El arrendador entrega a título de arrendamiento a favor del arrendatario el bien inmueble ubicado en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1 de la ciudad de Bogotá, con un área disponible aproximada de 2408.51 mts2, acorde con las especificaciones definidas por la entidad, con destino al funcionamiento de un centro de formación artística – CREA, en el marco del proyecto de inversión 8028 *"Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C."*

1. JUSTIFICACIÓN

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

Es misión del IDARTES en su calidad de entidad pública del sector Cultura Recreación y Deporte de la Alcaldía Mayor de Bogotá, el Idartes promueve el acceso al disfrute y la práctica de las artes en condiciones de igualdad y oportunidad para los habitantes de Bogotá, mediante el fomento de la investigación, formación, creación, circulación y apropiación social del arte, potenciando la construcción de ciudadanías críticas, sensibles y creativas, con el propósito de garantizar los derechos culturales en la ciudad.

Por medio del Acuerdo 927 del 7 de Junio de 2024 se adoptó el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2024-2027 *"Bogotá Camina Segura*" plan distrital que tiene por objetivo general "*Mejorar la calidad de vida de las personas, garantizándoles mayor seguridad, inclusión, libertad e 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 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."*

Para emprender y recorrer el camino, este Plan de Desarrollo Distrital se estructura en torno a los siguientes cinco (05) objetivos estratégicos: 1) Bogotá avanza en seguridad 2) Bogotá confía en su bien–estar 3) Bogotá confía en su potencial 4) Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática, justicia ambiental e integración regional 5) Bogotá confía en su gobierno.

Como sector del arte y la cultura, nuestras acciones artístico pedagógicas, se encuentran enmarcadas en el objetivo estratégico No. 3 señalado en el Capítulo III artículo 11º del acuerdo 927 de 2024, el cual señala:

(...) "Objetivo estratégico No.3 Bogotá confía en su potencial: Bogotá debe ser una ciudad en la que todos y todas podamos desarrollar y aprovechar al máximo nuestro potencial como personas, familias, empresas, academia, víctimas del conflicto armado y sociedad. Esto requiere consolidar a Bogotá como una ciudad del conocimiento, educada y competitiva, mediante el acceso a bienes y servicios — públicos y privados—, que brinden oportunidades de desarrollo para todos y todas. Una ciudad que adopta la Ciencia, Tecnología e Innovación (CTeI) como motor para el desarrollo de los ecosistemas

empresariales, de alta productividad y de emprendimiento, que se alinean con las vocaciones individuales

y del territorio. Para ello, Bogotá estará soportada en un ambiente que estimula la generación y apropiación social del conocimiento.

Lo anterior requiere mejorar la productividad de las empresas y la competitividad de la ciudad, lo cual se logrará a través de tres estrategias: i) la educación como derecho y pilar de desarrollo para el presente y el futuro, capaz de crear una senda de aprendizaje y conocimiento acorde con los potenciales de las personas y las necesidades presentes y futuras de la ciudad; ii) una transformación digital y de ciencia e innovación pública, que se convierta en la plataforma sobre la cual la ciudad siga siendo el motor de la productividad y generación de conocimiento del país y se proyecte como una de las ciudades más competitivas de la región, y iii) una Bogotá que reduzca el desempleo y fortalezca los emprendimientos productivos, donde se mejore la densidad empresarial —empresas por cada mil habitantes— y se diversifique el tejido empresarial de la ciudad y iv) Una ciudad productiva 24 horas que explote su capacidad económica nocturna, con una gobernanza liderada con el Alcalde Mayor, soportada en Gerencia Nocturna" (…)

