Radicado Nº I-2025-64632
Fecha: 22-05-2025 - 11:36
Folios: 1 Anexos:
Radicador: LAURA VALENTINA FERNANDEZ CRUZ - 5300
Destino: 5220 - OFICINA DE CONTRATOS
Consulte el estado de su trámite en www.educacionbogota.edu.co
opción CONSULTA TRÁMITE
con el codigo de verificación: NWAWG

SOLICITUD ORDENACIÓN DE CONTRATACIÓN
REGÍMENES ESPECIALES O CONTRATACIÓN DIRECTA

Fecha de Elaboración: 19 de mayo de 2025

La Dirección de Servicios Administrativos como área técnica responsable de la contratación, una vez adelantados los estudios previos, solicita tramitar la siguiente contratación:

1. **PROYECTO/RUBRO**: 7701 Prestación de los servicios administrativos para la operación del sistema educativo oficial y divulgación de la oferta educativa de Bogotá D.C.

2. **COMPONENTE:** 771-02 Arrendamiento de inmuebles

3. **ITEM**: O21202020070272112-1-7

4. **CDP: No. 1794 del 28 de febrero de 2025 y No. 8 del 20 de marzo de 2025**

5. **OBJETO**: ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 – 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

6. **PERSONA NATURAL O JURÍDICA A CONTRATAR O ASOCIADO:** SOCIENDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ., identificada con NIT 860.008.010-0, representada legalmente por el P. Rafael Andres Lasso Casteblanco, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.112.907, con domicilio en la Carrera 5 # 8 – 36, en Bogotá D.C., teléfono 6017946515, correo electrónico auxadmin1@sdbcob.org, atencionalusuario@sdbcob.org

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

8. **VALOR TOTAL DEL CONVENIO O CONTRATO A CELEBRAR:** CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($130.382.220) incluido todos los impuestos a que haya lugar.

9. **PLAZO DE EJECUCIÓN**: 12 MESES

10. **SUPERVISOR (cargo):** Directora Local de Educación de San Cristóbal.

11. **INTERVENTOR** SI____NO__X__

12. **CUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES AMBIENTALES**

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

13. **ANEXOS.** A la presente Solicitud, se adjuntan los siguientes documentos anexos en 18 folios:

    - Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.

SOLICITUD ORDENACIÓN DE CONTRATACIÓN
REGÍMENES ESPECIALES O CONTRATACIÓN DIRECTA

- Estudio Previo y documentos previos de la contratación.
- Acto administrativo de justificación de la contratación directa.

14. FIRMAS AUTORIZADAS

_____
FIRMA DEL GERENTE DEL PROYECTO
NOMBRE: FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA
CARGO: DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Elaboró: Laura Valentina Fernández Cruz – Abogada Contratista DSA
Revisó: Carolina Ramírez Santamaria - Abogada DSA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Regímenes Especiales, Convenios y Contratos y Contratación Directa

Fecha Elaboración	19	05	2025

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN

La Secretaría de Educación del Distrito (SED) como organismo del sector central y cabeza del sector educativo, tiene por objeto orientar y liderar la formulación y ejecución de políticas, planes y programas para garantizar el derecho a la educación y asegurar a la población el acceso al conocimiento y la formación integral, cumpliendo entre otras con las siguientes funciones: **1.** Formular, orientar y coordinar las políticas y planes del Sector Educación, en concordancia con el Plan de Desarrollo Distrital, el Plan Sectorial de Educación, el Acuerdo 257 de 2006 y las demás normas legales del orden nacional. **2.** Ejercer la inspección, vigilancia, control y evaluación de la calidad y prestación del servicio educativo en la ciudad. **3.** Definir, orientar y ejecutar las políticas de formación y actualización del personal docente y administrativo al servicio de la SED. **4.** Diseñar e impulsar estrategias y programas para el desarrollo y formación de la niñez y la juventud. **5.** Aprobar la creación y funcionamiento de las instituciones de educación formal y no formal, a que se refiere la Ley General de Educación.

De acuerdo con lo anterior, la política educativa de Bogotá se fundamenta en los principios constitucionales que definen la educación como un derecho fundamental, inalienable, esencial e inherente a la dignidad humana; un derecho indispensable para la formación integral del individuo, el acceso al conocimiento, la preservación y desarrollo de la cultura, la convivencia ciudadana y la integración social. Por ende, la Secretaría de Educación del Distrito - SED debe promover la oferta educativa en la ciudad para garantizar el acceso y la permanencia de los niños, niñas, adolescentes y jóvenes en el sistema educativo, en sus distintas formas, niveles y modalidades; la calidad y pertinencia de la educación, con el propósito de formar individuos capaces de vivir productiva, creativa y responsablemente en comunidad.

Corresponde a la SED garantizar el derecho a la educación, a través de colegios distritales modernos, humanos e incluyentes y de un proceso de formación democrático, participativo, permanente, personal, cultural y social, apostando a mantener el acceso, la permanencia y al mejoramiento de la calidad educativa. Para alcanzar estos objetivos, la Secretaría de Educación del Distrito ha enfatizado en la importancia de garantizar la calidad de la atención a niños y niñas y la necesidad de ampliar la cobertura a aquellos que a la fecha no la reciben a través de la ampliación de los espacios adecuados para su cuidado.

Para garantizar y cualificar ambientes e infraestructuras amigables, adecuados, acogedores, seguros y enriquecidos que respondan a las condiciones de seguridad, dotación y capacidad de cobertura y poder cumplir este reto de ciudad, la Secretaría de Educación del Distrito está en el proceso de ampliar la cobertura en infraestructura disponible de colegios distritales y desarrollar nuevas modalidades de atención integral a la primera infancia. En tal contexto, una de las alternativas para garantizar y ampliar la cobertura educativa y el acceso y permanencia a la educación, es recurrir al arrendamiento de bienes inmuebles para la operación de las sedes educativas de instituciones oficiales.

Es así como, la Dirección Local de Educación de San Cristóbal mediante justificación remitida a través de correo electrónico, avaló y certificó la necesidad del arrendamiento del predio identificado con la dirección CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C., concediéndole su uso y goce, para el beneficio de la Dirección Local de Educación de San Cristóbal, indicando que se debe garantizar la prestación del servicio administrativo de la Dirección y, con ello, la continuidad de los procesos a cargo de la misma, en beneficio de los niños, niñas y adolescentes de la Localidad.

Que la Secretaría de Educación no dispone de un inmueble propio para el funcionamiento de esta Dirección, por lo que se hace necesario garantizar el arrendamiento del predio ya que esto permite asegurar contar con un espacio físico adecuado, puesto que, actualmente en el inmueble se encuentran instalados el mobiliario y los equipos tecnológicos esenciales para las actividades administrativas, incluyendo las conexiones a internet, redes y los equipos de vigilancia y monitoreo contratados por la SED, lo que proporciona espacios óptimos para las oficinas del personal administrativo.

Igualmente, el inmueble objeto del contrato de arriendo, cuenta con una infraestructura que cumple con los requisitos necesarios para el adecuado funcionamiento de la Dirección Local, ofreciendo condiciones idóneas en términos de seguridad, accesibilidad y confort para el personal, lo que contribuye al desarrollo de las actividades administrativas de manera eficiente que se reflejan en el bienestar de la localidad.

La presente contratación se encuentra dentro del proyecto de inversión No. O21202020070272112, cuyo objetivo es "Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda) propios o arrendados".

Mediante comunicación de fecha 13 de mayo de 2025, remitida a través de correo electrónico, el propietario acepta el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la localidad de San Cristóbal de la ciudad de Bogotá D.C., una vez se dio cumplimiento al procedimiento establecido por parte de la SED y la viabilidad técnica, jurídica y financiera para continuar con el arrendamiento del inmueble.

Mediante comunicación la comunicación ya mencionada, el propietario acepta el valor del canon de arrendamiento ofrecido por la SED.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO:

3. OBJETO DEL CONTRATO:

ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

ALCANCE DEL OBJETO:

a. EL ARRENDADOR se obliga en favor del **ARRENDATARIO** a entregar a título de arrendamiento y éste a recibir de aquel al mismo título, el predio identificado con las dirección CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL, concediéndole su uso y goce, para el beneficio de la **Dirección Local de Educación de San Cristóbal**, sin perjuicio de la utilización de los bienes inmuebles, que en jornadas u horarios distintos eventualmente sea necesaria para la consolidación de los propósitos misionales que en el marco del arrendamiento pueda materializar la SED.

b. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR:

El inmueble ubicado en la CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL de la ciudad de Bogotá se encuentra identificado con los folios de matrícula inmobiliaria No. **50S-845644**. Los linderos, inventarios y características del bien inmueble objeto de arrendamiento, se encuentran descritos en la escritura pública No. 3851 del 29 de julio de 2011, de la Notaria Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá D.C.
PARÁGRAFO: No obstante, los linderos y medidas, de las áreas a arrendar se entregarán en el estado en que se encuentren, es decir como cuerpo cierto, con todas sus anexidades, dependencias y servicios públicos.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El contrato tendrá un plazo de ejecución de **DOCE (12) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. El mismo día de iniciación de ejecución del contrato, el supervisor y el arrendador suscribirán el acta de recibo de los inmuebles arrendados, en el que se deberá indicar su estado, así como el inventario de los elementos que se reciben y la condición de estos. **PARÁGRAFO** : No obstante, el plazo señalado, la SED en cualquier momento y una vez suplida la necesidad que da origen al contrato o desaparezca la misma, con una notificación previa por escrito, de no menos de treinta (30) días calendario de anticipación, podrá dar por terminado el contrato y entregará las instalaciones arrendadas al arrendador(es) sin que ello implique requerimiento judicial o sanción pecuniaria con cargo a la SED.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El valor es de **CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($130.382.220)** incluido todos los impuestos a que haya lugar**.** Soportados en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. **1794 de fecha 28 de febrero de 2025 y No. 08 de fecha 20 de marzo de 2025.**

Nota 1: Se deja constancia que del **CDP No. 1794 del 28 de febrero de 2025,** se afectará la suma de **SETENTA Y SEIS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($76.056.295).**

Nota 2: Se deja constancia que del **CDP No. 8 del 20 de marzo de 2025**, se afectará la suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE ($54.325.925).**

6. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO:

El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del presente contrato, así: Mes vencido y durante DOCE (12) MESES, la suma de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($10.865.185) INCLUIDO TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR**, previa aprobación por parte del supervisor del cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR.

PARÁGRAFO 1º: El valor del contrato será pagado por la Secretaría de Educación del Distrito, mediante pagos realizados por el Sistema Automático de Pagos – SAP, en la cuenta indicada por el ARRENDADOR(ES) en su propuesta y los respectivos estudios previos.

PARÁGRAFO 2º: Los pagos estarán sujetos al Programa anual mensualizado de caja –PAC- de la Dirección Distrital de Tesorería y/o de la Secretaría de Educación para el Sistema General de Participaciones, sin generar intereses moratorios.

PARÁGRAFO 3º: En el evento que el objeto contratado esté gravado con el impuesto al valor agregado (IVA), de conformidad con la normatividad tributaria vigente y no haya sido contemplado en el valor, se entenderá que el valor final incluye el valor agregado I.V.A., por lo cual ARRENDADOR deberá incluirlo en la facturación sin exceder el precio ofertado por componente, en consecuencia estará obligado a presentar la respectiva factura o su documento equivalente discriminando los valores a pagar y el IVA.

PARÁGRAFO 4º: En el evento que **EL ARRENDADOR** no presente la factura o su documento equivalente para el pago, estando obligado a ello de conformidad con el régimen tributario aplicable al objeto contractual y a su naturaleza jurídica, la Secretaría de Educación, en su calidad de agente retenedor, no tramitará el pago hasta tanto no se cumpla con la obligación por parte de EL ARRENDADOR y en consecuencia el retraso en el pago que se produzca por esta circunstancia, no generará interés moratorio alguno a cargo de la Secretaría de Educación.

PARÁGRAFO 5º: En el evento de que algún pago sea objeto del proceso de Pasivo Exigible, la duración de este trámite presupuestal no ocasionará ningún tipo de responsabilidad ni interés por parte de la SED a favor de terceros.

PARÁGRAFO 6º: EL ARRENDADOR deberá, al momento del pago, diligenciar el formato exigido por la Dirección Financiera de la SED con el fin de proporcionar la información necesaria para la realización de los pagos por parte de la Secretaría de Educación del Distrito Capital.

PARÁGRAFO 7º: Cumplir con todos y cada uno de los aspectos señalados en el procedimiento, implementado mediante la Resolución 001 del 2019, expedida por la Secretaría de Hacienda, o la que se encuentre vigente. En caso de que aplique.

