena de las reglas y principios establecidos en la ley. Bajo tales presupuestos, la regla general en materia contractual contempla la selección del contratista a través de la licitación pública, y de manera excepcional por selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa o mínima cuantía dependiendo de lo que se pretenda contratar y de las causales y requisitos fijados en virtud de la ley.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Así, y en lo que respecta a la modalidad de contratación, tal y como se amplía en el acápite denominado "Fundamentos Jurídicos que Soportan la Modalidad de Selección", la Secretaría de Educación del Distrito Especial de Santiago de Cali, dentro de su proceso de planeación y estructuración identificó que en razón a las especificidades que comporta la necesidad, deben seguirse los conductos del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que señala el arrendamiento de bienes inmuebles como una de las causales por la que procede la modalidad de Contratación Directa.

Aunado a lo anterior, atendiendo a lo estipulado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado a su turno por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se tiene que es una obligación de las Entidades Estatales llevar a cabo estudios y documentos previos que permitan comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

Por tanto, en concordancia con las disposiciones legales en comento, atendiendo a que la normatividad aplicable en materia contractual ha dispuesto la naturaleza del contrato de arrendamiento como una de las causales por las que procede la modalidad de selección de contratación directa, y observando los mandatos constitucionales y legales de velar por la calidad de la educación, de promover el acceso equitativo y digno al servicio público educativo y efectuar todas las acciones pertinentes que garanticen su cumplimiento, en condiciones de universalidad e igualdad, la Secretaría de Educación Distrital procede a estructurar el presente proceso contractual, en aras de satisfacer la necesidad aquí detallada.

7. CLASIFICACIÓN UNSPSC

La necesidad que genera el presente proceso contractual, se encuentra descrita en el Plan Anual de Adquisiciones como actividad en los siguientes términos:

> Arrendar plata física para estudiantes de sedes de las Instituciones Educativas Oficiales.

Codificada de la siguiente manera:

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Nombre - Clase
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Segmento: Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y Servicios administrativos.
Familia: Servicios Inmobiliarios
Clase: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

8. ¿HACE PARTE DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA) Y ESTÁN IDENTIFICADOS LOS BIENES Y/O SERVICIOS?

SÍ [X] NO [ ]

ID en el PAA: 19999

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

9. ESTUDIO DEL SECTOR

El presente estudio previo se soporta y acompaña con el estudio del sector, ingresado como documento Anexo del expediente contractual, pero que bajo una interpretación integradora de la normatividad aplicable, se entiende parte íntegra del mismo.

10. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ALCANCE Y ELEMENTOS DEL CONTRATO A CELEBRAR

10.1 Objeto del contrato

Arrendamiento de inmueble con ambientes escolares, ubicado en la Carrera 83 IB Oeste -25 B, barrio Nápoles, comuna 18, Santiago de Cali, E. P. No 1293 del 31/03/1980, Notaría 4ª Circulo de Cali, matrícula 370-91933. Como estrategia de atención de la comunidad educativa de la IE General José María Cabal.

10.2 Alcance del objeto

El inmueble descrito dentro del objeto contractual, será destinado a la atención y facilitación de todas las actividades que comportan la prestación del servicio público educativo bajo los criterios, horarios y especificaciones que defina la Institución Educativa para los estudiantes que según registros en el Sistema Integrado de Matrícula – SIMAT conforman para el año 2026, la población en edad escolar matriculada y asignada a la Institución Educativa General José María Cabal, así como para los directivos, directivos docentes, docentes, personal administrativo y de apoyo a la gestión que conforman la comunidad educativa de la sede en comento.

10.3 Plazo del contrato

El plazo de ejecución del contrato irá hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil veintiséis (2026).

La ejecución del contrato iniciará vez perfeccionado el contrato con su aceptación y firma en la Plataforma del Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II; y se cuente con la expedición del Registro Presupuestal correspondiente, previa acreditación de que el contratista se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad social Integral y en contribuciones parafiscales cuando aplique, como únicos requisitos de ejecución, teniendo en cuenta que, en atención a la naturaleza contractual y a la facultad otorgada por disposición legal, se prescindirá de la exigencia de garantías para el proceso.

Una vez en ejecución el contrato, el supervisor suscribirá la correspondiente acta de entrega y recibo de los inmuebles arrendados, en las partes deberán dejar constancia e indicar su estado, así como el inventario de los elementos que se reciben y la condición de los mismos.

10.4 Presupuesto oficial

El Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación pagará al Arrendador el valor del presente Contrato con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal Número: 3500270419, con fecha de expedición: 03 de julio de 2026, fecha de vencimiento: 31 de diciembre 2026 y un valor de TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($371.411.518)COP

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

10.5 **Valor estimado del contrato**

A partir de las condiciones y características que se ofertan en la propuesta económica recibida para el presente objeto contractual, se estima que el valor del Contrato corresponde a la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($60.000.000) IVA incluido, así como todos los gastos directos e indirectos inherentes al cumplimiento satisfactorio del contrato. (Base de liquidación: $ 50.420.168 IVA 19%: $ 9.579.832).

10.6 **Forma de pago**

El Distrito Especial de Santiago de Cali- Secretaría de Educación pagará al Arrendador el valor del presente Contrato en dos (2) cuotas, Una por un valor de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE ($20.000.000) (Base de liquidación: $ 16.806.723, IVA 19%: $ 3.193.277) y Una por un valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 40.000.000), (Base de liquidación: $ 33.613.445, IVA 19%: $6.386.555).

El presente Contrato está sujeto a registro presupuestal y el pago de su valor a las apropiaciones presupuestales.

Los pagos se realizarán en las fechas programadas por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal y dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha de presentación de los siguientes documentos:

1. Informe de Supervisión (parcial y/o final) suscrito por el supervisor y recibido a satisfacción por parte de la entidad. En donde conste por parte de dicho funcionario (supervisor del contrato) la ejecución satisfactoria del objeto contractual.
2. Factura o cuenta de cobro con el cumplimiento de los requisitos legales[1].
3. La constancia de pago de los aportes correspondientes a seguridad social, los cuales deberán cumplir las previsiones legales.

Las obligaciones de pago referidas en el presente numeral se sujetarán a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes y a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC, asignado al Distrito.

Impuestos: Por conducto de la Tesorería General, se efectuarán los descuentos de Ley y todos aquellos impuestos que por Ley establezca el Gobierno y apliquen al presente convenio, así como aquellos de orden Departamental y Distrital a que haya lugar.

