FECHA: 08 de agosto de 2024

No. Proceso en el PAA: SCDPI-301-00130-24

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Secretaria Distrital de la Mujer es un organismo del sector central con autonomía administrativa y financiera, creada mediante el Acuerdo 490 de 2012 del Concejo de Bogotá D.C., con el objeto de liderar, dirigir, coordinar, articular y ejecutar las etapas de diseño, formulación, implementación, seguimiento y evaluación de políticas públicas para las mujeres, a través de la coordinación intra e intersectorial, territorial y poblacional de estas políticas públicas, así como de los planes, programas y proyectos que le corresponda para el reconocimiento, garantía y restitución de los derechos y el fomento de las capacidades y oportunidades de las mujeres.

A su vez, el Sector Mujeres también encuentra sustento normativo, en el Acuerdo Distrital N° 584 de 2015, por medio del cual se adoptan los lineamientos de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones, que establece en el artículo 6°, la Gestión del Conocimiento como una estrategia de implementación de la mencionada política entendida como el "*Conjunto de acciones de la Administración Distrital, sectores Central Descentralizado y Localidades, encaminadas a establecer, analizar y visibilizar las condiciones y posiciones jerarquizadas de las mujeres, así como a generar el desarrollo de capacidades para la apropiación de los enfoques de derechos de las mujeres, diferencial y de género, y cualificar la toma de decisiones y el ejercicio de control social a las políticas públicas del distrito capital*".

Que, el Decreto Distrital No. 428 de 2013, por medio del cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de la Mujer, y se dictan otras disposiciones, modificado parcialmente por el Decreto 434 de 2021, estableciendo como pate de ella la **Dirección de Territorialización de Derechos y Participación**, a la cual, mediante el artículo 14 se le asignaron entre otras las siguientes funciones:

"a). Implementar en el nivel local del distrito capital, a través de la gestión de las Casas de Igualdad de Oportunidades, los derechos previstos en el Plan de Igualdad de Oportunidades para las mujeres. (...) h). Brindar servicios dirigidos a las mujeres en las Casas de Igualdad de Oportunidades para su empoderamiento y el ejercicio de su ciudadanía (...)"

En concordancia con lo anterior y atendiendo el contexto actual es necesario continuar con la oferta y las condiciones de articulación de los espacios y mecanismos para la garantía de los derechos de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género en los territorios rurales y urbanos en el distrito capital mediante la implementación de la estrategia de territorialización que contiene dicha política. Para este propósito, se deben implementar acciones concretas que se materializan a través de iniciativas y proyectos de inversión, las cuales se desarrollan dentro del contexto normativo y de planeación.

Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 *"Bogotá Camina Segura"*, adoptado mediante Acuerdo Distrital 927 de 2024, tiene como objetivo central: "[…] *mejorar la calidad de vida de las personas*

garantizándoles el ejercicio pleno de sus derechos una mayor seguridad, inclusión, libertad, igualdad de oportunidades y un acceso más justo a bienes y servicios públicos; fortaleciendo el tejido social en un marco de construcción de confianza y colaboración, aprovechando el potencial de la sociedad y su territorio a partir de un modelo de desarrollo comprometido con la acción climática y la integración regional".

Este Plan se estructura en torno a cinco objetivos estratégicos que, a grandes rasgos, apuntan a: i) una Bogotá segura "*donde especialmente las mujeres, los niños, niñas y adolescentes, las personas con discapacidad, puedan caminar y moverse sin sentir miedo y no haya espacio para el accionar delincuencial y violento"; ii)* una Bogotá competitiva y con oportunidades para que "*todos y todas podamos desarrollar y aprovechar al máximo nuestro potencial como personas, familias, empresas, academia y sociedad"; iii)* una Bogotá "*amable y protectora*" en donde la ciudadanía pueda " *contar con aire limpio, un ambiente sano y resiliente ante el cambio climático"; iv)* una Bogotá con un Gobierno garante de derechos, eficiente y transparente en el uso de sus recursos, en el que "*la ciudadanía crea y confíe"; v)* y finalmente, una Bogotá que ofrezca "*Bien-Estar*" para toda la ciudadanía, "*Una ciudad que sea la misma para todas y todos sus habitantes".*

Este último objetivo estratégico "Bogotá confía en su Bien-Estar" cuenta con cuatro estrategias que se alinean con algunos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS): 1- Fin de la pobreza; 2 - Hambre cero; 3- Salud y bienestar; 5- Igualdad de Género; 11– Ciudades y comunidades sostenibles; y el 16– Paz, justicia e instituciones sólidas. En este orden de ideas las cuatro estrategias apuntan a: i) *"reducir la pobreza y erradicar el hambre, sin ninguna exclusión"; ii) "que la salud sea una prioridad, entendiendo que nadie disfruta de la ciudad si no tiene la garantía de una atención de calidad"; iii) "que la ciudad sea entendida como un espacio donde el derecho a la vida digna se ejerza sin distingo de condiciones. Pero, a su vez, un lugar donde cada persona pueda expresarse según sus preferencias, demandas e intereses, con respeto y tolerancia por el otro, es decir, sin discriminación. Así, Bogotá Camina Segura se enfocará en la atención a los grupos vulnerables, cualquiera sea su origen, así como en la protección de los animales. De esta manera, todos los espacios de la ciudad permitirán la expresión y vida en sociedad"; iv)* priorizar "l*as UPL más deficitarias y con mayor prevalencia de personas vulnerables y pobres".*

Para el efectivo desarrollo de estas cuatro estrategias se implementarán nueve programas que incluyen el enfoque poblacional-diferencial y de género. Dentro de los nueve programas definidos para desarrollar las cuatro estrategias del objetivo estratégico "Bogotá confía en su Bien-Estar", se encuentra el programa 12 *"Bogotá cuida a su gente".* Así, el Artículo 10.6 del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 *"Bogotá Camina Segura",* establece:

"10.6. Programa 12. Bogotá cuida a su gente. Con el objetivo de lograr un acceso efectivo a los diferentes grupos poblacionales y diferenciales a los servicios sociales y, en especial, buscando que la ciudad sea, aún más, garante de derechos, equitativa e incluyente, se proponen cuatro grandes acciones. La primera de dichas acciones se orienta a fortalecer las rutas para la prevención de vulneraciones de los derechos humanos de mujeres, personas de los sectores sociales LGBTI, víctimas de trata de personas, víctimas de abuso de autoridad, defensores y defensoras de derechos humanos, población migrantes, población desplazada, población en proceso de reintegración o reincorporación y derechos fundamentales de religión, culto y conciencia, de manera que estas

personas reciban orientación y atención sociojurídica, así como formación en derechos humanos […]".

Por otro lado, se menciona "*Así mismo, se coordinarán acciones encaminadas a prevenir y atender a las víctimas de violencia en el interior de la familia, el abuso y explotación sexual en NNA, con énfasis en violencia sexual en el contexto familiar, las cuales se articularán con la Estrategia País de la Policía Nacional y la política pública de prevención del abuso sexual infantil. Cuidar a la gente de Bogotá implica que se atiendan las demandas de su población equilibrando la provisión de servicios sociales y fortaleciendo el conjunto de redes que articulan equipamientos, para reconocer, redistribuir y reducir el tiempo dedicado -especialmente, por mujeres- al trabajo de cuidado no remunerado promoviendo la autonomía y empoderamiento, para que las personas cuidadoras tengan tiempo de dedicarse al desarrollo personal, el autocuidado, el bienestar, la generación de ingresos y la participación política.*

De igual manera queda plasmada la importancia de "*la implementación de acciones que lleven a transformar situaciones históricas de discriminación y exclusión que viven las mujeres, implementando diferentes estrategias que lleven a la transformación cultural para el cambio comportamental, la redistribución, el reconocimiento y la reducción de los trabajos de cuidado, la prevención de las violencias y el cambio de estereotipos y roles que limitan el ejercicio de derechos de las mujeres, y generando espacios que posibiliten la promoción, protección, garantía y restitución de sus derechos. Se hará promoción de masculinidades no violentas, corresponsables y cuidadoras, a través de la generación de espacios de reflexión en la oferta educativa institucional, en instituciones públicas y además contará con una estrategia comunicativa, la cual estará orientada a la promoción de los derechos humanos de las mujeres, la prevención de violencias en su contra, entre otros, dirigida tanto a la ciudadanía como a las instituciones públicas y privadas y los medios de comunicación formales y alternativos".*

Y finalmente se destaca de manera explícita que "[…] *con el ánimo de garantizar de forma progresiva y sostenible servicios que modifiquen las condiciones injustas y evitables de la discriminación, la desigualdad y la subordinación en razón del género, se fortalecerá la atención en la Bogotá urbana y rural, en el marco del modelo Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres, generando acciones orientadas al empoderamiento social y político de las mujeres, promotores del liderazgo, la autonomía y el ejercicio pleno de los derechos de las mujeres".*

Para cumplir con los propósitos y con los logros de ciudad antes señalados se formuló el proyecto de inversión 8223: *Implementación de estrategias de participación, territorialización y transversalización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género a nivel local en Bogotá D.C,* cuyo objetivo es implementar las estrategias de territorialización y transversalización de la Política Pública de Mujer y Equidad de Género (PPMyEG) en las diferentes localidades de Bogotá para mitigar las barreras de acceso a oportunidades y participación.

Por consiguiente, la **Dirección de Territorialización de Derechos y Participación** requiere para el cumplimiento de su misionalidad, contratar arrendamientos para poner a disposición las Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres (CIOM) en las diferentes localidades, esto con el fin de implementar la estrategia de territorialización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género, y así, brindar orientación a las mujeres en las localidades, considerando que esta representa un avance

significativo en la garantía de sus derechos, pues permite que ellas puedan reconocer la dimensión socio afectiva de las experiencias violentas que viven y acceder a la administración de justicia de una manera informada para el restablecimiento de sus derechos, así como conocer y promocionar dentro de su ambiente social, político, laboral y familiar los derechos con los cuales están protegidas. Y de otro lado, posibilita que la Dirección de Territorialización de Derechos y Participación pueda aprehender y responder a las necesidades particularidades respecto de las condiciones culturales, sociales, económicas y denso poblacionales que las afectan en cada una de las localidades, desde el proyecto 7675. En tal sentido, es preciso fortalecer la capacidad institucional de la Dirección en los territorios, a través de las CIOM.

