ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Educación

SOC
SOLICITUD ORDENACIÓN DE CONTRATACIÓN
REGÍMENES ESPECIALES O CONTRATACIÓN DIRECTA

RADICACIÓN CORRESPONDENCIA INTERNA	
No. Radicación:	**I-2024-33430**
Fecha:	**15/03/2024**

Fecha de Elaboración: 15/03/2024

LA SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN INSTITUCIONAL como Ordenadora del gasto y la DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, como área técnica responsable de la contratación, una vez adelantados los estudios previos, solicitan tramitar la siguiente contratación:

1. **PROYECTO/RUBRO: N/A**

2. **COMPONENTE: N/A**

3. **ITEM:** O21202020070272112-1-3

4. **CDP: Nº** 1673 del 6 de febrero de 2024 y 2569 del 15 de marzo de 2024

5. **OBJETO:** ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 14B # 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBON, DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO.

6. **PERSONA NATURAL O JURÍDICA A CONTRATAR:** INDUSTRIAS METAL MADERA INMEMA S.A. Con NIT# 860061577-9, representada legalmente por el señor Edgar Sanchez Corredor, identificado con CC N° 19.348.974 de Bogotá, con domicilio en la calle 23ª N° 25-59. Teléfonos: 2685012 y 2685223, correo electrónico inmemaltda@yahoo.es, en calidad de propietario del inmueble.

7. **NOVECIENTOS VEINTITRES MIL CUTRAOCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($1.471.323.872)** incluido todos los impuestos a que haya lugar.

8. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** DOCE (12) MESES

9. **SUPERVISOR (Cargo): DIRECTOR (A) DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**

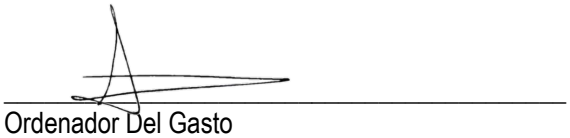
10. **CUMPLIMIENTO ESPECIFICACIONES AMBIENTALES:** Se deja constancia que el área técnica verificó para la ejecución del contrato a suscribir, las disposiciones ambientales correspondientes, de conformidad con el Plan Institucional de Gestión Ambiental – PIGA y las normas vigentes tanto externas como las expedidas por la SED en materia ambiental.

11. **CUMPLIMIENTO DECRETO DISTRITAL 332 DE 2020:** Para la presente contratación NO se tiene en cuenta las disposiciones previstas en el Decreto 332 de 2020 y normativa interna que se expida por parte de la SED.

12. **ANEXOS:** A la presente Solicitud, se adjuntan los siguientes documentos anexos

CDP (cuando aplique)
Ítem en el Plan de Contratación o Plan Anual de Adquisiciones
Estudios y documentos previos

13. FIRMAS AUTORIZADAS:



Ordenador Del Gasto
CARLOS ARTURO CHARRIA HERNÁNDEZ
Subsecretario de Gestión Institucional

Elaboró: Carlos Alberto Sendoya Ospina – Contratista DSA
Revisó: Juan Guillermo Alba – Director de Servicios Administrativos

Fecha Elaboración	11	03	2024

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

La ejecución de la Política Pública de Educación conlleva a la necesidad de fortalecer las competencias técnicas del Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivo (SIGA) del Distrito en cumplimiento del Acuerdo Distrital 514 de 2006. La Secretaría de Educación del Distrito, consciente de esta necesidad y teniendo en cuenta que durante los últimos años su acervo documental se ha incrementado por la mayor demanda y cobertura en la educación requiere de depósitos de archivos los cuales deben cumplir con aspectos estructurales y técnicos, con la finalidad de garantizar la custodia, conservación y preservación del patrimonio documental de la entidad.

Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el Programa de Gestión Documental (PGD) de la SED y los objetivos del Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivo (SIGA), establecido igualmente en la Ley General de Archivos (594 de 2000 artículos 4,12,13,16,21,22,23,27,46) y a través del Acuerdo 049 de 2000 del Archivo General de la Nación1, cuyo objetivo es garantizar la integridad y conservación de los documentos de archivo mediante la implementación de medidas técnicas pertinentes para los depósitos de archivo, las cuales son reguladas por el Archivo General de la Nación.

De igual forma, el artículo 13 de la Ley 594 de 2000, establece: *"(…) Artículo 13 Instalaciones para los archivos. La administración pública deberá garantizar los espacios y las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de sus archivos. En los casos de construcción de edificios públicos, adecuación de espacios, adquisición o arriendo, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas existentes sobre áreas de archivos. (…)"*

Así las cosas, teniendo en cuenta los compromisos establecidos en los instrumentos archivísticos y Archivo de Bogotá, en donde actualmente la Secretaría de Educación no cuenta con la infraestructura física adecuada para el manejo y custodia de los archivos en la sede administrativa, se hace necesario contar con instalaciones idóneas, que cumplan con las características técnicas para el adecuada conservación y almacenamiento documental. Es por ello, que para garantizar la administración, custodia y conservación del patrimonio documental, debe cumplir con los requerimientos técnicos según la normatividad vigente (Acuerdo 049 de 2000 y Acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación), lo cual, permita mejorar los servicios que presta el archivo central de la SED a la planta de docentes, el cuerpo administrativo y a la comunidad en general, garantizando el mejoramiento de los procesos, cumplimiento de los objetivos misionales y brindando respuestas oportunas, ágiles y eficientes a las necesidades de documentación e información de la SED, así como mitigar los riesgos identificados garantizando condiciones ambientales que protejan la salud de las personas que desarrollan actividades de archivo (funcionarios y contratistas).

Por lo anterior, la Dirección de Servicios Administrativos como líder de la Política de Gestión Documental de la SED ha adelantado acciones tendientes a implementar acciones preventivas para garantizar la conservación documental de aproximadamente 32.246 metros lineales que reposan en el Archivo Central; como inspección de infraestructura física, inspección del sistema de almacenamiento, medición de condiciones ambientales (humedad y temperatura), ejecución del programa de saneamiento ambiental en el cual incluye la limpieza a los espacios, mobiliario y unidades de conservación, así mismo, el control microbiológico.

Según comunicaciones oficiales recibidas por parte del Archivo de Bogotá en el mes de junio de 2018, marzo 2020 y abril del 2021, en referencia a la bodega actual, ubicada en localidad de Fontibón en la dirección carrera 14B # 114B-30, informa que, el inmueble seleccionado cumple con los lineamientos establecidos en el Acuerdo 049 de 2000.

En virtud de lo anterior, resulta pertinente para la Secretaría de Educación del Distrito, continuar ocupando en condición de arrendamiento, el inmueble ubicado en la Calle 14B No. 114B- 30, por cuanto permite cubrir adecuadamente la demanda actual de almacenamiento de archivo.

De acuerdo con lo previsto en el procedimiento establecido por la Secretaría de Educación del Distrito para la celebración de los contratos de arrendamiento, se deberá contar con un concepto técnico sobre la infraestructura, el cual fue emitido en el mes de junio de 2023 por el profesional de la Dirección de Servicios Administrativos y avalado por la Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos, determinando que la edificación después de la visita (diseño original) no presenta amenaza de ruina, y en general es una estructura porticada que ofrece condiciones básicas de seguridad, así mismo, que el inmueble es destinado para el funcionamiento del Archivo Central de la SED y que se encuentra en buenas condiciones de mantenimiento y acabados, que cuenta con iluminación y ventilación natural, así mismo que el propietario realizó el mantenimiento preventivo general del inmueble.

Para efectos del pago del canon de arrendamiento, la SED verificará el cumplimiento de cada una de las obligaciones en cabeza del arrendador, incluido el cumplimiento del cronograma de obra, para la realización de las adecuaciones.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

a. OBJETO DEL CONTRATO:

ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 14B # 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBON, DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO.

ALCANCE DEL OBJETO:

El ARRENDADOR se obliga en favor del ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento y éste a recibir de aquel al mismo título, el inmueble identificado con la dirección CALLE 14B No. 114 B-30, de la localidad de Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C., concediéndole su uso y goce, para el funcionamiento del archivo general (archivo central y fondo documental acumulado) de la Secretaría de Educación del Distrito, sin perjuicio de la utilización de los bienes inmuebles, para la consolidación de los propósitos misionales que en el marco del arrendamiento pueda materializar la SED.

ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR:

El inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, en la localidad de Fontibón, en la dirección CALLE14B No. 114B-30. El folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a la respectiva edificación es: 50C-1 469726 según escritura pública No.1336 del 15 abril de 2008, de la Notaria Treinta y Cinco (35) del Círculo del Bogotá D.C., y la escritura pública No.3060 del 21 de diciembre de 2013 de la Notaria Cuarenta y Uno (41) del Círculo de Bogotá D.C., mediante la cual se declaró la construcción del inmueble. Los linderos, inventarios y características de los bienes inmuebles objeto de arrendamiento, se encuentran descritos en las escrituras públicas, el respectivo informe técnico de la Dirección de Servicios Administrativos, avalado por la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, documentos que forman parte integral del contrato.

PARÁGRAFO: Las áreas a arrendar se entregarán en el estado en que se encuentren, es decir como cuerpo cierto, con todas sus anexidades y dependencias y servicios públicos

3. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El contrato tendrá un plazo de ejecución de **DOCE (12) meses**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio. **PARÁGRAFO 1°:** La ejecución del contrato iniciará a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. **PARÁGRAFO 2°:** El mismo día de iniciación de ejecución del contrato, el supervisor suscribirá el acta de entrega y recibo de los inmuebles arrendados, en el que se deberá indicar su estado, así como el inventario de los elementos que se reciben y la condición de los mismos. **PARÁGRAFO 3°**: No obstante, el plazo señalado, la SED en cualquier momento y una vez suplida la necesidad que da origen al contrato o desaparezca la misma, con una notificación previa por escrito, de no menos de treinta (30) días calendario de anticipación, podrá dar por terminado el contrato y entregará las instalaciones arrendadas a los contratistas sin que ello implique requerimiento judicial o sanción pecuniaria con cargo a la SED. **PARÁGRAFO 4°:** A partir del perfeccionamiento del contrato la Subsecretaria de Acceso y Permanencia pondrá en marcha todas las actividades e instrumentos para el correcto funcionamiento y uso de los inmuebles.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

MIL CUTRAOCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($1.471.323.872) incluido todos los impuestos a que haya lugar. Soportado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal **N° 1673 del 6 de febrero de 2024 y 2569 del 15 de marzo de 2024,** expedido por la Dirección Financiera de la SED.

5. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO:

El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del presente contrato, así: Mes vencido y durante Cuatro (4) pagos cada uno por valor de: **CIENTO QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($115.466.778)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar y ocho (8) pagos, cada uno por valor de: **CIENTO VEINTISÉIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($126.182.095)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar

PARÁGRAFO 1º: El valor del contrato será cancelado por la Secretaría de Educación, mediante pagos realizados por el Sistema Automático de Pagos – SAP, en la cuenta indicada por el contratista en su propuesta y los respectivos estudios previos. **PARÁGRAFO 2º:** Los pagos estarán sujetos al Programa anual mensualizado de caja –PAC- de la Dirección Distrital de Tesorería y/o de la Secretaría de Educación para el Sistema General de Participaciones, sin generar intereses moratorios. **PARÁGRAFO 3º:** En el evento que el objeto contratado esté gravado con el impuesto al valor agregado (IVA), de conformidad con la normatividad tributaria vigente y no haya sido contemplado en el valor, se entenderá que el valor final incluye el valor agregado I.V.A., por lo cual ARRENDADOR deberá incluirlo en la facturación sin exceder el precio ofertado por componente, en consecuencia estará obligado a presentar la respectiva factura o su documento equivalente discriminando los valores a pagar y el IVA. **PARÁGRAFO 4º:** En el evento que **EL ARRENDADOR** no presente la factura o su documento equivalente para el pago, estando obligado a ello de conformidad con el régimen tributario aplicable al objeto contractual y a su naturaleza jurídica, la Secretaría de Educación, en su calidad de agente retenedor, no tramitará el pago hasta tanto no se cumpla con la obligación por parte de EL ARRENDADOR y en consecuencia el retraso en el pago que se produzca por esta circunstancia, no generará interés moratorio alguno a cargo de la Secretaría de Educación. **PARÁGRAFO 5º:** En el evento de que algún pago sea objeto del proceso de Pasivo Exigible, la duración de este trámite presupuestal no ocasionará ningún tipo de responsabilidad ni interés por parte de la SED a favor de terceros **PARÁGRAFO 6º:** EL ARRENDADOR deberá, al momento del pago, diligenciar el formato exigido por la Dirección Financiera de la SED con el fin de proporcionar la información necesaria para la realización de los pagos por parte de la Secretaría de Educación del Distrito Capital, los cuales se harán por medio del Sistema Automático de Pagos S.A.P. **PARÁGRAFO 7º:** Cumplir con todos y cada uno de los aspectos señalados en el procedimiento, implementado mediante la Resolución 001 del 20 de septiembre de 2001, expedida por la Secretaría de Hacienda, o la que se encuentre vigente. En caso de que aplique.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN:

Calle 14B No. 114B-30 de la localidad de Fontibón, de la Ciudad de Bogotá D.C.

7. CODIFICACIÓN CLASIFICADOR BIENES Y SERVICIOS:

CODIGO UNSPSC 80131501

8. OBLIGACIONES CARGO DE LAS PARTES:

Sin perjuicio de las obligaciones que de suyo tiene a cargo, en virtud de la naturaleza del contrato, del objeto pactado y del marco que se genera del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, le corresponde al CONTRATISTA la observancia de las siguientes:

9.1. <u>OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:</u>

1. Entregar al arrendatario a título de arrendamiento el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
2. Suscribir oportunamente el acta de inicio, el acta de reviso, entrega, y actas de terminación y

liquidación del contrato.

3. Remitir al SUPERVISOR, la factura original el canon de arrendamiento, según corresponda.
4. Facilitar el uso, goce y disfrute legítimo del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
5. Entregar al arrendatario el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos; intereses de mora que se hubiesen generado por pago extemporáneo; por artículos o elementos que haya adquirido a crédito, otorgado por las empresas de servicios públicos, cuyas cuotas se cobran incluyéndolas en el consumo mensual y bimestral; por gastos de conexión; reinstalación y en general, los gastos que por esta causa se ocasionen y que por cualquier otro concepto no atañen al consumo del arrendatario.
6. Asumir a su costa todos los impuestos que se generen por Ley, con ocasión de la propiedad del inmueble.
7. Informar los datos de la cuenta bancaria en la cual, el arrendatario efectuará las consignaciones correspondientes al pago del canon de arrendamiento.
8. Autorizar, cuando sea del caso, la prestación del servicio público domiciliario que requiera recibir la entidad en el inmueble arrendado. (Art.44 Decreto ley 019 de 2012).
9. No cobrar prima de seguro o deposito alguna al arrendatario al momento de la entrega y/o restitución del inmueble arrendado.
10. Cumplir con el pago de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, de conformidad con los postulados de Ley y la normatividad vigente que regula la materia, realizando los aportes sobre el IBC que corresponda al valor del canon de arrendamiento que percibe.
11. Permitir, si es del caso, la cesión del contrato.
12. Realizar, Con base en el informe técnico emitido por la Dirección de Servicios Administrativos, aprobado por la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, las obras necesarias de adecuación indicadas en dicho documento, máximo en un término que no podrá ser superior a la mitad del plazo inicialmente pactado para la ejecución contractual, contados a partir de la suscripción de la respectiva acta de inicio.
13. Presentar por escrito al supervisor del contrato dentro del mes siguiente al inicio de la ejecución del plazo contractual, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, el cronograma de obra de las adecuaciones señaladas en el informe técnico expedido por la Entidad, y suscribirlo una vez se encuentre aprobado por el supervisor del contrato.
14. Realizar a cargo del arrendador las mejoras necesarias, para lo cual se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 1.985 del Código Civil, que en general corresponden a aquellas que son indispensables para el mantenimiento y conservación del inmueble (mantenimiento de los cimientos, o grietas, goteras, etc.), No obstante lo anterior, el arrendador se obliga aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.
15. Atender, en el evento que un ente de control o cualquier autoridad competente, requiera a la SED, por hallazgos de tipo estructural propios de los inmuebles, las adecuaciones que correspondan, hasta que las mismas sean subsanadas, lo anterior, dentro del plazo de ejecución.
16. Informar por escrito a la SED, a través del supervisor del contrato, cualquier novedad relacionada con el inmueble, titulación del mismo, cambio de régimen tributario del propietario y en general cualquier información que pueda afectar la ejecución contractual.
17. Recibir sin negarse a ello, real y materialmente el inmueble objeto de arrendamiento una vez vencido el plazo de ejecución. Pudiendo, en todo caso, iniciar ante la autoridad competente, las acciones que considere pertinentes.
18. Acatar todas las disposiciones precisadas por la Entidad en el clausulado contrato de arrendamiento.
19. Informar por escrito a la SED, a través del supervisor del contrato, dentro de un plazo que no podrá ser inferior a la mitad del previsto para la ejecución del contrato de arrendamiento, el evento de la venta del inmueble arrendado en el caso de llegarse a presentar, determinado las condiciones de la venta en lo relacionado con el contrato de arrendamiento suscrito.
20. Las demás establecidas por la Ley, en el presente contrato o que resulten de su naturaleza.