De esta misma manera para cada objetivo estratégico, se establecen programas intersectoriales, los cuales están sustentados en las problemáticas previamente definidas y alineadas con las estrategias identificadas, que para nuestro sector se encuentra definido en el programa 16) *"Atención Integral a la Primera Infancia y Educación como Eje del Potencial Humano" el cual señala (…) "Una educación de calidad es la responsable de brindarles a las niñas, niños, adolescentes y jóvenes las habilidades emocionales y académicas que los convierten en ciudadanos integrales que aportan valor público, social y económico a la sociedad, con participación de las comunidades de padres, madres y cuidadores. Por lo anterior, el propósito del programa es con las comunidades de padres, madres y cuidadores, fortalecer la calidad y cobertura en educación de niños, niñas, adolescentes y jóvenes, desarrollando habilidades y capacidades en matemáticas, lectura crítica, inglés, digitales, culturales, artísticas, patrimoniales, deportivas, ambientales, productivas entre otras, para su desarrollo y consolidación de proyectos de vida." (…)*

En este contexto, el IDARTES mediante las acciones que se adelantan por conducto de la Subdirección de Formación Artística formuló el proyecto de inversión 8028: "*Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C*." De acuerdo con lo definido en el proyecto en mención, la Subdirección de Formación Artística, específicamente el Programa Crea, orienta sus acciones a una oferta que brinde oportunidades para el disfrute, apropiación y desarrollo de procesos de formación artística a nivel local y con las comunidades de la ciudad, respondiendo a las necesidades de las poblaciones, generando espacios para la experiencia y apropiación de los diversos lenguajes artísticos en los niños, niñas, jóvenes, personas adultas y mayores, fortaleciendo la sensibilidad estética, la expresión simbólica y el pensamiento crítico y complejo, como aportes esenciales a la construcción integral del Ser.

De acuerdo con lo anterior, IDARTES en acción coordinada, da continuidad al programa adelantado en los Centro de Formación Artística - CREA, mediante la implementación de espacios adecuados para el desarrollo de la sensibilidad, el disfrute de la experiencia estética, el pensamiento creativo y la expresión

simbólica para la ciudadanía, como una apuesta por la instalación de espacios propicios para las diferentes expresiones del arte en las diferentes localidades de Bogotá, razón por la cual y atendiendo a que en la localidad de San Cristóbal de la ciudad Bogotá D.C., se encuentra un inmueble que cumple con los requerimientos técnicos y estructurales requeridos por la Entidad, con una ubicación estratégica y una amplia capacidad de atención para los beneficiarios, no sólo de la localidad en mención, sino también de las localidades contiguas, resultando oportuno el arrendamiento de dicho espacio, para ejecutar, alcanzar las metas y objetivos propuestos en el proyecto y así brindar a los beneficiarios, la garantía de una formación artística integral, en el marco del proyecto de inversión 8028: *"Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C."*

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

No teniendo el IDARTES, un bien inmueble propio que reúna y cumpla con las características definidas para la implementación de un Centro de Formación Artística - CREA, se hace necesaria la contratación mediante la figura contractual del arrendamiento, de un espacio con un área aproximada de 2.408.51m2, que según el análisis efectuado permite el desarrollo con suficiencia de las actividades de formación para los beneficiarios.

2. CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

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

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

Razón por la cual se considera viable y oportuno adelantar la contratación directa para la celebración del contrato de arrendamiento, con el fin de atender la necesidad definida por la entidad y consecuencialmente alcanzar las metas y objetivos del proyecto de inversión 8028 *"Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C."*

3. CONDICIONES DEL CONTRATO

3.1. OBJETO DEL CONTRATO:

El arrendador entrega a título de arrendamiento a favor del arrendatario el bien inmueble ubicado en la Carrera 15 Este NO. 69 - 60 Sur IN 1 de la ciudad de Bogotá, con un área disponible aproximada de 2408.51 mts2, acorde con las especificaciones definidas por la entidad, con destino al funcionamiento de un centro de formación artística – CREA, en el marco del proyecto de inversión 8028 "*Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C*".