Ahora bien, el Acuerdo Distrital 583 de 2015 "*Por medio del cual se institucionalizan las casas de igualdad de oportunidades para las mujeres en Bogotá D.C*.", instauró las Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres (CIOM) en cabeza de la Secretaría Distrital de la Mujer y las definió como: "*Espacios de encuentro entre mujeres para el reconocimiento de sus derechos y el desarrollo de procesos orientados al empoderamiento social y político, promotores del liderazgo, la autonomía y el ejercicio pleno de sus derechos".* Constituyen el mecanismo privilegiado para territorialización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género en Bogotá. Su actuación, gira en torno a 6 ejes:

> ***1. Empoderamiento de las mujeres en el ejercicio de sus derechos.*** *Busca fortalecer las capacidades y habilidades de las mujeres para la exigibilidad de sus derechos, el ejercicio de su autonomía y su ciudadanía.*
> ***2. Fortalecimiento a grupos, redes y organizaciones de mujeres y de las instancias de coordinación de la PPMYEG en el nivel local:*** *Fortalecer desde el enfoque de derechos de las mujeres y de género las capacidades técnicas, administrativas y de gestión de las organizaciones de mujeres e instancias de participación para su empoderamiento e incidencia en los procesos de desarrollo local.*
> ***3. Prevención y atención de violencias contra las mujeres:*** *Contribuir con la eliminación de las barreras que impiden a las mujeres acceder a la administración de justicia, propendiendo por el reconocimiento, garantía y restablecimiento de sus derechos humanos.*
> ***4. Orientación y acercamiento a la oferta institucional***. *Articular la oferta institucional de servicios para las mujeres y orientar, con calidad y eficacia, a las mujeres que solicitan información sobre programas, proyectos y servicios de las entidades del distrito capital.*
> ***5. Territorialización de PIOEG.*** *Implementar acciones afirmativas para las mujeres en el nivel local, de acuerdo con las competencias de la Secretaría Distrital de la Mujer.*
> ***6. Transversalización de la igualdad de género en el nivel local.*** *Incorporación progresiva del enfoque de derechos de las mujeres en los desarrollos normativos, programas y proyectos de los fondos de desarrollo local.*

Actualmente, la iniciativa de las Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres se ha transformado en el eje de la Secretaría Distrital de la Mujer para la territorialización de los derechos de las mujeres en las diferentes localidades de la ciudad, pues a través de la gestión se realiza el abordaje psicosocial, la asesoría legal y la orientación psicológica para el fortalecimiento, empoderamiento y promoción de los derechos de las ciudadanas, el fortalecimiento de sus

capacidades técnicas, administrativas, en la gestión de sus organizaciones, y en la capacitación continua de las instancias de participación, esto con el objeto de robustecer su empoderamiento e incidencia en los procesos de desarrollo local.

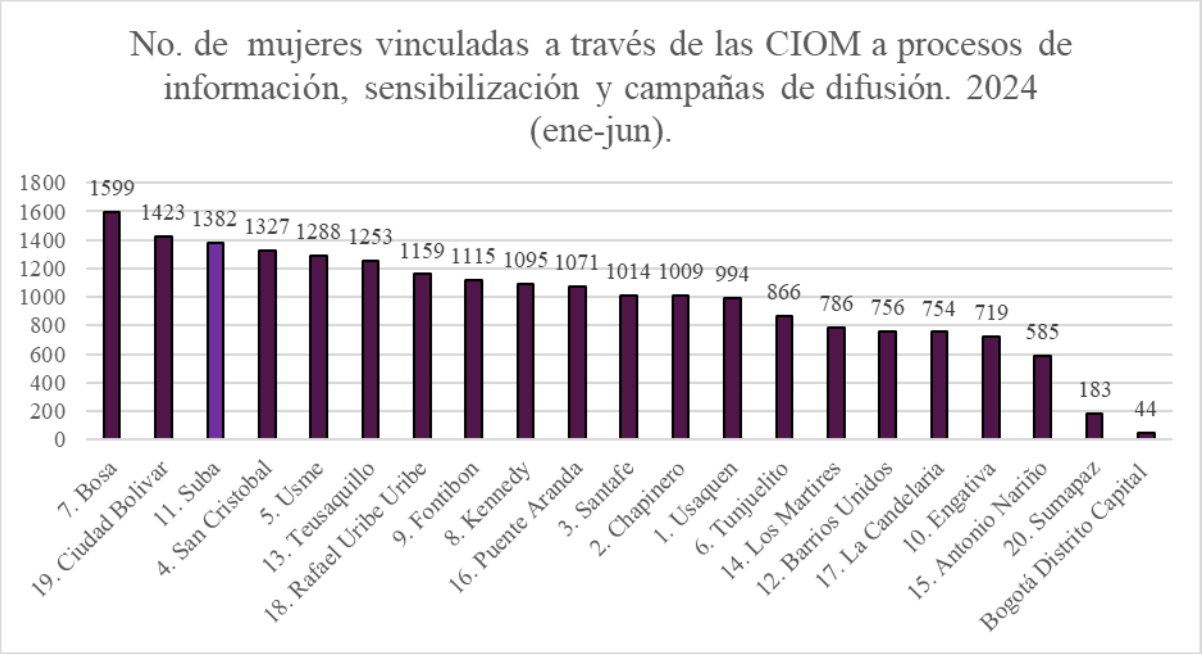
La implementación de esta estrategia en el territorio se vale de distintos mecanismos y esquemas de atención para la prestación de los servicios, dentro de los cuales se destaca la gestión de inmuebles que respalden la operación del modelo *"Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres (CIOM)".*

Considerando que la Secretaría Distrital de la Mujer no cuenta con la infraestructura física de los bienes inmuebles, ni con espacios suficientes acordes a las necesidades señaladas que puedan ser empleados para poner en operación la Casa de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres, en las veinte (20) localidades en las que está dividido el Distrito Capital de Bogotá; motivo por el cual la Dirección de Territorialización de Derechos y Participación, encuentra conveniente y necesario contar con instalaciones (inmuebles) que le permitan otorgar una correcta prestación del servicio a la mujeres dentro del modelo "*Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres (CIOM)".*

Todo esto implica propender por los objetivos de las Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres contenidos en el artículo 3 del Acuerdo Distrital 583 de 2015, consistentes en ofrecer los servicios de orientación y asesoría jurídica a mujeres víctimas de violencias, orientación psicosocial, información y sensibilización sobre las políticas públicas transversales para la protección de los derechos de las mujeres y fortalecimiento a grupos, redes y organizaciones de mujeres, relacionados en el artículo 4 y lograr la articulación de todos los componentes señalados en el artículo 6 de la misma norma.

En tal sentido y como quiera que las Casas de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres son espacios de encuentro entre mujeres para el reconocimiento de sus derechos y el desarrollo de procesos orientados al empoderamiento social y político, promotores del liderazgo, la autonomía y el ejercicio pleno de derechos, constituyéndose en mecanismo privilegiado para territorialización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género en Bogotá.

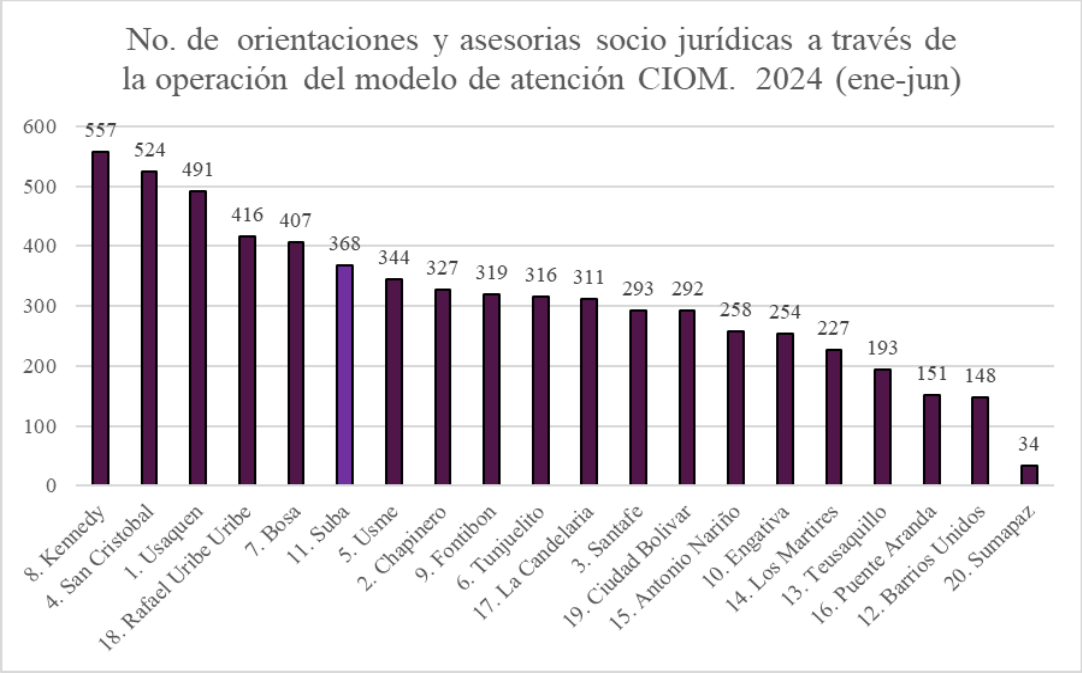
Durante el 2024, con corte al 30 de junio se logró vincular a 20.422 mujeres, a diferentes acciones de empoderamiento, que permitieron la reflexión acerca de sus derechos y la exigibilidad de los mismos, generando y fortaleciendo recursos individuales y colectivos para el ejercicio de la ciudadanía y la autonomía de las mujeres en las 20 localidades de la ciudad. Para el caso específico de la localidad de Suba, se puede apreciar su relevancia en gráfica de abajo, en la que se observa que durante al primer semestre del año fueron la tercera localidad donde más se vincularon mujeres (1.382), que representan el 7% del total de mujeres vinculadas en el distrito.