9.2. <u>OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:</u>

1. Aprobar por escrito, dentro los 5 días hábiles a su presentación, a través del supervisor del contrato, el cronograma de obra de las adecuaciones que presente por escrito el arrendador, una vez suscrita el acta de inicio.
2. Efectuar a través del supervisor del contrato las visitas que resulte necesarias para verificar las condiciones de infraestructura del inmueble, las cuales podrán ser acompañadas por la Dirección de

Servicios Administrativos y/o la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, el resultado de la misma deberá ser consignada en el acta respectiva.

3. Usar el inmueble según los términos previstos en el contrato de arrendamiento.
4. Conservar el inmueble en buen estado, salvo el deterioro natural generado por el uso para el cual es arrendado.
5. Elaborar el acta de recibo y entrega del inmueble, las cuales deberán contener un inventario detallado de las condiciones como se recibe el inmueble al inicio de la ejecución contractual, el cual estará soportado por registro fotográfico o por cualquier medio idóneo.
6. Cancelar el canon mensual de arrendamiento, en los términos señalados en el contrato. En todo caso, para efectos del pago del canon de arrendamiento, la SED verificará el cumplimiento de cada una de las obligaciones en cabeza del arrendador, incluido el cumplimiento del cronograma de obra, para la realización de las adecuaciones.
7. Pagar oportunamente las facturas correspondientes al consumo de los servicios públicos, a través de la Dirección de Servicios Administrativos, en los valores a cargo de la SED, previo aval del Supervisor del contrato de arrendamiento, para los casos que aplique.
8. Realizar las mejoras locativas, para lo cual se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 1.998 del Código Civil, en general, son las que se presentan por los posibles daños que cause el uso que se le da al inmueble arrendado: **a)** Las que según la costumbre en Colombia se entiendan a cargo del arrendatario. **b)** Aquellas cuyo deterioro se producen por culpa del arrendatario o sus dependientes, por ejemplo: rotura de cristales, descalabro de paredes, puertas, etc., ajenos al deterioro natural proveniente del tiempo, uso legítimo del bien inmueble, fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada según las características particulares del inmueble, dependencias, acabados, y demás a cargo del arrendatario.
9. Supervisar la ejecución del contrato a través del **Director (a) de Servicios Administrativos**
10. Restituir el inmueble arrendado, en buen estado de conservación y servicio, salvo el deterioro natural causado por su uso para el cual fue arrendado.
11. Abstenerse de subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del contrato.
12. Suministrar el servicio de aseo y vigilancia en el inmueble arrendado, con cargo al contrato bajo el cual se prestan dichos servicios.
13. No solicitar a las empresas de servicios públicos instalaciones diferentes a las ya existentes en el inmueble arrendado, de lo cual se dejará constancia en el acta de recibo, sin previa autorización escrita del arrendador, en caso de requerirse la instalación o desinstalación de algún de servicio público se tramitará con el aval del arrendador de lo que se dejará constancia en el acta de entrega del inmueble.
14. Abstenerse de reconocer el valor de los arreglos que, por voluntad del arrendador, se hayan realizado en el inmueble arrendado.
15. Solicitar al arrendador previo a la entrega del inmueble, el paz y salvo por concepto de servicios públicos; intereses de mora que se hubiesen generado por pago extemporáneo; por artículos o elementos que haya adquirido a crédito, otorgado por las empresas de servicios públicos, cuyas cuotas se cobran incluyéndolas en el consumo mensual y bimestral; por gastos de conexión; reinstalación y en general, los gastos que por esta causa se ocasionen y que por cualquier otro concepto no atañen al consumo del arrendatario.
16. Verificar a través del supervisor del contrato, el Cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normatividad vigente frente al Sistema de Seguridad Social Integral a cargo del arrendador.
17. Las demás establecidas por la Ley, en el presente contrato o que resulten de su naturaleza.

9. COMITÉ TÉCNICO: N/A.

10. ¿REQUIERE LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES? SI____ NO__X__

11. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Contrato de Arrendamiento

12. TIPO DE CONTRATO:

De conformidad con el objeto a contratar y lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015, el contrato resultado del proceso que aquí se adelanté se denominará: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

13. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS QUE LA SOPORTAN

De conformidad con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa. En la oportunidad legal el ordenador del gasto expidió el acto administrativo de justificación de la contratación directa, conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

14. IDONEIDAD Y EXPERIENCIA REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Teniendo en cuenta que la tipología contractual "***Contrato de arrendamiento***", se encuentra definida dentro de aquellas que al tenor de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se adelantan bajo la modalidad de selección de "Contratación directa", no se hace necesario acreditar experiencia por parte del propietario del predio.

15. ANALISIS DEL SECTOR RELATIVO AL OBJETO Y ESTUDIO DEL MERCADO

16.1. Descripción del Sector Económico. El sector terciario o de servicios es el sector económico al cual pertenece el objeto contractual, en el presente caso corresponde al de arrendamiento de inmuebles en el que no se produce bienes materiales, sino que se proveen servicios para satisfacer necesidades que demande la entidad para el cumplimiento de las funciones que le son propias, de acuerdo con su misión institucional, los cuales pueden ser provistos por personas naturales o jurídicas que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

No obstante, lo anterior, La Dirección de servicios Administrativos en cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, verificó las condiciones del mercado inmobiliario en la zona, para lo cual, al analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles, informando que la oferta es limitada y que el predio que se presenta puede satisfacer las necesidades, para las cuales se requiere.

16.2. Perspectiva Legal del Sector: El sector en el que se enmarca el objeto contractual se encuentra regulado: NO: **SI: X**

De acuerdo con lo señalado en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, al contrato de arrendamiento le son aplicables las normas civiles (arts. 1.973 a 2.035) y comerciales (arts. 518 a 524) que lo regulan. La forma de seleccionar al contratista de conformidad con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, por cuanto el arrendamiento de bienes inmuebles, de acuerdo con la mencionada disposición legal es una de sus causales. De igual forma, debe tenerse en cuenta que el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

16.3. Perspectiva Comercial: No aplica, toda vez que se analiza que las obligaciones del objeto contractual que se enmarca en el sector pueden ser adelantadas por persona natural o jurídica legalmente constituida, la cuales no requieren de una capacidad financiera para respaldar el objeto contractual.

16.4. Perspectiva Financiera: No aplica, toda vez que se analiza que las obligaciones del objeto contractual que se enmarca en el sector pueden ser adelantadas por persona natural o jurídica legalmente constituida, la cuales no requieren de una capacidad financiera para respaldar el objeto contractual.

16.5. Perspectiva Organizacional: No aplica la perspectiva organizacional del sector teniendo en cuenta que corresponde a un proceso de Contratación Directa.

16.6. Perspectiva Técnica: El inmueble ha sido avalado por la Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos, en cuanto a su estructura se refiere.

16.7. Análisis de la Oferta: Para los bienes inmuebles objeto de la presente solicitud de contratación, la Dirección de Servicios Administrativos estableció el canon de arrendamiento con base en el valor del contrato de arriendo **3440663 de 2022**, la negociación efectuada con el arrendador teniendo como precedente el ultimo avalúo efectuado al predio objeto del arrendamiento.

16.8. Análisis de la Demanda: Dada la necesidad expresada por la Dirección de Servicios Administrativos de arrendar los bienes inmuebles objeto de la presente solicitud de contratación, esta Dirección negocio con

los propietarios el canon de arrendamiento.

16. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El cálculo se realizó, teniendo como base el valor del canon del contrato de arriendo 5221488 de 2023 en proporción al aumento de las áreas que se toman en arriendo.

DIRECCIÓN DEL PREDIO **CALLE 14B No. 114B-30, DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**	
CALCULO DEL CANON PARA LA VIGENCIA 2024	**VALOR TOTAL**
VALOR DEL CANON CONTRATO No. CO1.PCCNTR. 5221488 de 2023	$115.466.778 Impuestos incluidos
AJUSTE DEL IPC-2023 9,28%	$10.715.317 Impuestos incluidos
VALOR DEL CANON 2023	**$126.182.095 Impuestos incluidos**
PLAZO DE EJECUCION	**DOCE (12) MESES**
VALOR TOTAL CONTRATO INCLUIDO IVA	**$1.471.323.872 Impuestos incluidos**

17. ANÁLISIS DEL RIESGO

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Valoración del Riesgo	¿A quién se le asigna?	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada	Fecha en que se completa el tratamiento / control	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Valoración del Riesgo					Cómo	Cuando
1	ESPECIFICO	INTERNO	PRECONTRACTUAL	ADMINISTRATIVO	DEFICIENCIAS EN EL CONCEPTO TÉCNICO, AL VERIFICAR EL ESTADO DE LAS INSTALACIONES LOCATIVAS,	NO USO DE LAS INSTALACIONES EN CONDICIONES LOCATIVAS ADECUADAS	1	4	5	MEDIO	ARRENDATARIO Y ARRENDADOR	VERIFICAR PREVIO A LA DEFINICION DEL INMUEBLE LAS CONDICIONES LOCATIVAS DEL MISMO Y EVIDENCIARLO EN EL CONCEPTO TECNICO	1	1	2	BAJO	NO	DIRECCIÓN SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIONES	PREVIO A LA DEFINICION DEL INMUEBLE	AL INICIO DE LA EJECUCION DEL CONTRATO		PREVIO A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO Y AL INICIO DE LA EJECUCION DEL CONTRATO
2.	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	AUSENCIA O RETRASO EN EL PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS POR PARTE DEL ARRENDADOR CUANDO EN EL CONTRATO SE HAYA PACTADO POR REEMBOLSO.	LA NO PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO EN LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE ARRENDADO.	2	5	7	ALTO	ARRENDADOR	EL ARRENDADOR DEBE GARANTIZAR EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS POR REEMBOLSO Y EL SUPERVISOR DEBE VERIFICAR MENSUALMENTE EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS POR REEMBOLSO.	1	2	3	BAJO	NO	ARRENDADOR - SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	AL FINALIZAR EL CONTRATO Y VERIFICAR EL PAGO CON EL ACTA DE LIQUIDACIÓN	SEGUIMIENTO DEL SUPERVISOR DESIGNADO A TRAVES DEL DOCUMENTO MENSUAL CERTIFICACION SERVICIOS PUBLICOS Y RECIBOS DE PAGO, VERIFICANDO EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS A CARGO DEL ARRENDADOR PARA POSTERIOR REEMBOLSO	MENSUAL
3	ESPECIFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	FALLAS EN LA ESTRUCTURA FÍSICA POR DAÑOS ASOCIADOS AL DETERIORO DEL INMUEBLE Y/O POR NO ACATAR LOS REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES ESTABLECIDAS EN EL INFORME TÉCNICO EMITIDO POR LA SED.	PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO EN CONDICIONES LOCATIVAS NO ADECUADAS.	2	2	4	MEDIO	ARRENDADOR	SEGUIMIENTO A LA EJECUCION DEL CRONOGRAMA DE ADECUACIONES APROBADO POR PARTE DEL SUPERVISOR DESIGNADO	1	1	2	BAJO	NO	SUPERVISOR DESIGNADO	PRIMER MES DE EJECUCION	HASTA LA MITAD DEL PLAZO EJECUCION	SEGIMIENTO DEL SUPERVISOR DESIGNADO SOPORTADO EN ACTAS DE VISITA AL INMUEBLE	DURANTE EL PLAZO ESTABLECIDO EN EL CRONOGRAMA APROBADO POR LA SUPERVISION

4	**ESPECIFICO**	**EXTERNO**	**EJECUCIÓN**	**CONTRACTACION – OPERACIONAL**	VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO SIN PREVIO AVISO EN EL TÉRMINO PACTADO EN EL CONTRATO	SUSPENSIÓN DE LA ACTIVIDAD EDUCATIVA. TRAMITES ADMINSITRATIVOS PARA LA CONSECUCION DE UN NUEVO INMUEBLE Y/O TRAMITRES LEGALES DERIVADOS DE LA ACCION	1	3	**4**	MEDIO	ARRENDADOR	PREVER UNA OBLIGACION CONTRACTUAL QUE ESTABLEZCA UN PLAZO MÍNIMO DE AVISO A LA ENTIDAD, EN CASO DE VENTA DEL INMUEBLE	1	1	**2**	**BAJO**	NO	SED-DSA -SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	HASTA LA FINALIZACION DEL CONTRATO	A TRAVES DEL SEGUIMEITNO A LA EJECUCION CONTRACTUAL POR PARTE DEL SUPERVISOR DESIGNADO	DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
5	**ESPECIFICO**	**EXTERNO**	**EJECUCIÓN**	**OPERACIONAL**	AUSENCIA O RETRASO DE LAS ACCIONES NECESARIA PARA RESTABLECER EL USO Y EL GOCE DEL INMUEBLE EN LAS MISMAS CONDICIONES INICIALMENTE PACTADAS, POR EFECTO DE ALTERACIONES DEL ORDEN PUBLICO SOBRE EL INMUEBLE	LA NO PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO EN CONDICIONES LOCATIVAS NO ADECUADAS.	1	5	**6**	ALTO	ARRENDADOR	EFECTUAR LAS REPARACIONES LOCATIVAS NECESARIAS PARA RESTABLECER LAS CONDICIONES FISICAS DEL INMUEBLE INIALMENTE CONTRATADAS DE MANERA INMEDIATA	1	2	**3**	**BAJO**	NO	ARRENDADOR	ACTA DE INICIO	AL FINALIZAR EL CONTRATO	A TRAVES DEL SEGUIMEITNO A LA EJECUCION CONTRACTUAL POR PARTE DEL SUPERVISOR DESIGNADO	DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
6	**ESPECIFICO**	**EXTERNO**	**EJECUCIÓN**	**OPERACIONAL**	PLEITOS ENTRE TERCEROS Y EL ARRENDADOR QUE IMPIDAN LA OCUPACIÓN PACÍFICA Y TRANQUILA DEL INMUEBLE.	LA NO PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO EN LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE ARRENDADO.	1	5	**6**	ALTO	ARRENDADOR	EL ARRENDADOR ADELANTARÁ TODAS LAS ACCIONES LEGALES Y/O ADMINISTRATIVAS ANTE LOS ENTES COMPETENTES QUE PERMITAN NORMALIZAR LA OCUPACIÓN PACIFICA DEL INMUBLE	1	1	**2**	**BAJO**	NO	SED-DSA- SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	DURANTE LA EJECUCION Y/O AL FINALIZAR EL CONTRATO	CONSULTAR ANTE LA CIRCUSNTANCIA ADVERSA EL ESTADO JURIDICO DEL INMUEBLE	DURANTE EL PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO
7	**ESPECIFICO**	**INTERNO**	**EJECUCIÓN**	**OPERACIONAL**	NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	QUEJAS O PROCESOS LEGALES EMPRENDIDOS POR EL ARRENDADOR PARA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE	1	2	**3**	BAJO	ARRENDATARIO	EL SUPERVISOR, DEBE VERIFICAR Y TRAMITAR EL PAGO MENSUAL DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PREVIO DE LOS REQUISITOS POR PARTE DEL ARRENDADOR	1	1	**2**	**BAJO**	NO	SED-SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	DURANTE LA EJECUCION DEL CONTRATO Y EN LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO	VIGILANCIA Y CONTROL, MEDIANTE LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	MENSUALMENTE Y EN LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

18. GARANTÍAS

De conformidad con los presentes estudios y documentos previos de esta contratación, en atención a la naturaleza del objeto, a la cuantía del contrato, circunscrito a la modalidad de contratación directa, y que además se configuran herramientas adecuadas de seguimiento y control para la eficaz ejecución del mismo, así como en razón a que se pactan cláusulas excepcionales y que la forma de pago se prevé en un esquema adecuado de verificación de cumplimiento, no se solicita la constitución de garantías respecto del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto especialmente en el Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Articulo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Nacional 1082 de 2015.

19. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:

El control a la ejecución o supervisión será ejercido por **el director (a) de Servicios Administrativos** o por quien designe por escrito el Ordenador del Gasto, lo cual será oportunamente informado al CONTRATISTA, quien deberá dar aplicación al Manual de Contratación y/o el Manual de Supervisión e Interventoría de la SED y sus respectivas modificaciones o adiciones, y los aspectos específicos contenidos en el estudio previo.

PARÁGRAFO: El ordenador del gasto podrá modificar la designación de la supervisión cuando así lo requiera, sin que ello implique modificación contractual alguna. Para el efecto bastará una comunicación escrita del Ordenador del Gasto al nuevo supervisor designado, con copia a la Oficina de Contratos y a la Dirección Financiera.

20. MULTA:

En caso de incumplimiento por parte del contratista de las obligaciones contenidas en el contrato, incluyendo las descritas en los documentos que hacen parte integral de éste, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, y demás normas aplicables, la SECRETARÍA podrá conminar al cumplimiento, mediante acto administrativo motivado, imponer multas sucesivas o puntuales al contratista equivalentes al 1% del valor total del contrato por cada evento de incumplimiento sin superar el 20% del valor total del contrato. **PARAGRAFO 1º:** La SECRETARÍA adelantará las acciones pertinentes ante la jurisdicción competente, incluida la coactiva, cuando así se requiera. **PARAGRAFO 2º:** Las multas aquí pactadas se impondrán, de conformidad con el procedimiento señalado en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, demás normas concordantes y pertinentes y sin que por ello LA SECRETARÍA pierda su derecho a reclamar la indemnización de los perjuicios causados con el incumplimiento que dio lugar a la aplicación de la multa.

21. PENAL PECUNIARIA

Se pacta a título de clausula penal pecuniaria, como estimación de perjuicios por el incumplimiento y dentro del contexto legal correspondiente, una suma equivalente hasta por el 20% del valor total del contrato. En los eventos en que dentro del marco legal se imponga, la Secretaría la hará efectiva, previa declaratoria del incumplimiento, directamente por compensación de los saldos que se le adeude al CONTRATISTA si los hubiere respecto de este CONTRATO o de los saldos que en su favor existieren producto de la existencia de cualquier relación jurídica negocial entre el contratista y la SED, o si esto no fuere posible, podrá acudir a cualquier otro medio para obtener el pago, incluyendo el de la jurisdicción coactiva, previo procedimiento que garantice el derecho al debido proceso del contratista, en observancia de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y las normas que lo modifiquen o sustituyan, así como las disposiciones que sobre la materia estén vigentes en la SED, sin que ello impida que LA SECRETARÍA pueda solicitar al CONTRATISTA la totalidad del valor de los perjuicios causados en lo que exceda del valor de la cláusula penal pecuniaria. El CONTRATISTA autoriza que LA SECRETARÍA descuente de las sumas que le adeude de cualquier tipo de relación negocial, los valores correspondientes a las sanciones impuestas que se encuentren en firme al momento de aplicarla. **PARÁGRAFO 1º:** La cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios no cubiertos por la aplicación de dicha sanción. **PARÁGRAFO 2º:** La estimación del perjuicio se realizará por parte de la SUPERVISION y/o la INTERVENTORIA y de manera independiente a las multas u otro tipo de sanciones impuestas al CONTRATISTA.

22. CESIÓN Y SUBCONTRATOS:

EL ARRENDADOR no podrá ceder el contrato a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras salvo autorización previa y expresa de la SED y ésta puede reservarse las razones que tenga para negar la cesión. Si la persona a la cual se le va a ceder el contrato es extranjera debe renunciar a la reclamación diplomática **EL ARRENDADOR**, es el único responsable por la celebración de subcontratos

23. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

Dentro de los términos previstos en el Artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, contados desde la fecha de finalización del contrato, o de la fecha de expedición del acto que ordene la terminación o de la fecha del acuerdo que lo disponga, **EL ARRENDADOR** y el interventor suscribirán un acta de liquidación en donde se incluirá el estado contable del contrato, el valor final del mismo, así como la certificación del cumplimiento por parte de **EL ARRENDADOR** de las obligaciones adquiridas por él y la descripción de los trabajos adelantados con sus respectivas fechas de iniciación y terminación. En concordancia con lo establecido en la ley 789 de 2002, el supervisor y/o interventor deberá verificar y dejar constancia del cumplimiento de las obligaciones de **EL ARRENDADOR** frente a los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales, durante la vigencia del contrato, estableciendo una correcta relación entre el monto cancelado y las sumas que debieron ser cotizadas. En el evento que no se hubieran realizado la totalidad de los aportes el interventor deberá informar y dejar constancia en el acta de liquidación, a fin de retener las sumas adeudadas al sistema en el momento de la liquidación; La Oficina de Tesorería y Contabilidad efectuará el giro de dichos recursos a los correspondientes sistemas con prioridad a los regímenes de salud y pensiones conforme lo establece la ley. **PARÁGRAFO: LIQUIDACIÓN UNILATERAL:** LA SED liquidará de oficio y unilateralmente el Contrato dentro de los dos (2) meses siguientes, mediante resolución motivada susceptible del recurso de reposición, en los siguientes casos: Cuando **EL ARRENDADOR** no se presente a la liquidación, previa notificación o convocatoria que le haga la entidad o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma. Si vencido el plazo anteriormente establecido no se

ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente.

24. INEXISTENCIA DE VÍNCULO LABORAL:

En ningún caso el presente contrato genera relación laboral ni prestaciones sociales y se celebra por el término estrictamente indispensable, de conformidad con lo preceptuado en el numeral 3º del Artículo 32 de la Ley 80 de 1993. En tal virtud, **EL ARRENDADOR** ejecutará el objeto de este contrato con total autonomía técnica y administrativa y sin subordinación frente a la Secretaría de Educación del Distrito Capital. Por lo tanto, no habrá vínculo laboral alguno entre **EL ARRENDADOR** y la SED, ni entre el personal que llegare a utilizar **EL ARRENDADOR** y la SED. El personal que requiriere **EL ARRENDADOR** para el cumplimiento del contrato, si ello fuere del caso, serán de su exclusiva responsabilidad y la SED no asume responsabilidad laboral alguna con ellos. Será obligación de **EL ARRENDADOR** cumplir estrictamente todas las obligaciones establecidas en la Ley 100 de 1993, los Decretos reglamentarios y todo el marco normativo que regula el Sistema Integral de Seguridad Social, así como suministrar al Supervisor y/o Interventor, según sea el caso, la información que se requiera. **PARÁGRAFO: PACTO FRENTE A LOS DERECHOS DE LOS NIÑOS – PREVENCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL TRABAJO INFANTIL.** Además de lo aquí dispuesto, de conformidad con lo previsto en las Directivas 003 y 004 de 2010 y en la Circular 001 de 2011 de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., **EL ARRENDADOR** se compromete a no contratar menores de edad, en cumplimiento de los pactos, convenios y convenciones internacionales ratificados por Colombia, según lo establece la Constitución Política de 1991 y demás normas vigentes sobre la materia, en particular aquellas que consagran los derechos de los niños.

25. DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES

Las diferencias que surgieren entre las partes, con ocasión de la celebración, ejecución, desarrollo, terminación y liquidación del Contrato, podrán ser dirimidas mediante la utilización de los mecanismos de solución ágil de conflictos previstos en la ley, tales como conciliación y transacción, de conformidad con lo establecido en el marco normativo y jurídico vigente**.**

26. SUSPENSIÓN GENERAL:

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 SECRETARÍA, ni se causen perjuicios a la misma. **PARÁGRAFO 1°:** La suspensión se hará constar en acta motivada, suscrita por las partes. **PARAGRAFO 2°:** El término de la suspensión no se computará para efectos de los plazos del contrato.

27. CONFIDENCIALIDAD:

EL ARRENDADOR y sus empleados se abstendrán de divulgar, publicar o comunicar, directa o indirectamente a terceros la información, documentos o fotografías, relacionados con los documentos que conozcan en desarrollo y por virtud del presente Contrato o por cualquier otra causa, Salvo disposición/orden Judicial. Para esto del presente Contrato, se considera importante y confidencial y, divulgarla y/o transmitirla, puede lesionar los intereses públicos de la Secretaría de Educación del D.C., así como los correspondientes derechos de autor. El incumplimiento de lo establecido en esta cláusula dará lugar a que **EL ARRENDADOR**, a título de pena y sin necesidad de reconvención judicial, cancele a la Secretaría de Educación del D.C. la suma correspondiente al veinte por ciento (20%) del valor total contratado, para lo cual **EL ARRENDADOR** autoriza a la Entidad para descontar de los saldos a su favor las sumas que por aplicación de esta cláusula resulte deberle. En caso de no poderse hacer descuentos por ausencia de saldos, se cobrará por vía ejecutiva, para lo cual el presente documento prestará mérito ejecutivo

28. DERECHOS DE AUTOR: N/A

29. INDEMNIDAD:

EL ARRENDADOR, al tenor de lo normado en el Decreto 1082 de 2015, se obliga a mantener indemne a la SED respecto de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa la actuación o actuaciones de **EL ARRENDADOR** o de las de sus subordinados o dependientes.

30. SUBCONTRATACIÓN:
La entidad **CONTRATISTA** podrá subcontratar, única y exclusivamente, aquellas actividades que no se relacionen en forma directa con el objeto contractual, o que, siendo parte del objeto, sean complementarias del mismo, según lo establezca el estudio del sector del respectivo contrato. La anterior circunstancia deberá ser examinada, durante la ejecución del contrato, por parte del supervisor y/o interventor del mismo
31. SOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS
Las diferencias que surjan con ocasión de la celebración, ejecución, desarrollo, terminación y liquidación del contrato, serán dirimidas mediante la utilización de los mecanismos de solución alternativa de conflictos previstos en la ley, tales como, la conciliación, la amigable composición y la transacción, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.
32. DOCUMENTOS ANEXOS

Documentos	**Folios**

33. FIRMAS AUTORIZADAS

NOMBRE: **JUAN GUILLERMO ALBA**
CARGO: DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Elaboró: Carlos Alberto sendoya Ospina – Contratista DSA
Revisó: Asesor(a) Subsecretaria de Gestión Institucional.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. EDUCACIÓN Secretaría de Educación	**ESTUDIO DEL SECTOR**

ESTUDIO

ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CALLE 14B No. 114B -30 BARRIO EL CHANCO I LOCALIDAD FONTIBON PARA FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

MARZO 2024

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. EDUCACIÓN Secretaría de Educación	**ESTUDIO DEL SECTOR**

1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del Art. 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece el "deber de análisis de la Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de Análisis de Riesgos. La Entidad debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso", la SED realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector

El presupuesto oficial del presente proceso es de **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($1.471.323.872) incluido todos los impuestos a que haya lugar,** soportado en los siguientes Certificados de Disponibilidad Presupuesta, expedidos por la Dirección Financiera de la SED:

1. Certificado de Disponibilidad presupuestal **No. 1673** del 6 de febrero de 2024, **por MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($1.261.820.950)**, el cual será afectado en su totalidad **y,**
2. Certificado de Disponibilidad Presupuestal **No 2569** del 15 de marzo del 2024**, por CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO DOCE PESOS M/CTE ($461.867.112)**, el cual será afectado por el valor de **DOSCIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/CTE ($209.502.922)**

El valor del contrato incluye cualquier clase de tributo (impuesto, tasas y/o contribuciones) que se cause o se llegaré a causar; en tal evento. La SED efectuará las retenciones que en materia de impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones establezca la ley

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Con el fin de seguir siendo líder de la Política de Gestión Institucional de la SED, la Dirección de Servicios Administrativos realiza el trámite para el arrendamiento de inmuebles para sedes educativas, y ha adelantado acciones cuya tendencia es garantizar la ejecución del programa de las instituciones educativas, cuyo único objetivo es continuar con las políticas educativas para que la prestación del servicio sea el más adecuado.

La Dirección de Servicios Administrativos como líder de la Política de Gestión Documental de la SED ha adelantado acciones tendientes a implementar acciones preventivas para garantizar la conservación documental de aproximadamente 31.572 metros lineales que reposan en el Archivo Central; como inspección de infraestructura física, inspección del sistema de almacenamiento, medición de condiciones ambientales (humedad y temperatura), ejecución del programa de saneamiento ambiental en el cual incluye la limpieza a los espacios, mobiliario y unidades de conservación, así mismo, el control microbiológico.

Teniendo en cuenta los compromisos establecidos en los instrumentos archivísticos y Archivo de Bogotá, y dado que en la sede administrativa actual de la Secretaría de Educación no cuenta con la infraestructura física adecuada para el manejo y custodia de los archivos, se hace necesario contar con instalaciones idóneas, que cumplan con las características

técnicas para la adecuada conservación y almacenamiento documental. Lo anterior, conforme a lo estipulado en la justificación[1] respectiva.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se informa que el bien inmueble objeto de arrendamiento cumple con los estándares técnicos determinados por la SED y se mantiene la necesidad de continuar con el bien inmueble objeto de arrendamiento, para la conservación de los documentos que hacen parte del Archivo Central.

3. FICHA RESUMEN (Perspectiva comercial)

FICHA RESUMEN DEL ESTUDIO			
Objeto del proceso	Arrendamiento del Predio identificado con la dirección **CALLE 14B No. 114B -30 BARRIO EL CHANCO I LOCALIDAD FONTIBON** para el funcionamiento del **"ARCHIVO GENERAL** de la **CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO".**		
Área solicitante	Dirección de Servicios Administrativos		
Fecha de Inicio del estudio de sector	Marzo 11 de 2024	Fecha de Finalización	Marzo 13 de 2024
Valor estimado del contrato	**MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($1.471.323.872)** incluye cualquier clase de tributo (impuesto, tasas y/o contribuciones) que secause o se llegaré a causar**.**		
Plazo estimado Ejecución	DOCE (12) meses.		
Modalidad de contratación	**CONTRATACION DIRECTA**		

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015**,** se verifican las condiciones del mercado inmobiliario en la zona, para lo cual, al analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles, se puede decir que la oferta es limitada y que el predio que se presenta puede satisfacer las necesidades, para las cuales se requiere y cumple con los requerimientos establecidos por la SED**,** se informa que el área solicitante realizó visita de campo a la zona para la identificación de posibles opciones y/o alternativas de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, verificando su viabilidad, información que se encuentra detallada en el documento de justificación.

La Secretaría de Educación del Distrito consciente de esta necesidad y teniendo en cuenta que durante los últimos años su acervo documental se ha incrementado por la mayor demanda y cobertura en la educación requiere de depósitos de archivos los cuales deben cumplir con aspectos estructurales y técnicos, con la finalidad de garantizar la custodia, conservación y preservación del patrimonio documental de la entidad.

[1] Información extraída del documento de justificación para arrendamiento de inmueble del "ARCHIVO GENERAL DE LA SED" el cual hace parte integral del presente proceso

4.ANÁLISIS DEL ENTORNO

4.1 Análisis del mercado

4.1.1 Aspectos generales del mercado[2]

Debido a las necesidades logísticas propias de la Entidad, es necesario contratar directamente el bien inmueble que ofrezca las mejores posibilidades y que cumpla con las características necesarias para el funcionamiento de las sedes educativas y acorde con los requerimientos establecidos por la SED.

La construcción, piedra angular de la política económica y social en Colombia, enfrentó desafíos significativos en 2023 que obstaculizaron su progreso natural. Sin embargo, 2024 se presenta como una oportunidad crucial para revitalizar este sector económico, abarcando tanto la construcción de edificaciones, principalmente viviendas, como la de infraestructura.

Los gremios del sector han identificado con precisión la coyuntura actual. En el ámbito de la construcción de edificaciones, Camacol reporta una disminución de más de 50% en las preventas de viviendas durante 2023, por lo que se anticipan retrasos en la construcción de viviendas formales en 2024 y posiblemente un aumento en la vivienda informal debido a la creciente demanda. A pesar de estos desafíos, el año concluye con un punto de inflexión alentador, respaldado por la iniciación de la entrega de subsidios familiares de vivienda para VIS y la tendencia a la baja de las tasas de interés.

