Tomar en calidad de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1 de la ciudad de Bogotá, con un área disponible aproximada de 2408.51 mt2, acorde con las especificaciones definidas por la entidad, con destino al funcionamiento de un Centro de Formación Artística - CREA, en el marco del Proyecto de Inversión 7619 “fortalecimiento de procesos integrales de formación artística a lo largo de la vida. Bogotá D.C.”

1. JUSTIFICACIÓN

El Instituto Distrital de las Artes – IDARTES, creado por el Acuerdo 440 de 2010, como establecimiento público del orden Distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, y patrimonio propio, adscrito a la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, de cuyo sector hace parte integrante.

De acuerdo con lo señalado en el citado acuerdo el IDARTES tiene como misión, garantizar el pleno ejercicio y disfrute de los derechos culturales por parte de la ciudadanía, acercando las prácticas artísticas y la vivencia de sus diferentes dimensiones a la vida cotidiana de las personas; mediante la ejecución de las políticas públicas, proyectos planes y programas que aporten a la construcción de un nuevo contrato social que contribuya al desarrollo de las personas como seres creativos sensibles, solidarios y corresponsables con los otros seres vivos que les rodean.

Por otra parte, por medio del Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020 se adoptó el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2020-2024 “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”. Plan distrital que tiene por objeto “Consolidar un nuevo contrato social, ambiental e intergeneracional que permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades, recuperando la pérdida económica y social derivada de la emergencia del COVID-19, capitalizando los aprendizajes y los canales de solidaridad, redistribución y reactivación económica, creados para atender y mitigar los efectos de la pandemia y de esta forma construir con la ciudadanía, una Bogotá donde los derechos de los más vulnerables sean garantizados a través de la ampliación de las oportunidades de inclusión social y productiva en particular de las mujeres, los jóvenes y las familias, para superar progresivamente los factores de naturalización de la exclusión, discriminación y segregación socioeconómica y espacial que impiden la igualdad de oportunidades y el ejercicio de una vida libre, colectivamente sostenible y feliz”.

En este contexto el IDARTES, mediante las acciones que se adelantan por conducto de la Subdirección de Formación Artística formulo el proyecto 7619 Fortalecimiento de procesos integrales de formación artística a lo largo de la vida, cuyo objetivo es: Ampliar las oportunidades para el disfrutey apropiación de las prácticas artísticas en los diferentes ámbitos comunitarios de la ciudad a través de procesos de formación así como fortalecer la apropiación de los diversos lenguajes artísticos, a través de la generación de procesos de formación para niños, niñas, jóvenes y adultos que se articulecon sus contextos y necesidades.

Lo anterior en el marco del plan estratégico institucional, en su iniciativa estratégica “Implementación de enfoque artístico pedagógico que apunta al desarrollo humano, la transformación y potenciamiento

del Ser mediante el reconocimiento, apropiación, apreciación y disfrute de las artes y la cultura en sus diversas experiencias, expresiones y lenguajes. Programas: Crea: Formación, experiencia y circulación artística para NNA y comunidad en general. Acciones: Arte en la escuela, impulso colectivo y converge Crea."

En este sentido IDARTES en acción coordinada, da continuidad al programa adelantado en los Centro de Formación Artística - CREA, mediante la implementación de espacios adecuados para el desarrollo de la sensibilidad, el disfrute de la experiencia estética, el pensamiento creativo y la expresión simbólica para la ciudadanía, como una apuesta por la instalación de espacios propicios para las diferentes expresiones del arte en las diferentes localidades de Bogotá, razón por la cual y atendiendo a que en la localidad de San Cristóbal de la ciudad Bogotá D.C., se encuentra un inmueble que cumple con los requerimientos técnicos y estructurales requeridos por la Entidad, con una ubicación estratégica y una amplia capacidad de atención para los beneficiarios, no sólo de la localidad en mención, sino también de las localidades contiguas, resultando oportuno el arrendamiento de dicho espacio, para ejecutar y alcanzar las metas y objetivos propuestos en el proyecto y así brindar a los beneficiarios, la garantía de una formación artística integral, en el marco del proyecto de inversión 7619 "Fortalecimiento de procesos integrales de formación artística a lo largo de la vida Bogotá D.C."

