Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27T17:33:11-05:00 - Pagina 1 de 14

Dependencia que elabora el Estudio	**SUBDIRECCIÓN LOCAL DE SUBA**
Elabora	**JUAN CARLOS ROJAS HERNANDEZ**
Revisa	**SANDRA MILENA LIZARAZO**
Aprueba	**DANIEL ARTURO GARAY ROMERO**

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 NECESIDAD

Conforme a lo dispuesto en el actual Plan de Desarrollo de Bogotá, D.C., en el Distrito Capital se evidencia un número significativo en la demanda del servicio social para los niños y niñas, la cual debe ser debidamente atendida mediante los servicios que prestan las entidades de orden nacional y distrital, haciéndose necesario aportar a la materialización del Plan de Desarrollo "**UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA LA BOGOTA DEL SIGLO XXI",** dentro del Propósito número 1 "Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política"

Dentro del Propósito número 1 "Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política", el cual procura proteger a quienes están en mayor desventaja; busca que tengan mayores ingresos, más seguridad social, más salud, más educación y más oportunidades. Quienes viven en extrema pobreza, las mujeres, las niñas, los niños; los jóvenes que no tienen acceso al trabajo y a la educación y los adultos mayores, son prioridad. Se trata de construir las condiciones para que cada quien pueda realizar sus sueños y sea lo que quiera ser.

De otra parte, el Decreto 607 de 2007 "Por el cual se determina el Objeto, la Estructura Organizacional y Funciones de la Secretaría Distrital de Integración Social modificado por el Decreto 587 de 2017, determina como objeto "(…) orientar y liderarla formulación y el desarrollo de políticas de promoción, prevención, protección, restablecimiento y garantía de los derechos de los distintos grupos poblacionales, familias y comunidades, con especial énfasis en la prestación de servicios sociales básicos para quienes enfrentan una mayor situación de pobreza y vulnerabilidad. Así como, prestar servicios sociales básicos de atención a aquellos grupos poblacionales que además de sus condiciones de pobreza se encuentran en riesgo social, vulneración manifiesta o en situación de exclusión social (…)"

De igual manera, el Decreto en mención establece entre las funciones de la Secretaría Distrital de Integración Social:

"(…) b) Dirigir la ejecución de planes, programas y proyectos de restablecimiento, prevención, protección y promoción de derechos de las personas, familias y comunidades, en especial aquellas de mayor situación de pobreza y vulnerabilidad.
c) Establecer objetivos y estrategias de corto, mediano y largo plazo, para asegurar la prestación de servicios básicos de bienestar social y familiar a la población objeto (…)"

Así las cosas, y teniendo en cuenta la misión de la Secretaría, que determina: "La Secretaría Distrital de Integración Social, es una entidad pública de nivel central de la ciudad de Bogotá, líder del sector social, responsable de la formulación e implementación de políticas públicas poblacionales orientadas al ejercicio de derechos, ofrece servicios sociales, programas y estrategias y promueve de forma articulada, la inclusión social, le desarrollo de capacidades y la mejora en la calidad de vida de la población en mayor condición de vulnerabilidad, con un enfoque territorial", se asume un rol activo no solo en procesos de transparencia en el manejo de los recursos públicos, sino en el actuar de cada servidor y servidora pública y por tanto en la territorialización de la política social.

Adicionalmente, la SDIS ejerce funciones para el restablecimiento de derechos de algunos grupos poblacionales; es una entidad que tiene varios campos de acción en prevención protección, promoción y restablecimiento de derechos fundamentales, tendientes a la ampliación de las oportunidades de inclusión social y productiva, en particular de las mujeres, los jóvenes y las familias, para superar

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-767617774
2023-02-27T17:33:11-05:00 - Pagina 2 de 14

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.

Por eso, la línea transversal de la entidad para lograr esos objetivos se fundamenta en dos grandes temas:

1. Estrategia territorial integral social – ETIS como modelo de atención para la puesta en marcha de servicios sociales en las 20 localidades de la ciudad, orientando al trabajo territorial, la coordinación con otros sectores y el vínculo directo con las comunidades y hogares, a partir de la tropa social como herramienta de abordaje.

2. El Sistema Distrital de Cuidado – SIDICU, como uno de los programas estratégicos en el que diferentes sectores del Distrito aportan al cumplimiento de metas relacionadas con el reconocimiento, redistribución y reducción de las cargas de trabajo del cuidado.

