	UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA	CÓDIGO: FGCA-077 VERSIÓN: 04 EMISIÓN: 04/09/2025 PÁGINA 1 DE 8
	ESTUDIOS PREVIOS	

Fecha: 24/03/2026

ASPECTOS TÉCNICOS

Área Solicitante:	DEPARTAMENTO DE PSICOPEDAGOGIA
Responsable del área solicitante:	JORGE ANDRES DIAZ BERNAL
Correo Electrónico Institucional:	jorgediaz@correo.unicordoba.edu.co

1. CONCORDANCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO

El Plan de Gobierno de la Universidad de Córdoba en su eje fortalecimiento de la interacción entre: investigación, tecnología y sociedad, establece como una de sus líneas estratégicas Fortalecer las líneas de investigación institucional a través del financiamiento requerido para su consolidación. Así mismo en su eje relación: academia-sociedad-sector productivo, establece en su línea estratégica Promover el establecimiento de alianzas estratégicas y convenios con los entes territoriales y Universidades del sector público y privado, para fortalecer la política de proyección social.

2. JUSTIFICACION Y DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD


2.1 JUSTIFICACIÓN:

La Universidad de Córdoba es un ente estatal universitario del orden nacional, con régimen especial, creado mediante la Ley 37 de 1966 y vinculado al Ministerio de Educación Nacional. Dentro de sus objetivos misionales se encuentran, entre otros, liderar el proceso de cambio y desarrollo de la región, así como promover la formación y el perfeccionamiento humano, científico y técnico del personal docente e investigativo.

En desarrollo de dichos fines institucionales, y en atención a su compromiso con la garantía de derechos y la prestación de servicios orientados al bienestar de la comunidad, la Universidad de Córdoba suscribió el Contrato Interadministrativo No. 23008432026 con el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF, cuyo objeto consiste en: *“Prestar los servicios de educación inicial en el marco de la atención integral a la primera infancia, de conformidad con los manuales técnicos, guías operativas y lineamientos establecidos por el ICBF, en armonía con la política de Estado para el desarrollo integral de la primera infancia ‘De Cero a Siempre’, en el municipio de Montería”.*

En ese orden de ideas, para la adecuada ejecución del citado contrato interadministrativo y el cabal cumplimiento de las obligaciones allí previstas, resulta indispensable garantizar la disponibilidad de infraestructura física idónea para el funcionamiento de los Centros de Desarrollo Infantil (CDI), en los cuales se desarrollará la atención integral a la población beneficiaria.

En este sentido, es importante precisar que los Centros de Desarrollo Infantil (CDI) se encuentran ubicados en distintos sectores del municipio de Montería, lo cual responde a la necesidad de garantizar cobertura territorial, accesibilidad y cercanía del servicio a la población beneficiaria, especialmente en sectores priorizados.

	UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA	CÓDIGO: FGCA-077 VERSIÓN: 04 EMISIÓN: 04/09/2025 PÁGINA 2 DE 8
	ESTUDIOS PREVIOS	

Por consiguiente, se hace necesario adelantar la contratación de una inmobiliaria que gestione el arrendamiento de inmuebles que cumplan con las condiciones de ubicación, idoneidad y funcionalidad requeridas para la adecuada operación de los Centros de Desarrollo Infantil. En ese marco, se requiere el arrendamiento de seis (6) locales, los cuales deberán estar distribuidos estratégicamente en distintos sectores del municipio de Montería, conforme a los criterios de cobertura y focalización de la población beneficiaria.

Dichos inmuebles estarán destinados a la operación de las Unidades de Servicio, en las cuales se desarrollarán las actividades pedagógicas, nutricionales, administrativas y demás acciones inherentes a la atención integral de los niños y niñas beneficiarios del programa, en cumplimiento de los lineamientos técnicos y operativos establecidos para la primera infancia.

Ahora bien, en lo relacionado con la modalidad de selección, y de conformidad con lo establecido en el numeral 1 y 12 del artículo 85 del Acuerdo 111 de 7 de junio de 2017, modificado por el Acuerdo 027 de 2024, la contratación directa resulta procedente para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. En tal sentido, el proponente deberá demostrar que cuenta con la capacidad jurídica y material para celebrar el contrato, así como la titularidad o disponibilidad del inmueble ofrecido y las condiciones necesarias para la ejecución del objeto contractual.

No obstante, teniendo en cuenta que a la fecha del presente estudio previo se encuentra vigente la Ley de Garantías Electorales, la selección del arrendador se adelantará mediante el mecanismo de **convocatoria pública**, garantizando los principios de transparencia, selección objetiva e igualdad, para lo cual se evaluarán los documentos que acrediten la idoneidad del oferente, la disponibilidad del inmueble y el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas.

