ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

*Proceso N.°*RE-IEFEBA-026-2026 — *Mantenimiento y obras menores — Cartagena de Indias,* 09 *de noviembre de 2026*

1. Objeto del estudio previo

El presente documento justifica la necesidad, conveniencia y oportunidad de contratar con cargo al Fondo de Servicios Educativos el siguiente objeto:

Contratar, a precios unitarios fijos y a todo costo, la ejecución de obras menores de mantenimiento, reparación y conservación de la infraestructura física a cargo de la Institución Educativa Alberto Elías Fernández Baena, consistentes en: GRUPO 1, sede de primaria: el detallado y la pintura de seis (6) salones, de la sede, de la parte posterior de los seis (6) salones, de seis (6) baños y de la reja principal; el mantenimiento de seis (6) lavamanos con cambio de tuberías; el mantenimiento de la placa de techo de los salones y el cambio de láminas de cielo raso en salones; y GRUPO 2, sede en arriendo de Pie de la Popa: el mantenimiento y la reparación de baños obstruidos, la reparación de daños eléctricos en salones, el desmonte de ventiladores y las reparaciones locativas requeridas para la restitución a satisfacción del inmueble; todo conforme a las especificaciones técnicas, cantidades y condiciones establecidas en los documentos del proceso.

Se elabora en cumplimiento del deber de planeación que imponen los numerales 7 y 12 del artículo 25 y el numeral 1 del artículo 30 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, en lo aplicable según la cuantía, y el reglamento de contratación adoptado por el Consejo Directivo mediante Acuerdo N.° 02 de 22 de febrero de 2026.

2. Antecedentes

La Institución es un establecimiento educativo oficial del Distrito de Cartagena de Indias que administra sus recursos a través del Fondo de Servicios Educativos, cuenta contable carente de personería jurídica, cuya ordenación del gasto corresponde al Rector.

Con ocasión de la reconstrucción de la sede principal, adjudicada al Consorcio Marfil con plazo de veinticuatro (24) meses, la Institución ha prestado el servicio en el inmueble de la Carrera 22 No. 29D–92, Pie de la Popa, identificado con matrícula inmobiliaria 060-3075, tomado en arrendamiento a DJC Construcciones S.A.S., mediante los Contratos RE-IEFEBA-001-2026, adicionado por Otrosí 001, y RE-IEFEBA-012-2026 para agosto y septiembre de 2026, y las prórrogas o contratos posteriores que correspondan. La Institución prevé la entrega de dicho predio fecha prevista de restitución el 01 de diciembre de 2026.

En la vigencia 2026 se tramitó el proceso RE-IEFEBA-014-2026, respaldado por el CDP 00039, para destape de aparatos sanitarios y traslado de ventiladores a aulas de esa sede. El presente proceso responde a novedades posteriores y a la preparación de la restitución del inmueble.

La necesidad se encuentra soportada en reportes del sistema institucional de requerimientos y registro fotográfico, e incluida en el Plan Anual de Adquisiciones y el presupuesto de la vigencia.

3. Descripción de la necesidad

3.1. Grupo 1: sede de primaria

La sede de primaria, ubicada en EL BOSQUE, requiere la recuperación de los acabados y de los sistemas de servicio de sus ambientes escolares. Los seis salones, su parte posterior, las fachadas de la sede y la reja principal están expuestos a las condiciones de humedad, temperatura y salinidad propias del clima costero de Cartagena, que aceleran el deterioro de pinturas, revoques y elementos metálicos. Según el diagnóstico institucional, se requiere intervenir: Cuyo estado se encuentra en deterioro por el uso del bien.

Los seis lavamanos y seis baños son elementos directos de saneamiento básico. El deterioro de sus tuberías compromete el suministro, la evacuación de aguas y las condiciones de higiene de los estudiantes. La placa de techo y el cielo raso de los salones protegen el espacio de aprendizaje; las filtraciones y las láminas deterioradas generan riesgo de desprendimiento, afectan las instalaciones y limitan el uso de las aulas.

3.2. Grupo 2: sede en arriendo de Pie de la Popa

En la sede arrendada existen baños obstruidos y daños eléctricos en salones que afectan la salubridad y la seguridad de sus ocupantes, y se requiere desmontar los ventiladores de la Institución antes de la entrega del predio. Además, el arrendatario debe restituir el inmueble en el estado en que lo recibió, considerado el deterioro por el uso y goce legítimos (Código Civil, art. 2005).

El alcance de este Grupo se limita a las reparaciones locativas y a los daños imputables a la Institución o a sus dependientes y usuarios, determinados mediante comparación entre el acta o inventario de entrega inicial del inmueble y la visita conjunta con el arrendador. No comprende reparaciones necesarias no locativas, deterioros por vetustez, fuerza mayor, caso fortuito o defectos de construcción, que corresponden al arrendador (Código Civil, arts. 1985 y 2028), salvo estipulación contractual distinta.

3.3. Por qué se requiere el proceso

Se requiere adelantar el proceso porque el deterioro de superficies, redes sanitarias, cielos rasos, placa e instalaciones eléctricas incide directamente en la seguridad, salubridad y dignidad de los ambientes donde se presta el servicio público educativo, mientras que la restitución del inmueble arrendado exige atender oportunamente las obligaciones legales de la Institución como arrendataria para evitar reclamaciones y mayores costos; atender ambas necesidades mediante un solo proceso, con grupos y costos separados, permite aplicar reglas uniformes de selección, aprovechar una misma movilización de personal y materiales, y evitar el fraccionamiento de una necesidad de una misma naturaleza técnica.

3.4. Conveniencia y oportunidad

Es conveniente ejecutar las intervenciones en periodos sin actividad académica o por frentes aislados, para proteger a los estudiantes y no interrumpir el servicio. Es oportuno iniciar el proceso en noviembre de 2026, en consideración al cierre del calendario escolar y a la fecha prevista de restitución del inmueble, con compromiso y ejecución ajustados a la vigencia fiscal.