Para ello la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL, en el marco del proyecto de inversión ***"7740 – GENERACIÓN JOVENES CON DERECHO EN BOGOTA"*** debe contribuir a la Generación de oportunidades de inclusión social, con especial atención en los y las jóvenes que se encuentran en riesgo social, vulnerabilidad y pobreza manifiesta, ampliando la cobertura de los servicios sociales dirigidos a la población joven, generando oportunidades de inclusión en las dinámicas sociales, económicas y educativas de la ciudad y promoviendo espacios de convivencia, participación y reconocimiento de los derechos e identidades juveniles. A*tendiendo una cobertura de trescientos (300), Personas* entre catorce (14) y veintiocho (28) años y organizaciones cuya finalidad contribuya a la garantía de los derechos juveniles en Bogotá D.C *(…)". Conforme a la META número 4.*

Adicionalmente se formuló el Proyecto de Inversión **7565 "SUMINISTRO DE ESPACIOS ADECUADOS, INCLUSIVOS Y SEGUROS PARA EL DESARROLLO SOCIAL INTEGRAL EN BOGOTA**" con el fin de proveer "Espacios adecuados, inclusivos y seguros para el desarrollo social integral" de conformidad con el objetivo general numeral 1. Que establece: (…) *Suministrar infraestructura social incluyente con estándares de calidad para garantizar la prestación de los servicios sociales en condiciones adecuadas y seguras* (…)".

Al no contar con la construcción o adecuación de un predio en la localidad de SUBA, la Secretaría Distrital de Integración Social busca garantizar la atención de esta población, se realizó un estudio del sector que permitiera verificar el estado de los inmuebles que cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Acuerdo 645 de 2016, para el funcionamiento de las CASAS DE LA JUVENTUD.

Por lo anterior, se hace necesario iniciar el proceso de contratación de arrendamiento, en donde se busca promover espacios de convivencia, participación, reconocimiento y cuidado desde los enfoques de prevención, promoción, protección y garantía de derechos, que permita generar oportunidades de inclusión en las dinámicas sociales, económicas, culturales y educativas de la ciudad, reconociendo y fortaleciendo la diversidad étnica-cultural con enfoque de género de las personas mayores de 60 años, beneficiarios/as del servicio en esta unidad.

1.2 CONVENIENCIA

La Localidad de **SUBA** presenta sectores socialmente deprimidos y la Secretaría de Integración Social a través de la **Subdirección Local**, debe garantizar la atención integral y satisfacer la demanda de jóvenes, en donde fortalezcan su integración social y generacional, accedan a espacios de bienestar, acompañamiento interdisciplinario y accedan a los servicios intersectoriales, participantes de Casa de la Juventud , en alto grado de vulnerabilidad, evaluando y viabilizando la contratación de otras alternativas de infraestructura para la prestación de los servicios sociales.

Por lo anterior, en desarrollo de la META 4 "incrementar 100.00 por ciento el número de jóvenes atendidos con estrategias móviles, canales virtuales y servicios sociales con especial énfasis en jóvenes NiNis y vulnerables, acordes a las necesidades de la población, teniendo en cuenta los impactos de la emergencia social y sanitaria sobre esta población". Es oportuno y conveniente llevar a cabo

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27 17:33:11-05:00 - Página 3 de 14

la contratación en arriendo, del predio en el cual se iniciará la prestación del servicio CASA DE LA JUVENTUD, toda vez que mediante esta modalidad se está contribuyendo a la construcción de una ciudad incluyente y justa.

Para ello se hace necesario contar con un inmueble que cumpla las condiciones mínimas de infraestructura y condiciones prediales de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015 **"(…)** 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 sistema de compra y contratación pública **(…)"** *(Decreto 1510 de 2013, artículo* 83*)*.

En cumplimiento de lo anterior se debe contar con los conceptos técnicos de infraestructura y gestión predial, para predios en arriendo emitido por la Subdirección de Plantas Físicas, que permitan una cobertura para la atención de "(…) Personas entre catorce (14) y veintiocho (28) años y organizaciones cuya finalidad contribuya a la garantía de los derechos juveniles en Bogotá D.C (…)", beneficiarios/as del servicio en esta unidad.

Conforme lo anterior, la entidad procedió a realizar un estudio de sector, el cual arrojó como resultado que el inmueble que cumple con las condiciones técnicas para la correcta prestación del servicio CASA DE LA JUVENTUD SUBA, es el inmueble ubicado en la CARRERA 125 N° 132C - 82, así las cosas, la Subdirección Local de Suba, solicitó a la Subdirección de Plantas Físicas realizar visita al predio, para generar los siguientes conceptos:

- El concepto de Infraestructura que fue generado el pasado 27 de Julio 2022, que considera apto el inmueble.
- El concepto de Gestión Predial que fue generado 27 de Julio de 2022, que considera igualmente apto el inmueble.

De igual manera para la localidad, este inmueble es beneficioso por su ubicación geográfica la cual permite el fácil acceso a la población a atender.