3.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

El inmueble objeto de la contratación, corresponde a una edificación con las siguientes especificaciones:

DESTINACIÓN	Institucional
ÁREA PRIVADA	2.408.51m2 aproximados
No. DE PISOS O NIVELES	2 pisos
CATEGORÍA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	Buen estado de conservación
DISTRIBUCIÓN INTERIOR	**Primer piso:** ● Recepción y área de locker. ● Cuarto de vigilancia y servicios generales con baños ● Cocineta y área de comedor. ● Cuarto de Rack. ● Salón 8 – Bodega. ● Salón 7 – Audiovisuales. ● Salón 6 – Audiovisuales. ● Salón 5 – Música. ● Salón 4 – Música ● Salón 3 – Artes Electrónicas. ● Salón 2 – Producción musical. ● Salón 1 – Sistemas ● Salón 9– Lab. Nidos. ● Cuarto pileta. **Segundó piso:** ● Salón 10 - Danzas ● Salón 11 – Teatro ● Salón 12 - Danzas ● Salón 13 – Teatro ● Salón 14 – Literatura ● Salón 15 – Artes Plásticas ● Salón 16 – Literatura

	● Salón 17 – Artes Plásticas ● Salón 18 – B. Artes ● Salón 19– Auditorio ● Oficinas administra – Baño ● Baño docentes **Zona exterior:** ●Batería de baños hombres. ● Batería de Baños mujeres
SERVICIOS PÚBLICOS	La Edificación tiene todos los servicios públicos conectados menos el gas natural, el servicio de agua se presta mediante dos orígenes, el primero proveniente de vertimientos naturales con tratamiento mediante plantas y el segundo con la empresa de acueducto. NOTA: Durante la ejecución del contrato el servicio de agua y el costo de este será suministrado por el propietario del inmueble, entre tanto se realiza la instalación del contador independiente para que el IDARTES pueda asumir el pago del servicio público.

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

Bien inmueble ubicado en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1, cuya descripción de linderos se encuentra en la escritura pública No. 9435 del 28-12-1985 otorgada por la Notaría veintisiete (27) del Círculo Notarial de Bogotá.

Cuyas matriculas inmobiliarias y cedulas catastrales se relacionan a continuación: Matricula Inmobiliaria No. 050S40048814 con cedula catastral No. 69AS16AE2

Nota 1: Los linderos que delimitan el bien objeto de arrendamiento son los indicados en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente que hace parte integral de los presentes, así como también los específicos que se señalan en la Escritura Pública que también se integra y con la cual se acredita la titularidad del bien en cabeza de quien lo tiene registrado a su nombre ante la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente.

Nota 2: En el acta de recibo del inmueble se verificará y consignará el recibo del área efectivamente entregada en calidad de arriendo al IDARTES.

3.3. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO:

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

3.4. LOCALIZACIÓN O LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato se desarrollará en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1.

3.5. PRESUPUESTO OFICIAL: Para la satisfacción de la necesidad se cuenta con un presupuesto de **TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($332.000.000)** Amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal que se describe y relaciona a continuación.

No. del CDP	RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR	FECHA	BPIN	FUENTES DE RECURSO	DESTINACIÓN DEL GASTO
1635	O230117330120240086	Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C.	O232020200772252 Servicios de arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales (vivienda) a comisión o por contrato	1-100-F001 VA-RECURSOS DISTRITO	$ 332.000.000	2025.02.04	2024110010086	Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	Inversión

3.6. PLAZO:

El plazo de ejecución del contrato será por **DOCE (12) MESES**, contabilizados a partir del inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de legalización (registro presupuestal y aprobación de pólizas).

3.7. VALOR DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El valor final del contrato será por el valor **TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($332.000.000)**, incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones.

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

3.8. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO A CELEBRAR:

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

1) Un primer pago anticipado en el mes de marzo de 2025, por valor de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($166.000.000)**, previa entrega de los siguientes documentos:

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

2) Un segundo pago en el mes de agosto de 2025, por valor de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($166.000.000),** previa entrega de los siguientes documentos:

- Factura con las formalidades de ley, en original y dos copias
- Paz y Salvo de aportes en seguridad social integral y parafiscales
- Certificación de cumplimiento suscrita por el supervisor del contrato

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

3.9. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar a la Entidad contratante el inmueble dado en arrendamiento objeto de contratación en las condiciones óptimas de funcionamiento, de conformidad con las especificaciones técnicas esenciales solicitadas por el IDARTES y libre de cualquier gravamen o impedimento que limite su tenencia. Si el ARRENDADOR, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa o incurre en mora en la entrega, el ARRENDATARIO

tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de funcionamiento para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal contratante.