4. Contrato a celebrar

4.1. Ficha del contrato

Objeto	Contratar, a precios unitarios fijos y a todo costo, la ejecución de obras menores de mantenimiento, reparación y conservación de la infraestructura física a cargo de la Institución Educativa Alberto Elías Fernández Baena, consistentes en: GRUPO 1, sede de primaria: el detallado y la pintura de seis (6) salones, de la sede, de la parte posterior de los seis (6) salones, de seis (6) baños y de la reja principal; el mantenimiento de seis (6) lavamanos con cambio de tuberías; el mantenimiento de la placa de techo de los salones y el cambio de láminas de cielo raso en salones; y GRUPO 2, sede en arriendo de Pie de la Popa: el mantenimiento y la reparación de baños obstruidos, la reparación de daños eléctricos en salones, el desmonte de ventiladores y las reparaciones locativas requeridas para la restitución a satisfacción del inmueble; todo conforme a las especificaciones técnicas, cantidades y condiciones establecidas en los documentos del proceso.
Tipología	Contrato de obra (Ley 80 de 1993, art. 32, num. 1), por recaer en trabajos materiales de mantenimiento y reparación sobre bienes inmuebles, con independencia de que se denomine “servicio de mantenimiento” (ANCP-CCE, Concepto C-1310 de 2026).
Clasificación UNSPSC	72102900 (mantenimiento y reparación de instalaciones); 72151100 (plomería); 72151300 (pintura); 72151500 (sistemas eléctricos).
Presupuesto oficial	$10.132.513,00 incluido AIU, IVA sobre utilidad cuando aplique y demás costos, resultante del estudio de mercado.
Respaldo presupuestal	CDP N.° 059 del 06/11/2026; fuente 02074400; rubro 03210706 — Mantenimiento en general, y CDP N.° 060 del 06/11/2026; fuente 02040206; rubro 03210706 — Mantenimiento en general.
Plazo	[Treinta (30)] días calendario desde la suscripción del acta de inicio, sin exceder [31 de diciembre de 2026]. El Grupo 2 deberá concluir a más tardar [fecha anterior a la restitución].
Lugar de ejecución	Sede de primaria: [dirección]. Sede en arriendo: Carrera 22 No. 29D–92, Pie de la Popa, Cartagena de Indias.
Forma de pago	Sin anticipo. Pagos por cantidades realmente ejecutadas y recibidas, mediante [acta parcial y acta final], previa factura o cuenta de cobro, informe de supervisión y constancia de pago de seguridad social y parafiscales.
Supervisión	Rector o funcionario designado por escrito (Ley 1474 de 2011, arts. 83 y 84), con [apoyo técnico idóneo] para la placa y las instalaciones eléctricas.

4.2. Modalidad de selección

La modalidad se determina con el valor final del presupuesto oficial y con el SMMLV de 2026, fijado en $1.750.905:

Presupuesto oficial	Equivalencia	Régimen y modalidad
Hasta $35.018.100	Hasta 20 SMMLV	Reglamento de contratación del Consejo Directivo (Ley 715 de 2001, art. 13; Decreto 1075 de 2015, art. 2.3.1.6.3.17).
Más de $35.018.100 y hasta $49.025.340	Más de 20 y hasta 28 SMMLV	Estatuto General, mínima cuantía (Ley 1474 de 2011, art. 94; Decreto 1082 de 2015, art. 2.2.1.2.1.5.1 y ss.), verificando documentos tipo (Resolución ANCP-CCE 541 de 2025).
Más de $49.025.340 y hasta $490.253.400	Más de 28 y hasta 280 SMMLV	Estatuto General, selección abreviada de menor cuantía (Ley 1150 de 2007, art. 2, num. 2, lit. b), con documentos tipo cuando apliquen.

Los topes de 28 y 280 SMMLV presuponen que el presupuesto anual de la Institución sea inferior a 120.000 SMMLV, circunstancia que debe certificarse. La práctica registrada en SECOP II por instituciones educativas de Cartagena es consistente con esta segmentación, como se detalla en el estudio del sector. La división en grupos atiende a la contabilización y control de costos y no constituye fraccionamiento, porque el valor para determinar la modalidad es la suma de ambos.

4.3. Especificaciones técnicas y cantidades

Ítem	Actividad	Especificación mínima	Unid.	Cant.
GRUPO 1: SEDE DE PRIMARIA				
1.1	Detallado y pintura interior de 6 salones	Protección de mobiliario y pisos; retiro de pintura suelta; resane y regularización con estuco; lijado; imprimante si se requiere; mínimo dos manos de pintura vinílica lavable tipo 1, en el color institucional.	m²	[__]
1.2	Detallado y pintura de la sede	Limpieza de superficies, tratamiento de humedades superficiales, resane y mínimo dos manos de pintura para exteriores, apta para ambiente marino.	m²	[__]
1.3	Detallado y pintura de parte posterior de 6 salones	Igual a ítem 1.2, incluyendo andamios o medios de acceso seguros.	m²	[__]
1.4	Mantenimiento de lavamanos con cambio de tubería	Desmonte y reinstalación; reemplazo de tubería y accesorios de suministro y desagüe en PVC; revisión o reposición de grifería, sifón y anclajes; resane de regatas; prueba de presión y de estanqueidad.	Und.	6
1.5	Detallado y pintura de 6 baños	Limpieza y desinfección; resane; pintura lavable con protección antihongos en muros y techos no enchapados; tratamiento de puertas y marcos.	Und. / m²	6 / [__]
1.6	Mantenimiento de placa de techo de salones	Limpieza; sellado de fisuras no estructurales; tratamiento de juntas y bajantes; impermeabilización con sistema compatible y garantía. Prueba de estanqueidad. No incluye intervención estructural.	m²	[__]
1.7	Cambio de lámina de cielo raso	Desmonte y retiro; ajuste de perfilería y cuelgues; suministro e instalación de lámina [material y dimensión], con acabado uniforme; verificación previa de luminarias y cableado.	Und. / m²	[__]
1.8	Detallado y pintura de reja principal	Remoción de óxido y pintura suelta; reparación de puntos deteriorados; anticorrosivo y mínimo dos manos de esmalte para exteriores.	m²	[__]
GRUPO 2: SEDE EN ARRIENDO DE PIE DE LA POPA				
2.1	Mantenimiento y destape de baños	Diagnóstico; destape mecánico o por hidrolavado; revisión de sifones, trampas y cajas de inspección; reposición de accesorios afectados; prueba de funcionamiento.	Punto	[__]
2.2	Reparación de daño eléctrico en salones	Diagnóstico con medición; identificación de la causa; reparación de circuitos, tomas, interruptores y protecciones; pruebas de continuidad y aislamiento; ejecución por personal calificado conforme al RETIE.	Punto / salón	[__]
2.3	Desmonte de ventiladores	Desenergización segura; desmonte sin daños; retiro de soportes; aislamiento de puntos; resane y retoque; entrega de los bienes por código de inventario en [lugar de custodia].	Und.	[__]
2.4	Reparaciones por daños para restitución	Exclusivamente las relacionadas en el acta comparativa suscrita con el arrendador, a precios unitarios del contrato o, para actividades no previstas, previamente aprobados por el supervisor.	Según acta	[__]
ACTIVIDADES COMUNES				
3.1	Orden, aseo y disposición de residuos	Señalización y aislamiento de frentes; limpieza diaria y final; retiro y disposición de residuos de construcción en sitio autorizado, con soporte.	Global	1