Por tanto, para garantizar un espacio con las condiciones de seguridad y ajuste para la atención de la población que contempla el proyecto y contando con los conceptos técnicos favorables por parte de la Secretaría Distrital de Integración Social, se considera conveniente, necesario y oportuno llevar a cabo la contratación en arriendo, del predio ubicado en la CARRERA 125 N° 132C – 82, inmueble que cumple con los requerimientos necesarios para el funcionamiento de la CASA DE LA JUVENTUD SUBA , a través del cual se presta atención Integral a personas entre catorce (14) y veintiocho (28) años y organizaciones cuya finalidad contribuya a la garantía de los derechos juveniles en Bogotá D.C, mediante procesos que buscan favorecer el desarrollo integral con enfoque diferencial a través de procesos de prevención integral, manejo adecuado del tiempo libre, asesoría jurídica y participación, formación para el proyecto de vida donde adicionalmente se implementan las siguientes estrategias:

- Orientación psicosocial.
- Centros de escucha (formación, acceso, información y ejercicio de los derechos sexuales y derechos reproductivos)
-Talleres informativos en prevención.
- Cuidado frente al consumo responsable de spa.
- Aprovechamiento del tiempo libre con énfasis en intereses juveniles.
- Centros de audio y grabación.
- Formación artística focalizada.
- Espacios para el desarrollo y formación de actividades artísticas, culturales y con saldo pedagógico.
- Atención y orientación jurídica a jóvenes.
- Talleres y espacios informativos para la definición de la situación militar y orientación jurídica en comparendos.
- Promoción y fortalecimiento de actividades de organización juvenil.
- Escenarios de diálogos intergeneracionales y de saberes que fortalezcan la ciudadanía juvenil.

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-767617774
2023-02-27 17:33:11-05:00 - Página 4 de 14

- Salas TIC para el fortalecimiento de habilidades y capacidades juveniles.
- Formación en emprendimiento y empleabilidad.
- Orientación socio-ocupacional dirigida a jóvenes.

2. OBJETO

EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 No. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.

3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El numeral 8º del artículo 24 de la Ley 80 de 1993, a efecto de garantizar plenamente la transparencia en la actividad contractual, consagra: «las autoridades no actuarán con desviación o abuso de poder y ejercerán sus competencias exclusivamente para los fines previstos en la ley; igualmente, les será prohibido eludir los procedimientos de selección objetiva y los demás requisitos previstos en el presente Estatuto».

A su vez, el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece la posibilidad que tienen las Entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública para adelantar el procedimiento previsto de escogencia del contratista, con arreglo a las modalidades de selección de acuerdo con lo establecido en el estatuto, e indica que, la modalidad de contratación directa sólo procede en los casos que taxativamente exprese la ley, así;

"ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(…) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (…); i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. (…)"

Que conforme con el Parágrafo 8 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, se establece que: "**PARÁGRAFO 8o.** <Parágrafo adicionado por el artículo 2 de la Ley 2160 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> La modalidad de contratación directa prevista en el numeral 4 de este artículo deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y sus modificaciones, o en los regímenes especiales de contratación, que disponen los requisitos jurídicos, técnicos y financieros; en todo caso teniendo en cuenta los principios de transparencia, responsabilidad, selección objetiva, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad, eficacia y eficiencia."

Dicha causal de contratación directa debe ser analizada en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, que dispone:

"**Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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 sistema de compra y contratación pública." (Subrayado y resaltado fuera del texto original)

4. ESTUDIO ECONÓMICOS

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-767617774
2023-02-27T17:33:11-05:00 - Pagina 5 de 14

La Subdirección Local Suba dio inicio al proceso contractual elaborando los estudios previos que soportan la suscripción del contrato de arrendamiento al inmueble donde funciona la Casa de la Juventud Suba.

Para establecer el valor del canon de arrendamiento y de conformidad con lo establecido en el procedimiento de arrendamientos Circular No. 052 de fecha 18 de noviembre de 2021, se tomó como referencia el avalúo de renta No. 248-2022 de fecha 6 de julio de 2022, realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que arrojó como resultado para canon de arrendamiento la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECIOHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ($5.718.632), y de conformidad con lo pactado de mutuo acuerdo con la propietaria del inmueble, el canon de arrendamiento para el año 2023 se estableció teniendo en cuenta que al contrato 8212-2021 con valor de canon de arrendamiento mensual, CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE ($5.973.800) incluido IVA, se le realizó incremento, teniendo en cuenta el IPC para el año 2022, correspondiente a 5.62%, dando como resultado para canon de arrendamiento mensual del contrato 7363-2022 (Duración del contrato 5 meses) , la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISIETE PESOS M/CTE($6.309.527) IVA incluido

Considerando que el valor del canon de arrendamiento determinado en la carta de ofrecimiento realizada por la CONGREGACION MISIONERAS SIERVAS DE SAN JOSE, de fecha 06 de febrero de 2023, corresponde a la suma de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($6.805.172) incluido IVA, la entidad acepta el valor ofertado, en atención a que realizada la discriminación del valor este corresponde a CINCO MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE ($5.718.631) de arrendamiento, sin incluir IVA, suma que no supera el avalúo.

