

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA LICEO PATRIA	NIT. 804.011.722-3
		DANE 168001001408
	ESTUDIOS PREVIOS	Documentos contractuales

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

FECHA : NOVIEMBRE 07 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 estudiantil principalmente en los horarios de descanso previamente señalados por la Institución y en la jornada normal para los demás integrantes de la comunidad educativa.

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
UNICA	CR 33 No 18 - 53	TIENDA ESCOLAR	LUZ, AGUA Y GAS	TELEFONO - EXTINTOR	1.450	3.500.000

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 y restaurante; a los estudiantes exclusivamente en los horarios de descanso y tiempo de almuerzo de acuerdo con su jornada; para el resto de los miembros de la Institución Educativa en todo el tiempo de la jornada escolar, en condiciones de calidad, inocuidad 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 LICEO PATRIA	NIT. 804.011.722-3
		DANE 168001001408
	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. Numeral 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 registrá 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”. 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 LICEO PATRIA	NIT. 804.011.722-3
		DANE 168001001408
	ESTUDIOS PREVIOS	Documentos contractuales

El principio de buena fe se encuentra estrechamente relacionado con el principio de planeación que, como pilar de la actividad comercial, 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.

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
UNICA	CR 33 No 18 - 53	TIENDA ESCOLAR	LUZ, AGUA Y GAS	TELEFONO - EXTINTOR	1.450	3.500.000

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
UNICA	\$ 35.000.000	\$ 3.500.000	\$ 175.000

El oferente seleccionado pagará el canon anticipadamente durante los primeros cinco (05) días antes del ingreso al local y 5 días antes de iniciar el mes siguiente del corte de pago establecido en el contrato, el valor correspondiente, en la cuenta bancaria 46400202266 de BANCO DAVIVIENDA cuenta AHORROS 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, se aplicará una multa del 10% del valor del contrato por incumplimiento y se impide el ingreso del arrendatario al local arrendado.

El Arrendatario se obliga a cancelar al Arrendador los cánones de arrendamiento de conformidad con los términos, condiciones y forma de pago establecidos en el contrato.

Parágrafo:

Del valor total del arrendamiento se descontarán los días de receso escolar, las jornadas de desarrollo institucional y aquellos períodos en que se presente un cese de actividades prolongado, de acuerdo con lo que se determine en las disposiciones contractuales

SUPERVISIÓN:

En el momento de suscribirse el respectivo contrato de arrendamiento, se designará un supervisor para cada contrato, quien se encargará de vigilar que las cláusulas del contrato se cumplan a cabalidad con la oferta presentada y resuelta con las reglas de higiene para la inocuidad de los alimentos y hará control permanente sobre la prestación del servicio.

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA LICEO PATRIA	NIT. 804.011.722-3
		DANE 168001001408
	ESTUDIOS PREVIOS	Documentos contractuales

7. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El proceso de esta contratación se hace mediante invitación pública.

8. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SE BASA FUNDAMENTALMENTE EN LA CONTRATACIÓN REALIZADA EN EL 2025 Y EN EL NÚMERO DE PERSONAS POR ATENDER QUE PERMANECEN O AUMENTAN.

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 un (1) mes de atraso del canon, podrá darse por terminado el contrato unilateralmente y se aplicará cláusula por 10% del valor del contrato y se impide el ingreso del arrendatario al local arrendado.

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 46400202266 de BANCO DAVIVIENDA cuenta AHORROS a nombre de la Institución, y allegará copia del respectivo soporte de pago a la oficina de contabilidad o pagaduría.

El Arrendatario se obliga a cancelar al Arrendador los cánones de arrendamiento de conformidad con los términos, condiciones y forma de pago establecidos en el contrato.

Parágrafo:
Del valor total del arrendamiento se descontarán los días de receso escolar, las jornadas de desarrollo institucional y aquellos períodos en que se presente un cese de actividades prolongado, de acuerdo con lo que se determine en las disposiciones contractuales

Los ingresos que el Fondo de Servicio Educativo, perciba por concepto de arrendamientos, se consideran recursos propios, los cuales serán destinados para cubrir los gastos de mejoramiento locativos de la institución, 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

Valor de la Propuesta	El oferente que haya presentado el valor más alto del canon de arrendamiento de la presente invitación.	50 Puntos
Variedad y estrategias de venta	El oferente que demuestre mayor variedad, calidad y precio de los productos	15 Puntos
	El oferente que presente productos preparados en sitio incluyendo almuerzos (menú infantil y menú para adulto)	15 puntos
Administración y Atención	El oferente que se compromenta a estar personalmente en la administración y atención del servicio	10 Puntos
Valores agregados en favor de los estudiantes	El oferente que presente los mejores valores agregados	5 puntos
	El oferente que presente amoblamiento exterior e interior de la tienda escolar	5 Puntos

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

	INSTITUCIÓN EDUCATIVA LICEO PATRIA		NIT. 804.011.722-3
			DANE 168001001408
	ESTUDIOS PREVIOS		Documentos contractuales

Para poderse calificar las ofertas de la convocatoria Ceder en calidad de arrendamiento un espacio en la sede única para prestar el servicio de tienda escolar a la comunidad educativa de la Institución Educativa Liceo Patria de Bucaramanga, DEBEN TENER VOLUMEN O GRAMAJE DEL PRODUCTO JUNTO AL VALOR AL PÚBLICO Y DETERMINAR LA LISTA DE ALIMENTOS PREPARADOS EN SITIO Y LOS QUE INGRESAN A CAFETERÍA.

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

En el valor del canon de arrendamiento no se encuentran incluidos los costos de servicios públicos.

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 LICEO PATRIA hará una invitación pública a través de la página oficial de la Institución www.liceopatria.edu.co 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 un mes respecto del canon de arrendamiento, será causal de terminación unilateral del contrato y dará lugar a la aplicación de la correspondiente Clausula Penal y el impedimento a continuar con el servicio.

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,



ÁLVARO GÓMEZ PEÑA
 RECTOR