Antes de iniciar, el contratista y el supervisor verificarán en sitio medidas y cantidades. La materialidad de pinturas, tuberías e impermeabilizantes será de primera calidad, acreditada con ficha técnica. Si

en la placa aparecen fisuras activas, deformaciones, acero expuesto u otros signos de compromiso estructural, se suspenderá esa actividad hasta contar con concepto de ingeniero civil, porque dicha intervención excedería una reparación locativa.

4.4. Obligaciones específicas del contratista

- Ejecutar las actividades conforme a las especificaciones y entregar programación por frentes de trabajo compatible con la operación escolar.
- Garantizar personal idóneo, con matrícula profesional vigente para actividades eléctricas, y personal certificado cuando exista trabajo en alturas.
- Implementar medidas de SG-SST, aislamiento de áreas y protección de estudiantes; prohibir el ingreso de terceros a los frentes.
- Entregar registro fotográfico antes, durante y después, memorias de cantidades, fichas técnicas y pruebas realizadas.
- Reparar a su costa los daños causados y los defectos que se presenten durante el periodo de garantía.
- Efectuar el desmonte de ventiladores con trazabilidad por bien y entregar acta de recibo al responsable de inventarios.
- Mantener al día las obligaciones con el sistema de seguridad social integral y parafiscales.

4.5. Requisitos habilitantes y evaluación

- **Capacidad jurídica:** persona natural o jurídica con objeto relacionado; RUT, certificado de existencia y representación cuando aplique; cédula; ausencia de inhabilidades (Ley 80 de 1993, art. 8) y consulta de antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales y de medidas correctivas.
- **Experiencia:** mínimo [uno (1)] contrato terminado en los últimos [tres (3)] años, en mantenimiento locativo u obras civiles, por valor no inferior a [50%] del presupuesto oficial.
- **Personal mínimo:** [maestro de obra; técnico electricista con matrícula; plomero].
- **RUP:** exigible únicamente si la modalidad finalmente aplicable lo requiere.
- **Evaluación:** menor precio entre ofertas habilitadas y técnicamente conformes, salvo disposición distinta del reglamento o de los documentos tipo aplicables. Desempate conforme a la norma aplicable.

4.6. Garantías

Amparo	Valor sugerido	Vigencia sugerida
Cumplimiento	10% del contrato	Plazo y cuatro (4) meses más
Salarios y prestaciones sociales	5% del contrato	Plazo y tres (3) años más
Estabilidad y calidad de la obra	[10%] del contrato	[Un (1) año] desde el recibo a satisfacción
Responsabilidad civil extracontractual	[Según régimen]	Plazo de ejecución

Hasta 20 SMMLV, la exigencia se regirá por el reglamento del Consejo Directivo. En mínima cuantía, la Entidad decidirá motivadamente su exigencia (Decreto 1082 de 2015, art. 2.2.1.2.1.5.4). En las demás modalidades se aplicará el artículo 2.2.1.2.3.1.1 y siguientes del mismo decreto. Por la naturaleza de las actividades y la presencia de estudiantes, se recomienda exigir al menos cumplimiento y calidad.

4.7. Análisis de riesgos

En contratos hasta 20 SMMLV no resulta exigible la matriz prevista por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, pero el análisis integra el deber de planeación (ANCP-CCE, Concepto C-1208 de 2026). Por ello se identifican los siguientes riesgos:

Riesgo	Prob. / Imp.	Asignado a	Tratamiento
Mayores cantidades por medición insuficiente	Media / Alta	Entidad	Visita técnica, cuadro de cantidades y pago por cantidades ejecutadas dentro del valor contratado.
Variación de precios de materiales y mano de obra	Media / Media	Contratista	Precios fijos durante el plazo; oferta con estructura de costos.
Accidente de estudiantes o trabajadores	Baja / Alta	Contratista	SG-SST, aislamiento, horarios sin clases, afiliación ARL y amparos.
Patología estructural oculta en placa	Media / Alta	Entidad	Suspensión de la actividad y concepto de ingeniero.
Incumplimiento antes de la restitución	Media / Alta	Contratista	Cronograma con hito para Grupo 2, multas y garantía.
Pago de reparaciones a cargo del arrendador	Media / Alta	Entidad	Acta comparativa previa; ítem 2.4 limitado a lo imputable al arrendatario.
Superposición con otras obras o garantías	Baja / Alta	Entidad	Certificación de no duplicidad antes de la apertura.
Deficiente calidad o reaparición de fallas	Media / Media	Contratista	Fichas técnicas, pruebas, supervisión y garantía de calidad.