4.1 COSTOS ASOCIADOS

COSTOS DE TRANSACCIÓN	RANGO TASA/TARIFA
GARANTIA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO	NO APLICA
PUBLICACIÓN EN EL REGISTRO DISTRITAL	NO APLICA
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRATUAL	NO APLICA
RETEFUENTE	Se aplicara de acuerdo a la última reforma tributaria
RETENCIÓN DE ICA (Impuesto de Industria y Comercio)	Se aplicara de acuerdo al CIIU
ESTAMPILLAS: 1) PROADULTO MAYOR 2) PROCULTURA 3) UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS	* PROADULTO MAYOR (2%) * PROCULTURA (0.5 %) * UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS (1,1% del valor bruto)
IVA (Impuesto Valor Agregado)	19%

4.2 PRESUPUESTO ASIGNADO

Para la celebración del contrato se dispone de un presupuesto de **SESENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETENCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($68.051.720) INCLUIDO IVA**, para el rubro correspondiente a canon de arrendamiento.

Finalmente, el pago de los servicios públicos será asumido por la Secretaría Distrital de Integración Social.

4.3 CERTIFICADOS DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El valor del contrato se encuentra respaldado por el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27 17:33:11-05:00 - Pagina 6 de 14

No. De CDP	No. de Proyecto	Modalidad	Componente del Gasto	Valor CDP	Valor Afectado CDP
4776	7565	33-11-606-7565-32-008-001-404	O232020200772112 Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	$68.051.720	$ 68.051.720
VALOR PRESUPUESTO OFICIAL: SESENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS INCLUIDO EL IVA.				$68.051.720	$ 68.051.720

4.4. PLAN DE COMPRAS

Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la **CASA DE LA JUVENTUD SUBA**

5. CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL BIEN/SERVICIO/OBRA A CONTRATAR

Se anexa emisión conceptos técnicos de infraestructura

6. REQUISITOS HABILITANTES

NO APLICA.

7. FACTORES DE SELECCIÓN

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos, de acuerdo con el estudio del Sector, realizado por la Subdirección Local y los conceptos técnicos de gestión predial e infraestructura emitidos por la Subdirección de Plantas Físicas, se tiene que:

1. La ubicación del inmueble se encuentra en la Localidad de Suba para el funcionamiento del CASA DE LA JUVENTUD SUBA.
2. Las instalaciones están acordes con las necesidades de atención.
3. El predio garantiza la seguridad a los Personas mayores.
4. El valor de canon de arrendamiento está acorde con los precios del mercado para la localidad y con las instalaciones requeridas.
5. El valor de las adecuaciones a realizar no supera el estándar de canon de arrendamiento para un periodo de tiempo, no mayor al de la ejecución de las modificaciones.

7.1. VERIFICACIÓN TÉCNICA

La verificación técnica del cumplimiento de los requerimientos para el inmueble objeto de arriendo está sustentada en el concepto técnico de gestión predial y el concepto técnico de infraestructura emitidos según visitas realizadas por La Subdirección de Plantas Físicas, de fecha 27 de Julio de 2022.

7.2. OFERTA ECONÓMICA MÁS FAVORABLE

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-767617774
2023-02-27 17:33:11-05:00 - Pagina 7 de 14

La verificación económica está sustentada en el estudio de mercado, a través del cual la Subdirección Local de Suba, identificó que en la localidad la oferta de inmuebles cuya infraestructura sea la adecuada para la atención de jóvenes, es reducida, ya que las viviendas son de uso residencial predominantemente, con deficiencias en su infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público.

La verificación económica está sustentada en el estudio de mercado, a través del cual la subdirección local de Suba, estableció: "Los cánones mensuales de arrendamiento promedio por metro cuadrado de una determinada subzona pueden variar significativamente dependiendo de factores tales como: ubicación, topografía, cobertura de servicios públicos, estratificación socioeconómica, Tipo de vías y estado de las mismas, uso y área de actividad entre otras. Razón por la cual, el valor obtenido en una zona puede o no ajustarse al valor del canon de arrendamiento de un predio, según la subzona en donde se encuentren ubicados los predios con oferta de arrendamiento. Adicionalmente, las condiciones particulares de un predio influyen en la variación del valor por metro cuadrado del canon de arrendamiento, debido a que las características del predio que la SDIS pretende tomar en arriendo, lo diferencian de los demás dentro de una determinada zona o subzona y estas pueden influir en el valor del canon de arrendamiento."
De igual manera, se realizaron visitas a los siguientes predios ubicados en la localidad, encontrando:

Tipo de Inmueble	Dirección	Valor canon de arrendamiento	Área Metros Cuadrados	Observaciones
Casa	Carrera 125 N°131a - 24	$ 2.000.000	166	Realizada la visita se evidencia que es una casa de 3 pisos con alcobas dos baños, un local y garaje , no siendo apto para el desarrollo del servicio para el cual se quiere contratar.
Casa	Cl 134 N° 124D -30	$3.250.000	262	Se evidencia que es una casa con cuatro pisos, 5 alcobas, comedor, dos baños, cocina y garaje, no cumple con las especificaciones requeridas para la prestación del servicio

Por lo anterior, se identificó que el predio apto para prestar el servicio, es el inmueble ubicado CARRERA 125 No. 132C- 82 propiedad de la CONGREGACIÓN MISIONERAS SIERVAS DE SAN JOSE, de la localidad de SUBA pues el mismo cuenta con las adecuaciones requeridas por la Entidad, por lo cual se considera Viable a nivel técnico, geográfico, económico y social, como el espacio más propicio para el funcionamiento de la CASA DE LA JUVENTUD SUBA.