En virtud de las funciones propias del IDARTES, que bajo este modelo estratégico para la implementación de los Centros de Formación Artística - CREA, se requiriere arrendar un inmueble para el funcionamiento del Centro de Formación Artística correspondiente a la localidad anteriormente mencionada, en el marco del proyecto de inversión 7619, y así brindar a nuestros beneficiarios, la garantía de una formación artística integral a lo largo de la vida.

No teniendo el IDARTES, un bien inmueble propio que reúna y cumpla con las características definidas para la implementación de un Centro de Formación Artística - CREA, se hace necesaria la contratación mediante la figura contractual del arrendamiento, de un espacio, que según el análisis efectuado permite con suficiencia las actividades de formación para los beneficiarios del proyecto de inversión.

2. CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

El IDARTES, de acuerdo con el análisis de ubicación por localidades, realizado por la Secretaría de Educación en el marco de los colegios vinculados al proyecto de mejoramiento de la calidad educativa por medio de la jornada única y el uso del tiempo escolar, evidencia la necesidad de darle continuidad al proceso de formación que adelanta el IDARTES en los Centros de Formación Artística, a los beneficiarios en la localidad de San Cristóbal de la Ciudad de Bogotá D.C.

Así las cosas, para la atención de los beneficiarios del programa, resulta indispensable arrendar un inmueble en la localidad anteriormente señalada en la Ciudad de Bogotá D.C., que cumpla con todos los requerimientos exigidos por el Instituto; a fin de adelantar el proceso de formación artística dentro de ambientes adecuados, garantizando que estos sean de alta calidad

Teniendo en cuenta que en la localidad de San Cristóbal se encuentra un inmueble que cumple con los requerimientos solicitados por la Entidad, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1, se considera viable y oportuno adelantar la contratación directa para la celebración de contrato de arrendamiento, para atender la necesidad definida por la entidad y consecuencialmente alcanzar las metas y objetivos propuestos en el proyecto de inversión 7619 denominado: "Fortalecimiento de procesos integrales de formación artística a lo largo de la vida Bogotá D.C."

3. CONDICIONES DEL CONTRATO

3.1. OBJETO DEL CONTRATO:

Tomar en calidad de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1 de la ciudad de Bogotá, con un área disponible aproximada de 2408.51 mt2, acorde con las especificaciones definidas por la entidad, con destino al funcionamiento de un Centro de Formación Artística - CREA, en el marco del Proyecto de Inversión 7619 "fortalecimiento de procesos integrales de formación artística a lo largo de la vida. Bogotá D.C."

3.2. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

El inmueble objeto de la contratación se encuentra ubicado en la localidad de San Cristóbal de la Ciudad de Bogotá D.C., corresponde a una edificación con las siguientes especificaciones:

DESTINACIÓN	Institucional
ÁREA PRIVADA	2.408.51m2 aproximados. Según Certificado catastral
No. DE PISOS O NIVELES	2 pisos.
ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	Estructura: vigas y columnas en concreto reforzado Placa. Ferro concreto Techo: Placa y tejas grandes, Fachada: ladrillo a la vista
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	Este inmueble de tipo institucional tiene dos niveles escaleras de acceso entre pisos amplias y e cumplimiento de la norma.