5. Justificación y fundamentos jurídicos

5.1. Justificación legal y normativa

- **Constitución Política:** artículos 44, 67, 209 y 365, sobre derechos de los niños, educación como servicio público, principios de la función administrativa y prestación eficiente de los servicios públicos.
- **Ley 115 de 1994:** fines de la educación y organización del gobierno escolar.
- **Ley 715 de 2001:** artículos 11 a 14, en especial el artículo 13, que somete los contratos del Fondo de cuantía inferior a 20 SMMLV a los principios de igualdad, moralidad, imparcialidad y publicidad, y al reglamento del Consejo Directivo.
- **Decreto 1075 de 2015:** artículo 2.3.1.6.3.11, numeral 2, que autoriza el “mantenimiento, conservación, reparación, mejoramiento y adecuación de los bienes muebles e inmuebles” y exige estudio técnico y aprobación previa de la entidad territorial certificada para obras que modifiquen la infraestructura; artículo 2.3.1.6.3.13, cuyas prohibiciones no comprenden este gasto; y artículo 2.3.1.6.3.17, que define el régimen contractual según el umbral de 20 SMMLV.
- **Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 2195 de 2022 y Decreto 1082 de 2015:** aplicables por remisión cuando la cuantía supere 20 SMMLV y, en cuanto a principios, a toda la gestión contractual.
- **Ley 610 de 2000 y Ley 1952 de 2019:** régimen de responsabilidad fiscal y disciplinaria que exige la correcta destinación de los recursos públicos.
- **Ley 1712 de 2014:** transparencia y publicidad de la información contractual.

5.2. Justificación jurídica

Procedencia del gasto. El objeto se encuadra en el numeral 2 del artículo 2.3.1.6.3.11 del Decreto 1075 de 2015 y guarda relación con el Proyecto Educativo Institucional porque garantiza las

condiciones físicas requeridas para desarrollar las actividades pedagógicas. Corresponde a mantenimiento y reparación, no a modificación de la infraestructura. El Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.10, considera reparaciones locativas, que no requieren licencia, las obras para mantener el inmueble en condiciones de higiene y ornato, incluida la sustitución o mejoramiento de cielos rasos, pintura y redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas, siempre que no se afecte la estructura portante.

Intervención en inmueble arrendado. El numeral 5 del mismo artículo autoriza el arrendamiento de inmuebles requeridos por la Institución. De ese vínculo se derivan obligaciones legales del arrendatario: efectuar las reparaciones locativas (Código Civil, arts. 1998, 2028, 2029 y 2030) y restituir la cosa en el estado en que la recibió (art. 2005). Su atención constituye el cumplimiento de una obligación accesoria del contrato financiado con el Fondo y previene mayores erogaciones. En cambio, las reparaciones necesarias no locativas corresponden al arrendador (art. 1985) y, de ser asumidas por la Institución, tendrían que gestionarse como reembolsables (art. 1993); pagarlas sin ese soporte podría configurar daño patrimonial en los términos del artículo 6 de la Ley 610 de 2000. Por esta razón, el ítem 2.4 opera solo con acta comparativa y prevalecen las estipulaciones del contrato de arrendamiento.

Fuente de los recursos. El CDP debe corresponder a una fuente que admita este gasto. Los recursos adicionales de SGP-calidad gratuidad regulados por la Circular 016 del 31 de marzo de 2025 del Ministerio de Educación Nacional, destinados a formación integral y fortalecimiento de ambientes de preescolar, no constituyen fuente de este proceso: de acuerdo con la lectura de la Secretaría de Educación del Distrito de Bogotá (Memorando DF-011 de 2025), su componente de infraestructura se circunscribe a aulas, baños a escala y espacios de uso exclusivo de preescolar. Los salones de primaria y la sede arrendada no se ajustan a esa destinación, y sus excedentes conservan la destinación específica.

Tipología. Tratándose de trabajos materiales sobre inmuebles, el contrato es de obra (Ley 80 de 1993, art. 32, num. 1; Concepto C-1310 de 2026). Si la cuantía supera 20 SMMLV, deberá verificarse la obligatoriedad de los documentos tipo de infraestructura social, aplicables a procesos con aviso de convocatoria publicado desde el 16 de febrero de 2026, según su ámbito y matrices. También serán obligatorias las cláusulas excepcionales previstas en el artículo 14 de la Ley 80 de 1993 para contratos de obra.

5.3. Justificación técnica

Las actividades corresponden a intervenciones correctivas y de conservación que no alteran la distribución, el volumen o la estructura de las edificaciones. La secuencia exigida (preparación de superficies, tratamiento de humedad y corrosión, y aplicación de sistemas compatibles) responde a las condiciones ambientales de Cartagena y busca prolongar la durabilidad de la inversión. El cambio de tuberías evita reparaciones repetitivas sobre redes deterioradas; la impermeabilización de la placa debe preceder al cambio de cielo raso y a la pintura interior, para evitar que nuevas filtraciones dañen los acabados.

La ejecución observará, en lo pertinente: RETIE (Resolución 40117 de 2024, modificada por la Resolución 40284 de 2026 del Ministerio de Minas y Energía); NTC 1500 para instalaciones hidráulicas y sanitarias; NTC 4595 para ambientes escolares; Decreto 1072 de 2015 y Resolución 0312 de 2019 en seguridad y salud en el trabajo; Resolución 4272 de 2021 para trabajo en alturas; y Resolución 0472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021, para residuos de construcción y demolición.

6. Otros aspectos

- **Publicidad:** publicación del proceso en SECOP y en los canales institucionales, según el régimen resultante y el reglamento.
- **Tributos y deducciones:** retenciones aplicables, estampillas distritales que correspondan y contribución especial del 5% sobre contratos de obra pública (Ley 1106 de 2006, art. 6, y sus prórrogas), que debe validarse contablemente antes de la oferta.
- **Inventarios:** los ventiladores desmontados permanecerán registrados bajo custodia institucional y sus movimientos deberán constar en el módulo de inventario devolutivo.
- **Vínculo con la restitución:** al concluir el Grupo 2 se suscribirá acta de entrega y recibo con el arrendador, y sus resultados se incorporarán a la liquidación del contrato de arrendamiento.
- **Liquidación:** en los términos del reglamento o del artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, según corresponda.