8. OBLIGACIONES

8.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR (PROPIETARIO)

1. Suscribir el acta de entrega del inmueble dentro de los 5 días hábiles siguientes al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. Con este documento, el arrendador entregará al supervisor el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, colocando a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y adicionales convenidos, previa elaboración del acta de entrega firmada por las partes del contrato.
2. Cumplir el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta enviada por el arrendador, mediante comunicación de fecha **6 de Febrero 2023.**
3. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos o pagos al día, al momento de la suscripción del acta de entrega del inmueble.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-767617 74
2023-02-27 17:33:11-05:00 - Pagina 8 de 14

4. Mantener en buen estado en el inmueble, los bienes y servicios conexos para el fin convenido en el contrato, razón por la cual debe garantizar durante todo el término del uso, goce exclusivo y pacífico del inmueble a la Secretaría Distrital de Integración Social.
5. Autorizar de ser necesario, mediante acta suscrita con el Arrendatario y previo a la firma del contrato de arrendamiento, la realización de mejoras, cambios, junto con las adecuaciones técnicas que requiere la SDIS y se encuentren a cargo de esta, de conformidad con sus estándares técnicos, para adaptar el inmueble a sus necesidades del servicio.
6. Realizar las reparaciones técnicas a cargo del arrendador citadas en el concepto técnico emitido por parte de la Subdirección de Plantas Físicas (Infraestructura) del día 27 de Julio 2022; no obstante lo anterior, en caso de presentarse alguna deficiencia o daño en la infraestructura durante la ejecución del contrato que se pretende suscribir, estas deberán ser atendidas e intervenidas por el propietario en un tiempo no mayor de treinta (30) días calendario a partir de notificado el requerimiento, salvo que la reparación solicitada requiera de un tiempo mayor, la cual no podrá exceder de sesenta (60) días calendario. Por otra parte, se advierte que la Subdirección de plantas Físicas NO realizará intervenciones a la infraestructura propias del servicio.
7. El arrendador dará cumplimiento a los requisitos sobre el predio establecidos en el concepto de Salubridad.
8. No adquirir créditos de ningún tipo a cargo de los servicios públicos y en caso de hacerlo, deberá solicitar a las respectivas empresas, la expedición de las correspondientes facturas en las que se discrimine únicamente el consumo básico de los servicios públicos del inmueble arrendado, con el fin de remitir dichas facturas a la SDIS para el respectivo trámite de pago.
9. Presentar, la factura o cuenta de cobro del canon de arrendamiento del mes correspondiente, ante el Supervisor del Contrato.
10. Recibir al finalizar el contrato el inmueble, en las condiciones técnicas en las que se encuentre a la fecha de la entrega por parte de la SDIS, en buen estado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos, en los términos establecidos en el presente contrato.
11. Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices dadas por el supervisor, dentro del marco del contrato suscrito, sin que ello genere un mayor valor del canon de arrendamiento a cargo de la SDIS.
12. Efectuar los pagos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio local y/o general, así como cualquier contribución y/o tasa que recaiga sobre el inmueble arrendado, de conformidad con la normatividad Distrital y/o Nacional vigente.
13. Cumplir con las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil, art. 1982 y siguientes, y demás normas concordantes.

8.2. OBLIGACIONES DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL – ARRENDATARIO

Además de las obligaciones inherentes al contrato de arrendamiento a cargo del Arrendatario, serán obligaciones específicas a su cargo las siguientes:

1. Suscribir el acta de entrega del inmueble dentro de los 5 días hábiles siguientes al acta de inicio.
2. Pagar al arrendador de conformidad con los términos y condiciones de este contrato, el canon de arrendamiento, junto con las facturas de servicios públicos domiciliarios a partir del inicio de ejecución del contrato en la plataforma SECOP II por parte del Supervisor del contrato.
3. Recibir el inmueble objeto del contrato en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, teniendo a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y adicionales convenidos, previa elaboración del acta de entrega firmada por las partes del contrato.
4. Recibir el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos siempre y cuando estén al día, al momento de suscribir el acta de entrega.
5. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
6. Restituir el inmueble al arrendador una vez finalice la ejecución del contrato, en las condiciones técnicas en las que se encuentre a esa fecha salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
7. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27T17:33:11-05:00 - Pagina 9 de 14