	Los salones perfectamente divididos con ladrillo a la vista. El primer piso tiene 09 salones, una oficina y un cuarto de aseo con baño independiente. 2 baterías de baños en el exterior del edificio, cada una dividida con baño de mujeres y baño de hombres. El segundo piso tiene 09 salones, una oficina con baño y cuenta con un baño adicional en pasillo. Espacio para tanques de reserva de agua con acceso desde la oficina de segundo piso
SERVICIOS PÚBLICOS	La Edificación tiene todos los servicios públicos conectados menos el gas natural, el servicio de agua se presta mediante dos orígenes, el primero proveniente de vertimientos naturales con tratamiento mediante plantas y el segundo con la empresa de acueducto. Servicio de luz con ENEL cuenta con contador independiente para el edificio. NOTA: **Durante la ejecución del contrato** el servicio de agua y el costo de este será suministrado por el propietario del inmueble, entre tanto se realiza la instalación del contador independiente para que el IDARTES pueda asumir el pago del servicio público.

Las áreas descritas en la propuesta de arrendamiento y que hacen parte del bien inmueble objeto de la presente contratación, se relaciona de la siguiente forma:

Bien inmueble ubicado en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1, cuya descripción de linderos se encuentra en la escritura pública No.6647 del 21 de junio de 1990, otorgada por la Notaría veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá, así:

Por el Norte: extensión el (1247 mts2) en línea quebrada partiendo del punto o mojo “0” al punto (43) del plano de ahí al punto (90) con terrenos que son o fueron de Algemira Lara y propiedad del distrito especial de Bogotá. Por el Sur: en extensión de 1586 mts partiendo del punto “0” al punto (90) en línea quebrada hasta el punto (1), colindando con predios de Carlos Cubillos, Luciano Rodríguez y Víctor Salazar y terrenos del distrito especial de Bogotá. Por el oriente: En extensión de (412 mts) del punto (90) al punto (90) con terrenos del distrito especial de Bogotá. Por el Occidente: en extensión de (316 mts) que corresponde el frente del punto (1), al punto (43), del plano en línea quebrada con la carretera que, de Bogotá, conduce a Villavicencio y encierra.

Cuyas matriculas inmobiliarias y cedulas catastrales se relacionan a continuación:

Matricula Inmobiliaria No. 050S40048814 con cedula catastral No. 69AS16AE2

NOTA: En el acta de recibo del inmueble se verificará y consignará el recibo del área efectivamente entregada en calidad de arriendo al IDARTES.

NOTA: Los linderos que delimitan el bien objeto de arrendamiento son los indicados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente que hace parte integral de los presentes, así como también los específicos que se señalan en la Escritura Pública que también se integra y con la cual se acredita la titularidad del bien en cabeza de quien lo tiene registrado a su nombre ante la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente.

3.3. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO:

Dadas las características del objeto contractual el contrato a celebrar es de arrendamiento, conforme con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y en el artículo Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, que a la letra reza: *"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistemade compra y contratación pública."* Así mismo las disposiciones que le sean aplicables acorde con la normatividad civil o comercial según los términos en que pacte la supervisión.

3.4. LOCALIZACIÓN O LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato se desarrollará en la ciudad de Bogotá D.C.

3.5. PRESUPUESTO OFICIAL: Para la satisfacción de la necesidad se cuenta con un presupuesto de DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($267.000.000), amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal que se describe y relaciona a continuación.

Nº DEL CDP	RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR	CÓDIGO BPIN
1431	O23011601140000007619	Fortalecimiento de procesos integrales de formación artística a lo largo de la vida. Bogotá D.C.	O232020200772252 Servicios de arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales (vivienda) a comisión o por contrato	1-100-F001 VA-Recursos distrito	$267.000.000	202011001061

3.6. PLAZO:

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 16 de febrero de 2024, contabilizado a partir de la suscripción de la respectiva Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos de legalización del contrato (registro presupuestal y aprobación de pólizas)

3.7. VALOR DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El valor total del contrato será DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($267.000.000), incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones.