3. Librar a la Entidad contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble, por lo tanto, no podrá, sin el consentimiento del ARRENDATARIO, hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle el goce del inmueble y el funcionamiento descrito en el objeto contractual.

4. Aportar al IDARTES la certificación bancaria que contenga el número de cuenta corriente o de ahorros expedida por la Entidad Financiera, en caso de no tener, deberá efectuar la constitución y apertura de una cuenta bancaria, para realizar el pago de los cánones de arrendamiento.

5. Informar al supervisor del Contrato sobre cualquier novedad o anomalía que se presente. Así como también atender los requerido por el supervisor del contrato de manera oportuna.

6. Entregar al Idartes copia de la póliza contra todo riesgo del bien inmueble, si la parte arrendadora no cuenta con la misma, deberá constituirla y aportarla a la Entidad con un tiempo máximo tres días hábiles después de suscrito el contrato.

7. Autorizar las adecuaciones necesarias y que correspondan para el debido cumplimiento y desarrollo de las actividades del Centro de Formación Artística.

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

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

10. Constituir las garantías de CUMPLIMIENTO y PAGO ANTICIPADO, relacionadas en el acápite de garantías del contrato electrónico y del presente documento.

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

12. Suscribir con la entrega del inmueble el acta de entrega del espacio arrendado en donde se detallen las condiciones y características del mismo, también la relación de los números de contadores de servicios públicos, los datos de lectura y lugar de ubicación de los mismos, entre los demás aspectos

del predio.

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

3.9.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Exigir AL ARRENDADOR la ejecución idónea del objeto y obligaciones del contrato.
2. Pagar de manera oportuna y completa el valor del contrato tal y como se haya pactado.
3. Realizar el pago de los servicios públicos del inmueble de conformidad con la factura expedida por las empresas prestadoras de servicios públicos.
4. Prestar los servicios de aseo y vigilancia de los espacios utilizados por el IDARTES.
5. Garantizar el buen estado del inmueble, por el término de duración del contrato salvo el deterioro normal por uso y paso del tiempo.
6. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que fue entregado, salvo deterioro natural causado por el uso y goce legítimos

3.10. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Allegar oportunamente la documentación necesaria para suscribir y legalizar el contrato.

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

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

4. Obrar con lealtad y buena fe, en las en las distintas etapas contractuales, evitando todo tipo de dilaciones o trabamientos que pudieren presentarse.

3.11. SANCIÓN PENAL PECUNIARIA:

De conformidad con la Ley 1150 del 16 de julio de 2007, EL CONTRATISTA se obliga a pagar al IDARTES una suma equivalente al (30%) del valor total del contrato, a título de tasación anticipada de

perjuicios que se ocasione en caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento de sus obligaciones contractuales bien sea de forma parcial o total.

PARÁGRAFO: El valor de la cláusula penal pecuniaria ingresará al tesoro de Tesorería Distrital. EL CONTRATISTA autoriza con la firma del presente contrato al IDARTES para que dicho valor sea descontado directamente del saldo a su favor. De no existir saldo a favor de EL CONTRATISTA, se hará efectiva la garantía única constituida y si esto no fuere posible, se cobrará por la jurisdicción competente.

3.12. MULTAS:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 DE 2011, en caso de mora y/o incumplimiento total o parcial de alguna(s) de las obligaciones derivadas del objeto del presente contrato, el CONTRATISTA pagará al IDARTES multas diarias y sucesivas del uno por ciento (1%) del

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

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

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

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

5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

a. ESTUDIO DE MERCADO (CONDICIONES DE MERCADO)

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003,

por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

En los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública – EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio.