PARAGRAFO 8: En el evento en que el plazo de ejecución del contrato supere los doce (12) meses y, previa solicitud del ARRENDADOR, se podrá realizar el incremento del canon de arrendamiento sumando al valor inicial del canon de arrendamiento más el IPC decretado por el DANE para el año calendario inmediatamente anterior, en los casos en que hubiera lugar a ello.

PARÁGRAFO 9: Para efectos del pago del canon de arrendamiento, la SED verificará el cumplimiento de cada una de las obligaciones en cabeza del arrendador, incluido el cumplimiento del cronograma de obra, para la realización de las adecuaciones a que hubiere lugar.

7. LUGAR DE EJECUCIÓN:

CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C.

8. CODIFICACIÓN CLASIFICADOR BIENES Y SERVICIOS: CODIGO UNSPSC 80131501

9. OBLIGACIONES CARGO DE LAS PARTES:

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

9.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

a. Entregar al arrendatario a título de arrendamiento el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
b. Suscribir oportunamente el acta de inicio, el acta de recibo, entrega, y actas de terminación y liquidación del contrato.
c. Remitir al SUPERVISOR, la factura original o documento equivalente del canon de arrendamiento, según corresponda.
d. **Cancelar oportunamente los servicios públicos de Acueducto, energía y Aseo; así como mantenerlos vigentes durante la ejecución del contrato, los cuales se encuentra incluidos dentro del canon de arrendamiento mensual a cancelar por parte del ARRENDATARIO.**
e. Facilitar el uso, goce y disfrute legítimo del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
f. Entregar al arrendatario el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos; intereses de mora que se hubiesen generado por pago extemporáneo; por artículos o elementos que haya adquirido a crédito, otorgado por las empresas de servicios públicos, cuyas cuotas se cobran incluyéndolas en el consumo mensual y bimensual; por gastos de conexión; reinstalación y en general, los gastos que por esta causa se ocasionen y que por cualquier otro concepto no atañen al consumo del arrendatario.
g. Asumir a su costa todos los impuestos que se generen por Ley, con ocasión de la propiedad del inmueble.
h. Informar los datos de la cuenta bancaria en la cual, el arrendatario efectuará las consignaciones correspondientes al pago del canon de arrendamiento.
i. Autorizar, cuando sea del caso, la prestación del servicio público domiciliario que requiera recibir la entidad en el inmueble arrendado. (Art.44 Decreto ley 019 de 2012).
j. No cobrar prima de seguro o depósito alguno al arrendatario al momento de la entrega y/o restitución del inmueble arrendado.
k. Permitir, si es del caso, la cesión del contrato.
l. Realizar, con base en el informe técnico emitido por la Dirección de Servicios Administrativos, aprobado por la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, las obras necesarias de adecuación indicadas en dicho documento, máximo en un término que no podrá ser superior a la mitad del plazo inicialmente pactado para la ejecución contractual, contados a partir de la suscripción de la respectiva acta de inicio.
m. Presentar por escrito al supervisor del contrato dentro del mes siguiente al inicio de la ejecución del plazo contractual, el cronograma de obra de las adecuaciones señaladas en el informe técnico expedido por la Entidad, y suscribirlo una vez se encuentre aprobado por el supervisor del contrato.
n. Realizar las mejoras necesarias, para lo cual se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 1.985 del Código Civil, que en general corresponden a aquellas que son indispensables para el mantenimiento y

conservación del inmueble (mantenimiento de los cimientos, o grietas, goteras, etc.), No obstante lo anterior, el arrendador se obliga aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

o. Atender, en el evento que un ente de control o cualquier autoridad competente, requiera a la SED, por hallazgos de tipo estructural propios de los inmuebles, las adecuaciones que correspondan, hasta que las mismas sean subsanadas.

p. Informar por escrito a la SED, a través del supervisor del contrato, cualquier novedad relacionada con el inmueble, titulación del mismo, cambio de régimen tributario del propietario, servicios públicos y en general cualquier información que pueda afectar la ejecución contractual.

q. Recibir sin negarse a ello, real y materialmente el inmueble objeto de arrendamiento una vez vencido el plazo de ejecución. Pudiendo, en todo caso, iniciar ante la autoridad competente, las acciones que considere pertinentes.

r. Acatar todas las disposiciones precisadas por la Entidad en el CLAUSULADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

s. Informar por escrito a la SED, a través del supervisor del contrato, dentro de un plazo que no podrá ser inferior a la mitad del previsto para la ejecución del contrato de arrendamiento, el evento de la venta del inmueble arrendado en el caso de llegarse a presentar, determinando las condiciones de la venta en lo relacionado con el contrato de arrendamiento suscrito.

t. Otorgar, a la entidad a través del Supervisor del contrato en un plazo no mayor de ocho (08) días calendario para hacer entrega del inmueble, una vez terminado el contrato, lo anterior, con el fin de adelantar las gestiones y/o intervenciones necesarias que garanticen la entrega del inmueble en buen estado y/o culminar los trámites para la suscripción de un nuevo contrato en los casos que aplique.

u. Pagar oportunamente los servicios públicos del inmueble arrendado, cuando las condiciones de uso determinen que el pago corresponde al ARRENDADOR previo acuerdo entre las partes.

v. Las demás establecidas por la Ley, en el presente contrato o que resulten de su naturaleza.

9.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

a. Aprobar por escrito, dentro los 5 días hábiles a su presentación, a través del supervisor del contrato, el cronograma de obra de las adecuaciones que presente por escrito el arrendador, una vez suscrita el acta de inicio.

b. El Supervisor deberá presentar un informe mensual que debe contener las evidencias que soporten el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR y la debida ejecución del contrato, lo anterior, de acuerdo con los procedimientos financieros para el pago establecidos por la entidad.

c. Los supervisores deben reportar adicionalmente a la Dirección de Servicios Administrativo, de manera mensual para el trámite de cuenta de cobro, la siguiente información: Uso del predio en concordancia con el formato de justificación del arrendamiento presentado, Número de niños y niñas que están utilizando el predio arrendado, Espacios utilizados durante el periodo en el predio arrendado, Periodicidad y/o Jornadas en las que se está utilizando el predio arrendado, Confirmación de la prestación del servicio de vigilancia y aseo.

d. Efectuar a través del supervisor del contrato las visitas que resulte necesarias para verificar las condiciones de infraestructura del inmueble, las cuales podrán ser acompañadas por la Dirección de Servicios Administrativos y/o la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, el resultado de la misma deberá ser consignada en el acta respectiva. Usar el inmueble según los términos previstos en el contrato de arrendamiento.

e. Usar el inmueble según los términos previstos en el contrato de arrendamiento.

f. Conservar el inmueble en buen estado, salvo el deterioro natural generado por el uso para el cual es arrendado.

g. Elaborar el acta de recibo y entrega del inmueble, las cuales deberán contener un inventario detallado de las condiciones en que se recibe y entrega el inmueble al inicio y a la terminación de la ejecución contractual, el cual estará soportado por registro fotográfico o por cualquier medio idóneo.

h. Cancelar el canon mensual de arrendamiento, en los términos señalados en el contrato. En todo caso, para efectos del pago del canon de arrendamiento, la SED verificará el cumplimiento de cada una de las obligaciones en cabeza del arrendador, incluido el cumplimiento del cronograma de obra, para la realización de las adecuaciones.

i. Realizar las mejoras locativas, para lo cual se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 1.998 del Código Civil, en general, son las que se presentan por los posibles daños que cause el uso que se le da al inmueble

arrendado: a) Las que según la costumbre en Colombia se entiendan a cargo del arrendatario. b) Aquellas cuyo deterioro se producen por culpa del arrendatario o sus dependientes, por ejemplo: rotura de cristales, descalabro de paredes, puertas, etc., ajenos al deterioro natural proveniente del tiempo, uso legítimo del bien inmueble, fuerza mayor, caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada según las características particulares del inmueble, dependencias, acabados, y demás a cargo del arrendatario.

j. Supervisar la ejecución del contrato a través del **Director Local de Educación de San Cristóbal.**
k. Restituir el inmueble arrendado, en buen estado de conservación y servicio, salvo el deterioro natural causado por su uso para el cual fue arrendado.
l. Abstenerse de subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del contrato.
m. Suministrar el servicio de aseo y vigilancia en el inmueble arrendado, con cargo al contrato bajo el cual se prestan dichos servicios.
n. No solicitar a las empresas de servicios públicos instalaciones diferentes a las ya existentes en el inmueble arrendado, de lo cual se dejará constancia en el acta de recibo, sin previa autorización escrita del arrendador, en caso de requerirse la instalación o desinstalación de algún de servicio público se tramitará con el aval del arrendador de lo que se dejará constancia en el acta de entrega del inmueble.
o. Abstenerse de reconocer el valor de los arreglos que, por voluntad del arrendador, se hayan realizado en el inmueble arrendado.
p. Solicitar al arrendador previo a la entrega del inmueble, el paz y salvo por concepto de servicios públicos; intereses de mora que se hubiesen generado por pago extemporáneo; por artículos o elementos que haya adquirido a crédito, otorgado por las empresas de servicios públicos, cuyas cuotas se cobran incluyéndolas en el consumo mensual y bimestral; por gastos de conexión; reinstalación y en general, los gastos que por esta causa se ocasionen y que por cualquier otro concepto no atañen al consumo del arrendatario.
q. En el evento en que el pago de los servicios públicos cuya forma de pago dependa del arrendatario (SED) deberá informar a la Dirección de Servicios Administrativos, con una antelación mínima de 30 días que el predio objeto de arrendamiento será o no renovado; para efectos de realizar las gestiones necesarias ante las empresas prestadoras de servicios públicos. En caso de no notificar la continuidad o terminación del contrato a l DSA, el supervisor asume la responsabilidad de los costos adicionales que se llegaran a generar por los pagos de servicios públicos fuera del contrato.
r. En el evento en que el pago de los servicios públicos corresponda al ARRENDADOR, se deberá solicitar mensualmente a la DSA junto con el cobro del canon de arrendamiento, el requerimiento para el pago del reembolso de los servicios públicos que se encuentren relacionados en el formato de justificación anexo al estudio previo con los respectivos soportes (Certificación de servicios públicos, facturas originales, soporte de pago, certificación bancaria y memorando remisorio), a efectos de realizar los pagos de manera periódica hasta la fecha de terminación.
s. Verificar a través del supervisor del contrato el cumplimiento delas obligaciones establecidas en la normatividad vigente frente al Sistema de Seguridad Social Integral a cargo del arrendador.
t. Las demás establecidas por la Ley, en el presente contrato o que resulten de su naturaleza.

10 COMITÉ TÉCNICO: Segunda sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos del 03 de abril de 2025.

11 ¿REQUIERE LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES? SI____ NO__X__

12 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Contrato de Arrendamiento

13 TIPO DE CONTRATO:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

14 MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS QUE LA SOPORTAN:

De conformidad con el literal i) del numeral 4° del Artículo Segundo de la Ley 1150 de 2007 y del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone:

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

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

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

Previa verificación realizada de las condiciones normativas, comerciales y contractuales. El arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa. En la oportunidad legal el ordenador del gasto expidió el acto administrativo de justificación de la contratación directa, conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y normas concordantes.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que la Dirección Local de Educación de Los San Cristóbal ha informado la necesidad que garantizar la prestación del servicio Administrativo, se ha determinado que el inmueble que ofrece las mejores condiciones frente a los requerimientos técnicos y económicos de la entidad es el descrito en el alcance del objeto y en el acápite de las respectivas especificaciones.

15 IDONEIDAD Y EXPERIENCIA REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Por la tipología del contrato, no aplica.

16 ANALISIS DEL SECTOR RELATIVO AL OBJETO Y ESTUDIO DEL MERCADO

La Entidad realizó un análisis del sector, cuyos resultados se encuentran registrados en el documento titulado "*Estudio del Sector",* el cual hace parte integral del presente Estudio Previo.

17 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

La Dirección de Servicios Administrativos estableció el canon de arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en el procedimiento de gestión de arrendamientos de la Secretaría de Educación del Distrito (15-PD-003).

Nota: La definición del canon de arrendamiento para el inmueble en mención se realizó teniendo como base el valor del canon del Contrato de Arrendamiento CO1.PCCNTR. 5836024-2024, por un plazo total de 16 meses, razón por la cual, se acordó suscribir un contrato de arrendamiento por 12 meses con el mismo valor del canon de arrendamiento del 2024.