Valor que se determina, teniendo en cuenta como base un valor de $22.250.000 como canon mensual, de acuerdo con el análisis de marcado realizado por el perito avaluador Elberth Armando Cucaita Rayo, con Registro Nacional de Avaluadores de Bienes Muebles e Inmuebles — Registro AVAL-79309635.

El IDARTES se compromete a pagar el valor del Contrato, subordinado a las apropiaciones que del mismo se hagan del presupuesto.

3.1. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El Instituto Distrital de las Artes – IDARTES pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

1) Un primer pago anticipado en el mes de marzo de 2023, por valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($133.500.000) previa entrega de los siguientes documentos:

- Factura con las formalidades de ley, en original y una copia.
- Paz y Salvo de aportes en seguridad social integral y parafiscales.
- Formulario del Registro Único Tributario RUT.
- Registro de Información Tributaria RIT.
- Certificación bancaria actualizada a nombre del Arrendador.
- Certificación de cumplimiento suscrita por el supervisor del contrato.
- Acta de entrega del inmueble.
- Copia del acta de inicio.

2) Un segundo pago en el mes de agosto de 2023, por valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($133.500.000) previa entrega de los siguientes documentos:

- Factura con las formalidades de ley, en original y dos copias
- Paz y Salvo de aportes en seguridad social integral y parafiscales

- Certificación de cumplimiento suscrita por el supervisor del contrato

Descuentos: El IDARTES efectuará los descuentos de la ley del orden nacional y distrital vigentes conforme a sus modificaciones de ley, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el contratista de la Entidad y con la actividad objeto del contrato. Así mismo dará estricto cumplimientoal descuento del uno punto uno por ciento (1.1%) del valor bruto del contrato y de la respectiva adición (si la hubiere), por concepto de gravamen Estampilla se encuentra la de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, prevista en el Acuerdo 696 de 2017 del Concejo de Bogotá y reglamentada por la Circular 01 de 2018 de la Secretaría de Hacienda Distrital y conforme a sus modificaciones de ley. Además, retendrá el valor de las estampillas: "PRO-CULTURA" y "PRO PERSONAS MAYORES", creadas mediante acuerdos 187 y 188 de 2005, y Acuerdo 645 de 2016 y que equivale así: para primera el 0.5%, y para la segunda 2% del valor del contrato y la respectiva adición (si la hubiera). La sumatoria de dichas contribuciones equivale al 3.6% del valor del contrato yde su respectiva adición sin tener en cuenta el valor del Impuesto a las Ventas, de conformidad conla normatividad aplicable sobre la materia.

3.8. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

3.9.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

En desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:

1. Entregar en calidad de arrendamiento el bien inmueble objeto de contratación en óptimas condiciones de funcionamiento, de conformidad con las especificaciones técnicas y esenciales solicitadas por el IDARTES y libre de cualquier gravamen o impedimento que limite sutenencia. Si el ARRENDADOR, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa o incurre en mora en la entrega, el ARRENDATARIO tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

2. Conceder el uso y goce del inmueble al IDARTES para el desarrollo de sus actividades.

3. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada, por lo tanto, no podrá, sin el consentimiento del ARRENDATARIO, hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle el goce del inmueble.

4. Comunicar al IDARTES el número de cuenta corriente o de ahorros de la entidad financiera y/o en caso de no tener, efectuar la constitución y apertura de una cuenta, para la realización del pago correspondiente a los cánones de arrendamiento.

5. Atender los requerimientos del supervisor del contrato en términos de oportunidad y calidad.

6. Suministrar copia de la póliza contra todo riesgo que debe tener el bien inmueble objeto de contratación, de no tenerla debe constituirla y aportarla, máximo tres días después de suscrito el contrato.

7. Autorizar las adecuaciones que correspondan en cumplimiento de las actividades a desarrollar del Centro de Formación Artística que operará en el inmueble objeto del presente contrato.