De conformidad con lo referido por Colombia Compra Eficiente, los contratos de arrendamiento celebrados por entidades públicas se encuentran regulados de forma específica por lo establecido en el Código Civil, Código de Comercio y el Estatuto General de Contratación Pública razón por la cual, dichos contratos se someten al principio de publicidad y deben ser debidamente publicados en SECOP II.

Una vez realizado el análisis del mercado en el sector y teniendo en cuenta las características del inmueble y las adecuaciones realizadas por el IDARTES para el desarrollo de las actividades de formación del programa Crea de la Subdirección de Formación Artística, se hace necesario continuar en calidad de arrendatario del inmueble, toda vez que el mismo cumple con las especificaciones técnicas, es apto y satisface la necesidad, en consecuencia, no requiere la Entidad realizar la búsqueda de otro inmueble.

En este sentido el tipo de contrato es comercial y la renta o canon de arrendamiento se fija de acuerdo con la costumbre mercantil como fuente del Derecho, por no existir Legislación Vigente para este tipo de contratos razón por la cual el valor se determina o acuerda entre el arrendatario y el arrendador. Para este caso IDARTES quien funge como arrendatario, el canon de arrendamiento mensual oscila en $27.666.666 y conforme a la negociación realizada entre las partes se determinó el valor total de arrendamiento por $332.000.000 incluidos impuestos de Ley de acuerdo, lo anterior corresponde a la demanda del mercado, las características específicas del inmueble, cabe resaltar que el inmueble contiene las adecuaciones necesarias y realizadas por la Entidad lo que hace al mismo único en el sector.

Si bien es cierto, el inmueble el cual ha sido objeto permanente de arrendamiento y de uso por el Idartes, se procedió a realizar la respectiva verificación y el análisis que trata el artículo 2.2.1.2.1.4.11 en donde dicha ***Verificación de las condiciones del mercado inmobiliario,*** la Entidad en atención a sus objetivos y misionalidad y en especial en la búsqueda de un inmueble comercial cuyas especificaciones técnicas suplan la necesidad y permita desarrollar su objeto y actividades con los beneficiarios funcionarios y contratistas del proyecto de inversión 8028 "*Implementación de procesos de formación artística con las comunidades en Bogotá D.C"*, se pudo determinar con el equipo territorial-misional del programa Crea, quienes realizaron una búsqueda en el sector y verificaron las condiciones del mercado inmobiliario comercial en la localidad de San Cristóbal de la ciudad de Bogotá D.C. encontrando que no existe un bien inmueble comercial disponible con las especificaciones que requiere la entidad, pese a que se hallaron inmuebles en el sector los mismos se encuentran arrendados lo que permitió corroborar que el inmueble objeto de contratación cuenta

con las adecuaciones necesarias que permiten el desarrollo de las actividades formativas a cargo de la Subdirección de Formación Artística.

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes para el caso de arrendamientos en Colombia se cuenta con un potencial crecimiento por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país, lo que hace que la oferta sea limitada. La localidad de San Cristóbal sur, consta de una variedad de infraestructuras, edificios e inmuebles comerciales y de vivienda, es la localidad número 4 del Distrito Capital de Bogotá, se encuentra ubicada al suroriente de la ciudad, incluyendo una parte urbana y una extensión rural en los Cerros Orientales. Tiene una población de 387.736 habitantes, en cuanto a la oferta educativa en esta localidad existen 113 colegios oficiales y privados, con la siguiente distribución: 77 colegios privados, 33 colegios públicos y 2 colegios en concesión, razón por la cual el crea instalado en esta localidad tiene impacto relevante en los niños, niñas, y adolescentes de los colegios Distritales.