18 ANÁLISIS DEL RIESGO

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Valoración del Riesgo	¿A quién se le asigna?	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada	Fecha en que se completa el tratamiento / control	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Valoración del Riesgo					Cómo	Cuando
1	ESPECIFICO	INTERNO	PRECONTRACTUAL	ADMINISTRATIVO	DEFICIENCIAS EN EL CONCEPTO TÉCNICO, AL VERIFICAR EL ESTADO DE LAS INSTALACIONES LOCATIVAS,	NO USO DE LAS INSTALACIONES EN CONDICIONES LOCATIVAS ADECUADAS	1	4	5	MEDIO	ARRENDATARIO Y ARRENDADOR	VERIFICAR PREVIO A LA DEFINICION DEL INMUEBLE LAS CONDICIONES LOCATIVAS DEL MISMO Y EVIDENCIARLO EN EL CONCEPTO TECNICO	1	1	2	BAJO	NO	DIRECCIÓN SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DIRECCION DE CONSTRUCCIONES	PREVIO A LA DEFINICION DEL INMUEBLE	AL INICIO DE LA EJECUCION DEL CONTRATO	CONTAR CON EL CONCEPTO PREVIO A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SOCIALIZARLO CON EL SUPERVISOR RESPECTIVO	PREVIO A LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO Y AL INICIO DE LA EJECUCION DEL CONTRATO

2.	**ESPECIFICO**	**EXTERNO**	**EJECUCION**	**OPERACIONAL**	AUSENCIA O RETRASO EN EL PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS POR PARTE DEL ARRENDADOR CUANDO EN EL CONTRATO SE HAYA PACTADO POR REEMBOLSO.	LA NO PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO EN LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE ARRENDADO.	2	5	**7**	**ALTO**	ARRENDADOR	EL ARRENDADOR DEBE GARANTIZAR EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS POR REEMBOLSO Y EL SUPERVISOR DEBE VERIFICAR MENSUALMENTE EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS POR REEMBOLSO.	1	2	**3**	BAJO	NO	ARRENDADOR - SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	AL FINALIZAR EL CONTRATO Y VERIFICAR EL PAGO CON EL ACTA DE LIQUIDACIÓN	SEGUIMIENTO DEL SUPERVISOR DESIGNADO A TRAVES DEL DOCUMENTO MENSUAL CERTIFICACION SERVICIOS PUBLICOS Y RECIBOS DE PAGO, VERIFICANDO EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS SERVICIOS PUBLICOS A CARGO DEL ARRENDADOR PARA POSTERIOR REEMBOLSO	MENSUAL
3	**ESPECIFICO**	**INTERNO**	**EJECUCIÓN**	**OPERACIONAL**	FALLAS EN LA ESTRUCTURA FÍSICA POR DAÑOS ASOCIADOS AL DETERIORO DEL INMUEBLE Y/O POR NO ACATAR LOS REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES ESTABLECIDAS EN EL INFORME TÉCNICO EMITIDO POR LA SED.	PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO EN CONDICIONES LOCATIVAS NO ADECUADAS.	2	2	**4**	MEDIO	ARRENDADOR	SEGUIMIENTO A LA EJECUCION DEL CRONOGRAMA DE ADECUACIONES APROBADO POR PARTE DEL SUPERVISOR DESIGNADO	1	1	**2**	BAJO	NO	SUPERVISOR DESIGNADO	PRIMER MES DE EJECUCION	HASTA LA MITAD DEL PLAZO EJECUCION	SEGIMIENTO DEL SUPERVISOR DESIGNADO SOPORTADO EN ACTAS DE VISITA AL INMUEBLE	DURANTE EL PLAZO ESTABLECIDO EN EL CRONOGRAMA APROBADO POR LA SUPERVISION
4	**ESPECIFICO**	**EXTERNO**	**EJECUCIÓN**	**CONTRACTACION – OPERACIONAL**	VENTA DEL INMUEBLE ARRENDADO SIN PREVIO AVISO EN EL TÉRMINO PACTADO EN EL CONTRATO	SUSPENSIÓN DE LA ACTIVIDAD EDUCATIVA. TRAMITES ADMINSITRATIVOS PARA LA CONSECUCION DE UN NUEVO INMUEBLE Y/O TRAMITRES LEGALES DERIVADOS DE LA ACCION	1	3	**4**	MEDIO	ARRENDADOR	PREVER UNA OBLIGACION CONTRACTUAL QUE ESTABLEZCA UN PLAZO MÍNIMO DE AVISO A LA ENTIDAD, EN CASO DE VENTA DEL INMUEBLE	1	1	**2**	**BAJO**	NO	SED-DSA -SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	HASTA LA FINALIZACION DEL CONTRATO	A TRAVES DEL SEGUIMEITNO A LA EJECUCION CONTRACTUAL POR PARTE DEL SUPERVISOR DESIGNADO	DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
5	**ESPECIFICO**	**EXTERNO**	**EJECUCIÓN**	**OPERACIONAL**	AUSENCIA O RETRASO DE LAS ACCIONES NECESARIA PARA RESTABLECER EL USO Y EL GOCE DEL INMUEBLE EN LAS MISMAS CONDICIONES INICIALMENTE PACTADAS, POR EFECTO DE ALTERACIONES DEL ORDEN PUBLICO SOBRE EL INMUEBLE	LA NO PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO EN CONDICIONES LOCATIVAS NO ADECUADAS.	1	5	**6**	ALTO	ARRENDADOR	EFECTUAR LAS REPARACIONES LOCATIVAS NECESARIAS PARA RESTABLECER LAS CONDICIONES FISICAS DEL INMUEBLE INIALMENTE CONTRATADAS DE MANERA INMEDIATA	1	2	**3**	**BAJO**	NO	ARRENDADOR	ACTA DE INICIO	AL FINALIZAR EL CONTRATO	A TRAVES DEL SEGUIMEITNO A LA EJECUCION CONTRACTUAL POR PARTE DEL SUPERVISOR DESIGNADO	DURANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
6	**ESPECIFICO**	**EXTERNO**	**EJECUCIÓN**	**OPERACIONAL**	PLEITOS ENTRE TERCEROS Y EL ARRENDADOR QUE IMPIDAN LA OCUPACIÓN PACÍFICA Y TRANQUILA DEL INMUEBLE.	LA NO PRESTACION DEL SERVICIO EDUCATIVO EN LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE ARRENDADO.	1	5	**6**	ALTO	ARRENDADOR	EL ARRENDADOR ADELANTARÁ TODAS LAS ACCIONES LEGALES Y/O ADMINISTRATIVAS ANTE LOS ENTES COMPETENTES QUE PERMITAN NORMALIZAR LA OCUPACIÓN PACIFICA DEL INMUBLE	1	1	**2**	**BAJO**	NO	SED-DSA- SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	DURANTE LA EJECUCION Y/O AL FINALIZAR EL CONTRATO	CONSULTAR ANTE LA CIRCUSNTANCIA ADVERSA EL ESTADO JURIDICO DEL INMUEBLE	DURANTE EL PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

7	**ESPECIFICO**	**INTERNO**	**EJECUCIÓN**	**OPERACIONAL**	NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	QUEJAS O PROCESOS LEGALES EMPRENDIDOS POR EL ARRENDADOR PARA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE	1	2	**3**	BAJO	ARRENDATARIO	EL SUPERVISOR, DEBE VERIFICAR Y TRAMITAR EL PAGO MENSUAL DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO PREVIO DE LOS REQUISITOS POR PARTE DEL ARRENDADOR	1	1	**2**	**BAJO**	NO	SED-SUPERVISOR DESIGNADO	ACTA DE INICIO	DURANTE LA EJECUCION DEL CONTRATO Y EN LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO	VIGILANCIA Y CONTROL, MEDIANTE LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO	MENSUALMENTE Y EN LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

19. GARANTÍAS:

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

20. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:

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

Aunado a lo anterior, al supervisor del contrato le corresponde las siguientes obligaciones:

a. Reportar a la Dirección de Servicios Administrativos, de manera mensual para el trámite de cuenta de cobro, la siguiente información: Uso del predio en concordancia con el formato de justificación del arrendamiento presentado, Número de niños y niñas que están utilizando el predio arrendado, Espacios utilizados durante el periodo en el predio arrendado, periodicidad y/o jornadas en las que se está utilizando el predio arrendado, Confirmación de la prestación del servicio de vigilancia y aseo.

b. Efectuar las visitas que resulte necesarias para verificar las condiciones de infraestructura del inmueble, las cuales podrán ser acompañadas por la Dirección de Servicios Administrativos y/o la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, el resultado de la misma deberá ser consignada en el acta respectiva.

c. Verificar el cumplimiento de cada una de las obligaciones en cabeza del arrendador, incluido el cronograma de obra, para la realización de las adecuaciones.

d. En el evento en que los servicios públicos cuya forma de pago dependan del arrendatario (SED) deberá informar a la DSA con antelación de mínimo treinta (30) días, que el predio objeto del contrato de arrendamiento, será o no renovado, para efectos de realizar las gestiones necesarias ante las empresas prestadoras de servicios públicos. En caso de no notificar, la continuidad o terminación del contrato a la DSA, el supervisor asumirá la responsabilidad de los costos adicionales que se llegasen a presentar por pagos fuera de los términos del contrato.

e. En caso de que los servicios públicos cuya forma de pago dependan del arrendador (propietario) deberá solicitar mensualmente junto con el acta de supervisión a la DSA, la solicitud de reembolso de los servicios públicos que se encuentren relacionados en el formato de justificación, así como requerir

mensualmente al arrendador los soportes de pago de los servicios públicos que se encuentren establecidos en el formato de justificación. (Facturas originales, soporte de pago, certificación bancaria)

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

21. MULTA:

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

22. PENAL PECUNIARIA

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

23. CESIÓN:

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

24. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

Procede dentro de los términos previstos en el Artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

25. INEXISTENCIA DE VÍNCULO LABORAL:

EL ARRENDADOR ejecutará el objeto de este contrato con total autonomía técnica y administrativa y sin subordinación frente a la Secretaría de Educación del Distrito Capital. Por lo tanto, no habrá vínculo laboral alguno entre **EL ARRENDADOR** y la SED, ni entre el personal que llegare a utilizar **EL ARRENDADOR** y la SED. El personal que requiriere **EL ARRENDADOR** para el cumplimiento del contrato, si ello fuere del caso, serán de su exclusiva responsabilidad y la SED no asume responsabilidad laboral alguna con ellos.

26. PACTO FRENTE A LOS DERECHOS DE LOS NIÑOS – PREVENCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL TRABAJO INFANTIL.

Además de lo aquí dispuesto, de conformidad con lo previsto en el **DECRETO 380 DE 2015** de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., **EL ARRENDADOR** se compromete a no contratar menores de edad, en cumplimiento de los pactos, convenios y convenciones internacionales ratificados por Colombia, según lo establece la Constitución Política de 1991 y demás normas vigentes sobre la materia, en particular aquellas que consagran los derechos de los niños.

27. DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES

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

28. SUSPENSIÓN:

El plazo de ejecución del presente contrato podrá suspenderse en los siguientes eventos: **1**. Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. **2**. Por mutuo acuerdo, siempre que de ello no se deriven mayores costos para la SECRETARÍA, ni se causen perjuicios a la misma. **PARÁGRAFO 1°:** La suspensión se hará constar en acta motivada, suscrita por las partes. **PARAGRAFO 2°:** El término de la suspensión no se computará para efectos de los plazos del contrato.

29. CONFIDENCIALIDAD:

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

30. DERECHOS DE AUTOR: N/A

31. INDEMNIDAD:

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

32. SUBCONTRATACIÓN:

El ARRENDADOR podrá subcontratar, única y exclusivamente, aquellas actividades que no se relacionen en forma directa con el objeto contractual, o que, siendo parte del objeto, sean complementarias del mismo, según lo establezca el estudio del sector del respectivo contrato. La anterior circunstancia deberá ser examinada, durante la ejecución del contrato, por parte del supervisor y/o interventor del mismo

EL ARRENDADOR, es el único responsable por la celebración de subcontratos

33. TERMINACIÓN ANTICIPADA:

Las partes podrán terminar anticipadamente el presente contrato de mutuo acuerdo en los siguientes eventos:

a. Cuando las condiciones contractuales o las circunstancias que dieron lugar al nacimiento del contrato hayan variado sustancialmente de tal manera que su ejecución resulte imposible, innecesaria y/o inconveniente a juicio del ARRENDATARIO. 2. Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga. 3. En caso de incumplimiento por parte del ARRENDADOR, sin que sea necesario previa declaración judicial o el cumplimiento de cualquier otro requisito o formalidad. 4. Por caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados.

b. No obstante el plazo señalado, LA SED en cualquier momento y una vez suplida la necesidad que da origen al contrato o desaparezca la misma (Cobertura y/o Construcciones), con una notificación previa por escrito de treinta (30) días, podrá dar por terminado el contrato y entregar las instalaciones arrendadas al ARRENDADOR sin que ello implique requerimiento judicial o sanción pecuniaria con cargo a LA SED.