8. Desarrollar las reparaciones indispensables no locativas a que hubiere lugar para lo cual deberá presentar en un término no superior a tres (3) días calendario contados a partir de la solicitud realizada por el supervisor del contrato, el cronograma de ejecución de las intervenciones, así como realizar las reparaciones y/o adecuaciones en un plazo máximo de treinta (30) días calendario siempre que estas no representen un riesgo para la entidad, en cuyo caso deberán atenderse en máximo cinco (5) días hábiles. (las reparaciones y/o adecuaciones que realice el arrendador deberán ser validadas por el área de infraestructurade la Entidad.)

9. Reembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que hiciere en el inmueble arrendado, siempre que el ARRENDATARIO no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al ARRENDADOR lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta.

10. Constituir las garantías de CUMPLIMIENTO y PAGO ANTICIPADO, relacionadas en la cláusula de garantías del presente contrato.

11. Garantizar que en los recibos de servicios públicos del inmueble no se tengan a cargo ningún tipo de créditos, intereses o gastos de reconexión al momento de la entrega del inmueble.

12. Suscribir al momento de la entrega del inmueble un acta de entrega del bien, donde se detallen las condiciones y características de este, indicando números de contadores de servicios públicos, (energía) datos de lectura y lugar de ubicación de los mismos, entre los demás aspectos del predio la cual hará parte integral del expediente contractual.

13. Garantizar el suministro del servicio de agua y realizar el pago del servicio de acueducto y alcantarillado durante toda la ejecución del contrato, entre tanto se realiza por parte del arrendador la instalación del contador independiente.

14. Mantener indemne al IDARTES por cualquier reclamación de terceros, así como por hechos u omisiones con ocasión del mantenimiento y/o conservación del inmueble, antes de la suscripción del contrato, así como de cualquier circunstancia que afecte la tenencia del inmueble o imposibilite el desarrollo de actividades en el mismo, debiendo sanear y solucionar por su cuenta y riesgo las situaciones que se presenten y e**n todo** caso respondiendo a la entidad por lo que corresponda.

15. Las demás relacionadas con el objeto y naturaleza del contrato establecidas en el Código Civil y demás leyes que regulen la materia.

3.9.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Exigir AL ARRENDADOR la ejecución idónea del objeto y obligaciones del contrato.
2. Pagar el valor del contrato en la forma pactada.
3. Cancelar el servicio público de energía del inmueble conforme a las facturas expedida por la empresa correspondiente.
4. Prestar los servicios de aseo y vigilancia de los espacios utilizados por el IDARTES.
5. Las demás que correspondan acorde con la naturaleza del contrato.

3.9. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Suscribir oportunamente el Acta de inicio del contrato de arrendamiento, conjuntamente con el/la supervisor/a del mismo.

2. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

3. Acreditar mediante Certificación el pago de aportes parafiscales *(ICBF, SENA, Caja de Compensación Familiar y riesgos laborales)* y de Aportes Patronales *(Pago de aportes en Pensión, Salud al Sistema de Seguridad Social y Riesgos laborales)*, expedida por el Revisor Fiscal de la empresa o el Representante Legal de la misma, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002, 828 de 2003 y 1150 de 2007, del mes correspondiente. En caso de ser persona natural fotocopia de afiliación y de pago al día con el Sistema de Seguridad Social Integral (Salud y Pensiones).

3.10. SANCIÓN PENAL PECUNIARIA:

De conformidad con la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, EL CONTRATISTA se obliga a pagar al IDARTES una suma equivalente al (30%) del valor total del contrato, a título de tasación anticipada de perjuicios ocasione en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento de sus obligaciones contractuales bien sea de forma parcial o total. PARÁGRAFO: El valor de la cláusula penal pecuniaria ingresará al tesoro de Tesorería Distrital. EL CONTRATISTA autoriza con la firma del presente contrato al IDARTES para que dicho valor sea descontado directamente del saldo a su favor. De no existir saldo a favor de EL CONTRATISTA, se hará efectiva la garantía única constituida y si esto no fuere posible, se cobrará por la jurisdicción competente.