En consecuencia, los arrendamientos, especialmente de viviendas, experimentarán un aumento en el año entrante, según señala Fedelonjas, la federación que agrupa las lonjas de propiedad raíz del país. Han venido en crecimiento los hogares que por las altas tasas de interés no adquieren vivienda y prefieren tomarlas en arrendamiento, tanto que ya cerca de 47% de los hogares de las principales ciudades de Colombia viven en arrendamiento.

En cuanto a la infraestructura, el balance de la Cámara Colombiana de Infraestructura (CCI) para 2023 revela un promedio de 76% de ejecución en el programa de concesiones 4G, y la construcción de la infraestructura 5G está programada para comenzar. Las nuevas administraciones municipales han sido respaldadas por el electorado con programas de apoyo a la construcción, destacando proyectos como las líneas del Metro en Bogotá y la infraestructura social planificada. Además, como visión de futuro, existe el plan maestro de transporte Intermodal actualizado con vigencia 2021 - 2051; de forma complementaria, el Conpes 4118 establece la política nacional portuaria.

La Cámara Colombiana del Acero subraya la necesidad de aumentar el consumo de acero per cápita en Colombia, que se sitúa en 70 kilos por año, comparado con más de 300 kilos en países desarrollados. La caída a 60 kilos en 2023 evidencia una disminución de 15% en el consumo de acero de refuerzo, mostrando disminución tanto de las obras civiles como de la edificación de vivienda.

En consonancia con los objetivos medioambientales del Gobierno Nacional, es imperativo que la construcción en Colombia continúe avanzando hacia la sostenibilidad. El Consejo Colombiano de

[2] https://www.larepublica.co/analisis/sergio-mutis-caballero-500033/la-construccion-para-2024-3778908

Construcción Sostenible, líder en construcción cero carbono y certificación internacional de estándares sostenibles, desempeña un papel crucial en esta transformación.

A pesar de las pérdidas sufridas en 2023, la construcción se proyecta hacia 2024 con optimismo, aspirando a retomar la senda del crecimiento, la generación de patrimonio y la creación de empleo. Es fundamental reconocer la importancia estratégica de este sector como motor para el desarrollo económico y social del país.

El buen suceso del crecimiento de nuestra economía está atado al sector inmobiliario integral.

El mercado inmobiliario se encuentra incluido dentro este sector que es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, promocionar, avaluar, financiar, administrar, intermediar, comercializar bienes raíces. Dentro este mercado, encontramos los siguientes segmentos entre otros: Mercado Primario, Nuevos Proyectos, Mercado Secundario Mercado de Suelos, Administración de Arrendamientos y Administración de Condominios.

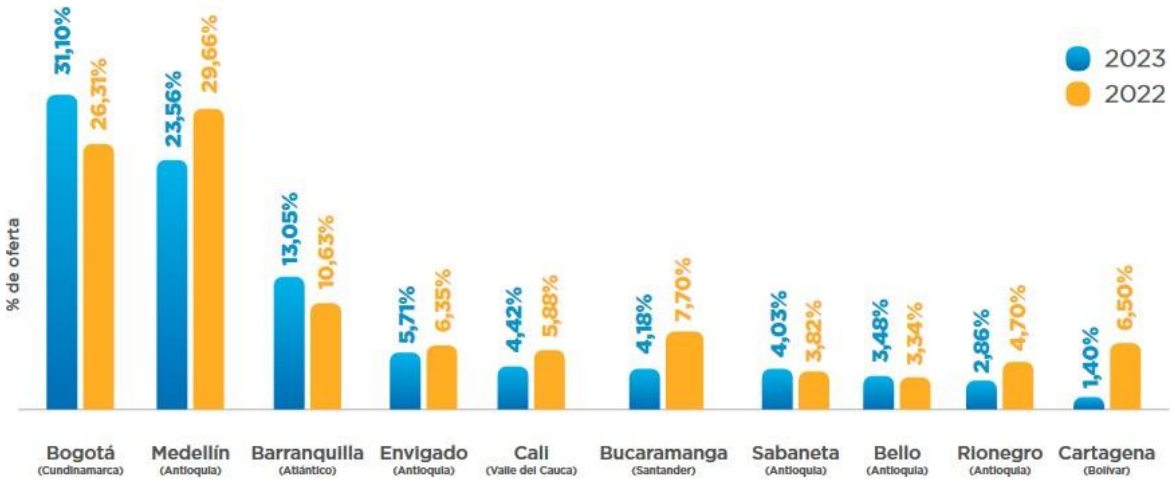
Ofertas de inmuebles en Colombia[3]

Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades

Al cierre del año 2023, la oferta de inmuebles se concentró principalmente en Medellín y Bogotá, con un 55,97% de la participación del total de publicaciones a nivel nacional.

En comparación con el año 2022, vimos un aumento en el porcentaje de contribución de ciudades como Bucaramanga, Cartagena, Envigado, Cali y Rionegro. Por el contrario, Bogotá, Barranquilla, Sabaneta y Bello disminuyeron su participación. A diferencia de 2022, en el top 10 de ciudades de 2023 no tuvimos a Itagüí, ni a Pereira. En su lugar, entraron al pódium Cartagena y Rionegro, demostrando la relevancia que están tomando estas ciudades en el sector inmobiliario.

[3]Comportamiento de los inmuebles de Colombia: NUEVOS, USADOS Y EN ARRIENDO. . (Informe anual 2023). Recuperado de https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/02/Informe-Anual-2023-comprimido.pdf



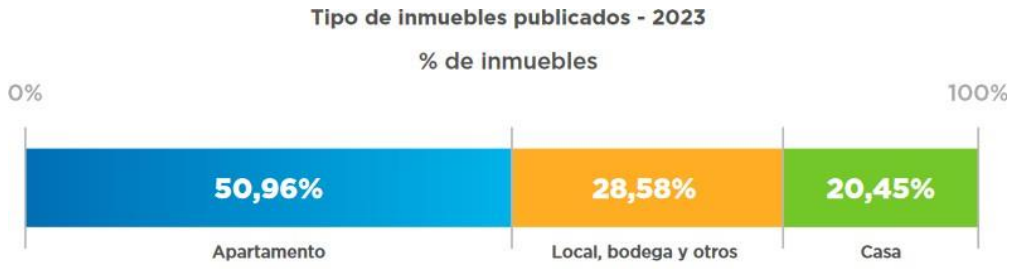
Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*

Los apartamentos son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el 53% del total de este inventario.

Tipo de inmueble más ofertado

En 2023, la oferta se concentró en apartamentos, con cerca del 51% de las publicaciones realizadas. Luego, siguieron los inmuebles no residenciales como locales, bodegas y lotes, con un 28,58%. Finalmente, las casas representaron el 20,45% de la oferta nacional.

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.

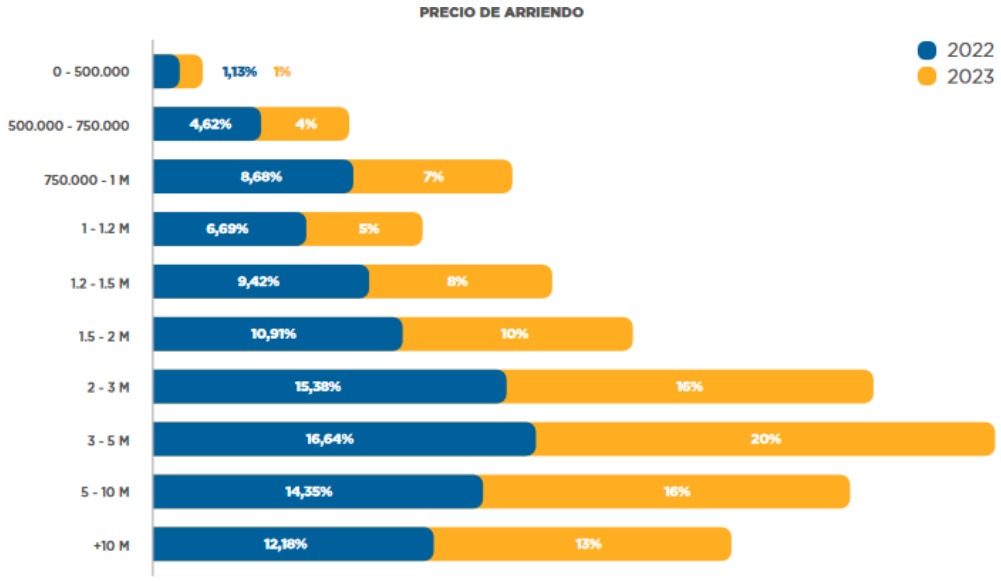


Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*

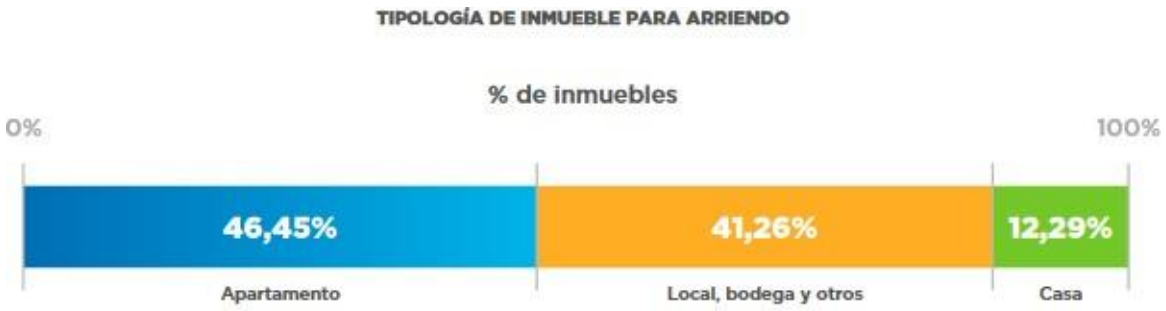
Análisis de precios de arriendo

Tal como ocurrió en 2022, al cierre de 2023 la oferta de precios de arriendo se concentró en el rango de los 3 y 5 millones, seguida de los cánones de entre 2 y 3 millones, con un 20% y 16% de la participación, respectivamente.

La oferta de arriendo fue mayor para apartamentos, con un 46,45%, sin embargo, la oferta de locales, bodegas y otras tipologías, también fue representativa, con el 41,26% del total



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2023.*

Análisis del mercado inmobiliario

La economía colombiana, igual que todas las del mundo, se ha visto impactada por los efectos de los recientes eventos inesperados y desafortunados que han ocurrido en el planeta.

En este sentido, datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) indican una disminución del 50% en ventas de vivienda durante el año 2023. Por el contrario, un panorama más alentador se prevé para la vivienda usada, segmento en el que se proyecta un crecimiento del 14% en 2024.

Además, en este nuevo año, la dinámica cambiante del mercado inmobiliario estará orientada hacia la digitalización y la transformación tecnológica. Se hará énfasis en la experiencia del usuario y la optimización de la eficiencia operativa, a través de herramientas como la realidad virtual, la inteligencia artificial y el análisis de datos. Estas iniciativas, no solo impulsan la competitividad, sino

que posicionan a los intermediarios inmobiliarios como promotores del cambio hacia un futuro más sólido y sostenible.

Por lo anterior, la implementación de estrategias de diversificación y la adopción de tecnologías proptech son necesarias para mantener el éxito en este sector; así como el enfoque en la sustentabilidad y en las inversiones en propiedades para arrendar.

Arrendamiento de inmuebles residenciales por ciudades

A diferencia de 2022, cuando Cartagena se posicionó como la ciudad con mayor crecimiento en los cánones de casas (6,9%) y apartamentos (7,9%), en 2023 no hubo diferencias significativas entre ciudades. El 80% de los municipios tuvo variaciones anuales de entre el 10 al 11%

Inmuebles residenciales por ciudades

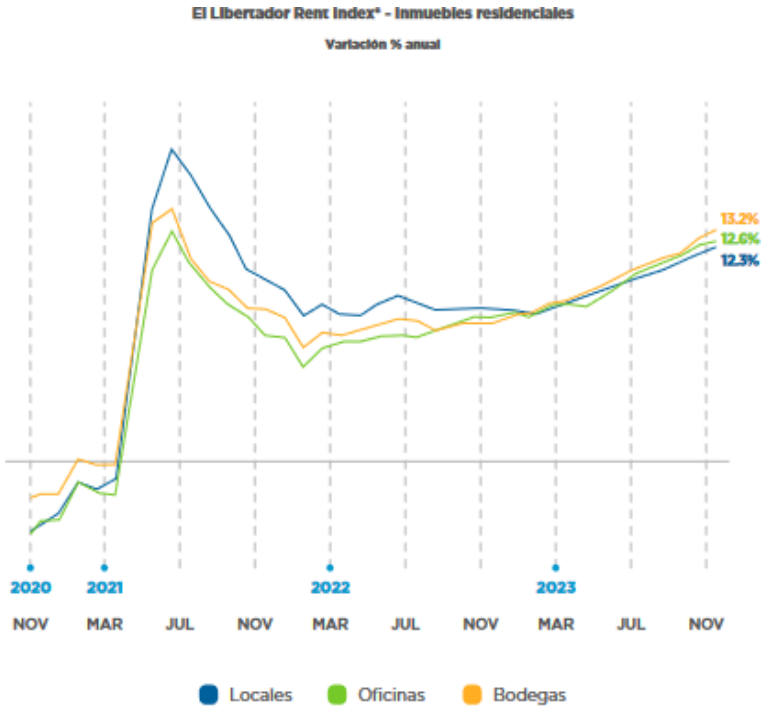
	Ciudades	Índice NOV-21	Índice OCT-23	Índice NOV-23	Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
CASAS	Barranquilla	117.2	129.9	131.1	0.9	11.8	
	Bogotá	114.0	126.3	127.7	1.1	11.9	
	Bucaramanga	111.5	122.1	123.1	0.8	10.5	
	Cali	115.6	126.9	128.4	1.1	11.1	
	Cartagena	111.9	122.6	123.4	0.6	10.2	
	Medellín	118.4	130.9	132.3	1.1	11.7	
	Otras	115.9	126.6	127.4	0.7	10.0	
	Total	**115.6**	**127.4**	**128.7**	**1.0**	**11.3**	
APARTAMENTOS	Barranquilla	115.3	127.4	128.9	1.2	11.5	
	Bogotá	113.6	126.0	127.0	0.9	11.5	
	Bucaramanga	110.6	120.9	122.1	1.0	10.4	
	Cali	114.5	126.2	127.4	1.0	11.3	
	Cartagena	113.6	123.2	124.6	1.1	9.7	
	Medellín	115.7	127.8	129.1	1.0	11.6	
	Otras	114.2	126.4	127.4	0.8	11.6	
	Total	**114.4**	**126.4**	**127.5**	**0.9**	**11.5**	

Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales

El segmento de inmuebles no residenciales superó el aumento que tuvieron los residenciales en 2022, con un incremento en ese entonces del 8,7% en locales y del 8,3% para oficinas y bodegas.

En cuanto a 2023, el aumento fue del 12.3% anual para locales, 12.6% oficinas y 13.2% bodegas. Se puede evidenciar un comportamiento en la gráfica que la tendencia sigue al alta.



Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

*Análisis realizado con base en El Libertador Rent Índex (ELRI), que es un indicador de la volatilidad de los precios de arrendamiento de los inmuebles residenciales en estrato 4, 5 y 6, y no residenciales de cualquier estratificación.

Arrendamiento de inmuebles comerciales por ciudades

Todas las ciudades registraron crecimientos anuales mayores al 10%.

- Locales: El caso extremo es Medellín, con un 13.4% de variación anual.
- Oficinas: Barranquilla, Cali y Medellín sobresalieron por sus variaciones anuales superiores al 14%.
- Bodegas: Barranquilla fue donde los cánones tuvieron la mayor expansión anual (14.3%) y Bucaramanga la más baja (10%).