8. Analizar y responder los requerimientos que formule oportuna y razonablemente el arrendador, en un término no mayor a quince (15) días hábiles.
9. Ejercer el control y seguimiento del contrato a través del supervisor delegado y/o de los apoyos a la supervisión designados para tal fin.
10. Reservar el derecho al ARRENDATARIO de retirar las adecuaciones realizadas en el inmueble a la terminación del contrato, en caso de no continuar con el arrendamiento del mismo; siempre y cuando la Subdirección de Plantas Físicas de la SDIS, certifique la conveniencia de retirarlas, previo análisis sobre el costo - beneficio, el estado de deterioro o vetustez de las adecuaciones causados por el uso y la posibilidad de instalarlas en otro servicio social de la misma categoría.
11. Contar con el concepto técnico APTO emitido por parte de las Áreas de Mantenimiento y Gestión Predial, de la entidad, en donde se detallen las condiciones físicas y técnicas del inmueble.
12. La supervisión informará a la Subdirección de Plantas Físicas con una antelación no inferior a treinta días (30) calendarios previos a la terminación, la intención de no continuar con la prestación del servicio en el inmueble contratado, lo anterior, con el fin de realizar las acciones necesarias para la entrega del mismo.
13. Cumplir con las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Código Civil y demás normas concordantes.

9. RIESGOS PREVISIBLES

Se anexa cuadro Matriz de Riesgos, que hace parte integral del presente estudio previo.

En caso de catástrofe natural o daño (riesgo imprevisible) el propietario asumirá las adecuaciones que requiera el inmueble.

10. CONDICIONES DEL CONTRATO

PLAZO: El plazo será de **DIEZ (10) MESES** contados a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del mismo

VALOR: El valor del contrato corresponde a la suma de **SESENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y UN MIL SETENCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($68.051.720) INCLUIDO IVA,** de los cuales **CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE ($57.186.319)** corresponden al canon de arrendamiento y **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($10.865.400)** correspondiente al IVA.

FORMA DE PAGO: Mensualmente se pagará por concepto de canon de arrendamiento el valor de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($6.805.172) INCLUIDO IVA**, de los cuales (1086540) valor que se pagará en mensualidades anticipadas dentro de los veinte (20) primeros días de cada mes.

El canon mensual de arriendo será consignado en la **CUENTA DE AHORROS N° 26501547415 del BANCO CAJA SOCIAL** que pertenece a CONGREGACION MISIONERAS SIERVAS DE SAN JOSE, presentando la respectiva factura de acuerdo a lo anterior.

El pago de los servicios públicos estará a cargo de la Secretaría Distrital de Integración Social.

ACTA DE ENTREGA Y RECIBO DEL INMUEBLE: El inmueble objeto del presente contrato será entregado por el arrendador al arrendatario mediante acta en la que conste la entrega del inmueble objeto del contrato, las condiciones físicas y técnicas en que éste se encuentra junto con el inventario existente y su respectivo registro fotográfico.

PARÁGRAFO PRIMERO: A su vez, a la terminación del contrato, el inmueble será entregado por el Arrendatario mediante acta en la que conste la entrega del inmueble con la indicación de las condiciones físicas y técnicas en que éste se encuentra junto con el inventario existente, y la relación de las adecuaciones realizadas por parte de la SDIS con su respectivo registro fotográfico.

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-767617774
2023-02-27T17:33:11-05:00 - Página 10 de 14

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir del inicio de ejecución del contrato en la plataforma SECOP II por parte del Supervisor del contrato, junto con la firma del acta de entrega por parte del Arrendador al Arrendatario, se iniciará el pago por concepto de los servicios públicos domiciliarios de: gas, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y el canon de arrendamiento, así como los servicios complementarios a que haya lugar de conformidad con la naturaleza del servicio, los cuales serán asumidos por la SDIS

SUSPENSIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato podrá suspenderse en los siguientes eventos: 1.- Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. 2.- Por mutuo acuerdo, siempre que de ello no se deriven mayores costos para la SECRETARIA, ni se causen perjuicios a la misma. PARÁGRAFO PRIMERO: La suspensión se hará constar partes mediante modificatorio debidamente suscrito entre las partes. PARÁGRAFO SEGUNDO. El término de la suspensión no se computará para efecto de los plazos del contrato

MULTAS: Con el objeto de conminar al ARRENDADOR al cumplimiento de las obligaciones que se encuentren en mora o retraso, LA SDIS podrá imponerle al ARRENDADOR multas diarias y sucesivas hasta del cero punto uno por ciento (0.1%) del valor del contrato por cada día de atraso o retardo hasta que se verifique su cumplimiento. B. Para tal efecto, LA SDIS observará el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. C. El valor acumulado de las multas impuestas al ARRENDADOR no podrá superar el veinte por ciento (20%) del valor del contrato. D. La imposición de multas no impedirá la aplicación de otras sanciones a que haya lugar por el incumplimiento. E. El ARRENDADOR autoriza que LA SDIS descuente del saldo a su favor, el valor correspondiente a las multas que se llegaren a causar. F. Para efectos de esta cláusula se entenderá que el ARRENDADOR está en mora o retraso cuando incumpla una o varias de las obligaciones a su cargo.