En lo que respecta a los gravámenes Distritales, la tabla general de deducciones y retenciones, dispone:

VALOR DE CONTRATO	% ESTAMPILLA:		TOTAL % A APLICAR
Menor o igual a $115.013.304 (2.196 UVT) (Valor UVT 2026 $ 52.374)	- Pro Desarrollo - Pro Univalle - Pro Hospital - Pro UniPacifico - Pro Adulto Mayor - Pro Deportes -Pro Justicia Familiar	1,0 % 2,0 % 1,0% 1,0 % 2,0 % 2,0% 2,0%	**11%**

[1] En los casos que de conformidad al régimen tributario del contratista se requiera facturación electrónica, se deberá dar aplicación a lo correspondiente.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

A partir de $115.013.304 (2.196 UVT) **hasta** $ 213.266.928 (4.072 UVT). (Valor UVT 2026 $ 52.374)	- Pro Desarrollo - Pro Univalle - Pro Hospital - Pro UniPacifico - Pro Adulto Mayor - Pro Deportes - Pro Justicia Familiar	3,5 % 2,0% 1,0 % 1,0 % 2,0 % 2,0% 2,0%	**13,5%**
Superior a $ 213.266.928 (4.072 UVT). (Valor UVT 2026 $ 52.374)	- Pro Desarrollo - Pro Univalle - Pro Hospital - Pro UniPacifico - Pro Adulto Mayor - Pro -Cultura - Pro Deportes - Pro Justicia Familiar	3,5 % 2,0 % 1,0 % 1,0 % 2,0 % 1,0 % 2,0% 2,0 %	**14,5%**

Fuente: Ficha Técnica de Contabilidad e Impuestos – vigencia 2026

Incluidos todos los impuestos, tasas, y contribuciones nacionales, departamentales y municipales que se causen para la suscripción, legalización y ejecución del contrato. El valor antes mencionado, deberá cubrir todos los gastos directos e indirectos inherentes al cumplimiento satisfactorio del contrato.

10.7 **Lugar de ejecución del contrato**

La ejecución de las actividades y obligaciones derivadas de presente proceso y posterior contrato que de aquí se derive, se realizarán en la Carrera 83 No. 1 B OESTE 25, Comuna 18 de Santiago de Cali.

Nota: El futuro contrato no requiere elaboración de Acta de Inicio:

Cuando el proceso contractual se adelanta en la plataforma del Sistema Electrónico para la Contratación Pública - SECOP II, el contrato no requiere ser firmado de manera manuscrita, pues por tratarse de una plataforma transaccional la suscripción del mismo se realiza en línea a través de firma electrónica[2]; de igual forma, el Acta de Inicio se genera automáticamente y de manera electrónica en el momento en que se dé inicio a la ejecución al contrato dentro del micrositio dispuesto para el proceso en el portal web del Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II de la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente (https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii.

Atendiendo a lo anterior, se suscribirán y subirán en el SECOP II los actos administrativos que no genere electrónicamente la plataforma.

10.8 **Obligaciones específicas del Arrendador**

1. Entregar a título de arrendamiento al Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación el inmueble objeto del presente contrato, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.
2. Poner a disposición del Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación el inmueble objeto del presente contrato con los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración del Acta de Inventario de Entrega firmada tanto por las partes como por el supervisor del contrato.
3. Cumplir con el objeto del contrato dentro del plazo y las condiciones acordadas.
4. Mantener en el inmueble objeto del presente contrato con los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales en buen estado del servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y

[2] Aplicando el marco rector y las disposiciones de la Ley 527 de 1999, Decreto 19 de 2012, Decreto 2364 de 2012, Decreto 333 de 2014 y demás disposiciones concordantes y vigentes.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

pacífico del inmueble por parte del Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación.

5. Efectuar las reparaciones necesarias sobre el bien inmueble, en caso tal que surgiere sobre éste cualquier tipo de daño que pudiera disminuir su capacidad de servir para el fin que fue alquilado, así como todas aquellas adecuaciones indispensables para la conservación del bien o que aun siendo locativas se deriven de una fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad del bien arrendado o de los elementos que lo conforman y que han sido dados a la Secretaría en calidad de arrendamiento. En armonía con lo dispuesto en la cláusula décimo tercera del documento complementario al contrato electrónico (clausulado del contrato).
6. Librar al Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación de toda perturbación en el goce y goce del bien inmueble arrendado.
7. Asegurar ante un eventual cambio de propietarios de dominio y titularidad del bien inmueble, el desarrollo y normal culminación del contrato hasta el plazo de ejecución pactado dentro del presente proceso contractual.
8. Entregar el bien inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos o pagos al día.
9. Responder por los perjuicios causados al Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación imputados al Arrendador por dolo, culpa o negligencia.
10. Cooperar con el supervisor del contrato para la elaboración y suscripción del Acta de Inventario de Entrega al Arrendatario, relacionando en ella el estado del bien inmueble al momento de su entrega al arrendatario.
11. Cooperar con el supervisor del contrato para la elaboración y suscripción de las Actas de Inventario que a criterio del supervisor del contrato lleguen a requerirse como anexo de los informes parciales de supervisión, relacionando en ella el estado del bien inmueble al momento de su elaboración y suscripción.
12. Cooperar con el supervisor del contrato para la elaboración y suscripción del Acta de Inventario de Recibo al Arrendatario, relacionando en ella el estado del bien inmueble al momento de recibir de nuevo la administración del inmueble.
13. Otorgar al Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble y entregarlo en debida forma una vez terminado el plazo fijado para ejecución del presente contrato.
14. Expedir para cada una de las cuotas acordadas la factura o cuenta de cobro por concepto de los servicios prestados en función del arrendamiento del bien inmueble y hacerla llegar al supervisor del contrato.
15. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
16. Garantizar que, en caso de venta del bien inmueble, se preserve el presente contrato de arrendamiento por el plazo pactado y que faltaré por ejecutar.
17. Se obliga al saneamiento por en cualquier circunstancia relativa al arrendamiento u ocupación del bien dado en arrendamiento.
18. Asumir por única vez al inicio de contrato, en el primer pago y mediante sistema de retención, el pago correspondiente a la estampilla de para el Bienestar del Adulto Mayor, Pro Deporte y Recreación y Pro Justicia Familiar, cada una con un valor de emisión del 2% del valor total del contrato antes del IVA, si éste se causa. (Así como para cada una de las adiciones presupuestales que llegaran a requerirse dentro del presente contrato para el cabal cumplimiento del objeto contractual)
19. Asumir en el pago correspondiente para cada cuota pactada, y mediante sistema de retención las deducciones y retenciones a que haya lugar de conformidad con su régimen tributario y con la regulación tributaria del Distrito.
20. Las demás que se estimen convenientes para la adecuada ejecución del presente contrato.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

10.9 **Obligaciones generales del Arrendador**

1. Presentar la documentación requerida para el perfeccionamiento del contrato.
2. Expedir para cada una de las cuotas acordadas la factura o cuenta de cobro por concepto de los servicios prestados en función del arrendamiento del bien inmueble y hacerla llegar al supervisor del contrato.
3. Presentar la documentación complementaria exigida para el trámite de pago de cada una de las cuotas pactadas en el presente contrato.
4. Asumir por única vez al inicio de contrato en el primer pago (o cuando se realicen adiciones al valor del contrato) y mediante sistema de retención, el pago correspondiente a la estampilla de para el Bienestar del Adulto Mayor, Pro Deporte y Recreación y Pro Justicia Familiar, (cada una con un valor de emisión del 2% del valor total del contrato antes del IVA, si éste se causa).
5. Asumir mediante sistema de retención, el pago correspondiente a las estampillas que apliquen conforme a el valor del contrato, de acuerdo con los valores referencia para 2026, acorde a la Ficha Técnica de Impuestos y Contabilidad emitida por el Departamento de Hacienda Distrital para el contrato.

11. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Partiendo de la obligación que por mandato constitucional advierte que el ejercicio de la función pública está al servicio de los intereses generales, y que para su desarrollo debe actuarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad (Artículo 209 superior), se ha procedido a dar cabal cumplimiento a los principios y postulados que direccionan la actividad contractual pública, y que exigen un riguroso análisis de las necesidades a satisfacer por parte de la Entidad, de modo tal que el contrato como instrumento jurídico para la satisfacción de dichos intereses, se desarrolle en virtud de los postulados de transparencia, economía y responsabilidad que invocan los artículos 23 y siguientes de la Ley 80 de 1993.

En tal sentido, el Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación ha adelantado el análisis pertinente que conlleve a efectivizar dichos mandatos en la medida en que se satisfaga el deber de planeación que nos asiste, con arreglo a los ya citados principios así como a las demás reglas de interpretación de la contratación, los principios generales de derecho y los propios del derecho administrativo.

En consecuencia, en aras de establecer el marco normativo que debe tenerse como régimen jurídico aplicable para el presente contrato, se estará a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, artículo 13, mismo que señala el Estatuto General de la Contratación Estatal como parámetro rector para las Entidades Públicas, con complemento en las disposiciones comerciales y civiles pertinentes para lo no regulado expresamente por el primero.

Una vez analizada la necesidad a satisfacer se tiene que el instrumento jurídico que en mejor manera procura la satisfacción de los intereses y necesidades de la comunidad educativa de la Institución Educativa General José María Cabal, es el contrato de arrendamiento de bien inmueble.

A la luz de lo expuesto, se procederá a celebrar dicho contrato bajo la modalidad de Contratación Directa de conformidad con la disposición normativa contenida en el artículo 2º numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 que ha señalado al arrendamiento de inmuebles como una de las causales por las cuales procede la precitada modalidad de selección, siendo pertinente aclarar que la disposición en comento no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, motivo por el cual en ambos casos se entienden

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

facultadas las Entidades Estatales para celebrar el contrato de arrendamiento bajo esta modalidad de selección, sin importar cuál de las partes sea en el negocio jurídico.

Así mismo, se actuará bajo los dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 que fija las condiciones que debe tener la entidad como reglas para la celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, a saber:

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.

En cumplimiento al mandato del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 el Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación, con base en la información dispuesta en el presente Estudio Previo, en el Anexo correspondiente al Análisis del Sector, el Concepto de Viabilidad para celebrar contrato de arrendamiento emitido por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios y en el Informe de Verificación de Cumplimiento de Requisitos del Proponente, elaborará el correspondiente Acto Administrativo contentivo de las razones que llevan a la Entidad a seleccionar la modalidad de Contratación Directa para el presente proceso, con los requisitos que invoca el precitado articulado.

Respecto de los demás aspectos que hacen parte del presente proceso, pero que hacen parte de la esfera de la actividad netamente administrativa, se obrará de igual manera atendiendo a los principios y mandatos tanto constitucionales como legales aplicables a la actividad de las Entidades del Estado Colombiano, tomando como marco específico lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011 y a su ley reformatoria: Ley 2080 del 25 de enero de 2021, tanto para el desarrollo de las funciones de la actividad pública, como para todo aquello que no se encuentre expresamente regulado en las distintas disposiciones que hacen parte del Régimen de la Contratación Estatal.

11.1 **Tipo de propuesta técnica**

Teniendo en cuenta que éste es un item observable dentro de la estructuración de los procesos de selección bajo la modalidad de Concurso de Méritos, para el presente proceso se tendrá como:
No Aplica (N/A).

En caso de aplicar el concurso de méritos abierto, Indique:

- Propuesta técnica simplificada (PTS) ____
- Propuesta técnica detallada (PTD) ____
- Conformación lista corta ____
- Conformación lista multiusos ____

11.2 **Justificación del tipo de propuesta técnica**

Teniendo en cuenta que éste es un item observable dentro de la estructuración de los procesos de selección bajo la modalidad de Concurso de Méritos, para el presente proceso se tendrá como:
No Aplica (N/A).

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

12. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A CONTRATAR

12.1 **Especificaciones técnicas del bien, obra o servicio**

Con base al análisis hasta aquí efectuado, así como en lo colegido en el Anexo denominado ANÁLISIS DEL SECTOR: ARRENDAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA PARA IEO DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DISTRITAL VIGENCIA 2026, -documento que forma parte integral del presente estudio del sector y por tanto del expediente contractual en sí-, se tiene que las necesidades de cobertura para la Institución Educativa General José Marial Cabal, requieren que se brinde un apoyo inmediato en términos de planta física.

Bajo esa óptica, es pertinente anotar que el precitado anexo manifestó que la Secretaria de Educación no cuenta con una sede apropiada para realizar este tipo de traslado de estudiantes para continuar con el servicio del plan educativo "La Secretaria de Educación Distrital no cuenta con inmuebles que reúna las condiciones para satisfacer las necesidades y en tal sentido poder trasladar de forma temporal a la comunidad educativa", lo que hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble con las condiciones necesarias para brindar el servicio educativo en las mejores condiciones a la población estudiantil.

Para tal efecto, se atenderá al concepto del informe de visita técnica para establecer las características y condiciones que se tendrán como especificaciones técnicas del bien a contratar dentro del presente proceso contractual.

12.2 **Personal mínimo requerido**

En atención a la naturaleza y al objeto contractual, para el presente proceso se tendrá este item como:

No Aplica (N/A).

13. REQUISITOS HABILITANTES Y SU JUSTIFICACIÓN

INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PROPONENTE

En atención a la naturaleza del negocio jurídico bilateral y al objeto contractual, se describen a continuación los documentos y condiciones de carácter jurídico que serán objeto de verificación para poder determinar la idoneidad del proponente.

En tal sentido, se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo estructurado para el proceso, la forma de verificación será mediante criterio: CUMPLE O NO CUMPLE.

13.1 Certificado de Existencia y Representación Legal

Cuando el oferente sea persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal, mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio correspondiente a su domicilio, con fecha de expedición igual o inferior a treinta (30) días calendario al momento de presentar su propuesta.

En dicho documento debe constar su existencia, objeto y vigencia, así como el nombre de la persona facultada como representante legal de la sociedad, o de la persona o grupo de personas con capacidad para comprometerla jurídicamente.

De tal suerte, debe constar que el representante no tiene limitaciones para presentar la propuesta, suscribir el contrato y comprometer la entidad a través de su propuesta. Así

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

mismo, de conformidad con la normatividad contractual colombiana, debe estar establecido dentro de su objeto social la capacidad jurídica para prestar los servicios requeridos en el alcance del objeto, asimismo, se acreditará que la duración de la sociedad no será inferior al plazo del contrato y un (1) año más.

13.2 Persona Natural

Si el proponente es persona natural deberá anexar los siguientes documentos:

- Si la propuesta es presentada por persona natural si establecimiento de comercio deberá presentar fotocopia de la cédula de ciudadanía.
- Si la propuesta es presentada por persona natural con establecimiento comercial deberá presentar el registro mercantil vigente y con fecha de expedición igual o inferior a treinta (30) días calendario al momento de presentar su propuesta.

13.3 Cédula de Ciudadanía

Si el proponente es persona jurídica, deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía del representante legal o quien haga sus veces.

Si el proponente es persona natural deberá aportar junto con su propuesta fotocopia legible de la cédula de ciudadanía.