Inmuebles no residenciales por ciudad

	Ciudades	Índice NOV-22	Índice OCT-23	Índice NOV-23	Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
LOCALES	Barranquilla	125.4	139.7	141.1	1.0	12.5	
	Bogotá	116.7	129.7	130.8	0.8	12.1	
	Bucaramanga	115.9	126.3	127.6	1.1	10.1	
	Cali	123.4	136.9	138.5	1.2	12.3	
	Cartagena	124.8	137.9	139.5	1.2	11.8	
	Medellín	126.7	142.0	143.7	1.2	13.4	
	Otras	123.5	135.8	137.3	1.1	11.2	
	Total	**122.3**	**135.9**	**137.3**	**1.1**	**12.3**	
OFICINAS	Barranquilla	125.4	142.0	143.4	1.0	14.4	
	Bogotá	112.0	124.0	124.8	0.7	11.5	
	Bucaramanga	115.1	124.0	124.2	0.2	7.9	
	Cali	120.0	136.5	137.4	0.7	14.5	
	Cartagena	124.0	137.9	139.0	0.7	12.1	
	Medellín	122.7	139.6	140.8	0.9	14.7	
	Otras	117.2	127.7	128.6	0.7	9.7	
	Total	**117.7**	**131.5**	**132.5**	**0.7**	**12.6**	
BODEGAS	Barranquilla	122.8	134.9	140.4	4.1	14.3	
	Bogotá	118.7	132.6	133.6	0.8	12.5	
	Bucaramanga	119.3	131.2	131.2	0.0	10.0	
	Cali	121.1	135.7	137.9	1.7	13.9	
	Cartagena	132.9	142.9	146.7	2.6	10.4	
	Medellín	125.6	141.3	143.0	1.2	13.8	
	Otras	117.2	125.9	129.5	2.8	10.5	
	Total	**121.4**	**135.8**	**137.5**	**1.3**	**13.2**	

Fuente: Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.

Conclusiones generales[4]

INFORME INMOBILIARIO ANUAL EN COLOMBIA 2023

Mercado socioeconómico: De acuerdo a los estudios económicos realizados por el Grupo Bolívar en conjunto con El Libertador, este 2024 será un año de transición económica, en donde estaremos moviéndonos de una economía de altas tasas de interés y alta inflación, a una economía con estabilización de estas variables al final del año. Se estima que estas condiciones preparen la economía, de manera que, en 2025, finalmente tengamos un crecimiento. Mercado socioeconómico: De acuerdo a los estudios económicos realizados por el Grupo Bolívar en conjunto con El Libertador, este 2024 será un año de transición económica, en donde estaremos moviéndonos de una economía de altas tasas de interés y alta inflación, a una economía con estabilización de estas variables al final

[4] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/02/Informe-Anual-2023-comprimido.pdf

del año. Se estima que estas condiciones preparen la economía, dé manera que, en 2025, finalmente tengamos un crecimiento.

Vivienda nueva: El año 2023 termina con una caída total del 56% en las ventas de vivienda nueva, frente a 2022. Este resultado se presentó principalmente por la inflación que tuvimos y porque se perdió la capacidad de compra, con base en los ingresos recibidos.

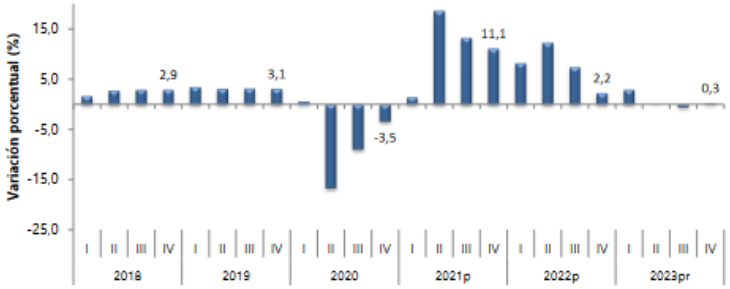
Arriendo: Como la capacidad de compra se perdió desde el año 2022 y continuó en 2023, la demanda de inmuebles en arriendo aumentó. Por otro lado, tenemos el incremento en los precios de los cánones de arrendamiento, relacionados con la inflación del cierre de 2022. La consecuencia de este contexto es el aumento de los arrendamientos por encima del precio de la inflación.

Producto Interno Bruto[5]

El Producto Interno Bruto crece 0,6% en el año 2023pr respecto al año 2022p (ver tabla 1)

Producto Interno Bruto (PIB)
IV trimestre 2023 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2018-I / 2023[pr]-IV



Fuente: DANE, CT
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[p]preliminar
[p]provisional

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,9%contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades financieras y de seguros crece 7,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,0% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

[5] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IVtrim2023.pdf

En el cuarto trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022p (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,0% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,8%(contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades financieras y de seguros crece 5,5% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,04%. Las actividades económicas con mayor crecimiento trimestral son:

• Actividades financieras y de seguros crece 4,7%.
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,7%.
• Información y comunicaciones crece 1,8%.

Actividades inmobiliarias: Para el año 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, respecto al año2022p. En el cuarto trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023[pr]/ 2022[p]	2023[pr]-IV / 2022[p]-IV	2023[pr]-IV/ 2023[pr]-III
Actividades inmobiliarias	**1,9**	**1,9**	**0,5**

Fuente: DANE, CT
[Pr]preliminar
[P]provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Índice de Precios al Consumidor[6]

En febrero de 2024 la variación anual del IPC fue 7,74%, es decir, 5,54 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,28%

6 DANE, Boletín Técnico Índice de Precios al Consumidor -https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/cp-IPC-feb2024.pdf, https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) 2023 - 2024 (febrero)

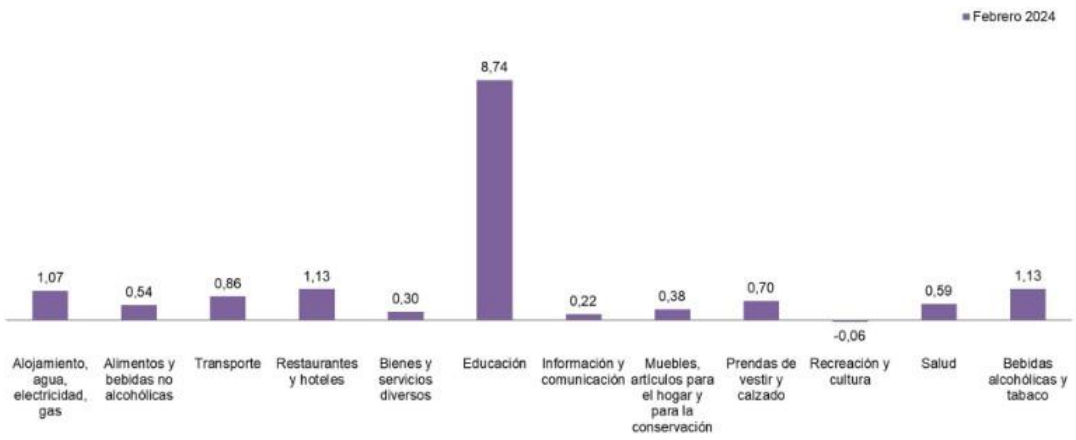
IPC	Febrero					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	1,66	**1,09**	3,47	**2,01**	13,28	**7,74**

Fuente: DANE, IPC.

El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2024 (1,09%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Educación y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (8,74%) y Bebidas alcohólicas y tabaco (1,13%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,09%), se ubicaron en las divisiones de: Educación, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles y Transporte, las cuales aportaron 0,9 puntos porcentuales a la variación total.

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) Por Divisiones 2024 (febrero)



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de las divisiones responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq. – der).

En febrero de 2024 la variación mensual del IPC fue 1,09%, frente a enero de 2024. La división Educación registró una variación mensual de 8,74%, siendo esta la mayor variación mensual. En febrero de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: educación secundaria (9,18%), educación preescolar y básica primaria (9,07%) e inscripciones y matrículas en

carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (8,62%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: cursos de educación no formal (6,49%), otros gastos en educación superior (7,53%) y pagos por asesorías de tareas y clases dictadas por particulares (7,78%).

La división Bebidas alcohólicas y tabaco registró una variación mensual de 1,13%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En febrero de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: cigarrillos, tabaco y derivados (1,84%), cerveza y refajo (1,33%) y aguardiente (1,19%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: whisky, ron, brandy, vodka, ginebra, coñac, tequila, cremas de licor y aperitivos (0,38%) y vino, champaña, jerez y aperitivos a base de vino para consumo en el hogar (0,62%).

La división Recreación y cultura registró una variación mensual de -0,06%, siendo esta la única variación mensual negativa. En febrero de 2024 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: aparatos de procesamiento de información y hardware (-2,67%), paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día (sin pernoctar) (-2,07%) y juegos y juguetes infantiles (-1,12%). Los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: libros de texto: textos guías para clase (incluye libros de literatura, poesía, etc., requeridos en clase) (6,56%), servicios de veterinaria y de otro tipo para animales domésticos (1,71%) y servicios prestados por escenarios deportivos (1,62%).

La división Información y comunicación registró una variación mensual de 0,22%, siendo esta la segunda menor variación mensual. En febrero de 2024 el mayor incremento de precio se registró en la subclase: servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,30%).

En febrero de 2024 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: educación preescolar y básica primaria con 0,13 puntos porcentuales, arriendo imputado con 0,11 puntos porcentuales y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 0,08 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: huevos con -0,02 puntos porcentuales, plátanos con -0,02 puntos porcentuales y papas con -0,01 puntos porcentuales.

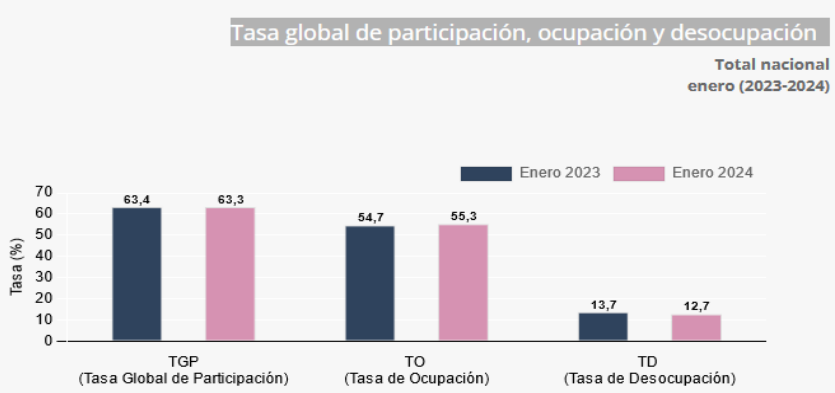
IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Febrero 2024

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	2.98	0.22
Arriendo imputado	1.64	0.21
Transporte urbano (incluye tren y metro)	3.72	0.17
Combustibles para vehículos	4.78	0.16
Arriendo efectivo	1.67	0.15
Educación preescolar y básica primaria	9.07	0.13
Frutas frescas	9.66	0.11
Electricidad	2.64	0.10
Educación secundaria	9.18	0.08
Inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias	8.62	0.07

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice

En febrero de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (2,98%), arriendo imputado (1,64%), transporte urbano (incluye tren y metro) (3,72%), combustibles para vehículos (4,78%), arriendo efectivo (1,67%), educación preescolar y básica primaria (9,07%), frutas frescas (9,66%), electricidad (2,64%), educación secundaria (9,18%) y inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (8,62%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: huevos (-6,56%), plátanos (-9,38%), paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día (sin pernoctar) (-5,46%), papas (-4,71%) y cebolla (-7,63%).

Registro Estadístico de Relaciones laborales[7]



Fuente: DANE

Para el mes de enero de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 12,7%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (13,7%). La tasa global de participación se ubicó en 63,3% y la tasa de ocupación en 55,3%, en el mismo mes de 2023 estas tasas fueron 63,4% y 54,7%, respectivamente.

En enero de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 12,4%, lo que representó una disminución de 2,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (14,5%). La tasa global de participación se ubicó en 65,9%, mientras que en enero de 2023 fue 65,5%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,7%, lo que representó un aumento de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (56,0%).

Empleo en el sector Inmobiliario[8]

[7] DANE, Registro Estadístico de Información laboral (de 2023 (Información de enero-2024)
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

[8] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-ene2024.pdf

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Enero (2023 - 2024)

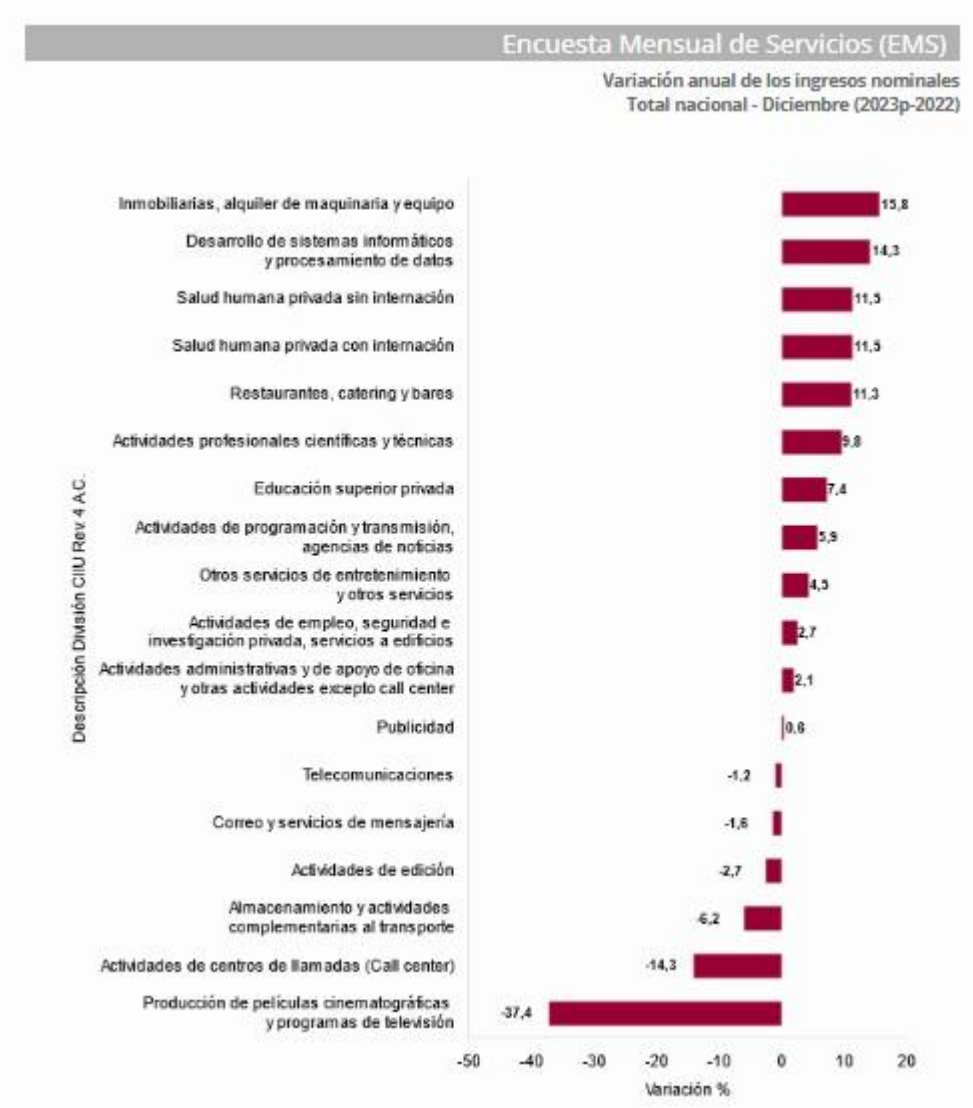
Rama de actividad	Total nacional				
	Enero 2023	Enero 2024	Distribución % 2024	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**21.492**	**22.025**	**100**	**533**	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2.957	3.202	14,5	244	1,1
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.244	2.418	11,0	174	0,8
Industrias manufactureras	2.270	2.385	10,8	115	0,5
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.849	1.958	8,9	110	0,5
Construcción	1.402	1.454	6,6	51	0,2
Actividades financieras y de seguros	380	423	1,9	42	0,2
Actividades inmobiliarias	245	284	1,3	38	0,2
Transporte y almacenamiento	1.662	1.671	7,6	8	0,0
Comercio y reparación de vehículos	3.913	3.898	17,7	-15	-0,1
Alojamiento y servicios de comida	1.592	1.548	7,0	-44	-0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	628	571	2,6	-57	-0,3
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.914	1.852	8,4	-62	-0,3
Información y comunicaciones	431	362	1,6	-69	-0,3

FUENTE: DANE, GEIH.
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
*Por aproximación de decimales, la suma de las proporciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
p.p.: Puntos porcentuales.
Nota: La distribución porcentual de la población ocupada puede diferir del 100% por la no inclusión de la categoría “No informa”.
Nota: Poblaciones en miles.
Nota: Los datos de rama de actividad económica están calculados con base en CIIU Rev. 4 A.C.