34. DOCUMENTOS ANEXOS

Documentos	Folios
1. Formato de justificación de la Dirección Local de Educación de San Cristóbal.	4
2. Estudio del sector	29
3. Concepto Técnico del inmueble	10
4. CDP No. 1794 del 28 de febrero de 2025	1
5. CDP No. 8 del 20 de marzo de 2025.	1

35. FIRMAS AUTORIZADAS

FIRMA DEL COORDINADOR OPERATIVO
NOMBRE: FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA.
CARGO: DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

FIRMA DEL SUPERVISOR
NOMBRE: ADRIANA M TIBATÁ A
CARGO: DIRECTORA LOCAL DE EDUCACIÓN DE SAN CRISTÓBAL

Revisó y Aprobó: Carolina Ramírez Santamaría – Abogada DSA

Elaboró: Laura Valentina Fernández Cruz – Abogada DSA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1600 DE 20 MAYO DE 2025

POR EL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA

EL SUBSECRETARIO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL

En uso de las facultades y funciones contenidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y su Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, el Decreto Ley 1421 de 1993, el Decreto 854 de 2001, Decreto 310 de 2022, artículos 1°, 2° y 3° de la Resolución 572 de 2025, Resolución 2079 de 2024, Resolución 0101 de 2024, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, son fines esenciales del Estado, *"(…) servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (…)", y para ello, "los diferentes órganos del Estado [aunque] tienen funciones separadas, colaboran armónicamente para la realización de sus fines", como lo establece el artículo 113 de la Carta, precepto que además se encuentra dispuesto en el artículo 209 según el cual,"(…) Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado".*

Que el artículo 44 de la Constitución Política consagra que los derechos de los niños, niñas y adolescentes son de carácter fundamental, especial y prevalente. En este sentido, establece entre otros, los siguientes derechos: la vida, la integridad física, la salud, la seguridad social, la alimentación equilibrada, el cuidado, el amor y el acceso a la educación. Igualmente, impone que la familia, la sociedad y el estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos, con prevalencia de éstos sobre los derechos de los demás.

Que la Secretaría de Educación Distrital es una Entidad del sector central de la Administración Distrital, con autonomía administrativa y financiera, domiciliada en Bogotá D.C., cuya creación, estructura, organización y funcionamiento están reglamentados en el Acuerdo 257 de 2006 y el Decreto 310 de 2022.

Que mediante Resolución 572 de 2025 de la Secretaría de Educación Distrital delegó la ordenación del gasto en los Subsecretarios de Despacho.

Que el artículo 82 del Acuerdo 257 de 2006, a la Secretaría de Educación Distrital le corresponde, entre otras funciones, la de *"(…) b. Formular, orientar y coordinar las políticas y planes del sector. (…)".*

Que según lo dispuesto en el Decreto 310 de 2022, la Secretaría de Educación del Distrito -en adelante SED- como organismo del Sector Central y cabeza del sector educativo, tiene por objeto orientar y liderar la formulación y ejecución de políticas, planes y programas para garantizar el derecho a la educación y asegurar a la población el acceso al conocimiento y la formación integral, en atención a los derechos consagrados en los artículos 27 y 67 de la Carta, según los cuales, *"El Estado garantiza las libertades de enseñanza, aprendizaje, investigación y cátedra. (...) La educación es un derecho de la persona (…)".*

RESOLUCIÓN No. 1600 DE 20 MAYO DE 2025

POR EL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA

Que, para la Secretaría de Educación de Bogotá, la Educación es un derecho fundamental de los niños, las niñas, los adolescentes y los jóvenes de la ciudad, reconocido constitucionalmente y promulgado por los organismos y pactos internacionales suscritos por el país. El derecho a la educación, en la perspectiva de los derechos humanos, comprende el reconocimiento, restitución, respeto y garantía de los derechos humanos, la formación en ellos y su práctica social desde el colegio. La garantía del derecho fundamental a la educación se inscribe en los principios constitucionales de gratuidad, obligatoriedad entre los 5 y los 15 años, adecuado cubrimiento del servicio y en la obligación de asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo, brindando a los estudiantes las condiciones de bienestar que estos requieren para su desarrollo personal e intelectual.

Que un reto primordial de la SED es favorecer el acceso y la permanencia escolar desde la educación inicial hasta la obtención del título de bachilleres, con servicios de educación inicial pertinentes y de calidad en el marco de la atención integral, con el fin de potenciar su desarrollo, a través de una oferta flexible que tenga en cuenta las dinámicas socioeconómicas de las familias y cuidadores, hasta la implementación de acciones que reduzcan los factores de riesgo de deserción y perdida del año que implica repetir nuevamente el año escolar.

Que, para alcanzar estos objetivos, la Secretaría de Educación del Distrito ha enfatizado en la importancia de garantizar la calidad de la atención a niños y niñas y la necesidad de ampliar la cobertura a aquellos que a la fecha no la reciben a través de la ampliación de los espacios adecuados para su cuidado.

Que, para alcanzar estos objetivos, la Dirección Local de Educación de San Cristóbal, mediante justificación remitida a través de correo electrónico, avaló y certificó la necesidad del arrendamiento del predio identificado con la dirección CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C., concediéndole su uso y goce, para el beneficio de la Dirección Local de Educación de San Cristóbal, indicando que se debe garantizar la prestación del servicio administrativo de la Dirección y, con ello, la continuidad de los procesos a cargo de la misma, en beneficio de los niños, niñas y adolescentes de la Localidad.

Que la Secretaría de Educación no dispone de un inmueble propio para el funcionamiento de esta Dirección, por lo que se hace necesario garantizar el arrendamiento del predio ya que esto permite asegurar contar con un espacio físico adecuado, puesto que, actualmente en el inmueble se encuentran instalados el mobiliario y los equipos tecnológicos esenciales para las actividades administrativas, incluyendo las conexiones a internet, redes y los equipos de vigilancia y monitoreo contratados por la SED, lo que proporciona espacios óptimos para las oficinas del personal administrativo.

Igualmente, el inmueble objeto del contrato de arriendo, cuenta con una infraestructura que cumple con los requisitos necesarios para el adecuado funcionamiento de la Dirección Local, ofreciendo condiciones idóneas en términos de seguridad, accesibilidad y confort para el personal, lo que contribuye al desarrollo de las actividades administrativas de manera eficiente que se reflejan en el bienestar de la localidad.

RESOLUCIÓN No. 1600 DE 20 MAYO DE 2025

POR EL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 frente a arrendamiento de bienes inmuebles señala que *"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

Que la Secretaría de Educación del Distrito realizó los estudios previos, identificando las necesidades a cubrir con la suscripción del contrato de arrendamiento cuyo objeto consiste en el: *"Arrendamiento del predio identificado con la dirección CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C. para el funcionamiento de una sede administrativa de la Secretaría de Educación del Distrito".*

Que la Secretaría de Educación dio aplicación a los principios que orientan la contratación estatal en la etapa precontractual, y se expidieron los correspondientes documentos previos establecidos en la normatividad vigente para este tipo de contratación, razón por la cual no se encuentra causal alguna que invalide la presente actuación.

Con mérito de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar justificada la modalidad de Contratación Directa para la celebración de un Contrato de Arrendamiento de acuerdo con lo señalado en la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i) y artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO: El Contrato tiene por objeto el *"Arrendamiento del predio identificado con la dirección CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR de la localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C. para el funcionamiento de una sede administrativa de la Secretaría de Educación del Distrito",* inmueble que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria **50S-845644** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

ARTÍCULO TERCERO: La presente contratación se encuentra en el ítem No. O21202020070272112-1-7 del Plan General de Contratación y cuenta con un presupuesto de **CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($130.382.220)** incluido todos los impuestos a que haya lugar; soportados en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 1794 del 28 de febrero de 2025 y No. 8 del 20 de marzo de 2025.

ARTÍCULO CUARTO: Los estudios, documentos previos y anexos de la presente contratación, se pueden consultar en la plataforma Electrónica de Compra y Contratación Pública – SECOPII, ubicada en

RESOLUCIÓN No. 1600 DE 20 MAYO DE 2025

POR EL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA

la página principal de Colombia Compra Eficiente a través del siguiente link: https://www.colombiacompra.gov.co/

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma no procede recurso alguno, conforme con lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veinte (20) días del mes de mayo de 2025

CARLOS ARTURO CHARRIA HERNÁNDEZ
Subsecretario de Gestión Institucional
Secretaría de Educación del Distrito

Aprobó: Fredy Humberto Carrero Velandia – Director de Servicios Administrativos

Revisó: Lina María Vargas - Asesor(a) Subsecretaria de Gestión Institucional
Revisó: Carolina Ramírez Santamaría – Abogada Contratista Dirección de Servicios Administrativos
Elaboró: Laura Valentina Fernández Cruz – Abogada Contratista Dirección de Servicios Administrativos

0112 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

UNIDAD EJECUTORA 01

CARMONA SANCHEZ CRISTIAN OSWALDO

Firmado digitalmente por CARMONA SANCHEZ CRISTIAN OSWALDO
Fecha: 2025.02.28 18:40:11 -05'00'

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número : 1794

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

CRISTIAN OSWALDO CARMONA SANCHEZ

RESPONSABLE DE PRESUPUESTO

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2025 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O212020020070272112	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	N/A	1-100-F001 VA-RECURSOS DISTRITO	9.477.809.272
			Total	**9.477.809.272**

Objeto:

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SEDES ADMINISTRATIVAS DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

Se expide a solicitud de CARLOS ARTURO CHARRIA HERNANDEZ Cargo SUBSECRETARIO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL, mediante oficio número 1857 de FEBRERO 18 DE 2025.

Bogotá D.C. FEBRERO 28 DE 2025

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

Aprobó: CCARMONA 28.02.2025

Elaboró: RHERNANDEZ 28.02.2025

Impresión: 28.02.2025-17:48:40 CCARMONA 0000721024 0001

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

0112 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

UNIDAD EJECUTORA 01

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

VIGENCIA FUTURA (PROGRAMACIÓN)

Número : 8

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

VIGENCIA FUTURA	RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
2026	O212020200702721112	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	N/A	1-100-F001 VA-RECURSOS DISTRITO	15.339.211.846
				Total	15.339.211.846

Objeto:

Autorización de Vigencia futura ordinaria Funcionamiento PARA RESPALDAR VIGENCIA 2026 Y SUSCRIBIR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SEDES ADMINISTRATIVAS DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO. PARA RESPALDAR VIGENCIA 2027 Y SUSCRIBIR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SEDES ADMINISTRATIVAS DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

Se expide a solicitud de CARLOS ARTURO CHARRIA HERNANDEZ Cargo SUBSECRETARIO DE GESTIÓN INSTITUCIONALmediante oficio número 001D de MARZO 04 DE 2025.

Bogotá D.C. MARZO 19 DE 2025

CARMONA SANCHEZ CRISTIAN OSWALDO

Firmado digitalmente por CARMONA SANCHEZ CRISTIAN OSWALDO
Fecha: 2025.03.20 07:52:45 -05'00'

CRISTIAN OSWALDO CARMONA SANCHEZ

RESPONSABLE DE PRESUPUESTO

Aprobó: CCARMONA 19.03.2025

Elaboró: SGARAVITO 19.03.2025

Impresión:19.03.2025-14:03:40 SGARAVITO 4000004393 0001

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. EDUCACIÓN Secretaría de Educación	**FORMATO JUSTIFICACIÓN PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN: Cra 5 A #27-19 Sur
LOCALIDAD: San Cristóbal
UPZ: Veinte de Julio
PROPIETARIO: Sociedad Salesiana- Inspectoría de Bogotá
PERSONA DE CONTACTO: Rafael Andrés Lasso Castelblanco
CORREO ELECTRÓNICO: auxadmin1@sdbcob.org; contabilidad1osnj@sdbcob.org
TELÉFONO DE CONTACTO: 3126178544
CELULAR: 3126178544

SERVICIOS PÚBLICOS

SERVICIO PÚBLICO	# CUENTA CONTRATO	# DEL MEDIDOR	DIRECCIÓN DE LA FACTURA	ESTADO DEL PAGO	MODALIDAD DE PAGO
Acueducto	10143869	5261880046	Cra. 5 A #28-15 Sur	Al día en pago	No aplica
Energía	0043525-5	019-37674591	CL 27 SUR N°5 A- 13	Al día en pago	No aplica
Aseo	70170905	N/A	CL 27 SUR N°5 A- 13	Al día en pago	No aplica
Otro	N/A	N/A	N/A	N/A	No aplica

Nota: La Dirección Local de Educación San Cristóbal se encuentra en el tercer piso de un edificio de cuatro niveles, ubicado en la parroquia del Niño Jesús del 20 de Julio, teniendo en cuenta que el inmueble no dispone de contadores independientes, los servicios públicos de aseo, acueducto y energía están incluidos en el canon de arrendamiento.