CESIÓN DEL CONTRATO: El/los ARRENDADOR (ES) no podrá(n) ceder total ni parcialmente el presente Contrato, ni los derechos u obligaciones derivadas del mismo, a ninguna persona natural o jurídica, sin previo consentimiento por escrito de EL ARRENDATARIO.

TERMINACIÓN: Este contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: a) Por mutuo acuerdo de las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios a LAS PARTES. b) Por vencimiento del plazo sin que se haya suscrito una prórroga. c) Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución. PARÁGRAFO PRIMERO: La terminación anticipada del contrato se hará constar con modificatorio suscrito por las partes. En cualquiera de los eventos de terminación, se procederá a liquidar el contrato y al pago del tiempo efectivamente arrendado. PARÁGRAFO CUARTO: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, EL ARRENDATARIO restituirá el Inmueble A El/los ARRENDADOR (ES) en buenas condiciones, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo; en el estado que se encuentre en el momento de la entrega, incluidas las adecuaciones realizadas por la Secretaria, el Arrendador no podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual a ningún título o modo se seguirá causando el canon de arrendamiento, no obstante si El/los ARRENDADOR (ES) se niega a recibir en la fecha y hora pactados para la entrega del inmueble se entenderá para todos los efectos legales que el contrato de arrendamiento está terminado y que la responsabilidad del ARRENDATARIO respecto del inmueble cesó a la fecha de terminación por lo que de manera expresa El/los ARRENDADOR (ES) manifiesta que exonera de responsabilidad al ARRENDATARIO después de restituido el Inmueble.

GARANTÍAS: El presente contrato de arrendamiento NO requiere constitución de garantías por el/la contratista y/o arrendador, en virtud a que dicha acción no representa un riesgo, por cuanto es la entidad quien recibe el inmueble para el desarrollo y cumplimento en la prestación del servicio, así mismo el deber de cuidar y mantener en óptimas condiciones el bien, con base a los conceptos técnicos y de funcionalidad emitido por el área técnica de plantas físicas, así como lo contempla lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 del 26 de mayo 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".

LIQUIDACIÓN: El presente contrato será objeto de liquidación de común acuerdo por las partes dentro de los SEIS (6) MESES contados a partir de la terminación del plazo de ejecución del mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, y el

Firmado Electrónicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27 17:33:11-05:00 - Página 11 de 14

artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, Si el CONTRATISTA no se presenta para efectos de la liquidación del contrato, o las partes no llegan a ningún acuerdo, LA SECRETARÍA procederá a su liquidación de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 1150 de 2007, para lo cual proferirá Resolución motivada susceptible del recurso de reposición.

SANCIÓN PENAL PECUNIARIA: El/los ARRENDADOR (ES): reconocerá al ARRENDATARIO a título de cláusula penal pecuniaria como estimación anticipada de perjuicios, una suma equivalente al doble del precio mensual que rija al producirse el incumplimiento, sin perjuicio de pedir el cumplimiento de la obligación principal, la cual será exigible sin necesidad de requerimiento alguno o constitución en mora, suma que la Secretaría hará efectiva, previa declaratoria del incumplimiento, directamente por compensación de los saldos que adeude a los ARRENDADORES si los hubiere, ó si esto no fuere posible, podrá acudir a la jurisdicción competente, incluida la coactiva PARÁGRAFO PRIMERO: La cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios no cubiertos por la aplicación de dicha sanción. PARAGRAFO SEGÚNDO: Este procedimiento se aplicará de conformidad con lo señalado por la Ley 1474 de 2011 y sus normas concordantes.

INDEMNIDAD: El contratista mantendrá indemne a la Secretaría Distrital de Integración Social ante cualquier reclamación administrativa o de cualquier otra naturaleza presentada por terceros a causa y acciones u omisiones de aquel en la ejecución del presente contrato y defenderá a la Secretaría Distrital de Integración Social a su propio costo, incluyendo todo los gastos que se causen por cuenta de las reclamaciones, tales como, honorarios, costas, gastos procesales, indemnizaciones y condenas, si las hubiere. En el caso de que la Secretaría Distrital de Integración Social asuma directamente su defensa repetirá contra el contratista por todos los costos que implique dicha defensa pudiendo descontar estos valores de los saldos que le adeude al contratista y, de no existir saldos, podrá efectuar su cobro por la vía ejecutiva para lo cual, el presente contrato junto con los documentos que soporte los costos asumidos prestarán mérito ejecutivo. El contratista con la suscripción del presente contrato renuncia expresamente al ser constituido en mora.