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En atención al objeto del contrato interadministrativo y a las obligaciones derivadas de su ejecución, se hace necesario garantizar la disponibilidad de infraestructura física idónea que permita el adecuado funcionamiento de los Centros de Desarrollo Infantil (CDI), en los cuales se prestará el servicio de atención integral a la primera infancia.

En ese sentido, se requiere el **arrendamiento de seis (6) locales en el municipio de Montería**, destinados a la operación de las Unidades de Servicio, en el marco del Contrato Interadministrativo No. 23008432026, cuyo objeto es: *“Prestar los servicios de educación inicial en el marco de la atención integral a la primera infancia, de conformidad con los manuales técnicos, guías operativas y lineamientos establecidos por el ICBF, en armonía con la política de Estado para el desarrollo integral de la primera infancia ‘De Cero a Siempre’”*.

En ese sentido se requiere de la contratación de una inmobiliaria para gestionar el arrendamiento de los inmuebles que cumplan con las condiciones de ubicación, idoneidad y funcionalidad requeridas para la operación de los Centros de Desarrollo Infantil. Lo anterior resulta indispensable para asegurar la correcta ejecución del contrato interadministrativo, la continuidad en la prestación del servicio público de atención integral a la primera infancia y la garantía efectiva de los derechos de los niños y niñas beneficiarios.



UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

CÓDIGO:
FGCA-077
VERSIÓN:04
EMISIÓN:
04/09/2025
PÁGINA
3 DE 8

ESTUDIOS PREVIOS

Finalmente, el presente proceso contribuye a que los recursos públicos se orienten de manera eficiente hacia la atención de la población con mayores condiciones de vulnerabilidad, en cumplimiento de los principios de eficiencia, equidad y corresponsabilidad, así como de la misión institucional de la entidad.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

3.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE SEIS (6) LOCALES DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL (CDI), EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 23008432026, CUYO OBJETO ES LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE EDUCACIÓN INICIAL EN EL MARCO DE LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA PRIMERA INFANCIA, DE CONFORMIDAD CON LOS MANUALES TÉCNICOS, GUÍAS OPERATIVAS Y LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR – ICBF, EN ARMONÍA CON LA POLÍTICA DE ESTADO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA PRIMERA INFANCIA “DE CERO A SIEMPRE”, EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA.

**IDENTIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL (CDI)
LOS INMUEBLES PARA ARRENDAR ESTARÁN DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE LOS SIGUIENTES
CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL (CDI) EN LA CIUDAD DE MONTERÍA DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA:**

NOMBRE DEL CDI	BARRIO / SECTOR
1 CDI Mi Bello Bosque	Barrio Santander
2 CDI Juan XXIII	Barrio villa margarita
3 CDI Rancho Grande	Barrio Rancho Grande
4 CDI Semillas del Saber CDI Mi Pequeño Mundo – El	Barrio Mocarí
5 Dorado	Barrio El Dorado
6 CDI Divino Niño – Sagrada Familia	Barrios cantaclaro

ESPACIOS BÁSICOS de los CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL (CDI) EL INMUEBLE DEBE CONTAR COMO MÍNIMO CON:

- **Aulas** o salas pedagógicas
- Área administrativa
- Cocina o área de preparación de alimentos
- Comedor o zona de alimentación
- Baños para niños (adecuados a su edad)
- Baños para adultos
- Área de almacenamiento (alimentos y materiales)
- Zona de recepción o ingreso
- Espacio para atención psicosocial o familiar

3.2 CRITERIOS AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO



UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA

CÓDIGO:
FGCA-077
VERSIÓN:04
EMISIÓN:
04/09/2025
PÁGINA
4 DE 8


ESTUDIOS PREVIOS

En cumplimiento de la normatividad vigente y de las políticas institucionales, la Universidad de Córdoba ha definido criterios de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) y de Gestión Ambiental para la ejecución contractual.

Para tal efecto, se tendrá en cuenta lo establecido en el documento OGCA-002 *Criterios de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) y Gestión Ambiental para la Elaboración de Minutas de Contratos*, en el cual se relacionan los criterios aplicables según la naturaleza del contrato.

A continuación, se relacionan los criterios de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) y de Gestión Ambiental que deberán verificarse para la ejecución contractual.