Fuente: Simisional (01/01/2024 – 30/06/2024)

Por su parte, el servicio de orientación y asesoría socio jurídica se constituye en uno de los escenarios principales en términos de acceso a la justicia para las mujeres en las 20 localidades de Bogotá, pues permite avanzar en el reconocimiento de sus derechos, las rutas para hacerlos exigibles, el restablecimiento en los casos que hayan sido vulnerados o restringidos y la identificación y superación de barreras que se presentan para su efectiva materialización, a través de la articulación interinstitucional e intersectorial con autoridades administrativas y judiciales competentes.

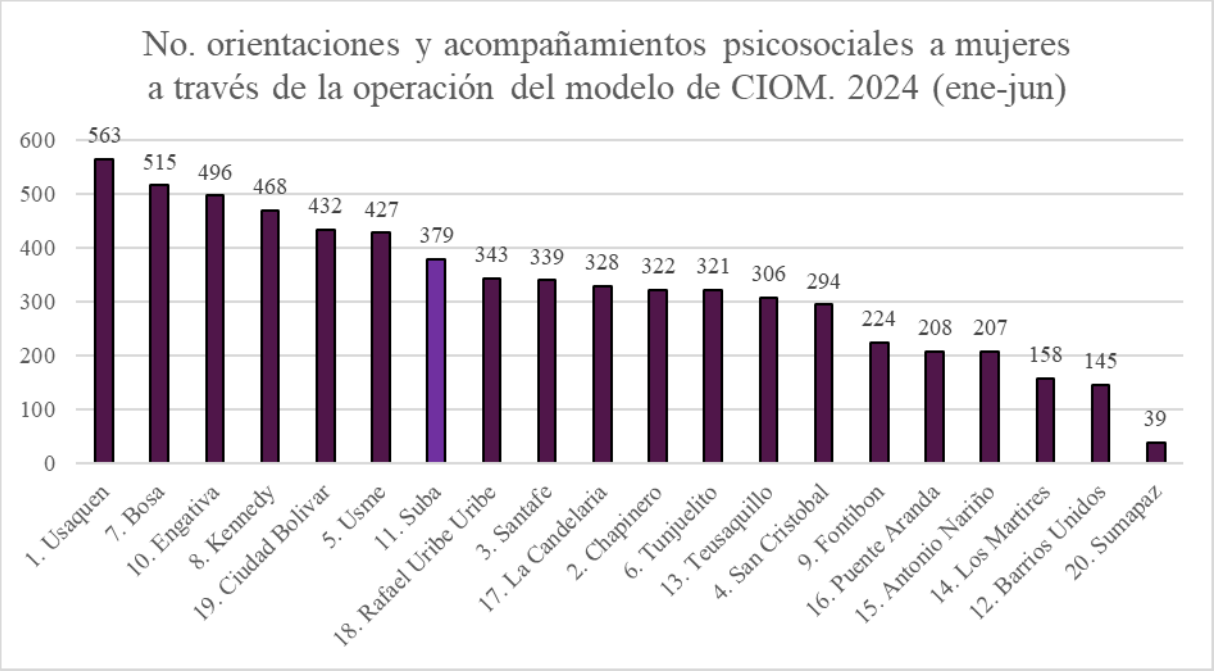
Así, durante el año 2024, con corte al 30 de junio, se han realizado 6230 orientaciones y asesorías socio jurídicas, a través de las CIOM en las 20 localidades, discriminadas de acuerdo con el gráfico de abajo. Allí también se aprecia que la localidad de Suba es la sexta localidad con mayor número de atenciones (368), que representan el 6% del total de las atenciones realizadas en la ciudad.



Fuente: Simisional (01/01/2024 – 30/06/2024)

Por otra parte, con el modelo de las CIOM igualmente se garantiza el servicio de orientación y acompañamiento psicosocial, el cual permite mitigar el impacto que tienen las mujeres por las múltiples violencias, discriminaciones y desigualdades en sus vidas cotidianas, desde el reconocimiento de sus capacidades y demandas y en la construcción de narraciones alternativas sobre sí mismas y sobre las situaciones que afrontan, contribuyendo de esta manera a la prevención y atención de violencias contra las mujeres.

Así, durante el año 2024, con corte al 30 de junio, se han realizado 6.514 orientaciones y acompañamientos psicosociales, a través de las CIOM en las 20 localidades, discriminadas de acuerdo con el gráfico de abajo. Allí también se aprecia que la localidad de Suba es la séptima localidad con mayor número de atenciones (379), que representan el 6% del total de las atenciones realizadas en Bogotá.



Fuente: Simisional (01/01/2024 – 30/06/2024)

De conformidad con los datos antes presentados, se observa, concretamente respecto de la CIOM de la localidad de **SUBA**, que durante el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 30 de junio de 2024, se vincularon a 1.382 mujeres a procesos de información, sensibilización y campañas de difusión, se realizaron 379 atenciones psicosociales y 368 atenciones socio jurídicas, con lo cual se evidencia el impacto positivo y la importancia de la presencia de la CIOM para la territorialización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género en la localidad de **SUBA.**

Finalmente, la Seretaría Distrital de la Mujer, requiere suscribir un contrato de arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las características técnicas mínimas relacionadas en el Anexo N°1 – Documento Técnico, el cual hace parte integral del presente estudio previo y que permita poner en operación la Casa de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres en la localidad de **SUBA**, para el desarrollo de las actividades que en ella se programen.

PROGRAMA - PDD.	2.12. Bogotá cuida a su gente
META DEL PLAN DE DESARROLLO	Mantener operando el modelo de Casas de igualdad de oportunidades para las mujeres en las 20 localidades, fortaleciendo la atención en los territorios urbanos y rurales.
PROYECTO	8223: Implementación de estrategias de participación, territorialización y transversalización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género a nivel local en

	Bogotá D.C.	
META PROYECTO DE INVERSIÓN	Realizar el 100% de las actividades operativas y contractuales necesarias para brindar los servicios del Modelo Casa de Igualdad de Oportunidades (CIOM) en las 20 localidades de Bogotá.	100%

2. OBJETO A CONTRATAR, ACTIVIDADES A DESARROLLAR E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO.

2.1. OBJETO:

Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de SUBA.

La clasificación del servicio objeto del Proceso de Contratación para contratos de arrendamiento es la siguiente:

Segmento		Familia		Clase		Producto	
Código	Nombre	Código	Nombre	Código	Nombre	Código	Nombre
80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13	Servicios inmobiliarios	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	00	-

2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

El inmueble deberá cumplir con las especificaciones técnicas mínimas de conformidad con el **ANEXO TÉCNICO**, adjunto al presente estudio previo.

2.3. OBLIGACIONES:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1) Entregar a la SDMujer el inmueble dado en arrendamiento en perfecto estado de servicio, seguridad y sanidad, conforme al acta de entrega

2) Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, para lo cual pondrá a disposiciónlos recibos de pago correspondientes, conforme el acta de entrega.

3) De conformidad a la oferta presentada, poner a disposición de la SDMujer los servicios, bienes o usos conexos. Se realizará la elaboración del acta de inventario o su actualización firmada por el propietario o su representante y el supervisor del contrato.
4) Garantizar que todos los elementos terminales y redes internas de los servicios públicos, llaves de agua, desagües, switches, tomas y sistema eléctrico, sistema de iluminación propendan por ser de la más alta eficiencia energética, conforme al acta de entrega
5) Garantizar que el sistema hidráulico como grifos, sanitarios y orinales permanezcan en perfecto estado de funcionamiento y propendan por tener sistemas ahorradores, conforme el acta de entrega
6) Garantizar que el inmueble en caso de agrietamientos, fisuras o fallas estructurales en paredes, pisos, techos, columnas, humedades, entre otros; de modo tal que, si se deben hacer remodelaciones o adecuaciones civiles, éstas correrán por cuenta del ARRENDADOR, y en caso de requerir pintura por ocasión de reparaciones, todas las paredes deberán estar resanadas y pintadas (por dentro y por fuera del inmueble), de conformidad con el artículo 1985 del Código Civil. De igual manera, efectuar las reparaciones o sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al ARRENDATARIO o correspondan a un uso indebido del inmueble.
7) En el caso en que se hagan obras civiles donde se generen escombros, el ARRENDADOR debe garantizar el cumplimiento del artículo 15[1] de la Resolución 0472 de 2017 “Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones”.
8) Garantizar que las puertas, ventanas y demás elementos de seguridad mantengan en buen estado de conservación, así como garantizar el uso de los accesos verticales (elevadores) y rampas si a ello hubiere lugar.
9) Garantizar el mantenimiento preventivo de las cubiertas, incluyendo la limpieza de las canales, cambio de tejado en el evento que se fisuren o presenten rupturas.
10) Garantizar el correcto funcionamiento del tanque de reserva, sin incluir el lavado del mismo.
11) Efectuar las reparaciones necesarias para el mantenimiento en buen estado del inmueble, aún las locativas que provengan de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad del mismo.
12) Librar a la SDMujer de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
13))No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, informando inmediatamente SDMujer y demás autoridades competentes cuando esta situación se presente.
14) Conceder al arrendatario un plazo de diez (10) días calendario para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato, salvo que se prorrogue el mismo o se suscriba un nuevo contrato.

15) Realizar el pago de cuotas extraordinarias que por cualquier concepto de administración del inmueble se ordenen.(cuando aplique)
16) Presentar la factura o cuenta de cobro respectiva, según sea el caso dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes a cobrar.
17) Obrar con lealtad y buena fe, evitando dilaciones y entrabamientos.
18) Cumplir las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales

2.3.2 OBLIGACIONES DE LA SECRETARIA DE LA MUJER

1) Recibir el inmueble dentro de los tres (3) días siguientes a la firma del acta de entrega.
2) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso, especialmente en lo referente a los resanados y la pintura.
3) Pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento convenido en el contrato.
4) Pagar el valor correspondiente a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y demás servicios contratados directamente por la SDMujer a partir de la entrega del inmueble.
5) Pagar el valor correspondiente a la cuota de administración del inmueble, a partir de la entrega, si hay lugar a ello.
6) Devolver el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro natural del mismo.
7) La SDMujer podrá realizar adecuaciones físicas menores en el inmueble arrendado, para el funcionamiento de la sede, previa autorización del **ARRENDADOR**, con cargo a la SDMujer.
8) Retirar las adecuaciones dentro de los diez (10) día calendario siguientes a la terminación del contrato, con el propósito de entregar el inmueble en las condiciones en que fue recibido salvo el deterioro normal por el uso y que no afecte la estructura del inmueble**.**
9) Comunicar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier perturbación de hecho o de derecho, que afecte al inmueble del uso o goce objeto del contrato.
10) Las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN - FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

3.1. Identificación del contrato a celebrar:

Contrato de arrendamiento.