CONCEPTO DE VIABILIDAD Y DE USO

NÚMERO DE NIÑAS	N/A
NÚMERO DE NIÑOS……	N/A
NÚMERO TOTAL DE ESTUDIANTES …….……	N/A
NECESITA ADECUACIONES ……..……	SI
CARTA DE COMPROMISO DE ADECUACIONES……..	SI

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. EDUCACIÓN Secretaría de Educación	**FORMATO JUSTIFICACIÓN PARA ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**

NECESIDAD A LA QUE RESPONDE:

PROGRAMA AMPLIACIÓN DE COBERTURA ……	N/A
PROGRAMA JORNADA ÚNICA ……	N/A
PROGRAMA JORNADA EXTENDIDA……..	N/A
CONTINGENCIA CONSTRUCCIONES E INFRAESTRUCTURA….	N/A
OTRO ..……	X

Cual: Sede Administrativa Dirección Local de Educación San Cristóbal

INFORMACIÓN DILIGENCIADA POR EL ÁREA SOLICITANTE

INSTITUCIÓN EDUCATIVA DISTRITAL O SEDE ADMINISTRATIVA A LA QUE BENEFICIA	Dirección Local de Educación de San Cristóbal
CÓDIGO DANE	N/A
NOMBRE DEL DIRECTOR LOCAL Y/O RESPONSABLE DE SEDE	Adriana M. Tibatá A.
TELÉNONO DEL DIRECTOR LOCAL Y/O RESPONSABLE DE SEDE	3002789772
PERÍODO EN QUE SE REQUIERE ARRENDAR	1 de junio de 2025 al 1 de junio 2026

CONDICIONES DEL PREDIO

¿EL PREDIO SERÁ UTILIZADO EXCLUSIVAMENTE POR LA SED?	X	SI
		NO

¿EL PREDIO ESTÁ OCUPADO ACTUALMENTE?	X	SI
		NO

¿EL PREDIO POR ARRENDAR ES COMPARTIDO?		SI
	X	NO

	X	MAÑANA

LA SED UTILIZARÁ EL PREDIO EN LAS SIGUIENTES JORNADAS	X	TARDE

EL PREDIO, UNA VEZ ARRENDADO, ¿TENDRA USOS DISTINTOS AL DE EDUCACIÓN?		SI
	X	NO

¿DENTRO DEL PREDIO EXISTEN ÁREAS QUE NO SERÁN ARRENDADAS POR LA SED?		SI
	X	NO

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

¿EL PREDIO A ARRENDAR SE ENCUENTRA EN PROCESO DE COMPRA POR PARTE DE LA SED?		SI
	X	NO

¿EL PREDIO A ARRENDAR REQUIERE SER DOTADO POR PARTE DE LA SED? EN CASO AFIRMATIVO DISCRIMINE, CUALES Y CUANTOS BIENES O SERVICIOS SE DEBEN SUMINISTRAR PARA SU USO.		SI
	X	NO

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se informa que el bien inmueble objeto de arrendamiento cumple con los estándares técnicos determinados por la SED y se mantiene la necesidad de continuar con el bien inmueble objeto de arrendamiento, para la prestación del servicio educativo.

JUSTIFICACION DE LA DIRECCIÓN LOCAL

Actuando como Directora Local de Educación de San Cristóbal

SI avalo y certifico la necesidad del arrendamiento del predio	X	La Dirección Local de Educación de San Cristóbal (DILE) no cuenta con un espacio físico propio para el funcionamiento adecuado de su sede administrativa. Actualmente, no existe disponibilidad de espacios dentro de las

		instituciones educativas del sector que puedan ser destinados para este fin. Por esta razón, se requiere un espacio de arrendamiento que pueda albergar a 30 funcionarios de la dependencia, incluyendo 7 docentes en comisión, se desarrollan reuniones locales e interinstitucionales, con aforos de 50 personas, por lo cual se requiere un espacio adecuado para dichos escenarios, así como los equipos y materiales necesarios para el adecuado desempeño de las actividades administrativas y pedagógicas.

La Dirección Local de Educación de San Cristóbal necesita contar con instalaciones adecuadas para el desarrollo de sus funciones y la atención al público, con el objetivo de garantizar la prestación eficiente de los servicios a la comunidad.

Actualmente, se encuentra ubicada en el Edificio Mamá Margarita, en la Carrera 5ª No. 27 – 19 Sur, tercer piso, en la Obra Salesiana del Niño Jesús, en la localidad de San Cristóbal donde ha llevado a cabo sus actividades de manera satisfactoria, dado lo anterior y considerando que el contrato CO1PCCNTR.5836024, firmado el 29 de enero de 2024, finaliza el 31 de mayo de 2025, se solicita la continuidad de arriendo del predio.

Cordialmente,



_____

Adriana M. Tibatá A.
Director Local de Educación de San Cristóbal

CONCEPTO TÉCNICO ARRENDAMIENTO DE PREDIO DSA - DCCEE

GENERALIDADES:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	**CARRERA 5A No. 27-19 SUR**	**CHIP: AAA0007XKCX**

BARRIO: VEINTE DE JULIO	**LOCALIDAD: SAN CRISTOBAL**
DIRECCION LOCAL DE SAN CRISTOBAL	**PROGRAMA: SEDE ADMINISTRATIVA**
FECHA DE SOLICITUD DE LA VISITA:	**FECHA DE LA VISITA: 12/03/2025**
ANTECEDENTES:	**El predio se encuentra en arriendo con la SED desde el año 2019**. En este inmueble funciona las Dirección Local de Educación de San Cristóbal
ARRENDATARIO	SOCIEDAD SALESIANA - INSPECTORÍA DE BOGOTÁ

DEPENDENCIA QUE REALIZA LA VISITA: DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

LOCALIZACIÓN



AREA DEL PREDIO: 23.868 M2	**No DE PISOS: 1 (PISO 3)**	**AREA TOTAL CONSTRUIDA EN ARRIENDO SED: 550.00 M2 aprox.**

1. ZONAS DE AMENAZA (CONSULTA SINUPOT)

Predio ubicado en la CARRERA 5A No. 27 – 19 SUR, código 0014055416, NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría baja, categoría media. (Ver anexo 1)

ENTORNO

CARACTERÍSTICAS	Se realiza visita técnica al predio ubicado dentro del complejo de la Iglesia 20 de Julio. Es una edificación que consta de cuatro (4) pisos donde la Secretaría de Educación tiene arrendado el tercer (3) para el funcionamiento de la Dirección Local de San Cristóbal.
ANDENES	El predio cuenta con andenes sobre la calle 27 Sur, carrera 5A y carrera 7, los cuales se encuentran en buen estado.
VÍAS	El acceso principal al predio se ubica sobre la carrera 7 vía de tráfico vehicular moderado; sin embargo, se puede acceder al predio por plazoletas públicas que conforman el complejo de la Iglesia 20 de Julio.
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El predio cuenta con redes de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

DESCRIPCION DE ESPACIOS

DESCRIPCIÓN	No	ÁREA APROX.	CARACTERISTICAS
OFICINAS DE LA DIRECCION LOCAL DE SAN CRISTOBAL		500M2	Las oficinas donde funciona la sede administrativa de San Cristobal se encuentran ubicadas en el tercer (3) piso del bloque sur de los claustros que conforman la Iglesia del 20 de Julio. El espacio consta de una planta libre al interior con columnas estructurales donde se encuentran los puestos de trabajo, acabado de pisos en tableta de granito pulido, mamposteria en pintura sobre pañete, placa de techo en pintura e iluminación en panel led de 60x60. Iluminación y ventilación natural.

OFICINA PARA DIRECTOR	1		El predio cuenta con una oficina para la ubicación del Director Local.
PUESTOS DE TRABAJO	17		La sede cuenta con 17 puestos de trabajo para funcionarios de la Dile
SALA DE REUNIONES	2		La sede administrativa cuenta con dos (2) salas de reunión
ARCHIVO	1		La sede cuenta con un (1) espacio para el archivo de la Dirección Local.
ATENCION AL CIUDADANO	1		Cuenta con un espacio amplio y suficiente para la atención al ciudadano y a la comunidad educativa de la zona.
COCINETA	1		La sede cuenta con una cocineta y espacio para comedor.
BATERIAS SANITARIAS	5		Dispone de baños adecuados, suficientes y en buen estado para el uso de los funcionarios.

ESPACIOS COMPLEMENTARIOS

DESCRIPCION	No	AREA APROX.	CARACTERISTICAS
RECEPCIÓN (VIGILANC.)	1		La edificación cuenta con un punto de vigilancia ubicado en el primer piso.
ESCALERAS	1		El predio cuenta con un punto fijo que comunica los cuatro (4) niveles, pasamanos y cintas antideslizantes en buen estado.
CIRCULACIONES	1		La edificación cuenta con circulaciones amplias que permiten el facil desplazamiento.
ESTRUCTURA			Se sustenta en una estructura tradicional en concreto, con pórticos y placas aligeradas en buen estado. No se evidencian grietas o fisuras que generen riesgo que comprometan la estabilidad.

REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES

Los requerimientos y observaciones relacionados a continuación son de carácter obligatorio y deben ser atendidos por el arrendador. Su ejecución debe ser concertada con la supervisión del contrato en los plazos establecidos en los documentos que soportan el contrato de arrendamiento. Si durante la ejecución de los trabajos, surgen imprevistos no considerados inicialmente o exigencias de entidades ajenas al arrendatario (bomberos, Secretaría de Salud), tales requerimientos deberán ser atendidos por el arrendador de manera prioritaria. Los requerimientos corresponden a:

1. Se requiere que el propietario revise y de solución a la humedad que continúa presentándose en la columna ubicada en el área de atención al ciudadano.

2. Se solicita al propietario revisar y solucionar la humedad que se presenta en alfajía de ventanas sobre el costado occidental.

3. El propietario debe realizar el mantenimiento de las ventanas con el fin de permitir su fácil funcionamiento. Se evidencia ventana trabada en baño de hombre, adicional se debe cambiar el vidrio de ventana que se encuentra fisurado.

4. El propietario debe revisar y cambiar las tabletas de enchape que se encuentran rotas o fisuradas en baterías sanitarias. Así mismo, emboquillar donde se evidencia desprendimiento de tabletas.

5. Se solicita al propietario la revisión del sistema eléctrico y de ser necesario realizar el aumento general de la carga eléctrica del predio con el fin de garantizar el correcto funcionamiento de los aparatos eléctricos y luminarias de la sede administrativa en razón a que se están presentando daños constantes en las luminarias led instaladas.

6. En caso de que se requiera, el propietario deberá realizar la revisión del sistema de suministro de agua potable y sanitario, con el fin de garantizar el servicio y el óptimo funcionamiento de los aparatos sanitarios, tuberías de suministro, desagües y sifones, de ser necesario, se deberá aumentar la capacidad de almacenamiento de suministro de agua potable.

7. El propietario debe adelantar el mantenimientos preventivo y correctivo de los tanques de reserva de manera recurrente, más aun con la situación de racionamiento de agua de la ciudad se requiere contar con los tanques en óptimas condiciones

8. El propietario debe realizar un cronograma en el cual se contemple la ejecución de las actividades que aún faltan por realizar y suscribirlo junto con la supervisión del contrato, Dirección Local de Educación de San Cristóbal, con el fin de garantizar la realización de las adecuaciones en los tiempos contemplados en el contrato para este fin.

OBSERVACIONES:

El predio es VIABLE para el uso que se requiere. Sin embargo, se debe dar cumplimiento a los requerimientos y observaciones del presente documento, dentro de los plazos establecidos en los documentos que soportan el contrato de arrendamiento.

NOTA ACLARATORIA

Desde el aspecto técnico estructural, y a partir de las características observadas durante la inspección visual, en la cual no se adelanta ningún tipo de ensayo de materiales (destructivos o no destructivos) o muestreos, se puede determinar que la edificación después de la visita (diseño original) no presenta amenaza de ruina, en general es una estructura porticada que ofrece condiciones básicas de seguridad.

Se advierte que los requerimientos y observaciones resultantes de la visita técnica realizada, se basan en una inspección visual y por tal razón pueden existir situaciones no previstas y que escapen del alcance de esta. Estas inspecciones no hacen las veces de un dictamen pericial ni sirve de soporte para posibles reclamaciones. Se deja constancia que el presente concepto emitido es basado en la observación realizada en el momento de la visita, sin embargo, en caso de requerir la verificación del cumplimiento del predio con respecto a la norma NSR-10, RETIE, estándares de redes contraincendios, entre otras normas, el arrendador deberá presentar el concepto especifico que aplique emitido por un especialista.