Seguridad y Salud en el Trabajo		Ambientales	
Debe estar afiliado y al día en salud, pensión y riesgos laborales (ARL).	X	Debe preferir equipos, luminarias o insumos con eficiencia energética certificada (ej. etiquetado tipo A, tecnología LED).	
Debe presentar los soportes mensuales de pago de seguridad social (planilla PILA) como condición para el pago.	X	Debe usar materiales reciclados, reciclables o biodegradables, según corresponda al objeto contractual.	
Debe contar con un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) implementado.	X	Debe garantizar que los empaques sean sostenibles (mínimos, reciclables, compostables o retornables).	
Debe cumplir los estándares mínimos de SST establecidos en la Resolución 0312 de 2019.	X	Debe usar papelería institucional sostenible, como papel reciclado o con certificaciones ambientales (FSC/PEFC).	
Debe participar en la inducción institucional en SST de la Universidad y aplicar medidas de autocuidado.		Debe utilizar insumos de aseo ecológicos y biodegradables, que sean libres de químicos nocivos y con envases retornables cuando sea posible.	
Debe usar los Elementos de Protección Personal (EPP) adecuados según el tipo de actividad contratada.		Debe aplicar prácticas de reducción en el consumo de papel, agua y energía durante la ejecución del contrato.	X
Debe reportar de inmediato cualquier condición insegura, incidente o accidente que se presente durante la ejecución del contrato.	X	Debe disponer de manera adecuada los residuos generados durante la actividad contratada.	
Debe entregar Fichas de Datos de Seguridad (FDS) actualizadas y etiquetado conforme al SGA cuando el objeto contractual implique productos o sustancias químicas.		Debe cumplir con la normativa ambiental específica del sector, como el Decreto 351 de 2014 (residuos en salud) o Decreto 1076 de 2015.	
Debe garantizar el transporte seguro de mercancías peligrosas, conforme al Decreto 1079 de 2015.		Debe priorizar proveedores ambientalmente responsables, con certificaciones o políticas de sostenibilidad.	
Debe contar con certificación y/o capacitación vigente en manejo seguro de plaguicidas.		Debe considerar el ciclo de vida del producto o servicio, fomentando adquisiciones con menor huella ambiental e impactos controlados en producción, uso y disposición final.	

	UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA	CÓDIGO: FGCA-077 VERSIÓN: 04 EMISIÓN: 04/09/2025 PÁGINA 5 DE 8
	ESTUDIOS PREVIOS	

Debe presentar examen médico ocupacional de ingreso y contar con los certificados médicos requeridos.	Debe contar con licencia, permiso o autorización ambiental vigente.
Debe contar con certificaciones, permisos y autorizaciones vigentes para la ejecución de trabajos de alto riesgo, tales como trabajo en alturas, espacios confinados, uso de andamios, trabajos en caliente, riesgo eléctrico, fumigación, soldadura, operación de maquinaria pesada o cualquier otra actividad de riesgo especial que se requiera durante la ejecución contractual	Debe presentar un Plan de Manejo Ambiental (PMA) para su implementación, cuando la actividad contractual lo requiera, garantizando medidas de prevención, mitigación, corrección y compensación de los impactos generados, asimismo con el manejo adecuado de vertimientos y emisiones generadas durante la ejecución del contrato.

3.3 PLAZO DE EJECUCIÓN:

EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO HASTA EL 31 DE JULIO 2026.


3.4 LUGAR DE EJECUCIÓN.

EL LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO SERÁ EN LA CIUDAD DE MONTERÍA.

4. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL

ARRENDAMIENTO DE SEIS (6) LOCALES DESTINADOS AL FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL (CDI), EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 23008432026, CUYO OBJETO ES LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE EDUCACIÓN INICIAL EN EL MARCO DE LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA PRIMERA INFANCIA, DE CONFORMIDAD CON LOS MANUALES TÉCNICOS, GUÍAS OPERATIVAS Y LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS POR EL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR - ICBF, EN ARMONÍA CON LA POLÍTICA DE ESTADO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA PRIMERA INFANCIA "DE CERO A SIEMPRE", EN EL MUNICIPIO DE MONTERÍA.

NOMBRE DEL CDI	PRESUPUESTO POR CDI MONTERÍA HASTA EL 31 DE JULIO.
MI BELLO BOSQUE	\$ 6,325,000.00
JUAN XXIII	\$ 25,300,000.00
RANCHO GRANDE	\$ 28,462,500.00
SEMILLAS DEL SABER	\$ 13,826,450.00
MI PEQUEÑO MUNDO - EL DORADO	\$ 6,380,000.00
DIVINO NIÑO - SAGRADA FAMILIA	\$ 27,499,999.00
Total	\$ 107,793,949.00

	UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA	CÓDIGO: FGCA-077 VERSIÓN: 04 EMISIÓN: 04/09/2025 PÁGINA 6 DE 8
	ESTUDIOS PREVIOS	

PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS, el presupuesto oficial para el presente contrato es la **CIENTO SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$107.793.949,00)** El valor del contrato se pagará de la siguiente manera: **un pago anticipado** equivalente al 40% cuyo desembolso estará sujeto a la suscripción y perfeccionamiento del contrato, aprobación de las garantías exigidas, suscripción del acta de inicio, presentación de la cuenta de cobro o documento equivalente, que se tramitará previa solicitud del Contratista y aceptación de las condiciones de la Entidad para su entrega. El valor restante se pagará de la siguiente manera, un segundo pago por valor **TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$32.338.185,00)** En el mes junio del 2026 y un tercer pago por valor **TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$32.338.185,00)**. al finalizar el mes julio del 2026. previa certificación de cumplimiento o recibo a satisfacción por el supervisor del contrato y el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

El Presupuesto destinado para la ejecución del presente contrato se encuentra debidamente aprobado y respaldado dentro del Contrato Interadministrativo No. 23008432026, garantizando la disponibilidad de los recursos necesarios para amparar las obligaciones que se deriven de su celebración, ejecución y liquidación.