3.2. Fundamentos Jurídicos que soportan la modalidad de selección:

3.2.1 Régimen Jurídico aplicable:

El contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se regirá por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Nacional 1082 de 2015 y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

3.2.2 Modalidad de Selección.

Teniendo en cuenta que se requiere contar con un inmueble para realizar las funciones propias de la SDMujer ya que en la actualidad no se cuenta con el presupuesto necesario para adquirirlo, el instrumento jurídico viable que permite contar con estas instalaciones es a través de un contrato de arrendamiento.

En consecuencia, de conformidad con el literal i) del numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015, los contratos de arrendamiento por parte de las Entidades Estatales se tramitan en la modalidad de contratación directa.

"**Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes Inmuebles.** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.".

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:

El valor total del Contrato de Arredramiento es hasta por la suma de El valor total del contrato es por la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($ 89.162.487,00)**, incluido todos los impuestos, gastos y costos directos e indirectos a que haya lugar. El valor incluye la administración con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1213 del 19 de julio de 2024 del rubro O230117450220240310080 33 denominado: "Servicio de integración de la oferta pública" expedido por la Directora de Gestión Administrativa y Financiera.

El contrato se pagará con cargo a los recursos para la presente vigencia fiscal (2024) del proyecto de inversión 8223-O2301174502202403100803 8 denominado "Implementación de estrategias de participación, territorialización y transversalización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género a nivel local en Bogotá D.C.".

FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará a **EL ARRENDADOR,** el valor del contrato previo cumplimiento de los requisitos para el pago así:

CIOM SUBA			
PERIODO	**VR. PERIODO**	**CANTIDAD**	**VR. TOTAL**
15 al 31 agosto 2024	$3.566.499	15 días	$ 3.566.499
1 septiembre 2024 al 31 agosto 2025	7.132.999	12meses	$ 85.595.988
TOTAL, CONTRATO SUBA			**$ 89.162.487**

La Sdmujer pagará el valor del canon de arrendamiento mes anticipado, correspondiente al mes y/o en forma proporcional por los días causados, contados a partir de la fecha de inicio del contrato. Para estos pagos debe cumplir con los siguientes requisitos:

a. Factura o Cuenta de cobro con firma legible, fecha y consecutivo, o factura electrónica de acuerdo con la normatividad vigente, si el contratista está obligado a facturar. El valor total de la factura incluyendo el IVA debe presentarse en valores cerrados sin centavos o decimales, y debe corresponder al valor establecido por la entidad sin sobrepasar su monto.

b. Certificado de supervisión general vigente según el Sistema de Gestión de Calidad, expedido por la supervisora del contrato.

c. Informe de supervisión mensual, vigente según el Sistema de Gestión de Calidad.

d. Certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal, que acredite el cumplimiento del pago de los aportes al sistema integral de seguridad social y parafiscales de los últimos seis (6) meses, de acuerdo con lo señalado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas vigentes que regulan la materia, cuando se trate de personas jurídica; o planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social, para el periodo cobrado o del mes anterior a este, en proporción al valor mensual del contrato, cuando se trate de

personas naturales.

e. Fotocopia de la cédula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios actualizado emitido por la Junta Central de Contadores (si quien expide la certificación del numeral anterior es el Revisor fiscal).

f. RUT, certificado de existencia y representación legal (si aplica) y certificación bancaria para el primer pago o en caso de que se modifique.

Nota 1: Para el último pago, el arrendador debe presentar certificado de tradición y libertad con fecha de expedición igual o inferior a 30 días.

Nota 2: En la liquidación de contrato, el arrendador debe presentar Informe final para supervisión de contratos suscritos con persona jurídica y convenios; y la planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social, del último período cobrado (si es persona natural) o la Certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal, que acredite el cumplimiento del pago de los aportes al sistema integral de seguridad social y parafiscales de los últimos seis (6) meses, de acuerdo con lo señalado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas vigentes que regulan la materia, (si es persona jurídica).

PARÁGRAFO PRIMERO: La cancelación del valor del contrato, por parte de LA SDMUJER al ARRENDADOR se hará mediante el Sistema Automático de Pagos, realizando consignaciones en la cuenta que posea la (el) misma (o) en una entidad financiera, de acuerdo a la información suministrada y el plazo de pagos a contratistas será máximo treinta (30) días calendario, siempre y cuando se cuente con el recibo a satisfacción por parte del supervisor y con el cumplimiento de todos los demás requisitos que correspondan a cargo del contratista, de conformidad con lo establecido en la Directiva 003 del 24 de febrero de 2021 de la Secretaria Jurídica Distrital y en las resoluciones 060 del 17 de febrero de 2021 y 431 del 4 de agosto de 2021 de la Secretaria Distrital de la Mujer.

5. Análisis del conocimiento del sector desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo

1.1 ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1, del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, el cual señala que corresponde a las entidades estatales realizar durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, se indica el correspondiente análisis así:

A. Aspectos generales.

1. Económico:

De acuerdo con el estatuto de contratación, los contratos de alquiler y o arrendamiento de inmuebles están determinados por las leyes comerciales que rigen la materia, en especial las contenidas en el capítulo III título XXVI del Código Civil.

El mercado inmobiliario se caracteriza por el pago anticipado de los arrendamientos, siendo esta una costumbre mercantil en los términos del artículo 3 del Código de Comercio. La periodicidad de su pago depende de las condiciones particulares que defina la administradora inmobiliaria cuándo es el caso. Para el evento de contratos suscritos con personas naturales, el antecedente incluyó la modalidad: pago mes anticipado.

Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento es una tipología procedente para contratarse de manera directa, conforme la normatividad de arriba citada también es apremiante resaltar que de acuerdo al artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015, el alquiler de los inmuebles en la modalidad de contratación directa exige a las entidades estatales, previo a la suscripción del contrato, el cumplimiento de 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.*

En consonancia lo anterior, la Dirección de Territorialización De Derechos y Participación, procede anunciar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, así:

ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DEL MERCADO DE BIENES INMUEBLES EN LA LOCALIDAD DE SUBA

La revisión de las condiciones del mercado inmobiliario en la localidad de **SUBA** fue realizada por la Dirección de Territorialización de Derechos y Participación, mediante la verificación económica del arrendamiento de inmuebles en la citada localidad, y teniendo en cuenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) y el sector donde se encuentra el inmueble objeto de arrendamiento.

Para la realización del estudio de mercado inmobiliario, se tuvieron en cuenta inmuebles que presentan condiciones similares al inmueble objeto de arrendamiento respecto a localización, área de construcción, número de pisos, estrato socioeconómico, condiciones constructivas,

acabados, uso, entre otros. Las ofertas utilizadas en el estudio de mercado fueron tomadas de portales inmobiliarios especializados, así como de inmuebles en renta encontrados directamente en el terreno, identificando la dirección, el teléfono de contacto, la fuente de información, y las características mencionadas previamente.

Adicionalmente, se relacionaron las ofertas en un plano para identificar su localización geográfica y la relación de estas con respecto a los resultados del estudio de mercado.

En lo correspondiente a los cálculos matemáticos estadísticos que soportan la definición del valor del metro cuadrado de renta en el sector donde se ubica el inmueble objeto de arrendamiento, se tuvieron en cuenta las condiciones establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008 para la aplicación del método de comparación de mercado donde se realiza el estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de estudio, y donde las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor de renta requerido. Así mismo y con el fin de darle representatividad al valor promedio obtenido, se aplicaron medidas de tendencia central y el cálculo de indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación, el cual, debe ser inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, y el coeficiente de asimetría en caso de que se quiera alejar del valor promedio obtenido.

De otra parte, se tuvieron en cuenta aspectos puntuales para el estudio de mercado realizado y que se relacionan a continuación:

- Los datos correspondientes al área de construcción fueron verificados y corregidos con la información disponible en la UAECD a través del portal Mapas Bogotá, toda vez que los datos presentados en los portales inmobiliarios presentan errores que alteran los resultados obtenidos.
- Los inmuebles objeto de comparación corresponden a edificaciones que fueron destinadas o adecuadas para el uso comercial.
- El estrato socioeconómico se tuvo como referencia para las condiciones del sector donde se ubican, mas no para las condiciones de la edificación; toda vez que el estrato socioeconómico sólo es aplicable a inmuebles de uso residencial exclusivamente.

Así mismo, para el proceso de análisis de las ofertas de mercado tomadas de las distintas fuentes de información, se aplicaron factores de homogenización teniendo en cuenta la condición del inmueble objeto de estudio en cuanto a área, acabados y ubicación, de la siguiente manera:

- El factor de área se aplicó teniendo en cuenta que el área de construcción se encuentre en el rango de 1 a 2 veces del área de inmueble objeto de arrendamiento.
- El factor de acabados se aplicó teniendo como base las construcciones que tienen

mejores acabados.

- El factor de ubicación se aplicó teniendo en cuenta la localización con respecto a la cercanía a vías principales vehiculares del sector y acceso a transporte público.