3.11. MULTAS:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 DE 2011, en caso de mora y/o incumplimiento total o parcial de alguna(s) de las obligaciones derivadas del objeto del presente

contrato, el CONTRATISTA pagará al IDARTES multas diarias y sucesivas del uno por ciento (1%) del valor total del contrato, sin que la sumatoria de las multas supere el (30%) de dicho valor, so penay sin perjuicio de la aplicación de la cláusula penal. PARÁGRAFO: El valor de las multas ingresará a la Tesorería Distrital. El CONTRATISTA autoriza con la firma del presente contrato al IDARTES para que dicho valor sea descontado directamente del saldo a su favor. De no existir saldo a favor del CONTRATISTA, se hará efectiva la garantía única constituida y si esto no fuere posible, se cobrará por la jurisdicción competente.

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección, contratación directa, se fundamenta en el literal i, numeral 4, artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, con base en lo cual la entidad pueda analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Así mismo se fundamenta en las demás disposiciones que lo complementan, modifiquen y/o adicionan en materia civil, mercantil y tributaria según corresponda.

5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

5.1. ESTUDIO DE MERCADO (CONDICIONES DE MERCADO)

Atendiendo el análisis de mercado incluido en el alcance al avalúo comercial, realizado por el perito avaluador Elberth Armando Cucaita Rayo, con Registro Nacional de Avaluadores de Bienes Muebles e Inmuebles — Registro AVAL-79309635, quien es miembro activo de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios, dicho análisis hace parte integral de los presentes estudios previos e indica que:

> (…) Teniendo en cuenta las características del inmueble para lo cual se está usando y el tipo de contrato, como este que es comercial, la Renta se fija de acuerdo con la costumbre mercantil como fuente del Derecho, por no existir legislación Vigente para este tipo de contratos de arrendamientos comerciales, por ende su valor se determina o acuerda entre el arrendatario y arrendador, en este caso IDARTES, paga un canon de arrendamiento en este caso es de $22.250.000 mensuales incluidos los impuestos de Ley, pero podría ir hasta los $ 24.500.000, más impuestos de Ley de acuerdo a la demanda del mercado las características específicas del inmueble. El cual es único en el sector. (..)

Por lo anteriormente descrito, se concluye que el inmueble en cuestión es adecuado para el funcionamiento de un Centro de Formación Artística - CREA, toda vez que cumple con las expectativas requeridas por el Instituto Distrital de las Artes — IDARTES.

6. MATRIZ DE RIESGO

Dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, se estiman, tipifican y asignan los riegos previsibles involucrados en la presente contratación.

Para el efecto, se remite al cuadro anexo, que se entiende hace parte integral de los presentes estudios previos.

Nota: Se aclara que los riesgos están mencionados de manera enunciativa y explicativa sin que se entiendan agotados todos los riesgos inherentes y relacionados con el objeto de la presente contratación, los cuales se entienden asumidos por el contratista salvo expresa manifestación en contrario por parte del IDARTES.

7. DOCUMENTOS REQUERIDOS

La documentación que debe acompañar la propuesta del contratista, para efectuar los trámites respectivos es la siguiente:

- Certificado de tradición y libertad del inmueble (folio de matrícula inmobiliaria) expedido con máximo treinta días (30) a la fecha de celebración del contrato.
- Fotocopia de la Escritura Pública que muestren la titularidad sobre el bien.
- Recibo de pago del impuesto predial del inmueble.
- Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica con quien se contrata. (Si aplica).
- Fotocopia del documento de identidad del representante legal, de conformidad con las leyes 757 de 2002, 999 de 2005 y el decreto 4969 de 2009 del Ministerio del Interior.
- Certificación de afiliación al Sistema de Seguridad Social en salud y pensión, previos a la celebración del contrato.
- Certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Personería Distrital.
- Fotocopia del registro único tributario — RUT- expedido por la DIAN.
- Fotocopia del registro identificación tributaria — RIT — expedido Secretaría Distrital de Hacienda
- Certificado del sistema de información y registro de sanciones y causas de inhabilidad — SIRI— vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación (de la persona natural)
- Boletín de responsables fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación.
- Propuesta de arrendamiento generada por el arrendador.
- Certificado de los antecedentes judiciales expedidos por la Policía Nacional
- Certificado de la cedula catastral del inmueble.
- Planos arquitectónicos del inmueble.