_____

ALBERTO RENTERÍA MENA

Rector — Ordenador del Gasto del Fondo de Servicios Educativos

Proyectó: Jahn Carlos Vázquez Teherán, Profesional Universitario.

ESTUDIO DEL SECTOR Y DE MERCADO

Mantenimiento y obras menores — Proceso N.° [IP-IEFEBA-FSE-___-2026]

1. Objeto y alcance

El estudio analiza, conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y a la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de la Agencia Nacional de Contratación Pública, las condiciones legales, comerciales, financieras, técnicas y de oferta y demanda aplicables a las obras menores de mantenimiento en instituciones educativas oficiales. Se aplica como buena práctica aun si el valor no supera 20 SMMLV.

2. Aspectos generales del sector

Económico. El objeto pertenece a las actividades especializadas de construcción y mantenimiento de edificaciones, intensivas en mano de obra y materiales de ferretería. Para 2026, el salario mínimo se fijó en $1.750.905, con incremento del 23% frente a 2025, lo que presiona el componente laboral de los precios y limita la comparación directa con contratos de años anteriores.

Técnico. Reúne oficios de pintura, mampostería menor, plomería, electricidad, impermeabilización e instalación de cielos rasos. Las actividades eléctricas exigen personal calificado y las de altura, certificación vigente.

Regulatorio. Lo rigen las normas de los Fondos de Servicios Educativos, el Estatuto General por encima de 20 SMMLV, y las normas técnicas citadas en los estudios previos.

3. Análisis de la demanda: procesos similares

La tabla siguiente presenta contratos de instituciones educativas oficiales obtenidos del conjunto de datos abiertos **SECOP II — Contratos Electrónicos** (datos.gov.co), con consulta del 8 de noviembre de 2026. Está ordenada por territorio: Cartagena, resto de Bolívar y otras regiones. Los montos corresponden al valor registrado en SECOP para el contrato.

La columna de necesidad recoge lo registrado en el objeto o la descripción del proceso. El conjunto de datos no incluye el estudio previo completo; el signo (*) indica que la necesidad se deduce del objeto registrado.

Tabla 1. Procesos similares en instituciones educativas oficiales

Contratista	Contratante	Objeto	Monto	Definición de la necesidad	Año / ID SECOP
A. DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS					
MCM Ingeniería Proyectos y Construcciones S.A.S. (NIT 901089077)	I.E. de Promoción Social de Cartagena	Adecuación de escalera que conduce al aula número 5; demolición de pasamanos; elaboración e instalación de pasamanos en tubería galvanizada; pintura de la estructura en esmalte blanco previa aplicación de anticorrosivo y retiro del material sobrante, sede principal.	$4.883.256	Reposición de un elemento de circulación deteriorado y su protección anticorrosiva. (*)	2023 NTC.3901797
José Francisco Lobelo Zúñiga (Doc. 73569728)	I.E. Fernando de la Vega	Mejoramiento de los ambientes escolares a través de obras civiles que contribuyan a garantizar espacios seguros y adecuados para el desarrollo de las actividades académicas.	$32.626.866	Garantizar espacios seguros y adecuados para las actividades académicas.	2025 NTC.8553035
COVILSA S.A.S. (NIT 806008205)	I.E. de Fredonia	Obras de mejoramiento y adecuación en las aulas de informática.	$53.683.740	Mejorar las condiciones físicas de las aulas de informática. (*)	2024 NTC.7113011
COVILSA S.A.S. (NIT 806008205)	I.E. de Fredonia	Mantenimiento, mejoramiento y ampliación de la red eléctrica.	$53.344.684	Mantener y ampliar la capacidad y funcionamiento de la red eléctrica institucional. (*)	2024 NTC.7114083
Reingeniería Integral S.A.S. (NIT 901358559)	I.E. Salim Bechara	Obras de adecuación y reparación en la institución educativa.	$57.163.342	Reparar y adecuar la infraestructura física de la institución. (*)	2023 NTC.5059795
Construcciones Ambiente y Tecnología (NIT 900557745)	I.E. Fundación Pies Descalzos	Mejoramiento de los ambientes de aprendizaje mediante obras civiles orientadas a la impermeabilización de la infraestructura física.	$100.285.700	Garantizar condiciones seguras, funcionales y adecuadas para las actividades pedagógicas.	2025 NTC.8760096
Álvaro Enrique Orozco Muñoz	I.E. República de Argentina	Mejoramiento de los ambientes de aprendizaje mediante el mantenimiento de la infraestructura física.	$106.813.837	Mejorar los ambientes de aprendizaje a partir del mantenimiento de la planta física.	2025 NTC.9104654
Construcciones Ambiente y Tecnología (NIT 900557745)	I.E. La Libertad	Obras menores en la infraestructura física consistentes en cambio de cubierta, reparación de la estructura, impermeabilización de paredes e instalación de nuevos sistemas eléctricos en bloque de sala de sistemas, biblioteca y sala de profesores.	$113.100.944	Corregir el deterioro de cubierta, muros y sistemas eléctricos de un bloque en uso. (*)	2025 NTC.8182820
COVILSA S.A.S. (NIT 806008205)	I.E. de Pontezuela	Obras de mejoramiento y adecuación en las aulas de la institución etnoeducativa.	$129.572.625	Mejorar y adecuar las aulas de la institución. (*)	2025 NTC.8670343
YCO Ingeniería S.A.S. (NIT 901691787)	I.E. María Reina	Mantenimiento de la infraestructura física, que comprende cambio de cubierta y demás obras menores necesarias.	$199.921.893	Garantizar condiciones adecuadas de estudio y bienestar para la comunidad educativa.	2025 NTC.8708469
ICPR Construcciones S.A.S. (NIT 901245514)	I.E. Arroyo de Piedra	Ejecución de adecuaciones y mejoras locativas en las instalaciones físicas.	$233.976.755	Garantizar condiciones óptimas que favorezcan la calidad educativa y el bienestar de los estudiantes.	2025 NTC.8944224