De acuerdo con lo mencionado previamente, los resultados del estudio de mercado inmobiliario se relacionan resumidos a continuación:

Dato	Dirección	Barrio	Contacto	Fuente	Caracteristicas					Valores Mercado		OBSERVACIONES
					Estrato	Acabados	Ubicación	USO	Área /M2	Vr. Arriendo	Vr. M 2	
1	calle 103b No 47a - 25	Santa Margarita	6017029188	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-estoril-4-habitaciones-4-banos-2-garajes/10278-M4730031	5	SI	Suba	Dotacional	243	$ 7.000.000	$ 28.807,0	
2	Calle 103 No 64 -35	Los andes	6013500696	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/6950501	4	SI	Suba	Dotacional	250	$ 7.000.000	$ 28.000,0	
3	Av Calle 116 No 72 - 74	Pontevedra	6017034405	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10917798	5	SI	Suba	Dotacional	240	$ 6.200.000	$ 25.833,0	El valor del arriendo incluye la administración por la suma de $200.000
4	Calle 106 No 48 - 22	Pasadena	6017034420	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10444480	6	SI	Suba	Dotacional	348	$ 9.000.000	$ 25.862,0	
TOTALES										$ 7.300.000,00	$ 27.125,50	

MEDIA ARITMETICA	$	27.125,50
DESVIACION ESTANDAR	$	1.310,00
COEFICIENTE DE VARIACION		0,05
LIMITE SUPERIOR	$	28.807,00
LIMITE INFERIOR	$	25.833,00
COEFICIENTE DE ASIMETRIA		0,24

AREA INMUEBLE RENTA M2	313,12

VR. RENTA POR M2 PROMEDIO	$	27.125,50
VR. RENTA POR M2 MÁXIMO	$	28.807,00
VR. RENTA POR M2 MÍNIMO	$	25.833,00

VR. MENSUAL RENTA PROMEDIO	$	8.493.537,00
VR. MENSUAL RENTA MÁXIMO	$	9.020.048,00
VR. MENSUAL RENTA MÍNIMO	$	8.088.829,00

VR. CANON ACTUAL	7.132.999,00
VR. M2 ACTUAL	22.780,40

Resultado del estudio de mercado inmobiliario realizado con inmuebles comparables en el sector y aledaños, se obtuvo un valor promedio de renta por metro cuadrado de **$27.125,50**, adicionalmente, se definió dentro del estudio un valor de **$28.807,00** por metro cuadrado como límite superior y un valor de **$25.833,00** por metro cuadrado como límite inferior dados los cálculos estadísticos realizados.

Valor mensual de arrendamiento.

Reiterando el tope a la renta señalado por la Ley 820 de 2013 y consultado valor catastral del inmueble para la vigencia 2024 obtenido del boletín catastral del predio objeto de arrendamiento donde funcionará la CIOM de la localidad de **SUBA**, se tiene la siguiente información:

INFORMACION DEL INMUEBLE		Observaciones
CANON MENSUAL	$ 7.132.999,00	
VALOR RENTA / M2 INMUEBLE x 313,12 M2	$22.780,40	
MERCADO	Inferior $25.833,00 Superior $28.807,00	Rango obtenido de estudio de mercado de la UPZ y el desarrollo urbanístico
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE 2024	$920.257.000	Obtenido de Certificación catastral. Vigencia 2024
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$1.840.514.000	Limite según art. 18 ley 820 de 2003
1% VALOR COMERCIAL (valor máximo del canon de arrendamiento)	$18.405.140	

De la anterior información obtenida, se evidencia que el inmueble seleccionado es la mejor posibilidad en términos de eficacia y presencia institucional de la Secretaría, dado que durante años se ha podido ofrecer los servicios del modelo de atención, encontrándose ya reconocida la Secretaria Distrital de la Mujer en la Localidad de **SUBA**, además de cumplir con los requisitos técnicos establecidos por la Entidad, el valor del metro cuadrado de renta se encuentra dentro de los limites obtenidos del análisis estadístico de las ofertas de mercado y no excede el tope de la Ley 820 de 2003.

Se establece que el inmueble objeto del arrendamiento presenta un área de construcción total de **313,12** M2 y con ello el valor actualizado del canon de arrendamiento mensual el cual fue validado a partir del estudio de mercado realizado en el sector y que evidencia que el mismo se encuentra dentro de los parámetros legales.

Teniendo en cuenta lo mencionado previamente, los resultados del estudio de mercado se verán reflejados en el **Estudio de Mercado** que hace parte integral del presente estudio previo.

Para establecer el presupuesto requerido para este inmueble, se tomó en consideración el valor actual del arrendamiento y se aplicó el incremento correspondiente al 9,28% del IPC conforme a la negociación establecida con el representante de los propietarios – RV Inmobiliaria SAS y en el marco del estudio del mercado.

Técnico:

Continuando con el cumplimiento de lo señalado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 del 2015, respecto a verificar las condiciones del mercado inmobiliario, se procede a desarrollar la gestión realizada así:

Para la realización del estudio de mercado inmobiliario, se tuvieron en cuenta inmuebles que presentan condiciones similares al inmueble objeto de arrendamiento respecto a localización, área de construcción, número de pisos, estrato socioeconómico, condiciones constructivas, acabados, uso, entre otros. Las ofertas utilizadas en el estudio de mercado fueron tomadas de portales inmobiliarios especializados www.metrocuadrado.com y www.fincaraiz.com.co, identificando la dirección, el teléfono de contacto, la fuente de información, y las características mencionadas previamente.

Además, se tuvo en cuenta otras condiciones dentro del sector, específicamente que no exista presencia de acumulación de basuras, que tenga buenas condiciones de iluminación y seguridad; los cuales son requisitos de la entidad para el funcionamiento de la CIOM. De otra parte, se tuvieron en cuenta las condiciones propias del sector en cuanto a la condición de las vías peatonales y vehiculares, mobiliario urbano, infraestructura, estado de legalización del desarrollo y en términos generales; las condiciones de urbanismo del desarrollo y el sector donde se encuentran los inmuebles objeto del estudio.

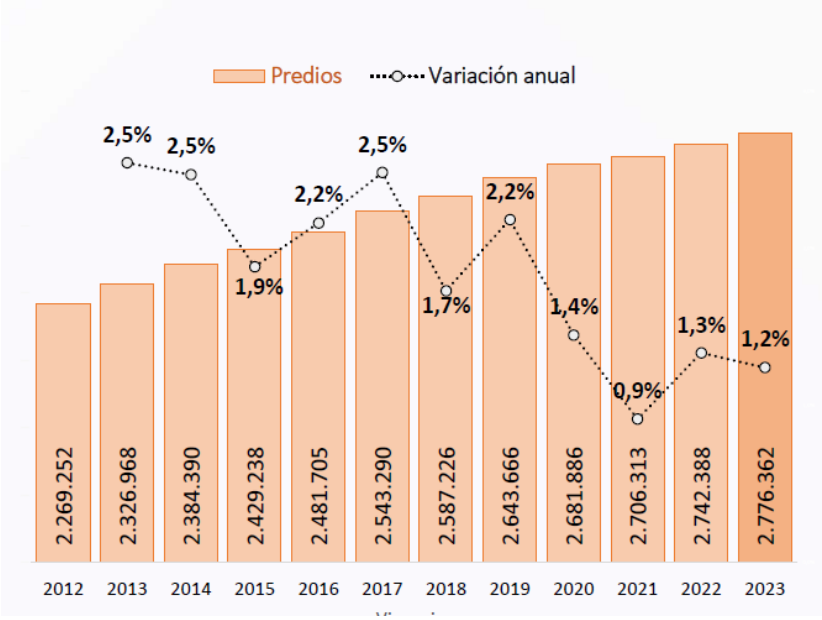
CONCLUSIÓN: El estudio de mercado inmobiliario adelantado, se realizó una caracterización general de las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Bogotá, así como de las condiciones de la localidad de **SUBA**; los cuales son representativos y que influyen directamente en las condiciones económicas del sector inmobiliario donde se realiza el presente estudio. Dicha caracterización se realizó tomando como soporte las publicaciones y estudios realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro y Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación, relacionados a continuación:

ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN LA CIUDAD

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) realiza anualmente los procesos de actualización y conservación catastral en cumplimiento de su misionalidad, la de mantener al día el Censo Inmobiliario de Bogotá, contribuyendo así a la planeación económica, social y territorial del Distrito Capital.

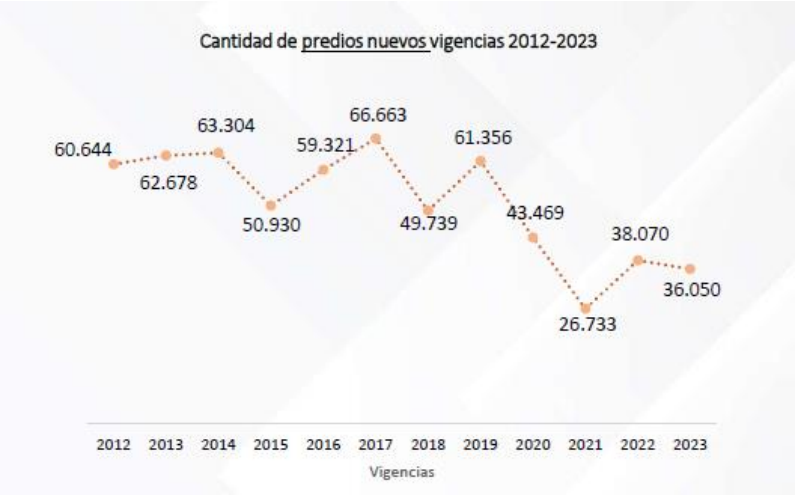
A través del proceso de actualización catastral se renueva la información de los predios en cada uno de sus componentes físico, económico y jurídico. Adicionalmente, con base en los resultados de la actualización, la UAECD estima el índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) contemplado en el artículo 3 de la Ley 601 de 2002 como el porcentaje de reajuste a los avalúos catastrales urbanos de conservación, el cual es aprobado por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal -CONFIS -. La UAECD utiliza tecnología y técnicas de valoración masiva, combinando trabajo de campo (métodos directos) con trabajo de oficina (métodos indirectos) en un permanente diálogo con la ciudadanía (métodos declarativos y colaborativos), es así como, la UAECD es referente latinoamericano en temas de catastro con fines multipropósitos. Los cambios identificados para esta vigencia permiten conocer que la ciudad cuenta en su inventario con un total de 2.776.362 predios, 299,5 millones de metros cuadrados construidos y un valor catastral de 779,1 billones de pesos. Como se mostrará en el desarrollo del documento, en la vigencia 2023 fueron incorporados más de 36 mil nuevos predios ubicados mayoritariamente en localidades como Suba, Engativá, Fontibón y Usaquén. De estos, el 89,7% corresponden a inmuebles residenciales ubicados en suelo urbano, como reflejo de una dinámica inmobiliaria que en el periodo más reciente se ha orientado a proyectos se vivienda de interés social y de estratos medios. Para esta vigencia, la actualización incluyó 57.703 predios correspondientes a la Bogotá rural de todas las localidades de la ciudad, excepto la de Sumapaz (la cual tuvo actualización completa en la vigencia pasada).