CONFIDENCIALIDAD: Tanto el arrendador como el arrendatario se comprometen a no divulgar la información y documentación confidencial referente a la otra parte de la que hayan tenido conocimiento por razón de la ejecución del presente contrato, salvo las indispensables para su cumplimiento, y a mantenerla en secreto, incluso después de la finalización del mismo.
Ambas partes acuerdan tomar las medidas necesarias respecto a su personal e incluso terceros que puedan tener acceso a dichas información y documentación, a fin de garantizar la confidencialidad objeto de esta cláusula.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES: El contratista manifiesta cumplir con la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal y, en particular, con las medidas de seguridad correspondiente a la custodia de dicha información en caso de ser requerida para el buen desarrollo de la ejecución del contrato.

11. SUPERVISION O INTERVENTORÍA

La supervisión del presente contrato será responsabilidad del/la **SUBDIRECTOR/A LOCAL DE SUBA**, en virtud del inciso segundo del Artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, se podrá contar con un apoyo a la Supervisión por parte de un profesional o un equipo de profesionales, sin que dicho apoyo implique el traslado de la responsabilidad del ejercicio de la supervisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: El supervisor ejercerá la labor encomendada de acuerdo con lo establecido en los documentos del Manual de Contratación de la SECRETARIA y en particular los relacionados con la ejecución, supervisión y liquidación del Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El supervisor/a verificará el cumplimiento de los requisitos para la ejecución del presente contrato y ejercerá todas las obligaciones propias de la Supervisión.

PARÁGRAFO TERCERO: El supervisor deberá adelantar acciones tendientes a informar a los usuarios y/o beneficiarios que se va a iniciar la ejecución del contrato, cuál es su objeto, su alcance y las obligaciones que tiene el contratista a su cargo. Igualmente

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27 17:33:11-05:00 - Pagina 12 de 14

deberá informar a los usuarios y/o beneficiarios que tienen el derecho de ejercer una vigilancia permanente sobre la óptima ejecución de dicho contrato, en aras de realizar una verdadera veeduría ciudadana y que en caso de detectar un posible incumplimiento por parte del contratista o de los funcionarios de la SDIS podrán poner en conocimiento de la entidad y de las autoridades competentes dicha situación. La anterior información deberá suministrarse a los usuarios y/o beneficiarios del servicio al inicio del contrato; sin embargo, y teniendo en cuenta que el ingreso y egreso de los usuarios y/o beneficiarios de los servicios de la SDIS es muy dinámico deberá brindarse dicha información cada tres meses, con el objetivo de que los nuevos usuarios y/o beneficiarios estén enterados

PARÁGRAFO CUARTO. Será de cargo de la supervisión verificar con diligencia y cuidado, el cumplimiento de las obligaciones legales, reglamentarias, técnica y contractuales aplicables al inicio del contrato y la prestación del servicio que se prestará en el inmueble. Para este propósito deberá verificar con anticipación y diligencia el cumplimiento de las obligaciones inherentes a las condiciones físicas y de salubridad, documentando los requerimientos al/los propietario/s; así como también, gestionar la subsanación y/o corrección oportuna de los requerimientos de infraestructura que obren previo y de forma concomitante a la suscripción y ejecución de este contrato, reportando la información respectiva a la Entidad y haciendo seguimiento mensual de esos compromisos.

12. CLAUSULA DE SOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS

Las diferencias que surjan entre las partes, serán dirimidas mediante la utilización de los mecanismos de solución alternativa de conflictos previstos en la ley, tales como, conciliación y transacción, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.

DANIEL ARTURO GARAY ROMERO
SUBDIRECTOR LOCAL PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL
SUBA

Numero de proceso:298191

Elaboró: Juan Carlos Rojas H
Revisó: Sandra Milena Lizarazó

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27T17:33:11-05:00 - Pagina 13 de 14

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

04 v2.0.FORMATO ESTUDIOS PREVIOS ARRENDAMIENTOS CASA DE LA JUVENTUD 24022022

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774 Creación: 2023-02-27 17:30:41

Estado: Finalizado Finalización: 2023-02-27 17:33:10

Escanee el código para verificación

Aprobación: Aprobador

DANIEL ARTURO GARAY ROMERO
79421880
dgaray@sdis.gov.co
SUBDIRECTOR LOCAL SUBA
SUBDIRECCION LOCAL SUBA

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774
2023-02-27T17:33:11-05:00 - Pagina 14 de 14

REPORTE DE TRAZABILIDAD

04 v2.0.FORMATO ESTUDIOS PREVIOS ARRENDAMIENTOS CASA DE LA JUVENTUD 24022022

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20230227-173041-cca980-76761774 Creación: 2023-02-27 17:30:41

Estado: Finalizado Finalización: 2023-02-27 17:33:10

Escanee el código para verificación

TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Aprobación	DANIEL ARTURO GARAY ROMERO dgaray@sdis.gov.co SUBDIRECTOR LOCAL SUBA SUBDIRECCION LOCAL SUBA	Aprobado	Env.: 2023-02-27 17:30:42 Lec.: 2023-02-27 17:32:45 Res.: 2023-02-27 17:33:10 IP Res.: 186.154.181.208