Contratista	Contratante	Objeto	Monto	Definición de la necesidad	Año / ID SECOP
B. DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR (FUERA DE CARTAGENA)					
Ospino García (Doc. 1091673754)	I.E. de Norosí	Obras de mantenimiento y ampliación a las instalaciones físicas y sanitarias de la sede Mina 30.	$44.997.653	Sede en mal estado general, con problemas de movilidad reducida y deterioro del entorno físico que afecta a la comunidad.	2023 NTC.4171585
ERO Construcciones (Doc. 1052574072)	I.E. de Norosí	Obras de mantenimiento, adecuación y ampliación a las instalaciones físicas y sanitarias de varias sedes.	$54.891.771	Recuperar instalaciones físicas y sanitarias de las sedes. (*)	2024 NTC.6892385
Libardo Antonio Agudelo Amelines (Doc. 4459664)	I.E. Manuel Francisco Obregón (Pinillos)	Adquisición de artículos de ferretería para adecuación de techo de dos aulas, sede principal de primaria.	$8.244.100	Adecuar el techo de aulas de primaria. (*)	2026 NTC.10387565
Gloria del Carmen Vergara Quintero (Doc. 26764854)	I.E. La Palma (Morales)	Suministro de materiales de construcción para adecuación y reparación en sede principal y sedes anexas, vigencia 2023.	$7.000.000	Proveer materiales para reparar las instalaciones educativas. (*)	2023 NTC.4357973
C. OTRAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS OFICIALES DE COLOMBIA					
Franklin Puello Ospino (Doc. 72201695)	I.E. San Sebastián (Malambo, Atlántico)	Pintura general parte interna y externa (oficinas, coordinación, sala de profesores, biblioteca y salones), incluyendo puertas y rejas, a todo costo.	$7.000.000	Recuperar acabados internos y externos de la planta física. (*)	2023 NTC.5146658
Construmetálicas RF	Colegio de Cultura Popular IED (Bogotá)	Servicios de mantenimiento a monto agotable para servicios hidrosanitarios, lavamanos, lavado de cubiertas y reparaciones menores.	$7.000.000	Mantener en servicio redes hidrosanitarias, lavamanos y cubiertas. (*)	2024 NTC.5646878
Jamir Alfredo Freile de Alba (Doc. 72429171)	I.E. Villa Estadio (Soledad, Atlántico)	Mano de obra para arreglo de baños.	$7.000.000	Rehabilitar baterías sanitarias. (*)	2025 NTC.7206223
Farly Stefany Bejarano Flórez (Doc. 1110547453)	I.E. Técnica Juan Lozano y Lozano (Ibagué)	Resane de paredes y aplicación de pintura exterior a salones del sector de la tienda escolar y demarcación de cancha múltiple, sede primaria.	$12.599.290	Recuperar el acabado exterior de salones de la sede primaria. (*)	2024 NTC.6241674
Construmantenimientos JS S.A.S. (NIT 901275655)	I.E. Técnica Manuela Beltrán (Soledad, Atlántico)	Reparación de sala de informática: retiro de revestimiento rústico, estuco plástico y pintura en paredes y cielo raso (126 m² a $31.746/m²), entre otras actividades.	$14.203.810	Rehabilitar acabados de un ambiente pedagógico. (*)	2024 NTC.4471719
SYL Soluciones Integrales S.A.S. (NIT 901847291)	I.E. Chenche Balsillas (Coyaima, Tolima)	Adecuación y mejoramiento a todo costo de un aula de primera infancia, con enchape, pintura, cielo raso y red eléctrica, entre otros.	$24.893.778	Adecuar un ambiente destinado a la primera infancia. (*)	2025 NTC.8670024
Hernández Romero Ingeniería S.A.S. (NIT 900548186)	I.E. Técnico Francisco Lucea (San Luis de Palenque, Casanare)	Mantenimiento y adecuación eléctrico, sanitario, muro y pintura en la planta física de la sede principal.	$25.632.800	Mejorar las condiciones locativas de la infraestructura educativa.	2025 NTC.7585643
José Raúl González Rivera (Doc. 92558977)	I.E. Escuela Normal Superior de Corozal (Sucre)	Desmonte de cielo raso en machimbre e instalación de cielo raso en PVC y pintura en sala de profesores; desmonte e instalación de cielo raso en aulas, entre otras adecuaciones.	$66.839.035	Reponer cielos rasos deteriorados en aulas y sala de profesores. (*)	2026 NTC.10238305

4. Conclusiones de la demanda

Territorio	Contratos	Mínimo	Máximo	Mediana
Cartagena	11	$4.883.256	$233.976.755	$100.285.700
Bolívar (sin Cartagena)	4	$7.000.000	$54.891.771	$26.620.877
Otras regiones	8	$7.000.000	$66.839.035	$13.401.550
Total	23	$4.883.256	$233.976.755	$44.997.653

Estos valores no son un referente de precio para este proceso, porque difieren en alcance, cantidades y vigencia. Sirven para caracterizar el mercado y arrojan las siguientes conclusiones:

- Las intervenciones puntuales de pintura o baños se concentran en valores cercanos a $7 millones a $14 millones; los paquetes que combinan varias especialidades tienden a superar los $24 millones; y las intervenciones en bloques o cubiertas de Cartagena superan los $100 millones.
- En Cartagena, los contratos registrados entre 2023 y 2025 se tramitaron, en general, por régimen especial en valores bajos, por mínima cuantía en el rango intermedio y por selección abreviada de menor cuantía en valores superiores, lo cual confirma la segmentación del numeral 4.2 de los estudios previos.
- Este proceso combina doce actividades técnicas en dos sedes; por ello, la modalidad no debe presumirse y dependerá del presupuesto soportado.