Para la vigencia 2023 la ciudad cuenta con 2.776.362 predios (Ilustración 1), con un incremento neto* de 33.974 predios, en línea con la dinámica más reciente del sector de la construcción que ha estado jalonada por proyectos de vivienda en propiedad horizontal de estratos medios y donde el sector no residencial ha mostrado un menor aporte. Al comparar la cantidad de predios con los registrados en la vigencia 2022, se observa un crecimiento equivalente a 1,2% que resulta menor al promedio registrado entre las vigencias 2012 a 2022, de 1,97%. En el comportamiento histórico del indicador, la variación más baja se ubica en la vigencia 2021 cuando, debido a las medidas de confinamiento decretadas por el gobierno nacional, la actualización de predios se realizó con base en registros administrativos y el valor catastral fue ajustado a través del proceso de conservación.



Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

Para la vigencia 2023 se registra un total de 36.050 predios nuevos*, cifra 5,3% inferior a la registrada en la vigencia 2022 donde el número de predios nuevos fue de 38.070.

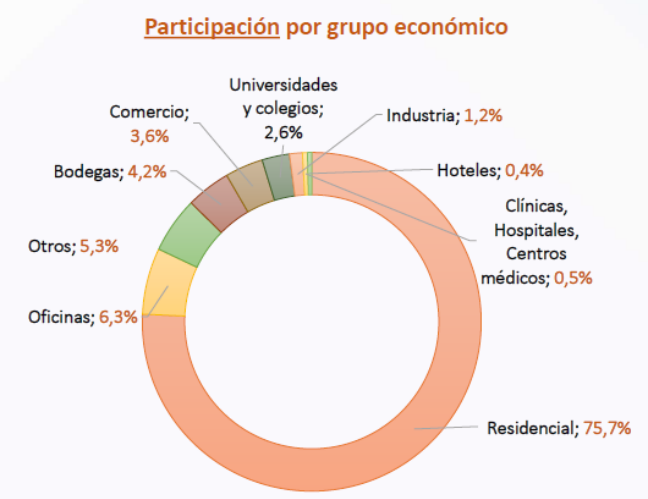


Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá 2023

Los valores promedio de las vigencias 2020 a 2023 se han ubicado aproximadamente en 36.081 predios nuevos por año, lo cual evidencia niveles inferiores al promedio de las vigencias 2012-2019 cuando ascendían a 59.329 predios nuevos por año.

Para la vigencia 2023, el 97,9% de los predios están localizados en suelo urbano y el 2,2% restante corresponden a predios ubicados en suelo rural, estas participaciones se mantienen frente a la vigencia anterior (Tabla 1). De los predios ubicados en el suelo rural, el 74,1% tienen características urbanas y representan el 1,6% del total de predios para el año 2023.

El Censo Inmobiliario captura dentro del componente físico, el uso de las construcciones, el cual refleja la actividad que se desarrolla en cada una de las edificaciones de un predio el comportamiento de los predios urbanos por uso predominante evidencia que la mayor participación en términos de predios corresponde al residencial con el 75,7%, seguido de oficinas con el 6,3%, otros (depósitos, lotes, cobertizos, parqueo, moteles, amoblados etc.) 5,3%, bodegas 4,2%, y el porcentaje restante a comercio, hoteles y dotacionales y otros.



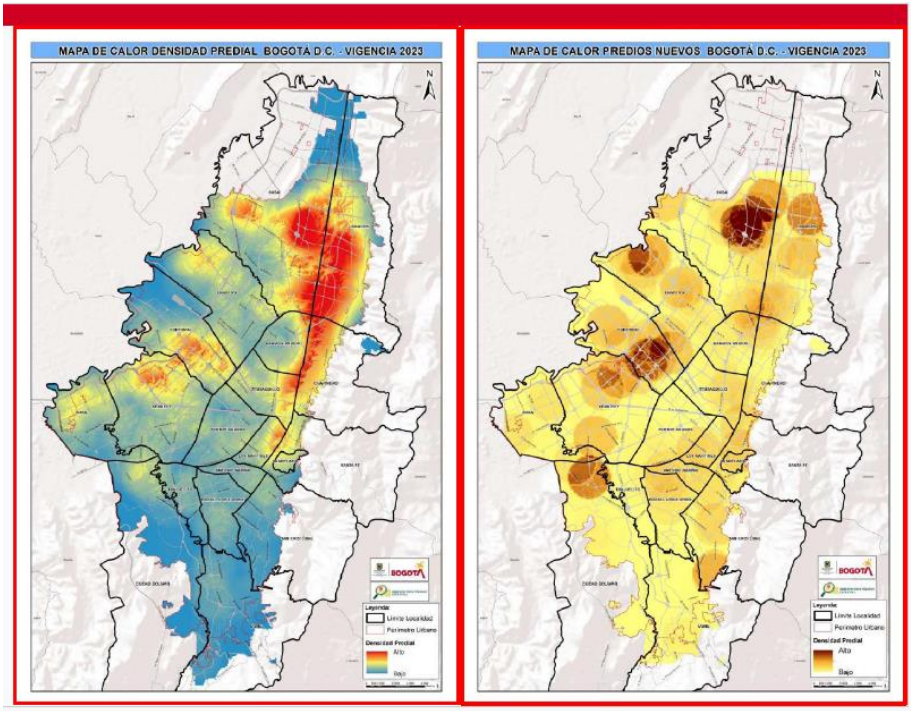
Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

Con relación al comportamiento de los predios urbanos con destino económico residencial, Los predios residenciales nuevos de la ciudad son mayoritariamente de estratos 3 y 4.



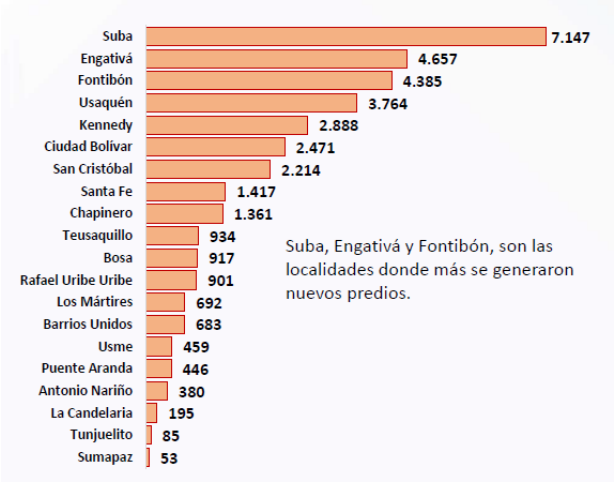
Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

En términos de la Densidad predial total y nuevos, se observa que todos los predios de la ciudad (mapa izq.) es mayor hacia la zona nororiental de la ciudad. En contraste, la densidad de los nuevos predios (mapa der.), es mayor en localidades como Suba, Fontibón y Engativá.



Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

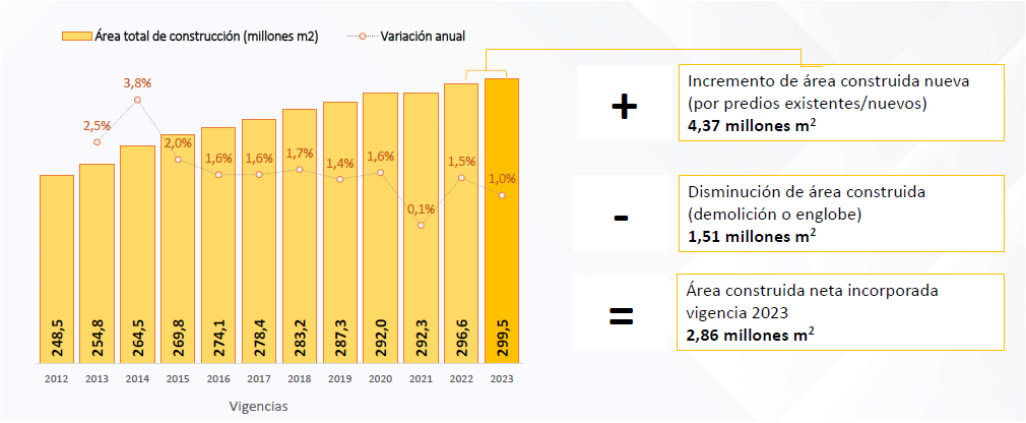
Suba, Engativá y Fontibón fueron las localidades donde más se incorporaron nuevos predios, con 7.147, 4.657 y 4.385 predios respectivamente. En contraste, en Sumapaz, Tunjuelito y la Suba fueron las localidades con menor cantidad de predios incorporados, con un aporte de 53, 85 y 195 predios respectivamente.



Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

Área construida

Para la vigencia 2023, el área construida de la ciudad es de 299,5 millones de metros cuadrados, con un incremento neto de 2,8 millones de metros cuadrados respecto de la vigencia anterior. El crecimiento anual del área construida fue de 1%, cifra ligeramente inferior a la registrada en la vigencia 2022 cuando el cambio del área construida variaba a un ritmo de 1,5% anual. Al igual que se evidencia en las cifras en cantidades de predios, el indicador histórico muestra que la incorporación neta de área construida en la ciudad hace diez años registraba tasas más altas de crecimiento.

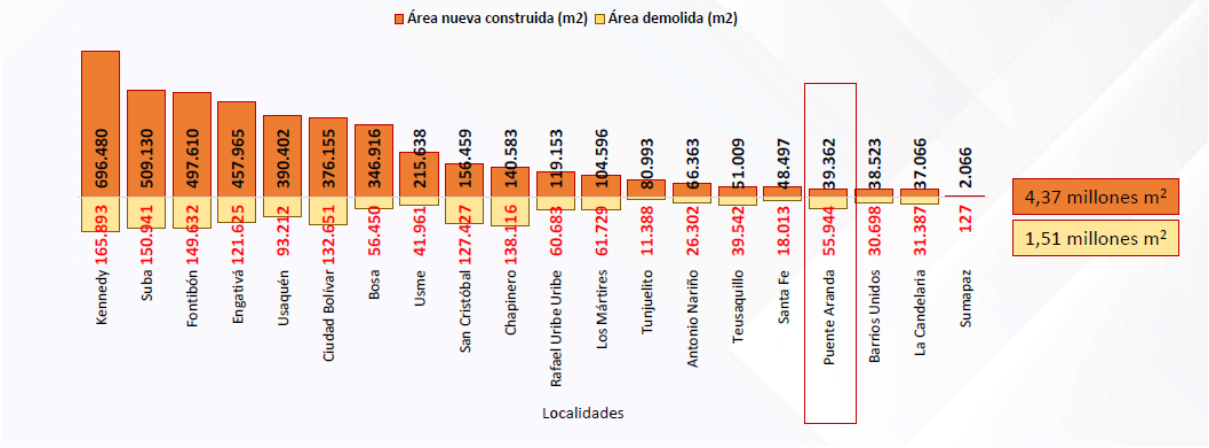


Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

El área neta incorporada al inventario catastral de la ciudad para la vigencia 2023 es de (2.861.247 m2), la cual resulta de sumar el aumento de área por predios nuevos y existentes (4.374.965 m2) y descontar la reducción de área por demolición o que son eliminados porque conforman nuevos predios por englobes o desenglobes jurídicos (1.513.718 m2).