En la localidad de San Cristóbal se encuentra ubicado el inmueble en donde actualmente se desarrollan las actividades formativas del programa Crea y se considera un punto estratégico, toda vez que tiene excelentes accesos y se encuentra cerca de los puntos principales de la localidad, importante es que también cuenta con oferta educativa de Colegios Distritales aledaños que permiten que el programa Crea sea reconocido y así mismo que los niños, niñas, jóvenes y adolescentes hagan parte o participen en las actividades.

El programa Crea de la Subdirección de Formación Artística atiende a beneficiarios de la localidad de San Cristóbal cuenta con u Centro de Formación en donde se divisa el sur oriente capitalino y que cuenta con 15 espacios para el desarrollo de la creatividad y pensamiento artístico, un Laboratorio artístico del Programa Nidos - Arte en primera infancia, un auditorio y una tarima para las artes.

Por otro lado, al comparar el inmueble ubicado en la Carrera 15 Este NO. 69 - 60 Sur IN 1 de la ciudad de Bogotá, en relación a otros, este último cumple con las especificaciones técnicas pues se ha identificado que el inmueble tiene una calidad espacial adecuada para su uso y acorde con su funcionamiento diario, concluyendo que se puede seguir disponiendo de los espacios de manera eficiente, como bien se indicó, el mismo se encuentra cerca a colegios del distrito siendo esto un impacto relevante y llamativo para que los niños niñas y adolescentes puedan hacer uso de las actividades que se desarrollan en el crea.

En este sentido, el inmueble es apto para funcionar como un centro de formación artística para el programa CREA del Instituto Distrital de las Artes. Las instalaciones eléctricas se encuentran en condiciones admisibles para el uso, con buenas canalizaciones en los espacios, calibres de conductores acordes a los usos del espacio y con esquemas de protección de circuitos bien seleccionados.

De acuerdo con la operación del programa Crea establecida en la localidad de San Cristóbal, se requiere contar con el predio ubicado en la Carrera 15 Este No. 69 - 60 Sur IN 1 de la ciudad de Bogotá, teniendo en cuenta la atención pactada entre la Secretaría de Educación e IDARTES y una proyección de más de 1000 beneficiarios para el acceso a las actividades de formación artística. Es imprescindible para el cumplimiento de los compromisos de la entidad con la comunidad, mantener

en la presente vigencia la atención que se pretende atender.

El predio cuenta con un área disponible de aproximados 2408.51 mts2, lo que permite la atención de los beneficiarios, relacionado este último con comunidad del barrio y la localidad.

El inmueble presenta una distribución interior adecuada así:

Primer piso:

● Recepción y área de locker.

● Cuarto de vigilancia y servicios generales con baños

● Cocineta y área de comedor.

● Cuarto de Rack.

● Salón 8 – Bodega.

● Salón 7 – Audiovisuales.

● Salón 6 – Audiovisuales.

● Salón 5 – Música.

● Salón 4 – Música

● Salón 3 – Artes Electrónicas.

● Salón 2 – Producción musical.

● Salón 1 – Sistemas

● Salón 9– Lab. Nidos.

● Cuarto pileta.

Segundó piso:

● Salón 10 - Danzas

● Salón 11 – Teatro

● Salón 12 – Danzas

- Salón 13 – Teatro
- Salón 14 – Literatura
- Salón 15 – Artes Plásticas
- Salón 16 – Literatura
- Salón 17 – Artes Plásticas
- Salón 18 – B. Artes
- Salón 19– Auditorio
- Oficinas administra – Baño
- Baño docentes

Zona exterior:

- Batería de baños hombres.
- Batería de Baños mujeres

La Edificación tiene todos los servicios públicos conectados menos el gas natural, el servicio de agua se presta mediante dos orígenes, el primero proveniente de vertimientos naturales con tratamiento mediante plantas y el segundo con la empresa de acueducto.

NOTA: Durante la ejecución del contrato el servicio de agua y el costo de este será suministrado por el propietario del inmueble, entre tanto se realiza la instalación del contador independiente para que el IDARTES pueda asumir el pago del servicio público.