5. Análisis de la oferta

El mercado incluye personas naturales y sociedades de pequeña escala. En Cartagena aparecen con recurrencia COVILSA S.A.S., YCO Ingeniería S.A.S. y Construcciones Ambiente y Tecnología, junto con contratistas de un solo contrato en la muestra, lo cual indica oferta local suficiente para promover concurrencia. Las barreras de entrada son bajas para pintura y resanes, y mayores en impermeabilización, instalaciones eléctricas calificadas y capacidad de atender frentes simultáneos.

6. Estudio de mercado y presupuesto oficial

El valor se determinará con mínimo tres (3) cotizaciones comparables, solicitadas sobre el mismo cuadro de cantidades, con visita técnica a ambas sedes, validez no inferior a [30] días y discriminación de costos directos, AIU e IVA. Se descartarán las ofertas no comparables o con desviaciones injustificadas, dejando constancia. El único precio unitario público localizado en la muestra es de $31.746/m² por estuco y pintura en 2024 (I.E. Manuela Beltrán, Soledad), útil solo como referencia histórica.

Ítem	Unid.	Cant.	Cotiz. 1	Cotiz. 2	Cotiz. 3	Promedio
1.1 Pintura de salones	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
1.2 Pintura de la sede	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
1.3 Parte posterior de salones	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
1.4 Lavamanos con tubería	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
1.5 Baños	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
1.6 Placa de techo	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
1.7 Cielo raso	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]

Ítem	Unid.	Cant.	Cotiz. 1	Cotiz. 2	Cotiz. 3	Promedio
1.8 Reja principal	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
2.1 Destape de baños	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
2.2 Reparación eléctrica	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
2.3 Desmonte de ventiladores	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
2.4 Reparaciones para restitución	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
3.1 Aseo y residuos	[__]	[__]	[$]	[$]	[$]	[$]
Costos directos			[$]	[$]	[$]	[$]
AIU e IVA aplicable			[$]	[$]	[$]	[$]
VALOR TOTAL			[$]	[$]	[$]	[$]

Conclusión. Existe oferta suficiente para atender el objeto mediante un proceso competitivo. Con el presupuesto soportado por cotizaciones y CDP se fijarán la modalidad, los requisitos de experiencia proporcionales y el valor final.

Fuente de datos: datos.gov.co/resource/jbjy-vk9h. Cada proceso se consulta en SECOP II mediante el identificador CO1.NTC que aparece en la tabla.

MODELO DE CONTRATO DE OBRA N.° [____] DE 2026

OBJETO	Contratar, a precios unitarios fijos y a todo costo, la ejecución de obras menores de mantenimiento, reparación y conservación de la infraestructura física a cargo de la Institución Educativa Alberto Elías Fernández Baena, consistentes en: GRUPO 1, sede de primaria: el detallado y la pintura de seis (6) salones, de la sede, de la parte posterior de los seis (6) salones, de seis (6) baños y de la reja principal; el mantenimiento de seis (6) lavamanos con cambio de tuberías; el mantenimiento de la placa de techo de los salones y el cambio de láminas de cielo raso en salones; y GRUPO 2, sede en arriendo de Pie de la Popa: el mantenimiento y la reparación de baños obstruidos, la reparación de daños eléctricos en salones, el desmonte de ventiladores y las reparaciones locativas requeridas para la restitución a satisfacción del inmueble; todo conforme a las especificaciones técnicas, cantidades y condiciones establecidas en los documentos del proceso.
CONTRATANTE	Institución Educativa Alberto Elías Fernández Baena — Fondo de Servicios Educativos, NIT 806.012.229-5, DANE 113001005358. Representada por Alberto Rentería Mena, C.C. 11.789.339, Rector y Ordenador del Gasto.
CONTRATISTA	[Nombre o razón social], [C.C./NIT], [representante legal y documento].
VALOR	[$_____] ([valor en letras] PESOS M/CTE)
PLAZO	[Treinta (30)] días calendario

Entre los suscritos, identificados en el encabezado, se celebra el presente contrato, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

I. Que el artículo 13 de la Ley 715 de 2001 y el artículo 2.3.1.6.3.17 del Decreto 1075 de 2015 regulan la contratación con cargo a los Fondos de Servicios Educativos según su cuantía.

II. Que el numeral 2 del artículo 2.3.1.6.3.11 del Decreto 1075 de 2015 autoriza el mantenimiento, conservación, reparación, mejoramiento y adecuación de bienes muebles e inmuebles.

III. Que la Institución elaboró estudios previos y estudio del sector, que forman parte de este contrato.

IV. Que existe respaldo presupuestal según CDP N.° [____] del [fecha], rubro [____], fuente [____].

V. Que mediante [proceso, modalidad y número] y [acto de adjudicación o comunicación de aceptación] se seleccionó al CONTRATISTA.

VI. Que el CONTRATISTA manifiesta bajo juramento no estar incurso en inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés.

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO.
Contratar, a precios unitarios fijos y a todo costo, la ejecución de obras menores de mantenimiento, reparación y conservación de la infraestructura física a cargo de la Institución Educativa Alberto Elías Fernández Baena, consistentes en: GRUPO 1, sede de primaria: el detallado y la pintura de seis (6) salones, de la sede, de la parte posterior de los seis (6) salones, de seis (6) baños y de la reja principal; el mantenimiento de seis (6) lavamanos con cambio de tuberías; el mantenimiento de la placa de

techo de los salones y el cambio de láminas de cielo raso en salones; y GRUPO 2, sede en arriendo de Pie de la Popa: el mantenimiento y la reparación de baños obstruidos, la reparación de daños eléctricos en salones, el desmonte de ventiladores y las reparaciones locativas requeridas para la restitución a satisfacción del inmueble; todo conforme a las especificaciones técnicas, cantidades y condiciones establecidas en los documentos del proceso.

CLÁUSULA SEGUNDA. ALCANCE.
El alcance corresponde a las actividades, cantidades y especificaciones de los estudios previos, el anexo técnico y la oferta. Los Grupos 1 y 2 tendrán control de ejecución y de costos separado. El ítem 2.4 solo podrá ejecutarse respecto de lo consignado en el acta comparativa suscrita con el arrendador.