En el mes de enero de 2024, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.025 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,1 puntos porcentuales); Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (0,8 puntos porcentuales) e Industrias manufactureras (0,5 puntos porcentuales).

Encuesta Mensual de Servicios EMS[9]
Información diciembre 2023

[9] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems



Fuente: DANE - EM

En diciembre de 2023, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con diciembre de 2022.

1.1 Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (diciembre 2023 / diciembre2022)[10]

[10] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-dic2023.pdf

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Diciembre 2023p / diciembre 2022

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-6,2	-6,6	0,0	0,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-1,6	-1,4	0,0	-0,3
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	11,3	11,2	0,1	0,1
J	División 58	Actividades de edición	-2,7	-3,7	-0,5	1,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-37,4	-29,1	-4,3	-4,1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,9	-5,6	0,0	11,5
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,2	0,0	-1,0	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	14,3	10,1	4,3	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	15,8	13,6	2,1	0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	9,8	10,0	-0,1	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	0,6	0,6	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	2,7	2,7	-0,1	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-14,3	-14,3	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	2,1	2,2	-0,3	0,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,4	5,5	0,0	1,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	11,5	12,0	-0,3	-0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	11,5	9,9	1,5	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	4,5	2,4	1,0	1,0

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total

En diciembre de 2023, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con diciembre de 2022.

6. Aspecto Técnico[11]

El inmueble ha sido avalado por la Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos, en cuanto a su estructura se refiere. Según comunicaciones oficiales recibidas por parte del Archivo de Bogotá en el mes de junio de 2018, marzo 2020 y abril del 2021, en referencia a la bodega actual, ubicada en localidad de Fontibón en la dirección carrera 14B # 114B-30, informa que, el inmueble seleccionado cumple con los lineamientos establecidos en el Acuerdo 049 de 2000.

[11] Información extraída del documento INFORME TECNICO COLEGIO 2024 COLEGIO HUNZA IED, el cual hace parte integral del presente proceso.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
EDUCACIÓN
Secretaría de Educación

ESTUDIO DEL SECTOR

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se informa que el área solicitante realizó visita de campo el 20 de febrero del 2024, a la zona para la identificación de posibles opciones y/o alternativas de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, verificando su viabilidad, información que se encuentra detallada en el Informe Técnico del 20 de febrero del 2024 para un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble.

En consecuencia, se establece que la contingencia puede atenderse mediante un contrato de arrendamiento del predio ubicado en la CALLE 14B No 114B-30, cuyas características generales se detallan a continuación:

En lo que respecta a sus características generales, el inmueble corresponde a un lote de terreno esquinero, ubicado en una zona de uso industrial y comercial, el predio cuenta con andenes sobre la calle 14B y la carrera 114B los cuales se encuentra en buenas condiciones, el predio a pesar de ser esquinero cuenta con una sola vía por la carrera 114B, vía de acceso al predio con tráfico moderado.

En lo concerniente a ambientes administrativos, la edificación cuenta con oficinas en el tercer piso para actividades administrativas a las cuales se puede acceder por tres puntos fijos independientes. Los espacios cuentan con iluminación y ventilación natural, pisos en madera laminada, muros con pintura sobre estuco y luminarias led, el inmueble cuenta con un bloque independiente de la bodega para el puesto de vigilancia con baño y cuarto de basuras, el inmueble cuenta con comedor y una pequeña cocineta, además de un espacio al aire libre donde se ubican 10 mesas y 40 sillas con el fin de liberar espacio en el comedor, la construcción cuenta con un área en el primer piso y un mezanine para la ubicación de archivo físico con acceso vehicular y peatonal independiente además de dos salidas de emergencia.

El predio cuenta con baterías sanitarias en cada piso así: Primer piso: baño mujeres tres sanitarios y dos lavamanos, baño hombres tres sanitarios, dos lavamanos y cuatro orinales Segundo piso contiguo a la cafetería: baño mujeres dos sanitarios y tres lavamanos, baño de hombres dos sanitarios, dos lavamanos y dos orinales. Tercer piso: baño mujeres dos sanitarios y tres lavamanos, baño de hombres dos sanitarios, dos lavamanos y dos orinales. Adicional a las baterías, la bodega cuenta con 6 baños (sanitario y lavamanos privado) en oficinas, hall de oficinas, en local y mezanine, todos en buen estado con pisos y muros enchapados, divisiones en acero inoxidable, lavamanos de incrustar sobre mesón de mármol y aparatos de fluxómetro, el predio cuenta con un espacio amplio frente a las oficinas del tercer piso, donde se ubican algunos puestos de trabajo y el predio cuenta con un área destinada para parqueo de vehículos de 10 aprox y zona de descargue.

En lo relacionado a otros elementos de infraestructura, el predio cuenta con tres puntos fijos construidos en concreto, acabados en gravilla mona y tableta de gres, pasamanos y cinta antideslizante. El inmueble cuenta con un montacargas en buen estado, el predio cuenta con circulaciones que permiten el fácil desplazamiento en caso de emergencia, la construcción de tres pisos se sustenta en una estructura tradicional de pórticos, zapatas aisladas, columna en concreto, losas de concreto aligerado y cerchas para cubierta. La planta baja tiene piso en concreto esmaltado y endurecido. No se observan grietas ni fisuras que generen riesgo y el predio dispone de un tanque de almacenamiento subterráneo que suministra a través de un equipo hidroneumático que cuenta con 3 bombas que funcionan de manera alterna, un tanque de almacenamiento de aguas lluvias. Así mismo, el predio cuenta con una red contra incendios que incluye 4 gabinetes que funcionan correctamente y La sede cuenta con cubiertas en teja termo acústica y algunas traslucidas. Recientemente, el propietario del predio realizo el mantenimiento preventivo de la totalidad de la cubierta.

De acuerdo a lo manifestado en las observaciones, realizada en la visita Técnica al Predio el día 20 de febrero del 2024, el predio es “VIABLE” para el uso que se requiere. Sin embargo, se debe dar cumplimiento a los requerimientos y observaciones del presente documento, dentro de los plazos establecidos en los documentos que soportan el contrato de arrendamiento.

El inmueble del estudio dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

7. Aspecto Legal

De acuerdo con lo señalado en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, al contrato de arrendamiento le son aplicables las normas civiles (arts. 1.973 a 2.035) y comerciales (arts. 518 a 524) que lo regulan. La forma de seleccionar al contratista de conformidad con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, por cuanto el arrendamiento de bienes inmuebles, de acuerdo con la mencionada disposición legal es una de sus causales.

De igual forma, debe tenerse en cuenta que el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 que establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva. Y demás leyes y normas aplicables al presente proceso.

Razones por las cuales se ha recurrido a la selección por conducto de contratación directa, previa formulación del presente estudio del sector.

8. Aspecto Financiero

No aplica, toda vez que se analiza que las obligaciones del objeto contractual que se enmarca en el sector pueden ser adelantadas por persona natural o jurídica legalmente constituida, la cuales no requieren de una capacidad financiera para respaldar el objeto contractual.

9. Análisis de la Demanda.

9.1 Histórico de las adquisiciones

Al consultar en Secop II, el histórico de las contrataciones de arrendamientos adelantadas por la Secretaría de Educación del Distrito se encontraron los siguientes procesos.

	NUMERO DE PROCESO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO
1	SED-SGI-DSA-ARR-85-2023	336.000.000	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 82 D # 71 A - 58 SUR DE LA LOCALIDAD DE BOSA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA

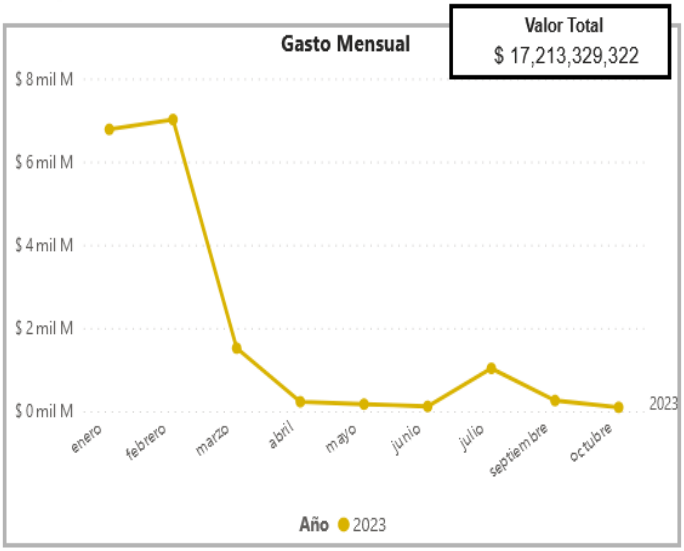
				SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.
2	SED-SGI-DSA-ARR-84-2023	174.655.632	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 99 N° 155 – 96 DE LA LOCALIDAD DE SUBA, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.
3	SED-SGI-DSA-ARR-82-2023	95.000.000	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 46B N° 72C-65 SUR DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.
4	SED-SGI-DSA-ARR-80-2023	125.000.000	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 12 Nº 75-26 SUR, DE LA LOCALIDAD DE USME DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.
5	SED-SGI-DSA-ARR-79-2023	923.734.224	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓNCALLE 14B No. 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

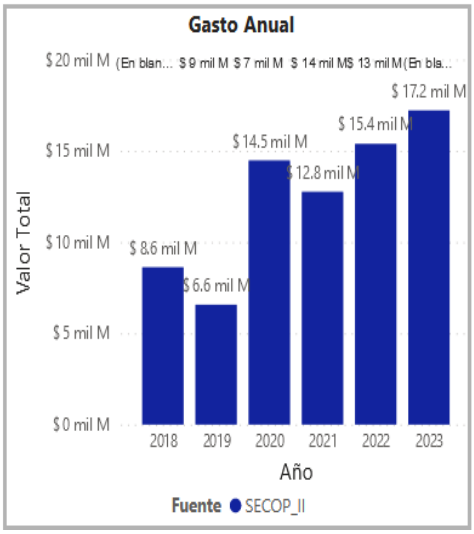
6	SED-SGI-DSA-ARR-77-2023	20.000.000	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CALLE 73B BIS A SUR N° 14D - 05, DE LA LOCALIDAD DE USME DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
7	SED-SGI-DSA-ARR-76-2023	133.280.000	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 17D NO. 64B - 31 SUR, DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

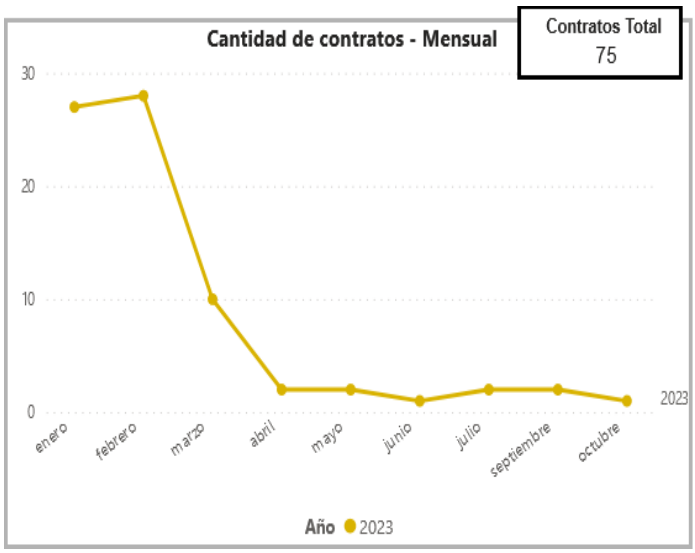
De igual forma, se analiza la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, el cual nos muestra que la SED en la vigencia 2023 tuvo un gasto total de $17.213.329.322, siendo los periodos de las contrataciones más representativas en los meses de enero a marzo y julio. Así mismo, el número de contratos fue de 75 y la modalidad de selección fue la contratación directa.

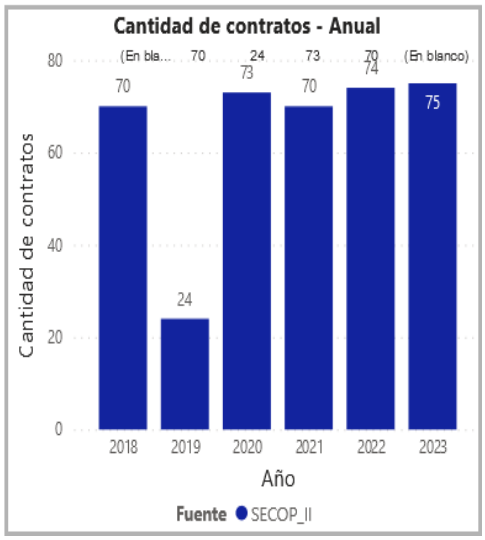
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	75	$ 17,213,329,322	100.00%	75	$ 17,213,329,322	100.00%
Total	**75**	**$ 17,213,329,322**	**100.00%**	**75**	**$ 17,213,329,322**	**100.00%**









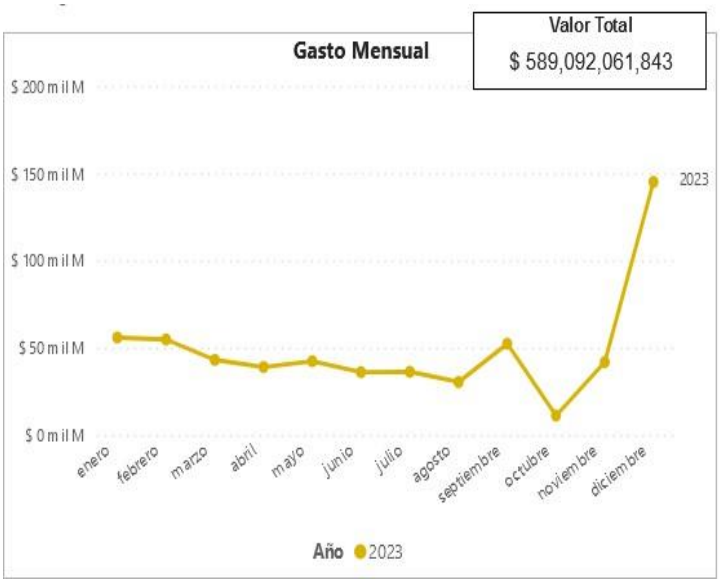
9.2 Histórico de las adquisiciones – otras entidades

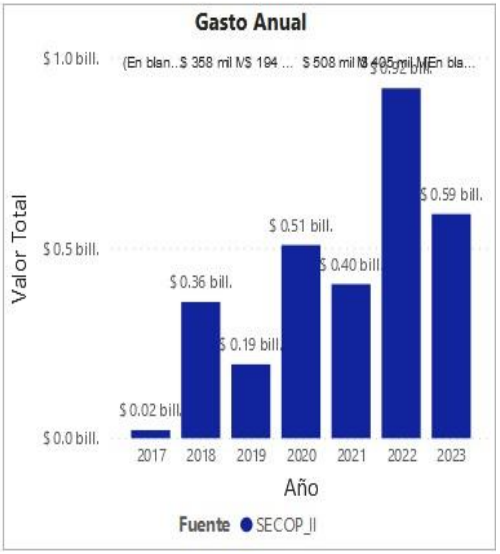
Verificando a través de la página web del sistema Electrónico de Contratación Pública “SECOP” https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii se relaciona la demanda de este tipo de servicios por parte de las entidades estatales colombianas, las cuales han adquirido este servicio, motivo por el cual se procedió a realizar la consulta de manera independiente como se refleja en el siguiente cuadro:

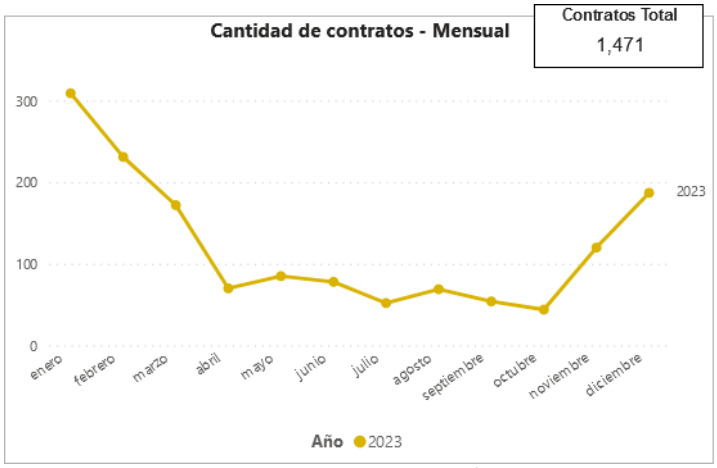
	NUMERO DE PROCESO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	ENTIDAD	OBJETO
1	ATL-CD-001-23	166.262.580	Contratación directa	CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA-CGR-GERENCIA DEPARTAMENTAL ATLÁNTICO	CONTRATAR MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACION DIRECTA BIENES EN ARRIENDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCION INTEGRAL AL CIUDADANO (CAIC) PARA LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DE ATLANTICO DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPUBLICA DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA
2	CD237-2022	1.369.748.707	Contratación directa	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE (BODEGA) UBICADO EN LA CARRERA 65 NO 30-98 DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 001-179183, CON 1400 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE, DOTADA EN SU TOTALIDAD CON ESTANTERÍA SEMIPESADO Y ESTANTERÍA METÁLICA EN LA CUAL SE ENCUENTRA EL ARCHIVO DE LOS JUZGADOS DE FAMILIA, JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES, TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE ANTIOQUIA Y JUZGADOS PENALES DEL CIRCUITO DE ADOLESCENTES Y/O AQUELLOS DESPACHOS O S
3	SME-CD-028-2023	320.969.696	Contratación directa	MUNICIPIO DE PEREIRA	TOMAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE CON UN ÁREA DE 5.194 M2 UBICADO EN LA CARRERA 10 NO. 7E-81 BARRIO KENNEDY PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LESTONNAC VIGENCIA 2023.
4	RM-CD-006	178.068.033	Contratación directa	Región Metropolitana	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA EL DORADO CALLE 26 NO. 69-76 EDIFICIO ELEMENTO - TORRE 3 - TIERRA PISO 15 OFICINA 1504, JUNTO CON EL DERECHO DE USO A CINCO (05) PARQUEADEROS PARA LA REGIÓN METROPOLITANA BOGOTÁ - CUNDINAMARCA.