13.4 Situación Militar Definida

En cumplimiento con el Artículo 11 de la Ley 1861 de 2017, si el proponente es persona natural hombre menor de 50 años, deberá junto con la propuesta adjuntar fotocopia legible de la libreta militar. En caso de pérdida deberá anexar certificación de la Dirección de Reclutamiento donde conste que la situación militar se encuentra definida.

13.5 Constancia de cumplimiento de aportes al Sistema General de Seguridad Social

Cuando el oferente sea persona jurídica debe acreditar mediante certificación firmada por el representante legal o revisor fiscal -cuando haya lugar-, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema General de Seguridad Social Integral (Pensión, Salud y Riesgos Profesionales) así como los propios a SENA, ICBF y Caja de Compensación Familiar.

Cuando la certificación de pago de aportes allegada se encuentre suscrita por el revisor fiscal del proponente deberá allegar: fotocopia de la tarjeta profesional del contador público responsable de la suscripción de dicha certificación y el certificado de vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios, vigente, expedido por la Junta Central de Contadores. Lo anterior permite garantizar la idoneidad y desempeño ético y profesional del (contador público) que suscribe dicha certificación.

Si el proponente es persona natural deberá anexar declaración en la cual manifieste que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales y anexar evidencia del pago de Seguridad Social y Pensión.

13.6 Registro Único Tributario – RUT

El proponente deberá entregar su Registro Único Tributario expedido por la DIAN, actualizado (Responsabilidad IVA), con especial indicación del régimen al cual pertenece.

13.7 Boletín de Responsabilidad Fiscal

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

En atención a lo dispuesto en la Circular 005 de 2008 de la Contraloría General de la República, y de conformidad a la prohibición de celebrar cualquier tipo de contrato con quienes aparezca como responsables en el último Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República, el Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación validará la información contenida en el ya nombrado Boletín, para el proponente. En todo caso, el proponente podrá adjuntar dicha certificación a su propuesta.

13.8 Certificado de Antecedentes Disciplinarios

El Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación validará si la persona natural, jurídica o su representante legal se encuentran señalados en los antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, de conformidad con lo establecido en la Ley 1238 de 2008. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

13.9 Certificado de Antecedentes Judiciales

El Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación consultará y verificará en la página Web de Policía Nacional de Colombia los antecedentes penales de la persona natural y el representante legal de la persona jurídica. En todo caso el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

13.10 Certificado De No Incurso En El Sistema De Medidas Correctivas

El Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación consultará y verificará en la página web de la policía nacional de Colombia el certificado de no incurso en el sistema de medidas correctivas del representante legal de la persona jurídica. En todo caso, el proponente podrá anexar a la propuesta dicho certificado actualizado.

13.11 Compromiso de Transparencia y Compromiso Anticorrupción

El proponente deberá diligenciar y suscribir el Anexo: Compromiso de Transparencia - Carta de Compromiso Anticorrupción, como instrumento declaratorio del apoyo del proponente en la acción del Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación para fortalecer las acciones de transparencia y la lucha contra aquellos actos o conductas que contraríen la moral administrativa y los principios y normas que deben regir las actuaciones entre el Estado y los particulares.

13.12 Propuesta Económica

La persona natural o jurídica interesada en ser adjudicataria del presente proceso contractual, deberá presentar oferta económica del inmueble teniendo en cuenta los costos entorno al cumplimiento del objeto contractual así como los derivados de sus obligaciones tributarias y demás costos directos e indirectos (por ejemplo, responsabilidad del IVA).

13.13 Certificado Bancario

El proponente debe hacer entrega de una certificación bancaria de la entidad de su preferencia, en donde se indique nombre del titular de la cuenta (Debe tener plena correspondencia con el proponente), su número de identificación (cédula de ciudadanía o NIT según corresponda), tipo de cuenta y número de cuenta.

13.14 Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM)

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

De conformidad en el numeral 1 del artículo 6 de la Ley 2097 de 2021 "el deudor alimentario moroso sólo podrá contratar con el Estado una vez se ponga a paz y salvo con sus obligaciones alimentarias. Esta inhabilidad también se predica del deudor alimentario moroso que actué como representante legal de la persona jurídica que aspira a contratar con el Estado".

Por consiguiente, el proponente persona natural o el Representante Legal de la persona jurídica, no podrá encontrarse en el REDAM, y para ello deberá aportar certificación emitida desde el Boletín de Deudores Morosos del Estado que permita validar que no se encuentra en ésta causal de inhabilidad.

13.15 Certificado del sistema de consulta de inhabilidades por delitos sexuales.

La Secretaría de Educación, previa autorización del oferente (persona natural o representante legal de la persona jurídica), consultará y verificará en la página Web del ICBF que el proponente no ha sido condenado por delitos sexuales.

INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

En atención a la naturaleza del negocio jurídico bilateral y a su objeto contractual, se describen a continuación los documentos y condiciones de carácter jurídico que serán objeto de verificación bajo el criterio INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE:

13.16 Copia de la Escritura Pública del Inmueble

Documento mediante el cual se verificará que el titular de la propiedad, es efectivamente quien funge como proponente.

13.17 Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble

Documento por medio del cual el Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación podrá validar tanto la existencia del inmueble, como la información sobre el estatus jurídico de la propiedad, ratificando que en efecto el proponente es el dueño actual del inmueble.

14 REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS

14.1 Informe de Visita Técnica

Documento emanado desde la Subsecretaría de Planeación Sectorial, en donde a través de los funcionarios competentes para ello, el Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación verificará si el inmueble presentado en la propuesta reúne las condiciones locativas y técnicas necesarias para la prestación del servicio educativo, conforme a las normas que regulan la materia.

14.2 Concepto de Viabilidad para celebrar Contrato de Arrendamiento

Atendiendo a lo señalado en el parágrafo del numeral 1.1 del artículo segundo del 4112.0.10.20.0025 de 2024, que en concordancia con la nueva estructura administrativa para la Alcaldía de Santiago de Cali dispuesta a través del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 2016, crea y faculta a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios para que dentro del marco de la administración de los bienes muebles e inmuebles del distrito, emita concepto sobre la viabilidad o no de suscribir cualquier contrato de arrendamiento de bien inmueble que requiera esta Secretaría.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Se tendrá el mencionado concepto como aval para continuar con el proceso contractual, una vez determine la UAE el cumplimiento de los requisitos y condiciones del inmueble en relación con el cumplimiento del objeto contractual.

15 CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN

En atención a la naturaleza del negocio jurídico bilateral y al objeto contractual, es pertinente aclarar que la evaluación a cada uno de los requerimientos señalados en el item precedente se hace en aras de determinar la idoneidad del proponente.

En tal sentido, se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo estructurado para el proceso, la forma de verificación será mediante criterio: CUMPLE O NO CUMPLE.

De la precitada validación se dejará constancia en el expediente contractual mediante el Anexo Informe de Verificación de Requisitos.

16 SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

De conformidad con lo señalado en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del decreto 1082 de 2015, se establece el deber para la entidad de incluir la estimación y asignación de los riesgos que se prevean pueden afectar el proceso contractual.

Así, durante la planeación y estructuración del presente proceso, la Secretaría de Educación ha identificado que, durante la ejecución del contrato, se pueden presentar contingencias que pueden entorpecer, dificultar o impedir su adecuada ejecución.