CLÁUSULA TERCERA. VALOR.
El valor del contrato es de [$_____] ([letras] PESOS M/CTE), incluidos costos directos e indirectos, AIU, impuestos, tasas y contribuciones. Los precios unitarios son fijos durante el plazo.

CLÁUSULA CUARTA. FORMA DE PAGO.
La CONTRATANTE pagará las cantidades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción, mediante [actas parciales y acta final], dentro de los [quince (15)] días hábiles siguientes a la presentación de factura o cuenta de cobro, informe de supervisión y soporte de pagos al sistema de seguridad social y parafiscales (Ley 80 de 1993; Ley 789 de 2002, art. 50; Ley 1150 de 2007, art. 23). No se otorga anticipo.

CLÁUSULA QUINTA. PLAZO Y LUGAR.
El plazo es de [Treinta (30)] días calendario desde el acta de inicio, previo perfeccionamiento y requisitos de ejecución. El Grupo 2 deberá concluir a más tardar el [fecha]. La ejecución se realizará en la sede de primaria, [dirección], y en la Carrera 22 No. 29D–92, Pie de la Popa, Cartagena de Indias.

CLÁUSULA SEXTA. RESPALDO PRESUPUESTAL.
Las obligaciones de pago se atenderán con cargo al CDP identificado y al registro presupuestal N.° [____].

CLÁUSULA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.
Además de las previstas en la ley y en los documentos del proceso: (1) ejecutar el objeto con calidad y oportunidad; (2) verificar en sitio medidas y cantidades antes de iniciar; (3) emplear personal idóneo y materiales con ficha técnica; (4) cumplir RETIE, NTC y normas de SG-SST, trabajo en alturas y residuos que apliquen; (5) aislar y señalizar los frentes para proteger a la comunidad educativa; (6) presentar memorias, registro fotográfico, pruebas y garantías; (7) reparar a su costa daños y defectos; (8) entregar por inventario los ventiladores desmontados; (9) atender las instrucciones del supervisor; y (10) mantener indemne a la CONTRATANTE.

CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE.
(1) Dar acceso a las sedes; (2) suministrar la información necesaria; (3) ejercer la supervisión; (4) suscribir las actas correspondientes; y (5) efectuar los pagos conforme a lo pactado.

CLÁUSULA NOVENA. SUPERVISIÓN.
La supervisión será ejercida por el Rector o por el funcionario que designe por escrito, en los términos de los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA DÉCIMA. GARANTÍAS.
El CONTRATISTA constituirá, a favor de la CONTRATANTE, [mecanismo de cobertura] con los siguientes amparos: [cumplimiento, salarios y prestaciones, estabilidad y calidad, responsabilidad civil extracontractual], por los valores y vigencias definidos en los estudios previos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES.
Se entienden pactadas las facultades de interpretación, modificación y terminación unilaterales, y caducidad, en los términos de los artículos 14 a 18 de la Ley 80 de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. MULTAS Y CLÁUSULA PENAL.
En caso de mora o incumplimiento parcial, se podrán imponer multas sucesivas del [0,5%] del valor del contrato por cada día de retraso, sin exceder el [10%], con garantía del debido proceso (Ley 1150 de 2007, art. 17; Ley 1474 de 2011, art. 86). El incumplimiento grave dará lugar a una cláusula penal del diez por ciento (10%) del valor del contrato, sin perjuicio de los perjuicios adicionales.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. INDEPENDENCIA E INDEMNIDAD.
El CONTRATISTA actuará con autonomía técnica y administrativa. Este contrato no genera vínculo laboral entre la CONTRATANTE y el CONTRATISTA o su personal. El CONTRATISTA mantendrá indemne a la CONTRATANTE frente a reclamaciones derivadas de sus actuaciones.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN.
El CONTRATISTA no podrá ceder ni subcontratar sin autorización previa y escrita de la CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. RECIBO Y LIQUIDACIÓN.
El recibo final constará en acta suscrita por el supervisor y el CONTRATISTA. La liquidación se hará en los términos del reglamento o del artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y del artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, según corresponda.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.
Las diferencias se resolverán preferentemente por arreglo directo, conciliación o transacción. En su defecto, conocerá la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DOCUMENTOS Y PERFECCIONAMIENTO.
Forman parte del contrato los estudios previos, la invitación, la oferta, el CDP y las actas. El contrato se perfecciona con la firma de las partes. Para su ejecución se requieren el registro presupuestal, [la aprobación de garantías], la afiliación a seguridad social y el acta de inicio.

Para constancia, se firma en Cartagena de Indias, a los [__] días de [mes] de 2026.

_____ **ALBERTO RENTERÍA MENA** Rector — Ordenador del Gasto LA CONTRATANTE	_____ **[NOMBRE]** [Documento] EL CONTRATISTA

HOJA DE CONTROL INTERNO (retirar antes de publicar)

N.°	Aspecto por confirmar	Responsable
1	Presupuesto soportado con tres cotizaciones, CDP y fuente admisible para este gasto.	Profesional Universitario / Rector
2	Número y vigencia del reglamento del Consejo Directivo; línea del PAA; certificación de presupuesto inferior a 120.000 SMMLV.	Profesional Universitario
3	Dirección de la sede de primaria y certificación de que no se superpone con el alcance o garantías de otra obra, incluido el Consorcio Marfil.	Rector / SED
4	Diagnóstico técnico, fotografías, medidas y cantidades por ítem.	Supervisor / apoyo técnico
5	Material del cielo raso y sistema de impermeabilización; revisión técnica de la placa.	Apoyo técnico
6	Contrato vigente del predio, fecha de restitución, acta de entrega inicial, cláusulas de reparaciones y mejoras.	Rector
7	Acta comparativa con el arrendador y número de ventiladores con código de inventario.	Rector / Inventarios
8	Concepto de la SED o de asesoría jurídica sobre el pago de reparaciones en inmueble ajeno, si persiste duda.	Rector / SED
9	Aplicabilidad de documentos tipo y de la contribución especial del 5%, según cuantía y tipología.	Profesional Universitario / Contabilidad