

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE SANTANDER	NIT. 890.212.309-1
		DANE 168001000444
	ESTUDIOS PREVIOS	Documentos contractuales

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LA TIENDA ESCOLAR EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA

FECHA : NOVIEMBRE 18 DE 2025

De conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación Institucional, se elaboran los presentes Estudios Previos con el fin de adelantar el correspondiente proceso de selección de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Que la Institución Educativa, requiere arrendar espacios físicos para el funcionamiento de tiendas escolares, los cuales estarán al servicio de la comunidad educativa en los horarios de descanso y/o los que se establezcan para tal fin.

2. DATOS, UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES A ARRENDAR

NOMBRE	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	SERVICIOS QUE POSEE	BIENES QUE POSEE	POBLACIÓN A ATENDER	VALOR CANON MENSUAL
SEDE A	CL 9 25 67	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	1.304	1.560.000
SEDE B	Cra. 32 16 N 28 km. 3 via Matanza	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	111	400.000
SEDE C	Calle 5 20 14	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	250	500.000
SEDE D	Cra. 26 B Cll 3 Barrio la Independencia	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	140	400.000
SEDE F	Cra. 28 14 20 Barrio San Alonso	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	225	500.000

3. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE A ARRENDAR

El arrendatario de la tienda escolar deberá prestar a los educandos, educadores y funcionarios institucionales el servicio de venta de productos propios de cafetería, productos comestibles y bebidas; exclusivamente a los estudiantes en los horarios de descanso y por común acuerdo en jornada extendida al resto de la comunidad educativa, en condiciones de calidad y precios accequibles.

4. MARCO LEGAL

LA CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA ESTABLECE:

“ART. 44.—Son derechos fundamentales de los niños: la vida, la integridad física, la salud y la seguridad social, la alimentación equilibrada, su nombre y nacionalidad, tener una familia y no ser separados de ella, el cuidado y amor, la educación y la cultura, la recreación y la libre expresión de su opinión. Serán protegidos contra toda forma de abandono, violencia física o moral, secuestro, venta, abuso sexual, explotación laboral o económica y trabajos riesgosos. Gozarán también de los demás derechos consagrados en la Constitución, en las leyes y en los tratados internacionales ratificados por Colombia.La familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos. Cualquier persona puede exigir de la autoridad competente su cumplimiento y la sanción de los infractores. Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás.

ART. 45. —El adolescente tiene derecho a la protección y a la formación integral.
El Estado y la sociedad garantizan la participación activa de los jóvenes en los organismos públicos y privados que tengan a cargo la protección, educación y progreso de la juventud.

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE SANTANDER	NIT. 890.212.309-1
		DANE 168001000444
	ESTUDIOS PREVIOS	Documentos contractuales

ART. 67. —La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social; con ella se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica, y a los demás bienes y valores de la cultura.

La educación formará al colombiano en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia; y en la práctica del trabajo y la recreación, para el mejoramiento cultural, científico, tecnológico y para la protección del ambiente.

El Estado, la sociedad y la familia son responsables de la educación, que será obligatoria entre los cinco y los quince años de edad y que comprenderá como mínimo, un año de preescolar y nueve de educación básica.

La educación será gratuita en las instituciones del Estado, sin perjuicio del cobro de derechos académicos a quienes puedan sufragarlos.

Corresponde al Estado 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; garantizar el adecuado cubrimiento del servicio y asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.

La Nación y las entidades territoriales participarán en la dirección, financiación y administración de los servicios educativos estatales, en los términos que señalen la Constitución y la ley."

EL DECRETO 1860 DE 1994, ESTABLECE:

"ART. 17. —**Reglamento o manual de convivencia.** De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 73 y 87 de la Ley 115 de 1994, todos los establecimientos educativos deben tener como parte integrante del proyecto educativo institucional, un reglamento o manual de convivencia.

El reglamento o manual de convivencia debe contener una definición de los derechos y deberes de los alumnos y de sus relaciones con los demás estamentos de la comunidad educativa.

En particular debe contemplar los siguientes aspectos:

9. Calidades y condiciones de los servicios de alimentación, transporte, recreación dirigida y demás conexos con el servicio de educación que ofrezca la institución a los alumnos."

EL DECRETO 4791 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2008 ESTABLECE:

"**Artículo 11. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS.** Los recursos sólo pueden utilizarse en los siguientes conceptos, siempre que guarden estricta relación con el Proyecto Educativo Institucional:

5. Arrendamiento de bienes muebles e inmuebles necesarios para el funcionamiento del establecimiento educativo.

Artículo 17. RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN.

Parágrafo. Cuando un particular destine bienes o servicios para provecho directo de la comunidad educativa , debe realizarse un contrato entre éste y el Ordenador de Gasto, previa autorización del consejo directivo, en el cual se señale la destinación del bien y la remuneración acordada por el uso. Este contrato se registrará por las normas del Código Civil.

Si se adquieren obligaciones pecuniarias en virtud de tales contratos, éstas deben ser de tal clase que se puedan cumplir dentro de las reglas propias de los gastos del Fondo."

5. PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL

El principio de economía pretende que la actividad contractual "no sea el resultado de la improvisación y el desorden, sino que obedezca a una verdadera planeación para satisfacer necesidades de la comunidad" (Inemita). Este principio exige al administrador público el cumplimiento de "procedimientos y etapas estrictamente necesarios para asegurar la selección objetiva de la propuesta más favorable. En efecto, el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 especifica que dichos requisitos deben cumplirse con anterioridad a la apertura de los procesos licitatorios o invitaciones a proponer, y en todo caso, nunca después de la suscripción de los contratos.

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE SANTANDER	NIT. 890.212.309-1
		DANE 168001000444
	ESTUDIOS PREVIOS	Documentos contractuales

El principio de buena fe se encuentra estrechamente relacionado con el principio de planeación que, como pilar de la actividad negocial, exige que la decisión de contratar responda a necesidades identificadas, estudiadas, evaluadas, planeadas y presupuestadas previamente a la contratación por parte de la administración. Para lograrlo, se debe velar igualmente por el cumplimiento del principio de publicidad en virtud del cual se debe poner a disposición de los administrados, las actuaciones de la administración, con el objetivo de garantizar su transparencia y permitir la participación de quienes se encuentren interesados. Finalmente, la efectividad del principio de igualdad “depende de un trato igualitario a todos los oferentes tanto en la exigencia de los requisitos previstos en el pliego de condiciones, como en la calificación de sus ofertas y, por supuesto, en la selección de aquella que resulte más favorable para los intereses de la administración”. Al momento de contratar, el Estado está en la obligación de definir los fundamentos de la participación de los oferentes y los criterios de evaluación con rigurosa aplicación de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, selección objetiva, buena fe, planeación, publicidad e igualdad, entre otros, con el objeto de cumplir los fines propios de la contratación estatal. Lo anterior, para evitar la nulidad absoluta de los contratos que sean suscritos sin el cumplimiento de los requisitos necesarios para su validez en Bucaramanga. Así las cosas, las anteriores constataciones evidencian que el Instituto nacional de enseñanza media diversificada del INEM Bucaramanga, adelantó un procedimiento sin el lleno de los requisitos exigidos para su validez, con directa violación de los principios de transparencia, igualdad y selección objetiva establecidos en la Ley 80 de 1993.

6. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES

NOMBRE	DIRECCIÓN	DESCRIPCIÓN	SERVICIOS QUE POSEE	BIENES QUE POSEE	POBLACIÓN A ATENDER	VALOR CANON MENSUAL
SEDE A	CL 9 25 67	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	1.304	1.560.000
SEDE B	Cra. 32 16 N 28 km. 3 vía Matanza	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	111	400.000
SEDE C	Calle 5 20 14	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	250	500.000
SEDE D	Cra. 26 B Cll 3 Barrio la Independencia	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	140	400.000
SEDE F	Cra. 28 14 20 Barrio San Alonso	TIENDA ESCOLAR	LUZ Y AGUA	CASETA	225	500.000

DURACIÓN:

El contrato se hará por el término de DIEZ (10) MESES estableciéndose en el contrato tanto la fecha de inicio como fecha de terminación de acuerdo al calendario escolar.

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO:

LOCAL	VALOR TOTAL CONTRATO	VALOR MENSUAL	VALOR DIARIO
SEDE A	\$ 15.600.000	\$ 1.560.000	\$ 78.000
SEDE B	\$ 4.000.000	\$ 400.000	\$ 20.000
SEDE C	\$ 5.000.000	\$ 500.000	\$ 25.000
SEDE D	\$ 4.000.000	\$ 400.000	\$ 20.000
SEDE F	\$ 5.000.000	\$ 500.000	\$ 25.000

El oferente seleccionado pagará el canon anticipadamente durante los primeros cinco (05) días del corte de pago establecido en el contrato, el valor correspondiente, en la cuenta bancaria 903050961 de AV VILLAS cuenta CORRIENTE a nombre de la Institución, y allegará copia del respectivo soporte de pago a la oficina de contabilidad o pagaduría.

En caso de tener un (1) mes de atraso del canon, podrá darse por terminado el contrato unilateralmente y se aplicará una multa del 10% del valor del contrato por incumplimiento.

Los cánones de arrendamiento serán cancelados de acuerdo al término y forma de pago que se establezca en el contrato. Estos valores ya tienen previstos los días festivos y de receso escolar, es decir a estos cánones no se les descontará los días no laborables correspondientes a festivos y los contemplados en el calendario escolar, ni el valor correspondiente a la sumatoria o consolidado de diez (10) días continuos o discontinuos correspondientes a paros y/o huelgas que se presenten durante el término del contrato, excepto si se supera este tope, si se descontarían los días mayores a 10 de acuerdo al valor diario.

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE SANTANDER	NIT. 890.212.309-1
		DANE 168001000444
	ESTUDIOS PREVIOS	Documentos contractuales

SUPERVISIÓN:

En el momento de suscribirse el respectivo contrato de arrendamiento, se designará un supervisor para el contrato, quien se encargará de vigilar que las cláusulas del contrato se cumplan a cabalidad y hará control permanente sobre la prestación del servicio.

7. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El proceso de esta contratación se hace mediante invitación pública, donde se establecerán los requisitos habilitantes, las obligaciones del arrendatario y se determinará si hay riesgo o no para definir los mecanismos de cobertura y/o garantías.

8. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS.

La Institución Educativa ha calculado el valor de los cánones de arrendamiento, de acuerdo al histórico registrado por la Institución Educativa, correspondiente al valor de arrendamiento de los espacios físicos a arrendar los cuales tendrán la siguiente forma de pago: El oferente seleccionado pagará el canon mensual anticipadamente durante los primeros cinco (05) días de cada mes, atendiendo a la vigencia, y conforme se establezca en la minuta del contrato.

En caso de presentarse incumplimiento por parte del arrendatario, frente al pago mensual, configurándose en dos (2) meses de atraso del canon, podrá darse por terminado el contrato unilateralmente y se aplicará cláusula por 10% del valor del contrato.

El oferente seleccionado pagará el canon anticipadamente durante los primeros cinco (05) días del corte de pago establecido en el contrato y allegará copia del respectivo soporte de pago a la oficina de contabilidad.

ESTUDIO COSTO - BENEFICIO

Los ingresos que el Fondo de Servicio Educativo, perciba por concepto de arrendamientos, se consideran recursos propios, los cuales serán destinados para cubrir parte de los gastos de funcionamiento institucional, debiendo ser manejados en la respectiva cuenta bancaria, reflejándose en la contabilidad y en el manejo presupuestal.

9. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y FORMA DE EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	PONDERACIÓN MÁXIMA	FORMA DE ASIGNACIÓN DEL PUNTAJE
Valor de la Propuesta	El oferente que haya presentado el valor más alto del canon de arrendamiento de la presente invitación.	50 Puntos	Mayor valor ofertado: 50 puntos; siguiente menor valor: 45 puntos; y así sucesivamente.
Variedad y estrategias de venta	El oferente que demuestre mayor variedad y calidad de los productos	20 Puntos	Se calificará según el grado de cumplimiento evidenciado en la propuesta: Excelente (20), Bueno (15), Regular (10), Deficiente (0).
Experiencia en el manejo	El oferente que presente el mayor tiempo de experiencia certificada en el manejo de cafeterías, en el sector público o privado.	15 Puntos	Más de 3 años: 15 puntos; de 1 a 3 años: 10 puntos; menos de 1 año: 5 puntos.
Forma de pago	El oferente que proponga la fecha para el pago anticipado, en un lapso menor o igual a la fecha establecida en la presente invitación.	10 Puntos	Pago anticipado total: 10 puntos; pago en el plazo previsto: 5 puntos.

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA DE SANTANDER		NIT. 890.212.309-1
			DANE 168001000444
	ESTUDIOS PREVIOS		Documentos contractuales
Valores agregados	El oferente que presente los mejores valores agregados	5 Puntos	Excelente (5), Bueno (3), Regular (1).

Se adjudicará el contrato a quien obtenga el mayor puntaje (máximo puntaje: 100)

En caso de empate se aplicará el siguiente criterio de desempate:

- a. Adjudicar el contrato al oferente que haya presentado una mejor propuesta de los valores agregados
- b. Adjudicar el contrato a quien haya entregado primero la oferta entre los empatados, según el orden de entrega de las mismas.

10. PARTES DEL CONTRATO

ARRENDADOR: La Institución Educativa

ARRENDATARIO: QUIEN RESULTE SELECCIONADO CONFORME A LA PROPUESTA MAS FAVORABLE A LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA.

En el valor del canon de arrendamiento se encuentran incluidos los costos de servicios públicos de luz y agua, excepto de gas cuando haya punto independiente exclusivo en el local de la tienda escolar, si lo debe asumir el arrendatario.

Las estampillas e impuestos a que hubiere lugar durante la ejecución del contrato, se hacen con cargo al arrendatario, quien sea el titular de la propuesta seleccionada.

Por tratarse de un Ingreso para la Institución Educativa, no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

11. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 12 DEL DECRETO 3576 DE 2009.

No obstante, el artículo 4 del decreto 3576 de 2009, determina que dentro de los contratos de arrendamiento de inmuebles se podrá contratar tomando como única consideración los precios del mercado sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

El proceso de contratación se hace mediante invitación pública.

Se deja constancia que la INSTITUCION EDUCATIVA hará una invitación pública para efectos de recibir varias ofertas y así seleccionar la que ofrezca un valor igual o mayor al canon contemplado en los estudios previos aquí realizados.

12. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

No se exigirá la constitución de póliza de cumplimiento, toda vez que el retraso en dos meses respecto del canon de arrendamiento, será causal de terminación unilateral del contrato y dará lugar a la aplicación de la correspondiente Clausula Penal.

La oficina gestora del presente proceso es la Rectoría, quien se encuentra debidamente autorizado por el Consejo Directivo de la Institución para celebrar este tipo de contratación de conformidad con las normas legales, y de conformidad con el manual de contratación aprobado por el Consejo Directivo.

Atentamente,



OMAR FUENTES SANABRIA
RECTOR