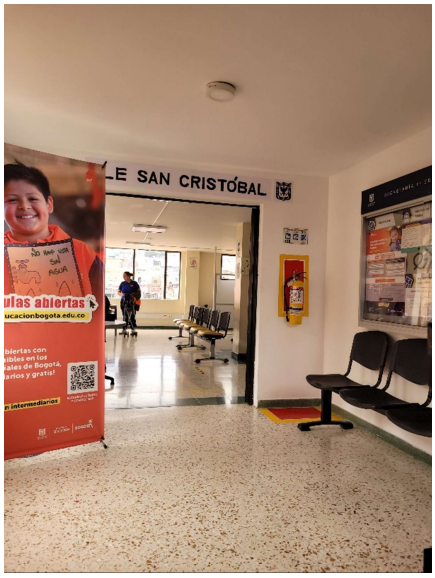
PROFESIONAL QUE REALIZA LA VISITA E INFORME TÉCNICO: **Arq. SONIA LILIANA FONSECA SANCHEZ**	**FIRMA:**
VO.Bo. : **FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA** **DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS**	**FIRMA:**

VO.Bo. : **ANDRES IVANNO GALEANO TORO** **DIRECTOR DE CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS** **Vo.Bo. Gestor Territorial DCCEE:** **Arq. Maria Fernanda Rojas Grisales**	**FIRMA:**