De manera general, y acogiendo los lineamientos sentados por conducto del Documento CONPES 3714 de 2011, emanado por el Consejo Nacional de Política Económica y Social, así como los conceptos emitidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente, se tiene que la tipificación del riesgo consiste en la identificación del mismo, en precisar e individualizar los eventos sorpresivos que puedan encarecer, entorpecer, dificultar o impedir la adecuada ejecución del contrato. No existe una determinación objetiva de los riesgos que puedan surgir para cada uno de los contratos a celebrar, pues ello depende de la dinámica económica, así como de las circunstancias de tiempo, modo y lugar, que rodearán su ejecución.

En tal sentido, dentro de la estructuración del presente proceso se han recogido los eventos que pueden generar efectos adversos sobre los logros planteados para el mismo y la adecuada ejecución del objeto contractual.

Para tales fines se tomaron como base las indicaciones y conceptos incorporados en el Manual para Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación elaborado como guía por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente.

Por tanto, para el diligenciamiento de la matriz, se tuvieron en cuenta las siguientes categorizaciones*:*

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Tabla 2 - Probabilidad del Riesgo

	Categoría	Valoración
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

Fuente: Manual Riesgo CCE (p.12)

Tabla 3 - Impacto de Riesgo

Impacto						
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5

Fuente: Manual Riesgo CCE (p.12)

Tabla 4 - Valoración del Riesgo

Impacto						
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Probabilidad: Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

Fuente: Manual Riesgo CCE (p.12)

Tabla 5 - Categoría del Riesgo

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

Fuente: Manual Riesgo CCE (p.12)

La estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en caso de que se materialice. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la probabilidad de una pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la entidad cierto grado de discrecionalidad.

Frente a la contratación que pretende satisfacer la entidad, se procede a establecer el grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el contrato, utilizando una escala ordinal en la que se hace referencia a criterios de medición como se presenta en la Matriz de Riesgos.

Teniendo en cuenta el alcance del objeto, se ha elaborado para el presente proceso la matriz de los riesgos inherentes al mismo, documento incorporado al expediente contractual mediante el ANEXO denominado Matriz de Riesgos.

Es de advertir que el objeto del presente contrato tiene antecedentes en la Secretaría de Educación Distrital, como quiera que contribuye al desarrollo de las políticas públicas de educación en el Distrito, sobre dichos precedentes no se conocen situaciones de incumplimiento, multas o sanciones que se hayan presentado.

17 ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, cuando la modalidad de selección del contratista sea la Contratación Directa, la exigencia de garantías no es obligatoria.

Paralelo a lo anterior, se tiene que la comunidad estudiantil se encuentra amparada por

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

pólizas de seguro de accidentes escolares, y de otro lado, todos los bienes muebles del Distrito Especial de Santiago de Cali (Incluidos los de cada Institución Educativa Oficial) se encuentran debidamente amparados por pólizas de seguros contratadas por la Alcaldía en su calidad de Entidad Pública, cobertura que es ampliada sobre los bienes muebles de las sedes de las Instituciones Educativas que por las especificaciones aquí ampliadas deben ser trasladadas a inmuebles de apoyo contratados bajo la figura jurídica del arrendamiento de bien inmueble.

Atendiendo a las características del objeto contractual, la Secretaría de Educación ha identificado que pese a que, por la naturaleza del contrato, el tercero que oferta su bien inmueble pasa a tener la calidad de contratista del Distrito; de fondo, es la comunidad educativa la directa beneficiaria y *per se* la Entidad misma, al contar por conducto del contrato de arrendamiento, con el inmueble que le permitirá garantizar la prestación del servicio educativo para las sedes focalizadas y beneficiarias dentro del proyecto de inversión (BP-26005348).

Bajo dicha perspectiva, y atendiendo siempre a la naturaleza del contrato, se ha tenido en cuenta, de un lado que, la cobertura de los riesgos a los que puede estar expuesta la comunidad estudiantil, así como los bienes muebles de la IEO, están ya cubiertos por los precitados amparos, y de otro que, previo a la celebración del contrato se efectúa sobre el inmueble una visita técnica que permite contar con un concepto de idoneidad para el uso del inmueble y sus espacios por parte de la comunidad educativa. Acompañamiento técnico que se da de manera permanente durante la ejecución del contrato por parte del equipo técnico del proceso de Ambientes Escolares de la Subsecretaría de Planeación Económica y Sectorial.

Aunado a lo anterior, es importante destacar que, salvo en el momento en que la IEO beneficiaria del espacio efectúa la reparación de aquellos daños acaecidos por uso del inmueble alquilado (en aras de entregar el bien inmueble en las mismas condiciones a como fue recibo), la Secretaría de Educación no efectúa inversión de recursos públicos sobre el mismo. Así mismo, el Organismo efectúa una supervisión directa y permanente al contrato[3] y a las actuaciones y cumplimiento de cada una de las partes, circunstancias que en conjunto eximen el presente proceso de la exigencia de garantías.

Por lo anterior, la cobertura de los riesgos y daños propios del inmueble (fuera de los daños asociados a su uso), estarán a cargo del propietario del bien, ya que como se señaló en líneas precedentes, se parte de la cobertura que tanto la comunidad estudiantil como los bienes muebles del Distrito ostentan, al estar debidamente amparados por las pólizas constituidas a nivel Distrital. De allí que, no se exija constitución de garantías como medio de cobertura de los riesgos y daños propios del inmueble si estos llegaran a presentarse.

Finalmente, es oportuno citar que, el proceso contractual deja contempladas las figuras de la multa y la cláusula penal como mecanismos de aseguramiento de los recursos públicos inmersos dentro de los objetivos perseguidos para el contrato y la satisfacción de la necesidad que lo suscita.

18 ESTUDIOS Y DISEÑOS

En atención a la naturaleza y al objeto contractual, para el presente proceso se tendrá este item como:

[3] Mediante la designación por parte de la Ordenadora del Gasto, del servidor público que se encuentre desempeñando sus funciones como Rector de la Institución Educativa Oficial beneficiara del proyecto de inversión, mediante el uso del bien inmueble alquilado con objeto de prestar el servicio educativo. (atendiendo a las consideraciones desarrolladas en el acápite N° 20 del presente documento "Supervisión e Interventoría contractual").

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

No Aplica (N/A).

APROBADOS								ACTUALIZADOS							
	SI		NO		No Aplica				SI		NO		No Aplica	X	

19 MADURACIÓN DEL PROYECTO *(Cuando aplique)*

En atención a la naturaleza y al objeto contractual, para el presente proceso se tendrá este item como:

No Aplica (N/A).

20 SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL

El principio de responsabilidad, pilar de la contratación estatal, impone a las Entidades Estatales el deber de vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y de proteger tanto sus derechos como los del contratista y de los terceros que puedan tener interés o verse afectados por la ejecución del contrato.

Esta vigilancia tiene como objetivo proteger la moralidad administrativa, prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y tutelar la transparencia de la actividad contractual y debe ejercerse a través de un supervisor o interventor, según corresponda

De manera general, se tiene que la Supervisión del contrato debe ejercerla el funcionario que para el efecto designe el Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación:

> "El Ordenador de Gasto como responsable de la vigilancia y control de la ejecución de los contratos, debe designar un servidor público como supervisor del contrato mediante el formato establecido en el modelo de operación por procesos del Distrito" (Manual de Contratación Distrito Santiago de Cali, p. 81, Anexo de Vigilancia Contractual).