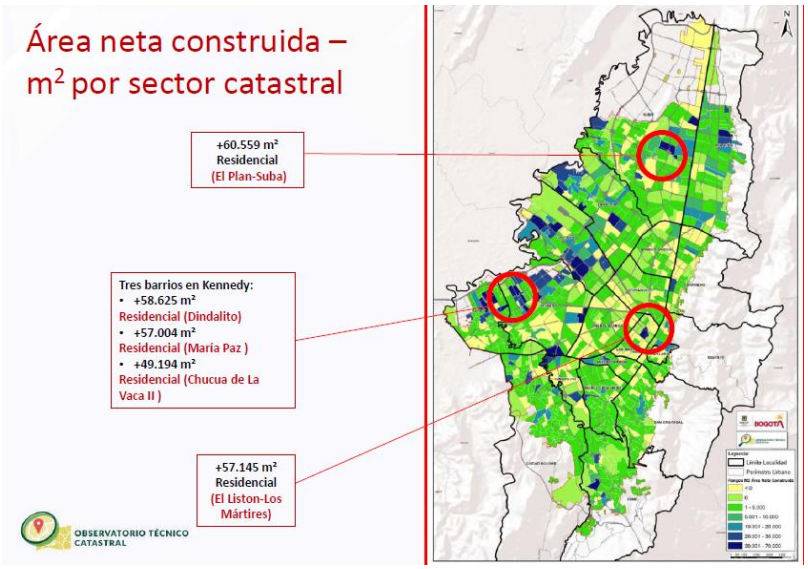
El comportamiento del área construida según uso predominante evidencia que la mayor participación en Términos de predios corresponde al residencial con el 75,7%, seguido de oficinas con el 6,3%, otros destinos con el 5,3% y Bodegas con el 4,2%.

Las localidades con mayores aumentos del área construida en relación con el área demolida fueron: Kennedy, Suba y Fontibón con incrementos netos del orden de +696.480 m2, +509.130 m 2 y +497.610 m2 respectivamente. En contraste, las localidades de Sumapa, La Suba y Barrios Unios son aquellas con una menor relación de incrementos netos en el área construida con niveles de +2.066 m2, +37.066 m2 y +38.523 m2 respectivamente. En el caso particular de Puente Aranda, el área demolida supera al área construida, debido a la renovación urbana que vive esta localidad.



Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá 2023

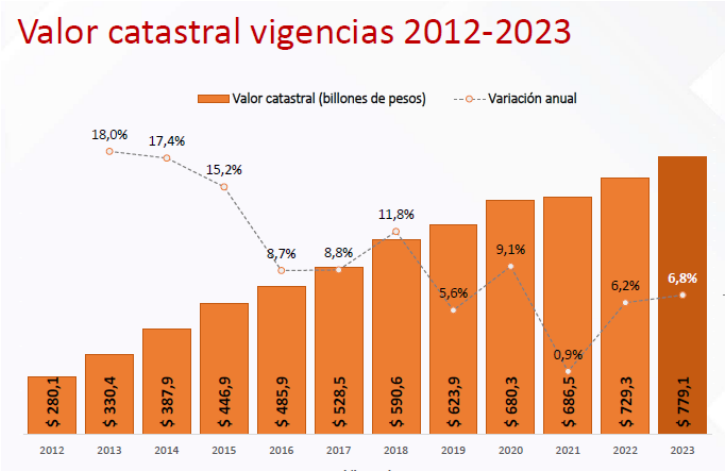
El área neta construida a nivel de sector catastral se puede visualizar en el Mapa, siendo los sectores en azul oscuro aquellos donde el incremento neto supera los 30 mil m². Los cinco sectores catastrales con mayor cantidad de área neta incorporada se generaron por el grupo residencial: El Plan (Suba), El Listón (los Mártires), tres en la localidad de Kennedy, a saber, Dindalito, María Paz y Chucua de la Vaca II y El Listón en los Mártires.



Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

Valor vigencia catastral 2012-2023

Para la vigencia 2023 el valor catastral de Bogotá fue de 779,1 billones de pesos, en la vigencia del 2023 aumentó 6,8% respecto al año 2022 cuando ascendía a 729,3 billones de pesos.



Fuente: UAECD - Censo Inmobiliario de Bogotá2023

2. **Regulatorio:**

3. **Otros contextos:**

B. Estudio de la oferta.

1. **¿Quién vende**?

Se realizó estudio de ofertas de mercado a través de portales web tales como www.metrocuadrado.com y www.fincaraiz.com.co en esta localidad, así como la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, arrojando los siguientes resultados:

Dato	Dirección	Barrio	Contacto	Fuente	Caracteristicas					OBSERVACIONES
					Estrato	Acabados	Ubicación	USO	Área /M2	
1	calle 103b No 47a - 25	Santa Margarita	6017029188	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-estoril-4-habitaciones-4-banos-2-garajes/10278-M4730031	5	SI	Suba	Dotacional	243	
2	Calle 103 No 64 -35	Los andes	6013500696	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/6950501	4	SI	Suba	Dotacional	250	
3	Av Calle 116 No 72 - 74	Pontevedra	6017034405	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10917798	5	SI	Suba	Dotacional	240	El valor del arriendo incluye la administración por la suma de $200.000
4	Calle 106 No 48 - 22	Pasadena	6017034420	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10444480	6	SI	Suba	Dotacional	348	

Finalmente, para la Secretaría Distrital de la Mujer es fundamental contar con la infraestructura física que le permita continuar desarrollando en las localidades, la política pública de mujer y género, contenida en el Plan de Desarrollo "*Operar 20 casas de igualdad de oportunidades para las mujeres",* razón por la cual la Dirección de Territorialización de Derechos y Participación, con el fin de garantizar la continuación de la prestación del servicio a la ciudadanía, considera conveniente y pertinente realizar la celebración del contrato de arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con los requerimientos técnicos exigidos para el funcionamiento de la Casa de Igualdad de Oportunidades en la localidad de **SUBA**.

2. **¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de servicios?**
   N/A

3. Resultado del estudio de mercado inmobiliario realizado con inmuebles comparables en el sector y aledaños, se obtuvo un valor promedio de renta por metro cuadrado de **$27.125,50.** Adicionalmente, se definió dentro del estudio un valor de **$28.807,00** por metro cuadrado como límite superior y un valor de **$25.833,00** por metro cuadrado como límite inferior dados los cálculos estadísticos realizados.

VER ESTUDIO DE MERCADO – HOMOGENIZACIÓN **SUBA**

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos, se evidenció que el valor ofertado en la propuesta presentada por **RV INMOBILIARIA SA NIT 860.049.599-1** representada por el/la señor(a) **PEDRO ANTONIO RIVERA PACHECO** identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **79.592.607**, en calidad de administrador del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50N-73507** ubicado en la **Calle 128B No. 58A– 37**, se encuentra dentro del rango definido en el estudio de mercado, toda vez que el valor ofertado equivale a **$22.780,40** por metro cuadrado.

El área de construcción del inmueble fue verificada en el portal mapasbogota.gov.co, y, dadas las inconsistencias que se presentan en los portales inmobiliarios y que pueden alterar los resultados del estudio, fue validada con la información de Catastro Distrital y comparada con las condiciones actuales del inmueble. Así mismo se realizó una validación en cuanto a los acabados y la ubicación, con el fin de identificar inmuebles que sean comparables y realizar los ajustes que sean necesarios en caso de diferencias, a través de la aplicación de factores de homogeneización.

C. Estudio de la demanda.

1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este servicio?

A partir de la vigencia 2013, la Secretaria Distrital De la Mujer ha suscrito contratos de arrendamiento a fin de hacer presencia institucional mediante la operación de las casas de igualdad de oportunidades para las mujeres en las distintas 20 localidades que conforman la ciudad.

Conforme con lo anterior, frente al estudio específico para la localidad **SUBA**, la entidad ha suscrito los contratos que se indican a continuación:

Proceso Secop	Objeto	Plazo	Valor total
CD-ARR-924-2022	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de Suba	7 meses	$42.000.000
CD-ARR-839-2023	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de SUBA	317 días	$65.067.420
CD-ARR-517-2024	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de SUBA	6 Meses	$39.163.608

Finalmente, para la Secretaría Distrital de la Mujer es fundamental contar con la infraestructura física que le permita continuar desarrollando en las localidades, la política

pública de mujer y género, contenida en el Plan de Desarrollo "*Operar 20 casas de igualdad de oportunidades para las mujeres",* razón por la cual la Dirección de Territorialización de Derechos y Participación, con el fin de garantizar la prestación del servicio a la ciudadanía, considera conveniente y pertinente realizar la celebración del contrato de arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con los requerimientos técnicos exigidos para el funcionamiento de la Casa de Igualdad de Oportunidades en la localidad de **SUBA**.