REGISTRO FOTOGRÁFICO

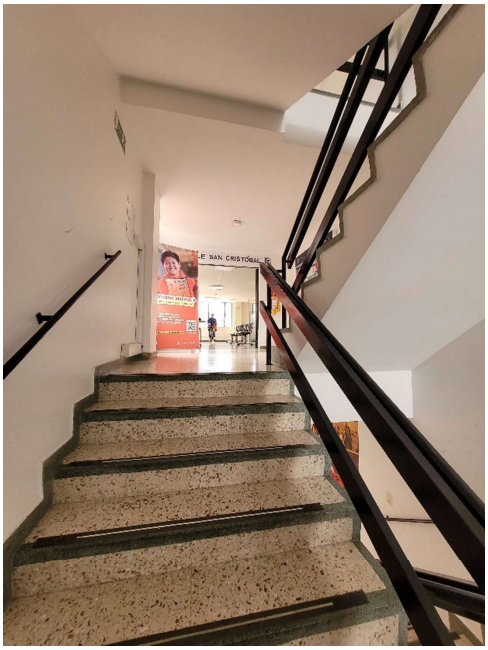
FACHADA PRINCIPAL



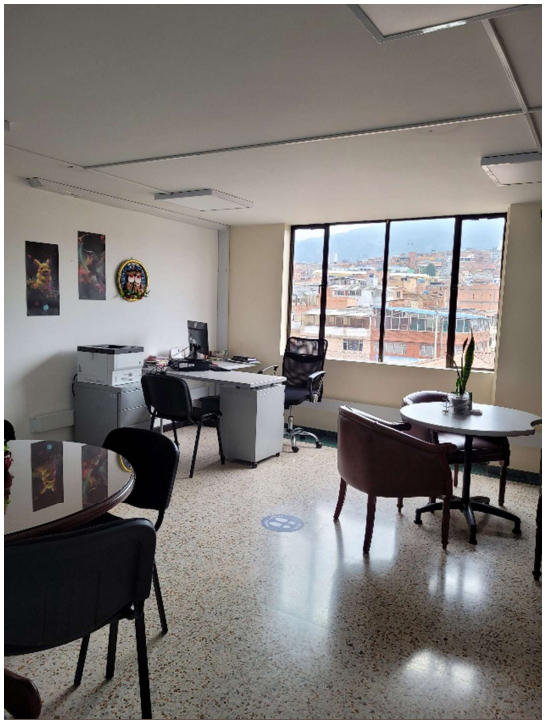


ESCALERAS

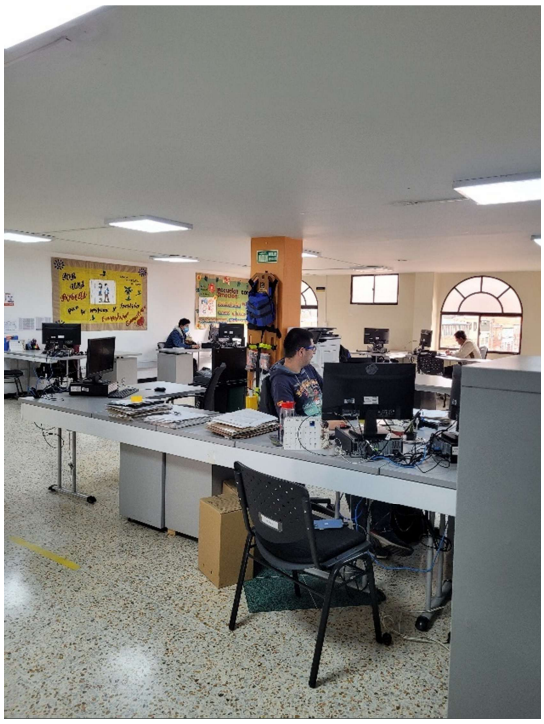


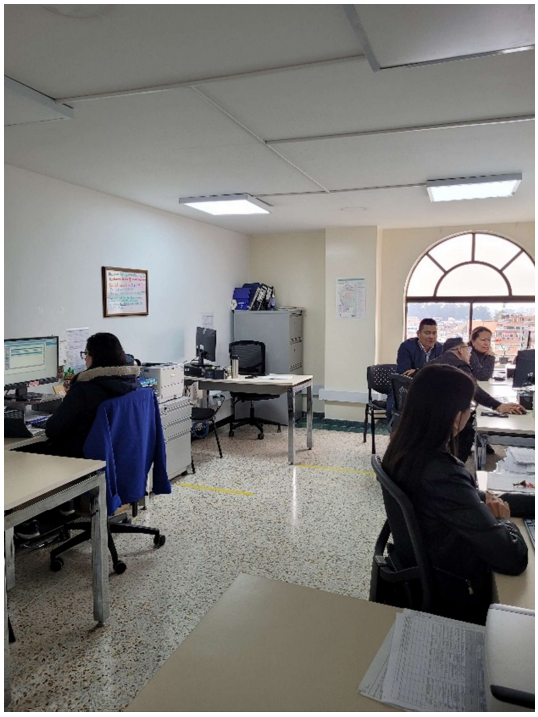


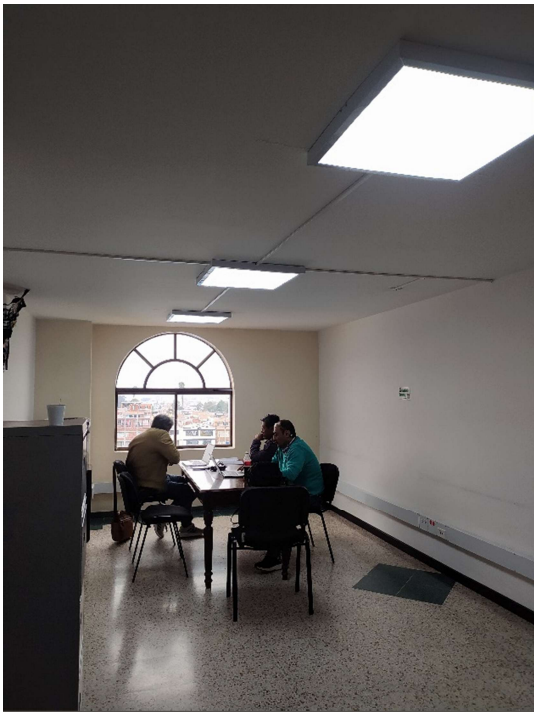
OFICINA DIRECTOR



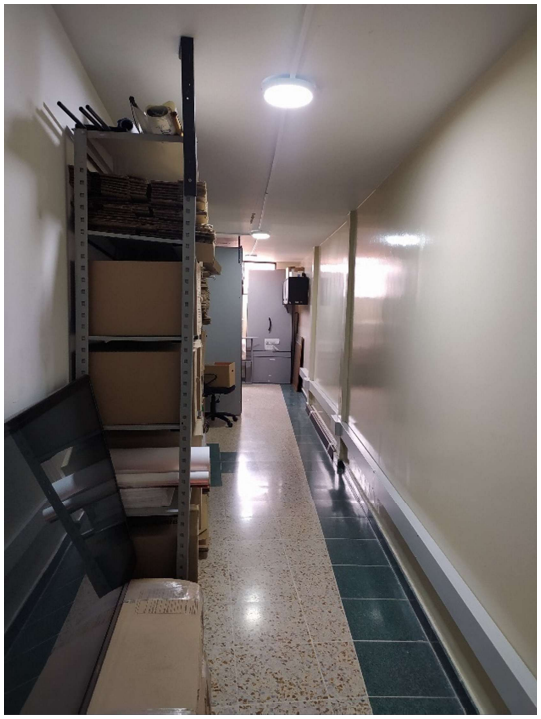
AREAS DE TRABAJO

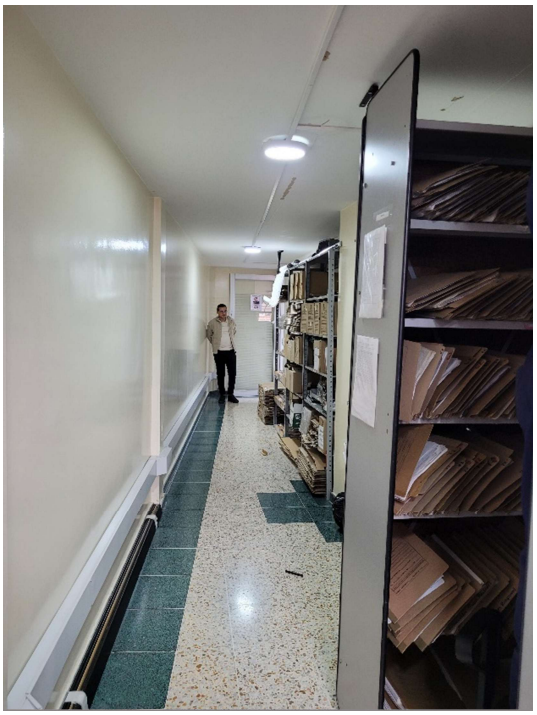






ARCHIVO





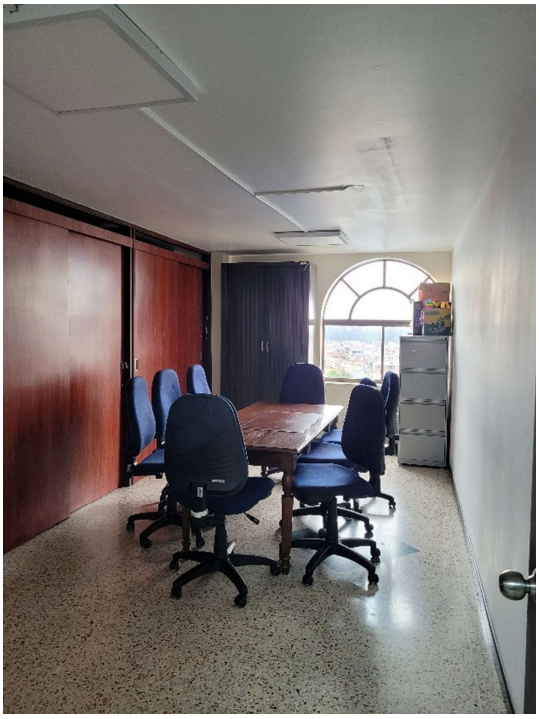
COCINETA



CUARTO DE INSUMOS

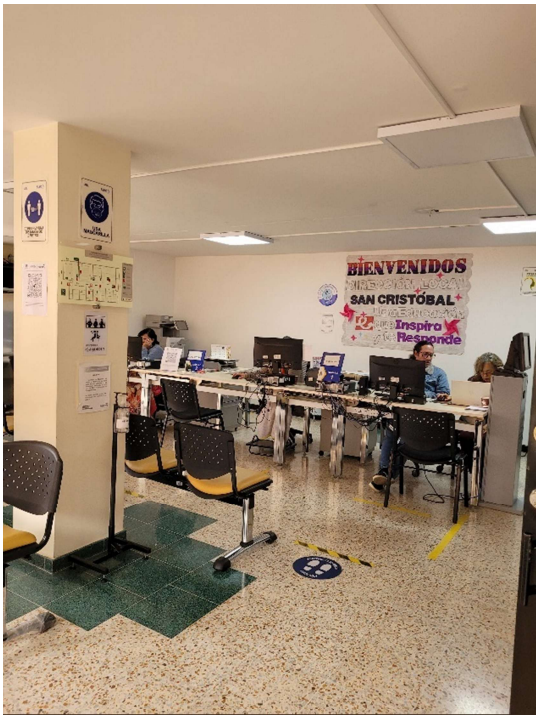


SALA DE REUNION

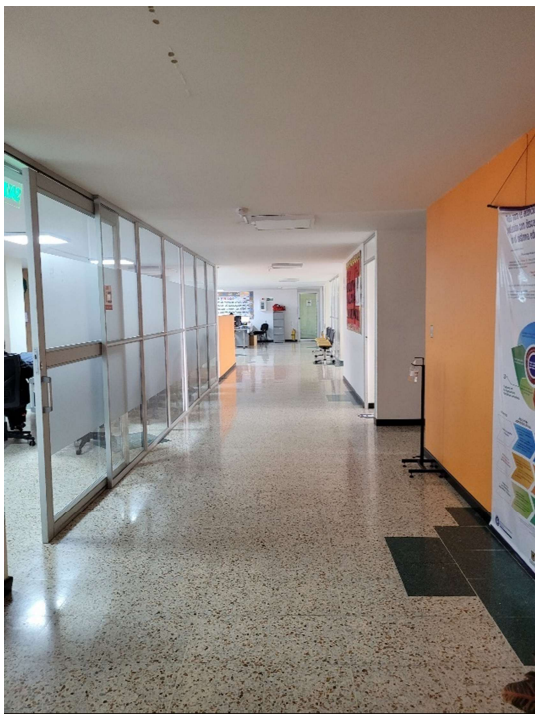




ATENCION AL CIUDADANO



CIRCULACIONES

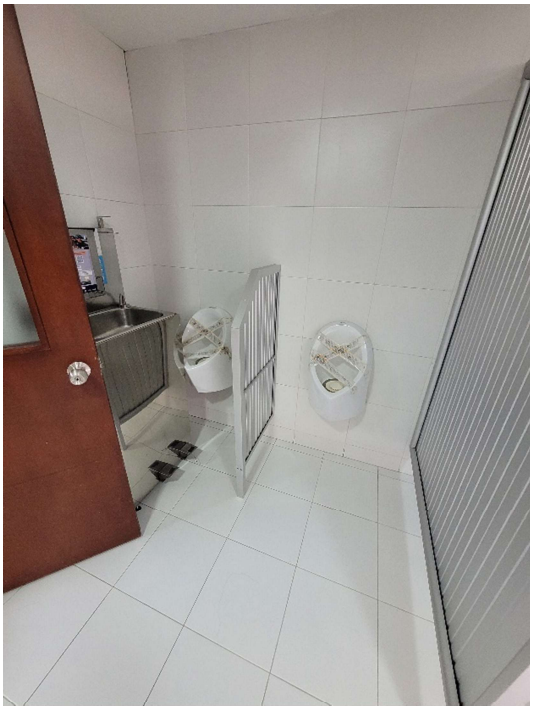


BATERIAS SANITARIAS









Av. Eldorado No. 66 – 63
PBX: 324 10 00 Fax: 315 34 48
Código postal: 111321
www.educacionbogota.edu.co
Información: Línea 195

Outlook

RV: Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos – 3 de abril

Desde LAURA VALENTINA FERNANDEZ CRUZ <lfernandezc@educacionbogota.gov.co>
Fecha Mar 29/04/2025 9:03
Para LAURA VALENTINA FERNANDEZ CRUZ <lfernandezc@educacionbogota.gov.co>

1 archivo adjunto (8 MB)
SEGUNDA_MESA_TECNICA_ARRIENDOS_2025.pptx;

De: FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA <fredy.carrero@educacionbogota.gov.co>
Enviado: viernes, 4 de abril de 2025 14:12
Para: JAVIER EDUARDO BARON CABRA <javier.baron@educacionbogota.gov.co>; JORGE ANDRES RODRIGUEZ PARRA <jorge.rodriguez@educacionbogota.gov.co>; ANDRES IVANNO GALEANO TORO <agaleanot@educacionbogota.gov.co>; MILENA DEL PILAR SANDOVAL GOMEZ <msandoval@educacionbogota.gov.co>; ALEJANDRO CACERES MONROY <alejandro.caceres@educacionbogota.gov.co>
Cc: ALICIA AIDEE CASTRO LOPEZ <acastrol@educacionbogota.gov.co>; MARIA ISABEL SANTANILLA JARAMILLO <msantanilla@educacionbogota.gov.co>; IVONNE MARCELA RIANO ERAZO <irianoe@educacionbogota.gov.co>; MARIA STELLA HERRERA MENDOZA <sherrera@educacionbogota.gov.co>; AMANDA PATRICIA PONCE PORTILLA <aponce@educacionbogota.gov.co>; GINA MARIA DUQUE TRONCOSO <gduquem@educacionbogota.gov.co>; CAROLINA RAMIREZ SANTAMARIA <cramirezs@educacionbogota.gov.co>; JUAN PABLO MARROQUIN GONZALEZ <jmarroquing@educacionbogota.gov.co>; OSCAR GIOVANNY VASQUEZ CUERVO <OVASQUEZ@educacionbogota.gov.co>; ANA LUCIA ROSALE CALLEJAS <arosale@educacionbogota.gov.co>; CRISTINA VENEGAS FAJARDO <cvenegas@educacionbogota.gov.co>; JUAN CAMILO GIRALDO ZULUAGA <jgiraldo@educacionbogota.gov.co>
Asunto: RE: Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos – 3 de abril

Buenos días Estimados Directores

Conforme a la Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos del 3 de abril la cual finalizó a las 4:00 p.m. y en cumplimiento de las responsabilidades de la Secretaría Técnica informamos la votación:

COLEGIO	APRUEBA	NO APRUEBA	OBSERVACIÓN
2.1. COLEGIO JUAN LOZANO Y LOZANO IED	6		
2.2. COLEGIO LUIS LÓPEZ DE MESA IED	6		
2.3. COLEGIO TÉCNICO MENORAH IED	6		
2.4. COLEGIO EL PARAÍSO DE MANUELA BELTRÁN IED	6		
2.5. COLEGIO MIGUEL DE CERVANTES SAAVE	6		

2.6. COLEGIO LA CONCEPCIÓN IED	6		
2.7. COLEGIO ALEXANDER FLEMING IED SEDE A	6		
2.8. COLEGIO GENERAL SANTANDER IED	6		
SEDES ADMINISTRATIVAS			
3.1. DIRECCIÓN LOCAL LOS MÁRTIRES	5		
3.2. DIRECCIÓN LOCAL DE CIUDAD BOLÍVAR	5		
3.3. DIRECCIÓN LOCAL SANTA FE Y CANDELARIA	5		
3.4. DIRECCIÓN LOCAL SAN CRISTÓBAL	5		
3.5. BODEGA ARCHIVO SED	5		
3.6. NIVEL CENTRAL	5		

Por lo anterior quedan aprobadas las renovaciones de los 8 colegios y 6 sedes administrativas, gracias por su atención y participación.

Cordialmente,

Fredy Humberto Carrero Velandia
Director Servicios Administrativos
Secretaria de Educación Distrital
Tel: 3241000 ext. 3300/3309

De: JAVIER EDUARDO BARON CABRA <javier.baron@educacionbogota.gov.co>
Enviado: jueves, 3 de abril de 2025 16:02
Para: JORGE ANDRES RODRIGUEZ PARRA <jorge.rodriguez@educacionbogota.gov.co>; MILENA DEL PILAR SANDOVAL GOMEZ <msandoval@educacionbogota.gov.co>; FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA <fredy.carrero@educacionbogota.gov.co>
Cc: ALICIA AIDEE CASTRO LOPEZ <acastrol@educacionbogota.gov.co>; MARIA ISABEL SANTANILLA JARAMILLO <msantanilla@educacionbogota.gov.co>; ALEJANDRO CACERES MONROY <alejandro.caceres@educacionbogota.gov.co>; ANDRES IVANNO GALEANO TORO <agaleanot@educacionbogota.gov.co>; IVONNE MARCELA RIANO ERAZO <irianoe@educacionbogota.gov.co>; MARIA STELLA HERRERA MENDOZA <sherrera@educacionbogota.gov.co>; AMANDA PATRICIA PONCE PORTILLA <aponce@educacionbogota.gov.co>; GINA MARIA DUQUE TRONCOSO <gduquem@educacionbogota.gov.co>; CAROLINA RAMIREZ SANTAMARIA <cramirezs@educacionbogota.gov.co>; JUAN PABLO MARROQUIN GONZALEZ <jmarroquing@educacionbogota.gov.co>; OSCAR GIOVANNY VASQUEZ CUERVO <OVASQUEZ@educacionbogota.gov.co>
Asunto: RE: Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos – 3 de abril

Buena tarde.

De acuerdo con la agenda y lo solicitado envió votación para continuidad en el proceso:

COLEGIO	APRUEBA	NO APRUEBA	OBSERVACIÓN
2.1. COLEGIO JUAN LOZANO Y LOZANO IED	X		
2.2. COLEGIO LUIS LÓPEZ DE MESA IED	X		
2.3. COLEGIO TÉCNICO MENORAH IED	X		
2.4. COLEGIO EL PARAÍSO DE MANUELA BELTRÁN IED	X		
2.5. COLEGIO MIGUEL DE CERVANTES SAAVE	X		
2.6. COLEGIO LA CONCEPCIÓN IED	X		
2.7. COLEGIO ALEXANDER FLEMING IED SEDE A	X		
2.8. COLEGIO GENERAL SANTANDER IED	X		
SEDES ADMINISTRATIVAS			
3.1. DIRECCIÓN LOCAL LOS MÁRTIRES	X		
3.2. DIRECCIÓN LOCAL DE CIUDAD BOLÍVAR	X		
3.3. DIRECCIÓN LOCAL SANTA FE Y CANDELARIA	X		
3.4. DIRECCIÓN LOCAL SAN CRISTÓBAL	X		
3.5. BODEGA ARCHIVO SED	X		
3.6. NIVEL CENTRAL	X		

Con toda atención,

JAVIER EDUARDO BARON CABRA
Director General Educación y
Colegios Distritales
Av. El Dorado No. 66 - 63
Código postal: 111321
PBX: (+571) 324 1000 **Ext.** 4509
www.educacionbogota.edu.co
Información: Línea 195

De: JORGE ANDRES RODRIGUEZ PARRA <jorge.rodriguez@educacionbogota.gov.co>
Enviado: jueves, 3 de abril de 2025 3:59 p. m.
Para: MILENA DEL PILAR SANDOVAL GOMEZ <msandoval@educacionbogota.gov.co>; FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA <fredy.carrero@educacionbogota.gov.co>
Cc: ALICIA AIDEE CASTRO LOPEZ <acastrol@educacionbogota.gov.co>; JAVIER EDUARDO BARON CABRA

<javier.baron@educacionbogota.gov.co>; MARIA ISABEL SANTANILLA JARAMILLO <msantanilla@educacionbogota.gov.co>; ALEJANDRO CACERES MONROY <alejandro.caceres@educacionbogota.gov.co>; ANDRES IVANNO GALEANO TORO <agaleanot@educacionbogota.gov.co>; IVONNE MARCELA RIANO ERAZO <irianoe@educacionbogota.gov.co>; MARIA STELLA HERRERA MENDOZA <sherrera@educacionbogota.gov.co>; AMANDA PATRICIA PONCE PORTILLA <aponce@educacionbogota.gov.co>; GINA MARIA DUQUE TRONCOSO <gduquem@educacionbogota.gov.co>; CAROLINA RAMIREZ SANTAMARIA <cramirezs@educacionbogota.gov.co>; JUAN PABLO MARROQUIN GONZALEZ <jmarroquing@educacionbogota.gov.co>; OSCAR GIOVANNY VASQUEZ CUERVO <OVASQUEZ@educacionbogota.gov.co>
Asunto: RE: Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos – 3 de abril

Estimados, buenas tardes.