Servidor a quien le corresponderá velar por el cumplimiento de lo previsto por el artículo 4o. de la Ley 80 de 1993:

> "ARTÍCULO 4.- De los Derechos y Deberes de las Entidades Estatales. Para la consecución de los fines de que trata el artículo anterior, las entidades estatales:
> 1o. Exigirán del contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado. Igual exigencia podrán hacer al garante.
> 2o. Adelantarán las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.
> 3o. Solicitarán la actualización o la revisión de los precios cuando se produzcan fenómenos que alteren en su contra el equilibrio económico o financiero del contrato.
> 4o. Adelantarán revisiones periódicas de las obras ejecutadas, servicios prestados o bienes suministrados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas por los contratistas, y promoverán las acciones de responsabilidad contra éstos y sus garantes cuando dichas condiciones no se cumplan.
> Las revisiones periódicas a que se refiere el presente numeral deberán llevarse a cabo por lo menos una vez cada seis (6) meses durante el término de vigencia de las garantías.
> 5o. Exigirán que la calidad de los bienes y servicios adquiridos por las entidades estatales se ajuste a los requisitos mínimos previstos en las normas técnicas obligatorias, sin perjuicio de la facultad de exigir que tales bienes o servicios cumplan con las normas técnicas colombianas o, en su defecto, con normas internacionales elaboradas por organismos reconocidos a nivel mundial o con normas extranjeras aceptadas en los acuerdos internacionales suscrito por Colombia.
> 6o. Adelantarán las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en desarrollo o con ocasión del contrato celebrado.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

7o. Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetirán contra los servidores públicos, contra el contratista o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual.
8o. Adoptarán las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de proponer en los casos en que se hubiere realizado licitación o concurso, o de contratar en los casos de contratación directa. Para ello utilizarán los mecanismos de ajuste y revisión de precios, acudirán a los procedimientos de revisión y corrección de tales mecanismos si fracasan los supuestos o hipótesis para la ejecución y pactarán intereses moratorios.
Sin perjuicio de la actualización o revisión de precios, en caso de no haberse pactado intereses moratorios, se aplicará la tasa equivalente al doble del interés legal civil sobre el valor histórico actualizado.
9o. Actuarán de tal modo que por causas a ellas imputables, no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista. Con este fin, en el menor tiempo posible, corregirán los desajustes que pudieren presentarse y acordarán los mecanismos y procedimientos pertinentes para precaver o solucionar rápida y eficazmente las diferencias o situaciones litigiosas que llegaren a presentarse.
10. Respetarán el orden de presentación de los pagos por parte de los contratistas. Sólo por razones de interés público, el jefe de la entidad podrá modificar dicho orden dejando constancia de tal actuación.
Para el efecto, las entidades deben llevar un registro de presentación por parte de los contratistas, de los documentos requeridos para hacer efectivos los pagos derivados de los contratos, de tal manera que estos puedan verificar el estricto respeto al derecho de turno. Dicho registro será público.
Lo dispuesto en este numeral no se aplicará respecto de aquellos pagos cuyos soportes hayan sido presentados en forma incompleta o se encuentren pendientes del cumplimiento de requisitos previstos en el contrato del cual se derivan".

Así como de las demás disposiciones que la integran y la complementan, entre ellas las señaladas en la Ley 1474 de 2011, en lo que respecta a la Supervisión, pues atendiendo a la naturaleza del contrato objeto del presente proceso, la figura de interventoría no está contemplada para los procesos de selección de arrendamiento de bien inmueble requeridos para las Instituciones Educativas Oficiales en desarrollo del proyecto de inversión BP 26005348:

"ARTÍCULO 83. Supervisión e interventoría contractual. Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.
La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos.
(…)"

A su turno, la misma disposición normativa (Ley 1474 de 2011) respecto de los deberes del supervisor puntualiza:

"ARTÍCULO 84. Facultades y deberes de los supervisores y los interventores. La supervisión e interventoría contractual implica el seguimiento al ejercicio del cumplimiento obligacional por la entidad contratante sobre las obligaciones a cargo del contratista.
Los interventores y supervisores están facultados para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual, y serán responsables por mantener informada a la entidad contratante de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.

PARÁGRAFO 1. No exigir, el supervisor o el interventor, la calidad de los bienes y servicios adquiridos por la entidad estatal, o en su defecto, los exigidos por las normas técnicas obligatorias, o certificar como recibida a satisfacción, obra que no ha sido ejecutada a cabalidad. También será falta gravísima omitir el deber de informar a la entidad contratante los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

> conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando se presente el incumplimiento.
> (…)"

En consecuencia, al ejercer sus actividades de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia, el supervisor del contrato designado por la Secretaría de Educación Distrital tiene la función de velar por que el objeto contractual se desarrolle de forma correcta en términos de plazos, características y especificaciones.

De tal suerte que, tras la validación de la correcta y oportuna prestación del servicio, es su deber expedir en la oportunidad que corresponda, la constancia de recibo a satisfacción y cumplimiento del servicio objeto del contrato, requerida para pagar al arrendador.

Ahora bien, atendiendo a lo normado en materia contractual para las Entidades Estatales, en el orden Distrital, las disposiciones aplicables están contenidas bajo los lineamientos del Decreto N° 4112.010.20.0956 de diciembre 13 de 2023 "Por el cual se adopta el Manual de Contratación y se dictan otras disposiciones", de manera puntual, lo referente a la labor de vigilancia contractual (Supervisión) ha sido desarrollado en el numeral 14 del Manual de Contratación (Código. MAJA01.04.01.18.M02) elaborado por el Departamento Administrativo de Contratación Pública del Distrito Especial de Santiago de Cali.

Disposiciones que en materia de supervisión señala:

> "La vigilancia contractual hace referencia a un conjunto de actividades interdisciplinarias que verifican aspectos técnicos, administrativos, financieros, contables y jurídicos en la ejecución y liquidación del contrato. La supervisión o interventoría de un contrato tiene la finalidad de proteger la moralidad administrativa, prevenir la ocurrencia de actos de corrupción, tutelar la transparencia de la actividad contractual y garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa, durante la ejecución del contrato y hasta la etapa de liquidación" (p. 81)

El Manual de Contratación también señala que la Designación como Supervisor de Contrato se hace a partir del reconocimiento de la importancia que tiene la labor de seguimiento y vigilancia contractual en aras de efectuar una verificación eficiente sobre cómo se ejecuta el contrato y en caso que sea necesario poder identificar e informar sobre situaciones que puedan poner en riesgo el normal desarrollo del objeto contractual o la destinación de los recursos públicos.

A partir de lo anterior, resulta importante destacar que dicha designación de las labores de supervisión se hacen, para el caso de los contratos de arrendamiento de bien inmueble que se requieren para algunas de las Sedes Educativas Oficiales, sobre los profesionales que están más próximos a la cotidianidad del contrato, pues es importante que quien vigila el contrato pueda conocer de primera mano si se presenta alguna novedad sobre la infraestructura del inmueble (daños en muros o superficies, caídas de techos, desprendimiento de lozas, daño de tuberías, por citar algunos ejemplos) e informar a la ordenadora del gasto lo pertinente en aras de activar los mecanismos contractuales que sean necesarios según el caso. Motivo por el cual se ha dejado en cabeza de los rectores de cada una de las Instituciones que son beneficiarias del proyecto de inversión en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, las ya nombradas labores de seguimiento y vigilancia a los contratos de arrendamiento.