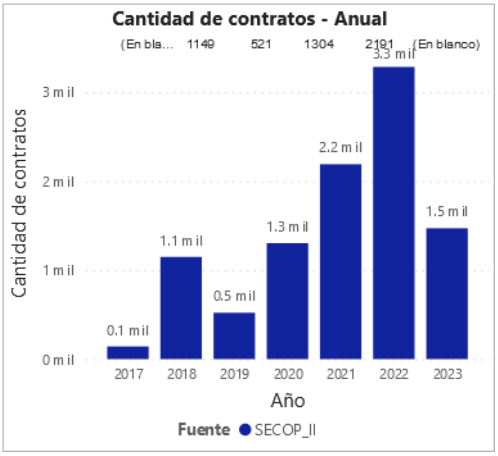
	NUMERO DE PROCESO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	ENTIDAD	OBJETO
5	CD-URT-45-2023	96.881.520	Contratación directa	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA COMPLETAMENTE DOTADO DE MOBILIARIO, DOTACIÓN TECNOLÓGICA Y ELÉCTRICA PARA EL USO EXCLUSIVO Y FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS - DIRECCIÓN TERRITORIAL MAGDALENA MEDIO - SEDE BUCARAMANGA.
6	ANT-20235068	177.333.333	Contratación directa	AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT	ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CRA 13 NO 54-55 PISO 5 ALA OCC. TORRES SH, OFICINAS 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510, PARQUEADEROS P89 P91 P96 P98 P100 P10, DE LA CIUDAD DE BOG. - CUNDINAMARCA IDENTIFICADOS RESPECTIVAMENTE CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS NOS. 50C-2016955 50C-2016956 50C-2016957 50C-2016958 50C-2016959 50C-2016960 50C-2016961 50C-2016962 50C-2016963 50C-2016964 50C-2016885 50C-2016886 50C-2016887 50C-2016888 50C-2016889 50C-2016890 PARA EL FUNCIONAMIENTO

Por lo anterior, se observa que la modalidad de selección es contratación directa; dado que este servicio se adquiere de acuerdo a la necesidad que requiera la Entidad, por lo cual; los procesos relacionados solo son un referente y no se pueden tener en cuenta como un precio histórico, toda vez que las especificaciones técnicas de cada proceso son diferentes al objeto de estudio.









Información del MAE de otras entidades[12]

Servicios inmobiliarios UNSPC como lo muestra la gráfica anterior, de acuerdo a la herramienta MAE de otras entidades.

10. Análisis de la Oferta.

Con el objetivo de conocer una muestra de los potenciales proveedores para llevar a cabo el análisis de la oferta, se procedió a examinar la base de datos pública del SECOP, tomando como referencia los siguientes criterios:

- Código principal de naciones unidas 80131500.
- Contratos en la ciudad de Bogotá

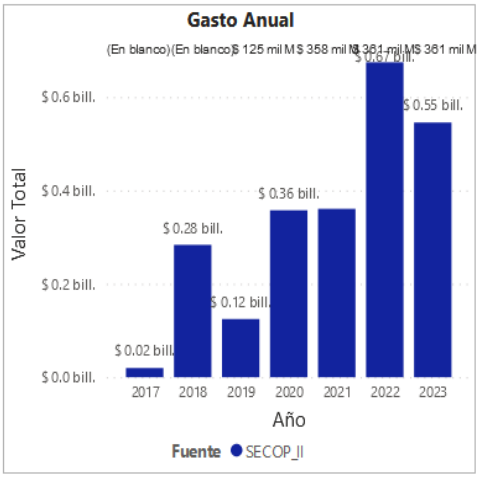
[12] https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico

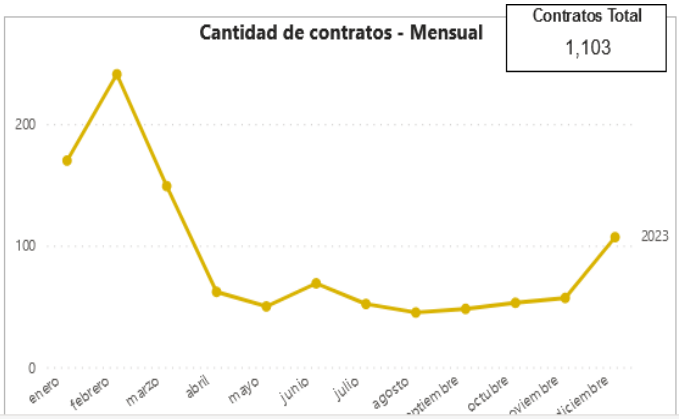
- Año: 2023

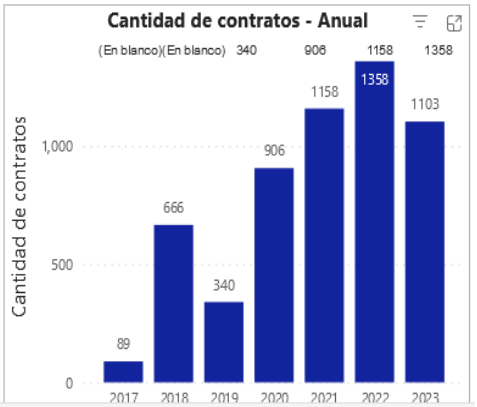
De acuerdo con lo anterior se obtuvo los siguientes resultados:

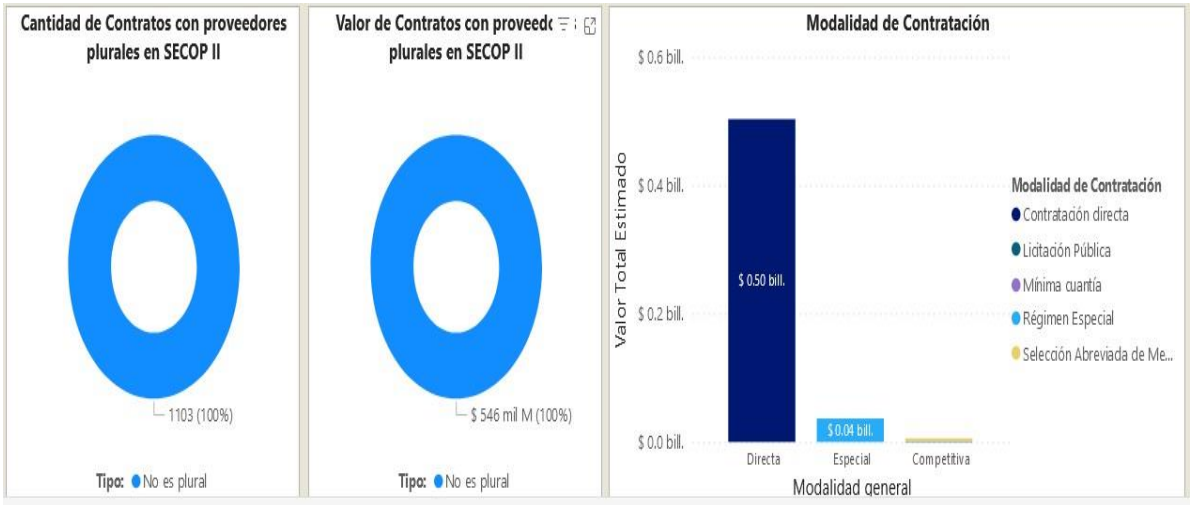
Así mismo, se analiza la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, el cual nos muestra que en la vigencia 2023 las Entidades tuvieron un gasto total de $545.619. 105.062., siendo los periodos de las contrataciones más fuertes en los meses de enero a febrero, septiembre y diciembre. Así mismo, el número de contratos fue de 1.103 y las modalidades de selección más utilizadas fueron la contratación directa y un poco el régimen especial, como se puede evidenciar en las gráficas relacionadas a continuación:











Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	1103	$ 545,619,105,062	100.00%	1103	$ 545,619,105,062	100.00%
Total	**1103**	**$ 545,619,105,062**	**100.00%**	**1103**	**$ 545,619,105,062**	**100.00%**

11. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO[13]

11.1.1 Comparativo cánones de arrendamiento

Es preciso señalar que no hay espacio suficiente en la sede de la Secretaria de Educación del Distrito para ejecutar el objeto a contratar. Así las cosas, se evidencia la necesidad de contar con una bodega adecuada que cumpla con las condiciones de la entidad para almacenamiento y custodia de los bienes muebles. Que por las anteriores razones se hace necesario suscribir un contrato de Arrendamiento.

Por esta razón el lugar debe ser estandarizado en un solo bien de tal manera que se garantice la custodia de estas. El espacio que se pretende arrendar, cuenta con las condiciones ambientales adecuadas para almacenar, custodiar y conservar estos elementos, ubicado en el Barrio Fontibón, constituyéndose en uno de los parámetros más importantes para la selección.

[13] Información extraída del documento Base de datos contratos de arrendamiento y metrocuadrado.com.co/bodegas-locales/arriendos/ciudad-bolivar/bogota? el cual hace parte integral del presente proceso.

Se hace un comparativo desde el 2020, hasta el 2023 de los cánones de arrendamiento en los años relacionados, como también una relación de los diferentes precios de acuerdo al estudio en la cual se establece los precios del metro cuadrado y concluyendo que la variación del valor del canon ha correspondido a porcentajes similares al IPC de cierre de cada año fiscal, por tanto, está dentro de los precios de mercado del sector.

COMPARATIVO CANONES DE ARRENDAMIENTO
INMEMA LTDA.

EMPRESA ARRENDADORA	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Valor Canon mensual	Plazo	Variación (%)
INMEMA LTDA.	18/03/2020	17/05/2021	96.643.242	**14 meses**	**-**
INMEMA LTDA.	18/05/2021	17/04/2022	96.643.242	**11 meses**	0
INMEMA LTDA.	18/04/2022	17/07/2023	102.074.592	**12meses**	5
INMEMA LTDA.	18/07/2023	17/03/2024	115.466.778	**8 meses**	12

Con el objetivo de mantener actualizada la información respecto a las condiciones del mercado inmobiliario, la entidad ha llevado a cabo un análisis comparativo con los precios vigentes para determinar el valor del metro cuadrado en la localidad de FONTIBON. Este proceso ha involucrado la consulta de inmuebles similares en dicha área, utilizando como referencia la plataforma de Metro Cuadrado.

COMPARATIVO DEL METRO CUADRADO

	Predios consultados metro cuadrado.com	Valor arrendamiento	Metros cuadrados	Valor metro cuadrado
1	Bodega Fontibón - Bogotá D.C	7.500.000	200	**37.500**
2	Bodega Fontibón - Bogotá D.C	16.000.000	500	**32.000**
3	Bodega Fontibón - Bogotá D.C	4.000.000	138	**28.986**
		Promedio aritmético		**32.829**

Teniendo en cuenta que los valores por metro cuadrado de los predios consultados, son similares y no muestran una variación significativa entre sí, se toma como medida de tendencia central, el cálculo de la media aritmética. Para nuestro caso, la media obtenida aproximada es de $ 32.829 el M2.

Predio seleccionado

Conforme al documento sobre Visita Técnica al predio realizada el 20 de febrero del 2024, para la identificación de posibles opciones y/o alternativas de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, verificando su viabilidad

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

CONCEPTO TÉCNICO ARRENDAMIENTO DE PREDIO DSA - DCCEE

GENERALIDADES:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	**CALLE 14B No. 114B-30**	**CHIP:** AAA0154MYAF

BARRIO: EL CHANCO I	**LOCALIDAD: FONTIBON**
SECRETARIA DE EDUCACION	**ARCHIVO CENTRAL**
FECHA DE SOLICITUD DE LA VISITA:	**FECHA DE LA VISITA: 20/02/2024**
ANTECEDENTES:	El predio viene en arriendo con la Secretaría de Educación desde el año 2015.
ARRENDADOR:	INMEMA LTDA

DEPENDENCIA QUE REALIZA LA VISITA: DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

LOCALIZACIÓN



AREA DEL PREDIO: 3.529MTS2	**No DE PISOS: 3**	**AREA TOTAL CONSTRUIDA: 2.323MTS2**

UBICACIÓN DEL PREDIO	MT2 DEL PREDIO A CONTRATAR	VALOR MENSUAL ANTES DE IVA	VALOR METRO CUADRADO
CALLE 14B No 114B-30 Barrio El Chanco I (FONTIBÓN)	3.529	$ 106.035.374	$ 30.047

Teniendo en cuenta que el plazo de ejecución determinado para este proceso es de DOCE (12) meses, que serán pagados de la siguiente forma: El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del presente contrato, así:

1. Con el valor del canon de arrendamiento de 2023: Mes vencido y durante Cuatro (4) pagos cada uno por valor de: CIENTO QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($115.466.778) incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar
2. Con el valor del canon de arrendamiento de 2024: que corresponde al valor que se estaba pagando durante el año 2023 ($115.466.778) más el incremento correspondiente al IPC de cierre de 2023 (9,28%), es decir, por valor de CIENTO VEINTISÉIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($126.182.095)

   Mes vencido y durante Ocho (8) pagos, cada uno por valor de CIENTO VEINTISÉIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($126.182.095) incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar

11.1.2 Presupuesto Oficial

El presupuesto oficial del presente proceso es por valor de **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($1.471.323.872)** moneda legal colombiana, dentro del cual se encuentran incluidos todos los impuestos nacionales, distritales y los demás a que haya lugar.

Firma:	Firma:	Firma:
Elaboró	**Revisó**	**Aprobó**
Nombre María Cecilia Castaño A Cargo Contratista SED	Nombre: María Ángel González Rois Cargo: Contratista SED	Nombre: JUAN GUILLERMO ALBA GARZÓN Director de Servicios Administrativos

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓNCALLE 14B No. 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

EL SUBSECRETARIO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO CAPITAL DE BOGOTA.

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las conferidas por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 330 de 2008 y la Resolución 1165 del 27 de junio de 2016 y demás normas concordantes, pertinentes y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece que: "Son fines esenciales del Estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo."

Que así mismo el artículo 209 de la C.P expresa: "(...) La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (...)

Que la ejecución de la Política Pública de Educación conlleva a la necesidad de fortalecer las competencias técnicas del Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivo (SIGA) del Distrito en cumplimiento del Acuerdo Distrital 514 de 2006. La Secretaría de Educación del Distrito, consciente de esta necesidad y teniendo en cuenta que durante los últimos años su acervo documental se ha incrementado por la mayor demanda y cobertura en la educación requiere de depósitos de archivos los cuales deben cumplir con aspectos estructurales y técnicos, con la finalidad de garantizar la custodia, conservación y preservación del patrimonio documental de la entidad.