Por lo anteriormente descrito, se concluye que el inmueble en cuestión es el adecuado para el funcionamiento de un Centro de Formación Artística - CREA, toda vez que es allí donde se han venido desarrollando las actividades y el mismo contiene las adecuaciones necesarias realizadas por la entidad cumpliendo con las expectativas requeridas por el Instituto Distrital de las Artes — IDARTES.

6. MATRIZ DE RIESGO

Dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, se estiman, tipifican y asignan los riegos previsibles involucrados en la presente contratación. Para el efecto, se remite anexo, que se entiende hace parte integral del presente estudio previo.

Nota: Se aclara que los riesgos están mencionados de manera enunciativa y explicativa sin que se

entiendan agotados todos los riesgos inherentes y relacionados con el objeto de la presente contratación, los cuales se entienden asumidos por el arrendador salvo expresa manifestación en contrario por parte del IDARTES.

7. DOCUMENTOS REQUERIDOS

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

- Certificado de tradición y libertad del inmueble (folio de matrícula inmobiliaria) expedido con máximo sesenta días (60) a la fecha de celebración del contrato.
- Fotocopia de la Escritura Pública que muestren la titularidad sobre el bien.
- Recibo de pago del impuesto predial del inmueble
- Certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica con quien se contrata. (Si aplica).
- Fotocopia del documento de identidad del representante legal, de conformidad con las leyes 757 de 2002, 999 de 2005 y el decreto 4969 de 2009 del Ministerio del Interior.
- Certificación de afiliación al Sistema de Seguridad Social en salud y pensión, previos a la celebración del contrato.
- Certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Personería Distrital.
- Fotocopia del registro único tributario — RUT- expedido por la DIAN.
- Fotocopia del registro identificación tributaria — RIT — expedido Secretaría Distrital de Hacienda
- Certificado del sistema de información y registro de sanciones y causas de inhabilidad —SIRI— vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación
- Boletín de responsables fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación.
- Propuesta de arrendamiento generada por el arrendador.
- Certificado de los antecedentes judiciales expedidos por la Policía Nacional
- Certificado de la cedula catastral del inmueble.
- Planos arquitectónicos del inmueble
- Certificado y/o consulta de REDAM

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

8. GARANTÍAS

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

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

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

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

9. SUPERVISIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, será ejercido por el por el (la) SUBDIRECTOR (A) DE FORMACIÓN ARTÍSTICA, en todo caso en cualquier momento el mismo podrá asignar la supervisión a otro funcionario, así como disponer lo pertinente en cuanto se refiere a apoyos a la supervisión. El supervisor está autorizado para impartir instrucciones al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste se encuentra obligado a cumplirlas. En todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al CONTRATISTA, el anterior supervisor y a la Oficina Asesora Jurídica. Todas las comunicaciones o instrucciones destinadas al contratista serán expedidas o ratificadas por escrito y formarán parte de los documentos del contrato. El cumplimiento del Control de Ejecución deriva las responsabilidades previstas en los artículos 51 y 53 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011 Los responsables del Control de Ejecución tendrán a su cargo entre otras las siguientes: **1)** Velar por el cabal cumplimiento del objeto y obligaciones del contrato. **2)** Certificar para efectos de los pagos respectivos, el cumplimiento a

satisfacción del objeto y obligaciones a cargo del contratista. **3)** Verificar, que el contratista se encuentra al día por concepto de pagos al sistema general de Seguridad Social en Salud y Pensiones, en concordancia con lo señalado en el inciso 2º del artículo 41 de la Ley 80 de 1993, que fuera modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, así como la afiliación a riesgos laborales. **4)** Las demás, que se deriven del contrato y sean inherentes a su naturaleza.

ALBA YANETH REYES SUAREZ
Subdirectora de Formación Artística Ordenador del Gasto

Fecha de elaboración: 30 de enero de 2025

Proyecto: Jeimy Viviana Paramo Duque - Contratista- Subdirección de Formación Artística

Reviso: Juan Camilo Bautista – Contratista- Subdirección de Formación Artística