Aunado a lo anterior, se tiene que el Manual de Contratación establece la posibilidad de contar con un equipo de apoyo a la supervisión, aspecto dentro del cual pueden incluirse los servidores o funcionarios a juicio del supervisor o por la naturaleza del contrato se

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

estime convenientes para que colaboren como apoyo en el desarrollo de las labores de supervisión:

> "El apoyo a la supervisión podrá brindar ayuda administrativa para los diferentes trámites que se requieran en el contrato, así como apoyo técnico en los casos que se necesiten, no obstante, es el supervisor del contrato quien debe garantizar el seguimiento a la ejecución contractual y el recibo a satisfacción del objeto contractual" (p. 82)

Para el caso de los contratos de arrendamiento, y como quiera que la labor de vigilancia contractual no implica partir de conocimientos o formación académica específica, se ha permitido que cada uno de los rectores de las IEO beneficiarias con el alquiler de bienes inmuebles, sean los que evalúen si requieren o no contar con este tipo de apoyos a su labor, caso en el cual, una vez verificado e identificado del equipo interno de trabajo en la IEO quién o quiénes pueden darle el apoyo requerido, para el trámite de oficios, comunicaciones, informes, registros entre otros; deberá informar al proceso de Gestión Contractual los nombres, cargos y correos institucionales de las personas que haya identificado le pueden servir como apoyo a la labor de supervisión del contrato, para de esta manera proceder a integrarlas como apoyo, conformando así el equipo de supervisión para el contrato.

Sin perjuicio de la posibilidad de integrar un equipo de apoyo para las labores de supervisión, la normatividad en comento en cuanto a la responsabilidad del Supervisor señala "el supervisor es el responsable directo de la vigilancia y control del contrato, de tal forma que contar con un equipo de apoyo, no reduce la responsabilidad que como tal le corresponde" (Manual de Contratación del Distrito, p. 82), por lo cual el funcionario designado para ser el supervisor de cada uno de los contratos de arrendamiento de bien inmueble suscritos en el marco del proyecto de inversión BP – 26005348, deberá mantener vigilancia constante sobre el desarrollo del contrato, en comunicación permanente con las personas que le colaboren como apoyo a esta labor.

Citando de manera particular que desde el nivel central de la Secretaría de Educación se mantendrá en todo momento la disponibilidad para brindar la asistencia que desde la especificidad técnica pueda requerir el supervisor del contrato, por ejemplo, en casos donde evidencie que se requiere efectuar visitas o acompañamientos sobre el bien inmueble, emisión de conceptos técnicos sobre daños o averías, etc. Acompañamiento que será brindado por el subproceso de Ambientes Escolares de la Subsecretaría de Planeación Económica y Sectorial, en razón al carácter eminentemente técnico y de experticia que pueda llegar a requerirse, sin embargo, es pertinente aclarar que dicho acompañamiento obrará como figura complementaria a la labor de supervisión que desplegará cada Rector en aquellas situaciones que por razones específicas así lo requieran, y no sustituye o remplaza la responsabilidad u obligaciones adquiridas en el marco de la labor de vigilancia contractual por el servidor designado como supervisor del contrato.

Asimismo, atendiendo a lo estipulado en el Manual de Contratación del Distrito Especial de Santiago de Cali, se tiene que acápite N° 14 denominado "Vigilancia Contractual", fija las obligaciones derivadas de la labor de vigilancia contractual acotando "Quien desempeñe actividades de supervisión o interventoría debe cumplir las normas aplicables a dicha tarea y acoger las disposiciones presentadas en el Manual de Contratación y en este documento. No obstante, lo anterior, las obligaciones aquí relacionadas podrán ser complementadas de acuerdo a la naturaleza y complejidad del contrato" (p, 83), sobre dicho marco, se señalan a continuación las obligaciones que, desde la vigilancia administrativa, técnica, y financiera, presupuestal y contable debe observar el funcionario que sea designado como Supervisor del contrato que del presente proceso de selección se derive.

Así las cosas, la Supervisión del futuro contrato atenderá a las siguientes obligaciones:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

1. Cooperar con la Secretaría de Educación y con el Contratista en lograr los resultados esperados del contrato y el cumplimiento del objeto contractual.
2. Conocer los estudios y documentos previos, análisis del sector, matriz de riesgos, anexos y demás documentación que integra el expediente contractual.
3. Conocer la matriz de riesgos y los tratamientos previstos para los mismos. Advertir oportunamente las situaciones que constituyan riesgos o afecten la eficiencia del contrato y tomar las medidas necesarias para mitigar los mismos, según lo establecido en la matriz.
4. Conocer la propuesta del arrendador, así como las condiciones contractuales pactadas, de acuerdo a la normatividad vigente.
5. Convocar al arrendador en su calidad de Contratista a las reuniones necesarias para lograr la debida ejecución del contrato.
6. Proyectar y suscribir el acta de recibo del bien inmueble al iniciar el contrato, el acta de entrega del bien inmueble al finalizar el contrato y demás actas que se generen durante la ejecución contractual.
7. Proyectar el acta de liquidación final para la firma de las partes contratantes.
8. Conocer la necesidad a satisfacer, las especificaciones técnicas y las obligaciones de las partes requeridas para el desarrollo del contrato.
9. Verificar permanentemente el cumplimiento de las cláusulas y obligaciones del contrato.
10. Verificar y velar porque se cumplan las normas, especificaciones técnicas y las condiciones contenidas en el contrato para su correcta ejecución.
11. Exigir al arrendador la información que considere necesaria para verificar la correcta ejecución del contrato.
12. Llevar un registro de las novedades, órdenes e instrucciones impartidas durante la ejecución del contrato y recomendar los ajustes necesarios.
13. Elaborar y presentar los avances del contrato, igualmente informar del estado del contrato.
14. Utilizar las correspondientes técnicas y herramientas propias de la vigilancia contractual con el fin que la ejecución del contrato se cumpla dentro de los términos contractuales.
15. Elaborar los informes periódicos de supervisión del contrato, documentando el avance en el cumplimiento de las obligaciones del contrato. Así mismo, documentar con evidencia cualquier irregularidad, oportunidad de mejora o posible incumplimiento, informando de esto al Ordenador del Gasto.
16. Rendir informes a los organismos de control y a la auditoría interna.
17. Solicitar informes, aclaraciones y explicaciones al arrendador en su calidad de Contratista sobre el desarrollo de la ejecución contractual. Generar alertas tempranas al Contratista frente a posibles contratiempos o incumplimientos en la ejecución contractual.
18. Realizar empalmes con los supervisores entrantes o salientes, con informes completos y detallados, estableciendo cortes de entrega.
19. Incorporar en los expedientes todos los documentos, actas e informes que se suscriban durante la ejecución, de forma ordenada y completa.
20. Solicitar por escrito al arrendador en su calidad de Contratista, lo necesario para la ejecución del contrato. Archivar estas solicitudes y sus respuestas en el expediente contractual.
21. Responder por escrito y de forma oportuna a las consultas que presente el arrendador en su calidad de Contratista y archivar estas respuestas en el expediente contractual.
22. Informar oportunamente al Ordenador del Gasto sobre la ocurrencia de hechos que puedan afectar el cumplimiento del objeto contractual, o sobre incumplimientos a las especificaciones y requisitos exigibles al Contratista, para que se adopten medidas correctivas y se inicien los procesos sancionatorios o de incumplimiento.
23. Acompañar los procedimientos sancionatorios que se adelanten durante la ejecución contractual y hasta el cierre del expediente de contratación.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