5. FUENTE DE LOS RECURSOS

PROPIOS.

6. JUSTIFICACIONES DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

El artículo 94 del Acuerdo No.111 de 7 de junio de 2017, desarrolla el principio de selección objetiva, señalando los criterios bajo los cuales se debe dar la escogencia del contratista. Es objetiva la selección en la cual se escogerá el ofrecimiento más favorable para el cumplimiento de los fines que persigue la Universidad En consecuencia, los factores de escogencia y calificación que establezcan la Entidad en los pliegos de condiciones o sus equivalentes tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. La capacidad jurídica y las condiciones de experiencia de los proponentes serán objeto de verificación de cumplimiento como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de


selección y no otorgarán puntaje. La exigencia de tales condiciones debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza del contrato a suscribir y a su valor.

2. La oferta más favorable será aquella que teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación matemática y detallada de los mismos, contenidos en los Pliegos de condiciones o solicitudes de oferta, resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos y siempre que la misma resulte coherente con la consulta de precios y condiciones del mercado

6.1 CRITERIOS DE VERIFICACIÓN

El proponente deberá acreditar su experiencia mediante la presentación de máximo dos (2) contratos de arrendamiento, que haya sido celebrado y cuyo sumatorio total en valores sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial.

CRITERIOS DE DESEMPATE

	UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA	CÓDIGO: FGCA-077 VERSIÓN: 04 EMISIÓN: 04/09/2025 PÁGINA 7 DE 8
	ESTUDIOS PREVIOS	

En caso de empate en el valor ofertado en la propuesta, la Entidad Estatal aceptará la oferta que haya sido presentada primero en el tiempo.

6.2 CRITERIOS DE PONDERACIÓN

Factor económico (oferta más económica) Para la evaluación de la oferta económica se efectuará el siguiente procedimiento: La universidad efectuara la revisión de las ofertas económica suministradas por los oferentes en la carta de presentación de la propuesta, durante la cual, de ser necesario, se efectuarán los respectivos ajustes. Serán rechazadas las ofertas que excedan el presupuesto oficial.


CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate en el valor ofertado en la propuesta, la Entidad Estatal aceptará la oferta que haya sido presentada primero en el tiempo.

7. ESTIMACION DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

De conformidad con el Título XI - de los Riesgos en la Contratación art. 102 al 110 del Acuerdo No. 111 del 7 de junio de 2017, en concordancia con lo establecido en el “Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación M-ICR-01” de Colombia Compra Eficiente, la tipificación, asignación y estimación de los riesgos previsibles en la presente contratación se detalla a continuación:

TIPIFICACION	ESTIMACION	ASIGNACION	MITIGACION
Incumplimiento de obligaciones contractuales	100%	CONTRATISTA	Control Supervisor
Incumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social o alteración de los soportes de pago del mismo	100%	CONTRATISTA	Control Supervisor – Oficina de Contratación – Garantía de Cumplimiento
Información errónea o desactualizada, aportada por la entidad para la ejecución del contrato	100%	ENTIDAD	Control de supervisor
Incumplimiento en el pago del valor del contrato	100%	ENTIDAD	Expedición del certificado de disponibilidad presupuestal y del Registro presupuestal de compromiso.
Cambio en las normas tributarias	100%	CONTRATISTA	No hay mitigación

	UNIVERSIDAD DE CÓRDOBA	CÓDIGO: FGCA-077 VERSIÓN: 04 EMISIÓN: 04/09/2025 PÁGINA 8 DE 8
	ESTUDIOS PREVIOS	

8.SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA

8.1 SUPERVISIÓN

la supervisión del contrato estará a cargo del supervisor **del contrato el jefe del departamento de psicopedagogía JORGE ANDRES DIAZ BERNAL.** en todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando por escrito al designado, con copia a la oficina de contratación.

8.2 INTERVENTORÍA.

No aplica

9. ANEXOS

Solicitud de CDP

10. APROBACIONES

Cargo	Nombre	Firma
SUPERVISOR DEL CONTRATO	JORGE ANDRES DIAZ BERNAL	<u>ORIGINAL FIRMADO</u>