2. **¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este servicio?** *Acá se debe hacer un comparativo de contratos de arrendamiento realizados por otras entidades estatales en el sector en que funcionará la sede de la SDMujer.*

Año	Entidad	Objeto	Plazo	Valor total	Valor mensual
2024	SENA Regional Huila Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el municipio de Neiva, que cuente con los espacios necesarios, para atender la demanda de formación profesional integral en el área de peluquería y belleza impartido por el Centro de la Industria la Empresa y los Servicios del SENA Regional Huila.	10 meses	$63.159.845	$ 6.315.845
2024	UESVALLE	La Unidad Ejecutora de Saneamiento del Valle del Cauca, requiere contratar el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las condiciones técnicas adecuadas para el funcionamiento del ARO SUR CALI	9meses	$71.250.000	$ 7.916.667
2023	Secretaría Distrital de Integración Social	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA CALLE 161 NO. 16 B - 43 (PRINCIPAL) DE LA LOCALIDAD DE USAQUEN DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL	11 meses	$ 94.081.625	$ 8.552.875
				Valor promedio mensual	$7.595.387

6. CRITERIOS DE SELECCIÓN

El literal i, numeral 4º del artículo 2º, de la Ley 1150 de 2007, establece como causal de contratación directa los contratos de arrendamiento de las Entidades Estatales y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015 establece las reglas a seguir en los arrendamientos de bienes inmuebles que celebren las Entidades Públicas.

Revisadas las condiciones del mercado inmobiliario, y analizadas las condiciones de los bienes inmuebles mediante un comparativo, en la ciudad de Bogotá, se concluye que se requiere la contratación de un inmueble ubicado en la en la localidad de **SUBA**, en la dirección **Calle 128 B No 58A - 37** el cual presenta las mejores condiciones técnicas en cuanto a legalidad de la construcción, acabados, habitabilidad, ventilación y ubicación, en comparación con otros inmuebles objeto de estudio, cumpliendo de esta manera con las condiciones técnicas requeridas de conformidad con el **Anexo Técnico** para la Casa de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres (CIOM) de la localidad.

Sumado a lo anterior, de acuerdo con el estudio de mercado efectuado por parte de la Dirección de Territorialización de Derechos y Participación, así como la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad, el precio del arrendamiento del inmueble ofertado, ubicado en dirección **Calle 128 B No 58A - 37** en la ciudad de Bogotá D.C., con un área total de **313,12** metros construidos, de acuerdo al metro cuadrado de la zona, la ubicación, las condiciones y especificaciones mínimas exigidas es el más favorable.

Por otra parte, resulta pertinente resaltar que durante el tiempo que lleva operando la CIOM en la Localidad de **SUBA** se ha obtenido un importante reconocimiento, acercamiento e identidad por parte de las mujeres, lo cual, resulta fundamental para las metas del modelo de atención CIOM, factor que ha sido igualmente tenido en cuenta para determinar la favorabilidad de arrendar el inmueble ubicado en la **Calle 128 B No 58A - 37** de la misma Localidad.

Por lo anterior, es pertinente la suscripción del Contrato de Arrendamiento para el funcionamiento de la Casa de Igualdad de Oportunidades para las Mujeres (CIOM), ya que es un espacio de encuentro entre mujeres para el reconocimiento de sus derechos y el desarrollo de procesos orientados al empoderamiento social y político, promotores del liderazgo, la autonomía y el ejercicio pleno de derechos, constituyéndose en mecanismo privilegiado para territorialización de la Política Pública de Mujeres y Equidad de Género en el sector de **SUBA**.

7. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

En cumplimiento del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1082 de 2015, se debe realizar un análisis del riesgo y la forma de mitigarlo.

Colombia Compra Eficiente diseñó con base en el estándar australiano para la administración de riesgos una metodología para identificar y clasificar los riesgos con fundamento en la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento.

A continuación, se identifican y describen los riesgos según el tipo y la etapa del Proceso de Contratación en la que ocurre; posteriormente se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia; y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos. B

Tabla 1 - Matriz de Riesgos

					Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
	Numérica	Histórica			1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	1 en 10.000 – 100.000	Puede ocurrir, pero sólo en circunstancias excepcionales	Raro	1	2	3	4	5	6
	1 en 1.000 – 10.000	Podría ocurrir, pero dudoso	Improbable	2	3	4	5	6	7
	1 en 100 – 1.000	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	Posible	3	4	5	6	7	8
	1 en 10 - 100	Probablemente ocurrirá	Probable	4	5	6	7	8	9
	>1 en 10	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	Casi Cierto	5	6	7	8	9	10

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

El orden de prioridad fue establecido asignando un puntaje de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia (raro; improbable; posible; probable; casi cierto) y su impacto (insignificante; menor; moderado; mayor; catastrófico). Los riesgos fueron clasificados teniendo cuenta su calificación en la siguiente tabla:

Tabla 2- Prioridad de Tratamiento y Control del Riesgo

N°	Factor de escogencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

Los riesgos mayores requieren de un monitoreo adicional para disminuir su probabilidad de

ocurrencia o mitigar su impacto durante el Proceso de Contratación.

La Entidad, identificó para el presente proceso de contratación los riesgos que se relacionan en la siguiente tabla, la cual ya está acorde para los contratos de arrendamiento.

ANALISIS DEL RIESGO

Ver Anexo Matriz de Riesgo **SUBA.**

Forma de Mitigarlo

Ver Anexo Matriz de Riesgo **SUBA.**

8. EXIGENCIA DE GARANTÍAS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de Riesgo que se incluye en el numeral anterior, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del contratista, por cuanto la ejecución del presente contrato no recae sobre el contratista arrendador sino por parte de la SDMujer, en su calidad de arrendatario del bien inmueble.

9. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA SE ENCUENTRA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO EN LOS TÉRMINOS DEL NUMERAL 8 DEL ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 DEL DECRETO NACIONAL 1082 DE 2015.

De conformidad con lo señalado en el Literal C) del ***"MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN"*** publicado en el Portal Único de Contratación de Colombia Compra Eficiente, la presente contratación se encuentra exenta del cumplimiento de las obligaciones de los Tratados Internacionales, teniendo en cuenta que las Entidades Estatales no deben hacer el análisis en cuanto si aplican o no los acuerdos comerciales para los procesos de contratación adelantados a través de las modalidades de **Contratación Directa** y de mínima cuantía. (Negrilla y subrayado fuera de texto). Por lo anterior, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento se celebran a través de la modalidad de Contratación Directa, no aplican los Acuerdos Comerciales.

10. DEBERÁ INDICAR LOS CRITERIOS AMBIENTALES, QUE SE DEBEN CUMPLIR, DE ACUERDO CON EL OBJETO CONTRACTUAL.

Dentro de las necesidades que se contemplan en la proyección preliminar del Plan Anual de Adquisiciones, es importante tener en cuenta el componente en materia ambiental, de modo que promuevan la adquisición de bienes, servicios y obras con un impacto ambiental reducido durante todo su ciclo de vida en comparación con los bienes, servicios y obras con la misma función principal

que normalmente se hubiera adquirido, de tal manera que atiendan lo previsto en las disposiciones de austeridad y orden presupuestal que resulten aplicables. Son consideraciones ambientales en los procedimientos de adquisición de bienes y servicios, y en particular la obligación de mejorar el comportamiento ecológico sostenible en los proveedores, teniendo en cuenta las exigencias de la norma NTC-ISO 14001-2015, en materia ambiental, tales como:

✓ El diseño y desarrollo de sus instalaciones, procesos, productos y servicios;
✓ La adquisición de materias primas, incluyendo la extracción;
✓ Los procesos operacionales o de fabricación, incluido el almacenamiento;
✓ Garantizar el aprovechamiento de la luz natural con el fin de reducir el consumo energético en la misma.

✓ Garantizar la instalación de sensores de movimiento en zonas de poco flujo de personal como corredores y baños, donde la iluminación no sea permanente. En lo posible promover la implementación de un sistema de energía solar fotovoltaico (o similar) como un método alterno de suministro de energía que sea eficiente y amigable con el ambiente; el cual deberá incorporarse a ciertas áreas de la infraestructura eléctrica proyectada en la edificación en donde se pueda evidenciar el uso de energías alternas sostenible.
✓ Garantizar la instalación al 100% de bombillos ahorradores y luminarias con tecnología LED, dando cumplimiento al decreto 2331 de 2007, compilado en el DECRETO 1073 DE 2015 “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Minas y Energía y la Resolución 41286 de 2016.

Para manejo de residuos

✓ Garantizar un espacio para el acopio de residuos sólidos aprovechables y no aprovechables, contribuyendo a la gestión integral de residuos de la entidad y su separación acorde a la resolución 2184 de 2019.
✓ El espacio destinado para el acopio de residuos debe cumplir las características de higiene y saneamiento establecidas en la Ley 9 de 1979.
✓ Contar con sistemas adecuados para la evacuación de los residuos, conforme a las regulaciones dadas en el Título I de la Ley 9 de 1979 y sus reglamentaciones.

ASPECTOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

OTROS ASPECTOS:

PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del contrato será hasta el **31 de agosto de 2025**, y se contará a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, esto es a partir de la expedición del Registro Presupuestal y suscripción del acta de entrega del inmueble.

SUPERVISIÓN:

El o la funcionario / funcionaria que sea designado(a) supervisor (a) de un contrato ejercerá su labor de acuerdo con lo señalado en el Artículo 83, 84, 85 y 86 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con lo señalado en el Manual de Contratación y Supervisión de la SDMujer.

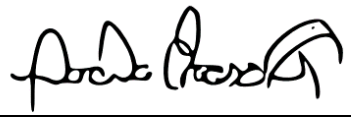
La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el /la contratista a favor de la ENTIDAD, estará a cargo de la Dirección Administrativa y Financiera.

LUGAR DE EJECUCIÓN:

Las actividades se desarrollarán en la ciudad de Bogotá, D.C.

DOMICILIO CONTRACTUAL:

El domicilio contractual es la ciudad de BOGOTÁ, D.C.

JEFE (A)- ASESOR(A) DEPENDENCIA SOLICITANTE
Nombre: MARCELA ENCISO GAITÁN
Firma: 
Cargo: Directora de Territorialización de Derechos y Participación

ANEXOS

ANEXO 1: CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Ítem del cambio	Cambio realizado	Motivo del cambio	Fecha del cambio
6	10 y otros aspectos generales de la contratación.	Se agrega numeral 10 relacionado con los criterios ambientales, se modifica las firmas	Actualización de procedimiento	22 de julio de 2020

Elaboró: Maria del Pilar Nuñez Vega – Contratista DAF
Daniela Lopez Rendón – Contratista DAF
Jenny Acuña Ortiz – Contratista DAF
Mónica González – Contratista DAF
Alicia Guerrero Hernández - Contratista DTDyP
Maria Francisca Sánchez - Contratista DTDyP

Revisó: Gabriel E Patiño - Contratista DTDyP