24. Informar al Ordenador del Gasto cuando la ejecución del contrato conlleve perjuicios a terceros o a la Administración, para que se tomen las medidas necesarias.
25. Verificar con el apoyo del equipo jurídico del organismo, el sustento de la suspensión, reinicio, adición, reducción, prórroga o modificación contractual de manera oportuna cuando se presenten hechos que ameriten dichas circunstancias.
26. Solicitar al Ordenador del Gasto que se inicien las acciones pertinentes que conduzcan a obtener la indemnización de los daños o perjuicios que sufra la Administración Distrital en desarrollo o con ocasión del contrato celebrado.
27. Solicitar al Ordenador del Gasto, la cesión del contrato, o la cesión de pagos, cuando el Contratista solicite dichas cesiones y verificar que se cumplan los requisitos.
28. Entregar al Ordenador del Gasto información de hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner en riesgo el cumplimiento.
29. Informar y denunciar a las autoridades competentes cualquier acto u omisión que afecte la moralidad pública, la conducta transparente y ética de los servidores y contratistas, con los soportes correspondientes.
30. Verificar el cumplimiento de los requisitos de legalización y ejecución del contrato.
31. Recomendar oportunamente al Ordenador del Gasto la prórroga al plazo del contrato, cuando sea necesario para el cumplimiento del objeto brindando su concepto técnico sobre la necesidad de dicha modificación.
32. Verificar que el contrato tenga el registro presupuestal de compromiso (RPC) y la planeación de los pagos previstos.
33. Solicitar oportunamente al Ordenador del Gasto las adiciones que requiera el contrato, justificando su necesidad, verificando los precios pactados en el contrato y gestionando las partidas presupuestales requeridas.
34. En caso que sea necesario, verificar que en el acta de liquidación se dejen constancia de las obligaciones pendientes y verificar que estas cuenten con las partidas presupuestales necesarias.
35. Revisar las facturas o cuentas de cobro, junto con sus respectivos soportes, antes de que estas sean tramitadas y verificar que los valores facturados correspondan a los precios pactados, con sus respectivos tributos.
36. Revisar los documentos necesarios para efectuar los pagos al Contratista, incluyendo el recibo a satisfacción del servicio objeto del contrato.
37. Realizar el informe de supervisión para el procedimiento de pago.
38. Remitir al área encargada del organismo de realizar el trámite de pago ante el Departamento Administrativo de Hacienda y orientar al Contratista en cuanto a los mecanismos para consultar las retenciones realizadas en los pagos del contrato de acuerdo a los lineamientos del mismo organismo.
39. Solicitar por escrito al arrendador en su calidad de Contratista la presentación oportuna de las facturas o cuentas de cobro, cuando estas no sean presentadas a tiempo, e informar al Ordenador del Gasto cuando se presenten demoras en los cobros o en los pagos, que puedan afectar el cumplimiento del objeto contractual.
40. Efectuar la entrega del bien inmueble al finalizar el contrato, bajo el acompañamiento que disponga el ordenador del gasto, para ello deberá tener presente el plazo contractual en aras de efectuar las labores de traslado pertinentes, así como de aforar y disponer los recursos correspondientes que permitan entregar al arrendador el bien inmueble en iguales condiciones a las que fue recibido al inicio de la ejecución del contrato.

El proyecto necesita (alguna o las dos)	Supervisión	X	Interventoría	

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

21 NORMATIVA DEL PROYECTO *(si existe alguna normativa especial)*

El presente proceso y la contratación resultante se rige por los postulados que enmarcan el ejercicio de la función pública, misma al servicio de los intereses generales, y que para su desarrollo exige el actuar con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad (Artículo 209 superior).

Así mismo, se observarán como marco rector los principios y postulados que direccionan la actividad contractual pública, y que exigen un riguroso análisis de las necesidades a satisfacer por parte de la Entidad, de modo tal que el contrato como instrumento jurídico para la satisfacción de dichos intereses, se desarrolle en virtud de los postulados de transparencia, economía y responsabilidad que invocan los artículos 23 y siguientes de la Ley 80 de 1993.

En tal sentido, el Distrito de Santiago de Cali- Secretaría de Educación desplegará toda la actuación contractual con arreglo a los ya citados principios así como a las demás reglas de interpretación de la contratación, los principios generales de derecho y los propios del derecho administrativo.

A su turno, se tiene que la norma especial aplicable es el ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN de la Administración Pública conformado por las disposiciones de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y sus Decretos Reglamentarios, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

De igual manera es pertinente señalar que, desde el orden distrital se estará a lo dispuesto mediante el Decreto No. 4112.010.20.0956 de diciembre 13 de 2023 "Por el cual se adopta el Manual de Contratación y se dictan otras disposiciones".

En materia de arrendamiento y sobre lo no regulado por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública se estará a lo dispuesto por el derecho civil y demás normatividad aplicable.

22 ANÁLISIS Y APLICABILIDAD DE ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

En virtud de lo señalado en el numeral 8, del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Alcaldía de Santiago de Cali no solo está sujeta al Estatuto General de Contratación sino también a las obligaciones de carácter internacional derivadas de los Acuerdos Comerciales, cuyo objetivo es brindar a las empresas colombianas y las de nuestros socios comerciales, procedimientos transparentes y no discriminatorios en los procesos de contratación de las entidades públicas, en tal sentido, la Secretaría de Educación Distrital procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial.

De conformidad al criterio establecido en la Guía publicada por Colombia Compra Eficiente, denominada "Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación" las Alcaldías están catalogadas como entidades estatales del orden municipal, obligadas por los Acuerdos Comerciales con la Alianza Pacífico (únicamente con Chile y Perú), Chile, Costa Rica, los Estados AELC, el Triángulo Norte (únicamente con Guatemala), la Unión Europea; y la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN.

No obstante, a la hora de analizar cuáles de ellos le son aplicables al proceso, debe revisarse también el Anexo 4 que contiene la "Lista de Excepciones a la aplicación de los acuerdos comerciales", situación que bajo el numeral 12 contempla: "La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos".

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

En tal sentido, y de conformidad al objeto del presente proceso, se deja constancia de la no obligación de darle aplicación a los tratados para el desarrollo del mismo.

En constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de dos mil veintiséis (2026).

Responsables

Xiomara Narváez Moreno
Rol Jurídico

Luz Stella Echeverría Blanco
Rol Técnico

Lina Alexandra Aragón Jaramillo
Rol Financiero

Proyectó: Xiomara Narvaez Moreno – Contratista
Revisó:Paola Andrea Castillo Echeverry - Profesional Universitaria - Visto bueno electrónico en plataforma Secop II

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.