NOTA: La entidad verificará que el propietario del inmueble no se encuentra incurso en el numeral 4, del artículo 183 código Nacional de policía y convivencia - Ley 1801 de 2016.

8. GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 "En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.".

Revisada la cuantía y labores a desempeñar por parte del contratista se hace necesaria la exigencia de garantías de conformidad con la Sección 3 Subsección 1 del Decreto 1082 de 2015 y específicamente con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015— Garantía de Cumplimiento, para lo cual, el contratista deberá constituir una Garantía Única a favor del Instituto Distrital de las Artes - IDARTES de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007: Póliza de Seguros, que cubra los siguientes amparos:

- Cumplimiento del contrato: Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: (a) El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) Los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y (d) El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria. Este amparo se debe tomar por el treinta por ciento (30%) del valor del contrato, por un lapso comprendido entre la fecha de suscripción del mismo por el plazo de ejecución y seis (6) meses más.

- Devolución del Pago Anticipado: Este amparo cubre los perjuicios sufridos por la entidad estatal por la no devolución total o parcial del dinero entregado al contratista a título de pago anticipado, cuando a ello hubiere lugar; y debe estar vigente hasta la liquidación del contrato ohasta que la Entidad Estatal verifique el cumplimiento de todas las actividades o la entrega de todos los bienes o servicios asociados al pago anticipado, de acuerdo con lo que determine la Entidad Estatal. El valor asegurado de esta garantía debe ser el ciento por ciento (100%) del monto pagado de forma anticipada, ya sea este en dinero o en especie, y la vigencia se tomará por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.

9. SUPERVISIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, será ejercido por el (la) SUBDIRECTOR (A) DE FORMACIÓN ARTÍSTICA, en todo caso el (ia) ORDENADOR(a) DEL GASTO respectivo, podrá en cualquier momento asignar la supervisión a otro funcionario, así como disponer lo pertinente en cuanto se refiere a apoyos a la supervisión. El supervisor está autorizado para impartir instrucciones al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste se encuentra obligado a cumplirlas. En todo caso el ordenador del gasto podrá

variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al CONTRATISTA, el anterior supervisor y a la Oficina Asesora Jurídica. Todas las comunicaciones o instrucciones destinadas al contratista serán expedidas o ratificadas por escrito y formarán parte de los documentos del contrato. El cumplimiento del Control de Ejecución deriva las responsabilidades previstas en los artículos 51 y 53 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011 Los Responsables del Control de Ejecución tendrán a su cargo entre otras las siguientes: **1)** Velar por el cabal cumplimiento del objeto y obligaciones del contrato. **2)** Certificar para efectos de los pagos respectivos, el cumplimiento a satisfacción del objeto y obligaciones a cargo del contratista. **3)** Proyectar y suscribir el acta de iniciación del contrato. **4)** Verificar, que el contratista se encuentra al día por concepto de pagos al sistema general de Seguridad Social en Salud y Pensiones, en concordancia con lo señalado en el inciso 2º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, que fuera modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, así como la afiliación a riesgos laborales. **5)** Las demás, que se deriven del contrato y sean inherentes a su naturaleza.



LEYLA CASTILLO BALLEN
Subdirectora de Formación Artística
Ordenadora del Gasto

Fecha de elaboración: 8 de febrero de 2023
Proyectó: Diego Vargas Barrera