Que lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el Programa de Gestión Documental (PGD) de la SED y los objetivos del Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivo (SIGA), establecido igualmente en la Ley General de Archivos (594 de 2000 artículos 4,12,13,16,21,22,23,27,46) y a través del Acuerdo 049 de 2000 del Archivo General de la Nación1, cuyo objetivo es garantizar la integridad y conservación de los documentos de archivo mediante la implementación de medidas técnicas pertinentes para los depósitos de archivo, las cuales son reguladas por el Archivo General de la Nación.

Que de igual forma, el artículo 13 de la Ley 594 de 2000, establece: *"(...) Artículo 13 Instalaciones para los archivos. La administración pública deberá garantizar los espacios y las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de sus archivos. En los casos de construcción de edificios públicos, adecuación de espacios, adquisición o arriendo, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas existentes sobre áreas de archivos. (...)"*

Que así las cosas, teniendo en cuenta los compromisos establecidos en los instrumentos archivísticos y Archivo de Bogotá, en donde actualmente la Secretaría de Educación no cuenta con la infraestructura física adecuada para el manejo y custodia de los archivos en la sede administrativa, se hace necesario contar con instalaciones idóneas, que cumplan con las características técnicas para el adecuada conservación y almacenamiento documental.

Que es por ello, que para garantizar la administración, custodia y conservación del patrimonio documental, debe cumplir con los requerimientos técnicos según la normatividad vigente (Acuerdo 049 de 2000 y Acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación), lo cual, permita mejorar los servicios que presta el archivo central de la SED a la planta de docentes, el cuerpo administrativo y a la comunidad en general, garantizando el mejoramiento de los procesos, cumplimiento de los objetivos misionales y brindando respuestas oportunas, ágiles y eficientes a las necesidades de documentación e información de la SED, así como mitigar los riesgos identificados garantizando condiciones ambientales que protejan la salud de las personas que desarrollan actividades de archivo (funcionarios y contratistas).

Que por lo anterior, la Dirección de Servicios Administrativos como líder de la Política de Gestión Documental de la SED ha adelantado acciones tendientes a implementar acciones preventivas para garantizar la conservación documental de aproximadamente 32.246 metros lineales que reposan en el Archivo Central; como inspección de infraestructura física, inspección del sistema de almacenamiento, medición de condiciones ambientales (humedad y temperatura), ejecución del programa de saneamiento ambiental en el cual incluye la limpieza a los espacios, mobiliario y unidades de conservación, así mismo, el control microbiológico.

Que según comunicaciones oficiales recibidas por parte del Archivo de Bogotá en el mes de junio de 2018, marzo 2020 y abril del 2021, en referencia a la bodega actual, ubicada en localidad de Fontibón en la dirección carrera 14B # 114B-30, informa que, el inmueble seleccionado cumple con los lineamientos establecidos en el Acuerdo 049 de 2000.

Que para la celebración del presente proceso de contratación es necesario acudir a lo dispuesto para la modalidad de contratación directa, expresamente regulado en el literal 1) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007; así, i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. Y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que reglo: *"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".*

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 de 2015 "*La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, (...)".*

Que la Secretaria de Educación del Distrito realizó los correspondientes estudios previos, identificando las necesidades a cubrir con la suscripción del contrato de arrendamiento cuyo objeto consiste en el: "*ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 14B # 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBON, DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO.*".

Que en virtud de lo anterior, resulta pertinente para la Secretaría de Educación del Distrito, continuar ocupando en condición de arrendamiento, el inmueble ubicado en la Calle 14B No. 114B- 30, por cuanto permite cubrir adecuadamente la demanda actual de almacenamiento de archivo.

DISPONE:

CONTINUACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA PARA EL ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓNCALLE 14B No. 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar procedente y justificada la celebración de un contrato de arrendamiento, bajo la modalidad de Contratación Directa de conformidad con lo señalado en el literal i), numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.1., del Decreto 1082 de 2015, de conformidad con lo señalado en la parte considerativa del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: El contrato tiene por objeto el "***ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 14B # 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBON, DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO.***", inmueble que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 50C-1 469726 según escritura pública No.1336 del 15 abril de 2008, de la Notaria Treinta y Cinco (35) del Círculo del Bogotá D.C., y la escritura pública No.3060 del 21 de diciembre de 2013 de la Notaria Cuarenta y Uno (41) del Círculo de Bogotá D.C., mediante la cual se declaró la construcción del inmueble, contrato de arrendamiento que se celebrará con INDUSTRIAS METAL MADERA INMEMA S.A. Con NIT# 860061577-9, representada legalmente por el señor Edgar Sanchez Corredor, identificado con CC N° 19.348.974 de Bogotá, con domicilio en la calle 23ª N° 25-59. Teléfonos: 2685012 y 2685223, correo electrónico inmemaltda@yahoo.es, en calidad de propietario del inmueble.

ARTÍCULO TERCERO: La presente contratación se encuentra en el ítem Nº **021202020070272112-1-3** del Plan General de Contratación y cuenta con un presupuesto de **MIL CUTRAOCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($1.471.323.872) incluido todos los impuestos a que haya lugar.** Soportado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° **° 1673 del 6 de febrero de 2024 y 2569 del 15 de marzo de 2024**, expedido por la Dirección Financiera de la SED.

ARTÍCULO CUARTO: Los estudios, documentos previos y anexos de la presente contratación, se pueden consultar en la Oficina de Contratos de la Dirección de Contratación de la SED, ubicada en la Avenida El Dorado No. 66 – 63 Piso 1º, de la ciudad de Bogotá D.C.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra el mismo no proceden recursos en sede administrativa, conforme a lo establecido en el Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: Publicar en el SECOP el presente acto administrativo como lo ordena el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015.

Dada en Bogotá D.C., el.

PÚBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Ordenador Del Gasto
CARLOS ARTURO CHARRIA HERNÁNDEZ
Subsecretario de Gestión Institucional

Aprobó: Juan Guillermo Alba – Director de Servicios Administrativos
Revisó: Asesor(a) Subsecretaria de Gestión Institucional.
Elaboró: Carlos Sendoya Ospina – Contratista DSA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE BOGOTÁ
DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
FORMATO DE JUSTIFICACIÓN PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN	Calle 14B No. 114B - 30
LOCALIDAD	FONTIBÓN
UPZ	FONTIBÓN
PROPIETARIO	INDUSTRIAS METAL MADERA INMEMA LTDA
CONTACTO	EDGAR SÁNCHEZ CORREDOR
TELÉFONO DE CONTACTO	2685352 - 2685012 - 3103224285

CONCEPTO DE VIABILIDAD TÉCNICA Y USOS DEL SUELO

CUPOS DE NIÑOS	N/A
NECESITA ADECUACIONES	N/A
CARTA DE COMPROMISO DE ADECUACIONES	N/A

INFORMACIÓN DILIGENCIADA POR LA DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN

N/A	N/A

EL PREDIO SERA UTILIZADO EXCLUSIVAMENTE POR LA SED ?	X	SI
		NO (explicar detalladamente EN UN ANEXO)
EL PREDIO ESTA OCUPADO ACTUALMENTE ?	X	SI (explicar detalladamente EN UN ANEXO)
		NO
EL AREA POR ARRENDAR ES COMPARTIDA ?		SI (explicar detalladamente EN UN ANEXO)
	X	NO
LA SED UTILIZARA EL PREDIO EN LAS SIGUIENTES JORNADAS	X	MAÑANA
	X	TARDE
EL PREDIO, UNA VEZ ARRENDADO, TENDRA USOS DISTINTOS AL DE EDUCACION	X	SI (explicar detalladamente EN UN ANEXO)
		NO
DENTRO DEL PREDIO A ARRENDAR HAY AREAS QUE NO VAN A SER UTILIZADAS POR LA SED ?		SI (explicar detalladamente EN UN ANEXO)
	X	NO
		SI (explicar detalladamente EN UN ANEXO)

Av. El Dorado No. 66 - 63
Código postal: 111321
PBX: 324 1000 - Fax: 315 34 48
www.educacionbogota.edu.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ

EL PREDIO POR ARRENDAR LIMITA CON OTROS PREDIOS QUE TIENEN USOS QUE PUEDAN AFECTAR LA SEGURIDAD DE LOS ESTUDIANTES ?	X	NO

EL PREDIO A ARRENDAR SE ENCUENTRA EN PROCESO DE COMPRA POR PARTE DE LA SED		SI (explicar detalladamente EN UN ANEXO)
	X	NO

EL PREDIO A ARRENDAR REQUIERE SER DOTADO POR PARTE DE LA SED/ EN CASO AFIRMATIVO DISCRIMINE, CUALES Y CUANTOS BIENES O SERVICIOS SE DEBEN SUMINISTRAR PARA SU USO.		SI (explicar detalladamente EN UN ANEXO)
	X	NO

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se verifican las condiciones del mercado inmobiliario en la zona, para lo cual, al analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles, se puede decir que la oferta es limitada y que el predio que se presenta puede satisfacer las necesidades, para las cuales se requiere.

JUSTIFICACION

SI avalo y certifico la necesidad del arrendamiento del predio	X	(describir de la necesidad)
NO recomienda el contrato del predio		(explicar por qué no se recomienda)

Teniendo en cuenta que:
(Escriba aquí toda la información que considere pertinente a la justificación, puede incluir gráficos)

JUSTIFICACION:

La ejecución de la Política Pública de Educación conlleva a la necesidad de fortalecer las competencias técnicas del Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivo (SIGA) del Distrito en cumplimiento del Acuerdo Distrital 514 de 2006. La Secretaría de Educación del Distrito, consciente de esta necesidad y teniendo en cuenta que durante los últimos años su acervo documental se ha incrementado por la mayor demanda y cobertura en la educación requiere de depósitos de archivos los cuales deben cumplir con aspectos estructurales y técnicos, con la finalidad de garantizar la custodia, conservación y preservación del patrimonio documental de la entidad.

Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el Programa de Gestión Documental (PGD) de la SED y los objetivos del Subsistema Interno de Gestión Documental y Archivo (SIGA), establecido igualmente en la Ley General de Archivos (594 de 2000 artículos 4,12,13,16,21,22,23,27,46) y a través del Acuerdo 049 de 2000 del Archivo General de la Nación1, cuyo objetivo es garantizar la integridad y conservación de los documentos de archivo mediante la implementación de medidas técnicas pertinentes para los depósitos de archivo, las cuales son reguladas por el Archivo General de la Nación.

1 Por el cual se desarrolla el artículo del Capítulo 7 “Conservación de Documentos” del Reglamento General de Archivos sobre “condiciones de edificios y locales destinados a archivos”.

Av. El Dorado No. 66 - 63
Código postal: 111321
PBX: 324 1000 - Fax: 315 34 48
www.educacionbogota.edu.co
Info: Línea 195

De igual forma, el artículo 13 de la Ley 594 de 2000, establece: *"(…) Artículo 13 Instalaciones para los archivos. La administración pública deberá garantizar los espacios y las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de sus archivos. En los casos de construcción de edificios públicos, adecuación de espacios, adquisición o arriendo, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas existentes sobre áreas de archivos. (…)"*

Así las cosas, teniendo en cuenta los compromisos establecidos en los instrumentos archivísticos y Archivo de Bogotá, en donde actualmente la Secretaría de Educación no cuenta con la infraestructura física adecuada para el manejo y custodia de los archivos en la sede administrativa, se hace necesario contar con instalaciones idóneas, que cumplan con las características técnicas para el adecuada conservación y almacenamiento documental. Es por ello, que para garantizar la administración, custodia y conservación del patrimonio documental, debe cumplir con los requerimientos técnicos según la normatividad vigente (Acuerdo 049 de 2000 y Acuerdo 008 de 2014 del Archivo General de la Nación), lo cual, permita mejorar los servicios que presta el archivo central de la SED a la planta de docentes, el cuerpo administrativo y a la comunidad en general, garantizando el mejoramiento de los procesos, cumplimiento de los objetivos misionales y brindando respuestas oportunas, ágiles y eficientes a las necesidades de documentación e información de la SED, así como mitigar los riesgos identificados garantizando condiciones ambientales que protejan la salud de las personas que desarrollan actividades de archivo (funcionarios y contratistas).

Por lo anterior, la Dirección de Servicios Administrativos como líder de la Política de Gestión Documental de la SED ha adelantado acciones tendientes a implementar acciones preventivas para garantizar la conservación documental de aproximadamente 32.246 metros lineales que reposan en el Archivo Central; como inspección de infraestructura física, inspección del sistema de almacenamiento, medición de condiciones ambientales (humedad y temperatura), ejecución del programa de saneamiento ambiental en el cual incluye la limpieza a los espacios, mobiliario y unidades de conservación, así mismo, el control microbiológico.

Según comunicaciones oficiales recibidas por parte del Archivo de Bogotá en el mes de junio de 2018, marzo 2020 y abril del 2021, en referencia a la bodega actual, ubicada en localidad de Fontibón en la dirección carrera 14B # 114B-30, informa que, el inmueble seleccionado cumple con los lineamientos establecidos en el Acuerdo 049 de 2000.

JUAN GUILLERMO ALBA GARZÓN
Director Servicios Administrativos

Proyectó: Mauricio Rincón Hernández, Contratista de la Dirección de Servicios Administrativos
Revisado: Carlos Alberto Sendoya Ospina, Contratista de la Dirección de Servicios Administrativos

Av. El Dorado No. 66 - 63
Código postal: 111321
PBX: 324 1000 - Fax: 315 34 48
www.educacionbogota.edu.co
Info: Línea 195

0112 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

UNIDAD EJECUTORA 01

LEONARDO ALFONSO CASTIBLANCO PAEZ
Firmado digitalmente por LEONARDO ALFONSO CASTIBLANCO PAEZ
Fecha: 2024.02.06 19:30:41 -05'00'

LEONARDO ALFONSO CASTIBLANCO PAEZ

RESPONSABLE PRESUPUESTO GENERAL

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número : 1673

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2024 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O212020200702721l2	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	N/A	1-100-F001 VA-Recursos distrito	1.261.820.950
			Total	**1.261.820.950**

Objeto:

ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 14B # 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBON, DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO.

Se expide a solicitud de CARLOS ARTURO CHARRIA HERNANDEZ Cargo SUBSECRETARIO DE GESTIÓN INSTITUCIONALmediante oficio número 1673 de FEBRERO 05 DE 2024.

Bogotá D.C. FEBRERO 06 DE 2024

Documento firmado por: LEONARDO ALFONSO CASTIBLANCO PAEZ / Cargo: RESPONSABLE PRESUPUESTO GENERAL

Aprobó: LACASTIBLANC 06.02.2024

Elaboró: ESILVA 06.02.2024

Impresión:06.02.2024-19:26:56 LACASTIBLANC 0000526677 0001

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales. Con el código de verificación puede constatar la autenticidad del Certificado en la entidad que expide dicho documento.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

0112 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

UNIDAD EJECUTORA 01

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

CARMONA SANCHEZ CRISTIAN OSWALDO

Firmado digitalmente por CARMONA SANCHEZ CRISTIAN OSWALDO
Fecha: 2024.03.15 15:18:35 -05'00'

Número : 2569

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

CRISTIAN OSWALDO CARMONA SANCHEZ

RESPONSABLE DE PRESUPUESTO

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2024 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O212020200702721l2	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	N/A	1-100-F001 VA-Recursos distrito	461.867.112
			Total	**461.867.112**

Objeto:

ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CALLE 14B # 114B-30 DE LA LOCALIDAD DE FONTIBÓN, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

Se expide a solicitud de CARLOS ARTURO CHARRIA HERNANDEZ Cargo SUBSECRETARIO DE GESTIÓN INSTITUCIONALmediante oficio número 2592 de MARZO 13 DE 2024.

Bogotá D.C. MARZO 15 DE 2024

Documento firmado por: CRISTIAN OSWALDO CARMONA SANCHEZ / Cargo: RESPONSABLE DE PRESUPUESTO

Aprobó: CCARMONA 15.03.2024

Elaboró: RHERNANDEZ 15.03.2024

Impresión: 15.03.2024-15:12:14 CCARMONA 0000550737 0001

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales. Con el código de verificación puede constatar la autenticidad del Certificado en la entidad que expide dicho documento.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.