Teniendo en cuenta el Procedimiento de Gestión de Arrendamientos, y dando cumplimiento a los lineamientos de la segunda sesión del Comité Técnico de Arriendos, desde la Dirección de Cobertura remito el voto de aprobación para la renovación de los contratos de arrendamiento para las sedes educativas, como se muestra a continuación:

COLEGIO	APRUEBA	NO APRUEBA	OBSERVACIÓN
2.1. COLEGIO JUAN LOZANO Y LOZANO IED	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los estudiantes registrados en este momento en el Colegio Juan Lozano y Lozano, que están siendo atendidos en la sede en arriendo.
2.2. COLEGIO LUIS LÓPEZ DE MESA IED	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los estudiantes registrados en este momento en el Colegio Luis López de Mesa, que están siendo atendidos en la sede en arriendo.
2.3. COLEGIO TÉCNICO MENORAH IED	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los

			estudiantes registrados en este momento en el Colegio Técnico Menorah, que están siendo atendidos en la sede en arriendo.
2.4. COLEGIO EL PARAÍSO DE MANUELA BELTRÁN IED	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los estudiantes registrados en este momento en el Colegio El Paraíso de Manuela Beltrán, que están siendo atendidos en la sede en arriendo.
2.5. COLEGIO MIGUEL DE CERVANTES SAAVE	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los estudiantes registrados en este momento en el Colegio Miguel de Cervantes Saavedra, que están siendo atendidos en la sede en arriendo.
2.6. COLEGIO LA CONCEPCIÓN IED	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los estudiantes registrados en este momento en el Colegio La Concepción, que están siendo

			atendidos en la sede en arriendo.
2.7. COLEGIO ALEXANDER FLEMING IED SEDE A	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los estudiantes registrados en este momento en el Colegio Alexander Fleming Sede A, que están siendo atendidos en la sede en arriendo.
2.8. COLEGIO GENERAL SANTANDER IED	X		Se aprueba la renovación del contrato por la necesidad de continuar con la atención de los estudiantes registrados en este momento en el Colegio General Santander, que están siendo atendidos en la sede en arriendo.
SEDES ADMINISTRATIVAS			
3.1. DIRECCIÓN LOCAL LOS MÁRTIRES			
3.2. DIRECCIÓN LOCAL DE CIUDAD BOLÍVAR			
3.3. DIRECCIÓN LOCAL SANTA FE Y CANDELARIA			
3.4. DIRECCIÓN LOCAL SAN CRISTÓBAL			
3.5. BODEGA ARCHIVO SED			
3.6. NIVEL CENTRAL			

Atentamente,

Jorge Andrés Rodríguez Parra
Director de Cobertura
jorge.rodriguez@educacionbogota.gov.co
Av. El Dorado No. 66-63
www.educacionbogota.edu.co

Información: Línea 195

De: MILENA DEL PILAR SANDOVAL GOMEZ <msandoval@educacionbogota.gov.co>
Enviado: jueves, 3 de abril de 2025 3:24 p. m.
Para: FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA <fredy.carrero@educacionbogota.gov.co>
Cc: ALICIA AIDEE CASTRO LOPEZ <acastrol@educacionbogota.gov.co>; JAVIER EDUARDO BARON CABRA <javier.baron@educacionbogota.gov.co>; JORGE ANDRES RODRIGUEZ PARRA <jorge.rodriguez@educacionbogota.gov.co>; MARIA ISABEL SANTANILLA JARAMILLO <msantanilla@educacionbogota.gov.co>; ALEJANDRO CACERES MONROY <alejandro.caceres@educacionbogota.gov.co>; ANDRES IVANNO GALEANO TORO <agaleanot@educacionbogota.gov.co>; IVONNE MARCELA RIANO ERAZO <irianoe@educacionbogota.gov.co>; MARIA STELLA HERRERA MENDOZA <sherrera@educacionbogota.gov.co>; AMANDA PATRICIA PONCE PORTILLA <aponce@educacionbogota.gov.co>; GINA MARIA DUQUE TRONCOSO <gduquem@educacionbogota.gov.co>; CAROLINA RAMIREZ SANTAMARIA <cramirezs@educacionbogota.gov.co>; JUAN PABLO MARROQUIN GONZALEZ <jmarroquing@educacionbogota.gov.co>; OSCAR GIOVANNY VASQUEZ CUERVO <OVASQUEZ@educacionbogota.gov.co>
Asunto: RV: Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos – 3 de abril

Buenas tardes.

Confirmo asistencia y desde el punto de vista técnico de la OTIC, nos permitimos remitir a continuación nuestro voto de aprobación de la renovación de contratos de arrendamiento para inmuebles:

COLEGIO	APRUEBA	NO APRUEBA	OBSERVACIÓN
2.1. COLEGIO JUAN LOZANO Y LOZANO IED	X		
2.2. COLEGIO LUIS LÓPEZ DE MESA IED	X		
2.3. COLEGIO TÉCNICO MENORAH IED	X		
2.4. COLEGIO EL PARAÍSO DE MANUELA BELTRÁN IED	X		
2.5. COLEGIO MIGUEL DE CERVANTES SAAVE	X		
2.6. COLEGIO LA CONCEPCIÓN IED	X		
2.7. COLEGIO ALEXANDER FLEMING IED SEDE A	X		
2.8. COLEGIO GENERAL SANTANDER IED	X		
SEDES ADMINISTRATIVAS			
3.1. DIRECCIÓN LOCAL LOS MÁRTIRES	X		
3.2. DIRECCIÓN LOCAL DE CIUDAD BOLÍVAR	X		
3.3. DIRECCIÓN LOCAL SANTA FE Y CANDELARIA	X		
3.4. DIRECCIÓN LOCAL SAN CRISTÓBAL	X		
3.5. BODEGA ARCHIVO SED	X		

3.6. NIVEL CENTRAL	X		

MILENA DEL PILAR SANDOVAL GOMEZ
Jefe
Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones - **OTIC**
Carrera 28 A No. 62 - 46
Código postal: 111311
PBX: (+571) 343 6870
www.educacionbogota.edu.co

Secretaría de Educación del Distrito (SED)
Secretaría de Educación del Distrito (SED)

De: FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA <fredy.carrero@educacionbogota.gov.co>
Enviado el: jueves, 3 de abril de 2025 7:00 a. m.
Para: JAVIER EDUARDO BARON CABRA <javier.baron@educacionbogota.gov.co>; JORGE ANDRES RODRIGUEZ PARRA <jorge.rodriguez@educacionbogota.gov.co>; ALEJANDRO CACERES MONROY <alejandro.caceres@educacionbogota.gov.co>; ANDRES IVANNO GALEANO TORO <agaleanot@educacionbogota.gov.co>; MILENA DEL PILAR SANDOVAL GOMEZ <msandoval@educacionbogota.gov.co>
CC: MARIA ISABEL SANTANILLA JARAMILLO <msantanilla@educacionbogota.gov.co>; IVONNE MARCELA RIANO ERAZO <irianoe@educacionbogota.gov.co>; MARIA STELLA HERRERA MENDOZA <sherrera@educacionbogota.gov.co>; ALICIA AIDEE CASTRO LOPEZ <acastrol@educacionbogota.gov.co>; AMANDA PATRICIA PONCE PORTILLA <aponce@educacionbogota.gov.co>; GINA MARIA DUQUE TRONCOSO <gduquem@educacionbogota.gov.co>; CAROLINA RAMIREZ SANTAMARIA <cramirezs@educacionbogota.gov.co>; JUAN PABLO MARROQUIN GONZALEZ <jmarroquing@educacionbogota.gov.co>; OSCAR GIOVANNY VASQUEZ CUERVO <OVASQUEZ@educacionbogota.gov.co>
Asunto: Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos – 3 de abril

Buenos días:

Asunto: Segunda Sesión Asincrónica del Comité Técnico de Arriendos – 2 de abril

Estimados miembros del Comité Técnico de Arriendos,

En cumplimiento de las responsabilidades de la Secretaría Técnica y conforme al Procedimiento de Gestión de Arrendamientos, damos inicio a la segunda sesión del Comité Técnico de Arriendos, la cual se desarrollará de manera **asincrónica** (vía correo electrónico) hoy, jueves 3 de abril, en el horario de **8:00 a.m. a 4:00 p.m.**

Agenda:

1. Aprobación de la renovación de contratos de arrendamiento para inmuebles destinados al funcionamiento de colegios.

2. Aprobación de la renovación de contratos de arrendamiento para inmuebles destinados a sedes administrativas.

Adjunto a este correo encontrarán la presentación con la información detallada de cada inmueble sujeto a renovación.

Para registrar su voto, les solicitamos diligenciar el cuadro correspondiente y enviarlo por este mismo medio, indicando también su asistencia.

COLEGIO	APRUEBA	NO APRUEBA	OBSERVACIÓN

2.1. COLEGIO JUAN LOZANO Y LOZANO IED			
2.2. COLEGIO LUIS LÓPEZ DE MESA IED			
2.3. COLEGIO TÉCNICO MENORAH IED			
2.4. COLEGIO EL PARAÍSO DE MANUELA BELTRÁN IED			
2.5. COLEGIO MIGUEL DE CERVANTES SAAVE			
2.6. COLEGIO LA CONCEPCIÓN IED			
2.7. COLEGIO ALEXANDER FLEMING IED SEDE A			
2.8. COLEGIO GENERAL SANTANDER IED			
SEDES ADMINISTRATIVAS			
3.1. DIRECCIÓN LOCAL LOS MÁRTIRES			
3.2. DIRECCIÓN LOCAL DE CIUDAD BOLÍVAR			
3.3. DIRECCIÓN LOCAL SANTA FE Y CANDELARIA			
3.4. DIRECCIÓN LOCAL SAN CRISTÓBAL			
3.5. BODEGA ARCHIVO SED			
3.6. NIVEL CENTRAL			

Los miembros que no emitan su voto se considerarán como ausentes. Es importante resaltar que para la aprobación de los documentos se requiere contar con la mitad más uno de los votos y que la mayoría sean afirmativos. No está demás resaltar que **los votos deben realizarse entre las 8:00 am y las 4:00 pm del 3 de abril 2025**. No se contarán los votos extemporáneos.

Agradecemos su participación y quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordial saludo,

BOGOTÁ
Secretaría de Educación

Fredy Humberto Carrero Velandia
Director Servicios Administrativos
Secretaria de Educación Distrital
Tel: 3241000 ext. 3300/3309

Por favor evita imprimir, a menos que sea estrictamente necesario, al preferir el uso de documentos digitales se ahorra agua, energía y recursos forestales.

_____
___ La información aquí contenida es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Está estrictamente prohibida su utilización, copia, descarga, distribución, modificación y/o reproducción total o parcial, sin el permiso expreso de la Secretaría de Educación del Distrito, pues su contenido puede ser de carácter confidencial y/o contener material privilegiado. Si usted recibió esta información por error, por favor contacte en forma inmediata a quien la envió y borre este material de su computador. La Secretaría de Educación del Distrito no es responsable por la información contenida en esta comunicación, el directo responsable es quien la firma o el autor de la misma. www.educacionbogota.edu.co

ESTUDIO DEL SECTOR:

ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN.

MAYO 2025

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

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 3
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO 3
3. FICHA RESUMEN (Perspectiva comercial) 4
4. ANÁLISIS DEL ENTORNO 4
4.1 Análisis del mercado 4
4.1.1 Aspectos generales del mercado 5
4.2 Ofertas de inmuebles en Colombia 6
4.2.1 Análisis venta de vivienda en Colombia 6
4.2.2 Análisis del mercado inmobiliario 7
4.2.3 Arrendamiento de inmuebles residenciales por ciudades 7
4.2.4 Análisis de precios de arriendo 8
4.2.5 Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales 9
4.2.6 Análisis de precios de arriendo 9
4.2.7 Conclusiones generales 11
4.2.8 Producto Interno Bruto 12
4.2.9 Índice de Precios al Consumidor 13
4.2.10 Registro Estadístico de Relaciones laborales 15
4.2.11 Empleo en el sector Inmobiliario 15
4.2.12 Encuesta Mensual de Servicios EMS ..... **¡Error! Marcador no definido.**
4.2.13 Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (enero 2025 / enero 2024) ..... **¡Error! Marcador no definido.**
5. ASPECTO TÉCNICO 16
6. ASPECTO LEGAL 17
7. ASPECTO FINANCIERO 17
8. ANÁLISIS DE LA DEMANDA. 18
9. ANÁLISIS DE LA OFERTA. 21
10. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO 23
12. PRESUPUESTO OFICIAL 28

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

1. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento del Art. 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece el "deber de análisis de la Entidades Estatales". La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos. Dicho lo anterior, la Entidad debe dejar constancia de este análisis en los documentos del proceso", dicho lo anterior la Secretaría de Educación del Distrito (SED) realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector.

El presupuesto oficial del presente proceso es de **CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($ 130.382.220),** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar, soportado en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal (CDP) 1794 del 28 de febrero de 2025 y 8 del 20 de marzo de 2025, expedidos por la Dirección Financiera de la SED.

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

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Con el fin de seguir siendo líder de la Política de Gestión Institucional de la SED, la Dirección de Servicios Administrativos con el fin de adelantar el trámite para el arrendamiento de inmuebles para sedes educativas y/o administrativas, ha adelantado acciones, cuya tendencia es garantizar la adecuada prestación del servicio educativo, enmarcado en las políticas distritales actuales.

Es importante indicar que para la vigencia 2024 se suscribió contrato de arrendamiento No. CO1.PCCNTR. 5836024 del 01 de febrero de 2024 por un plazo total de 11 meses.

Con el fin de continuar con el bien inmueble objeto de arrendamiento para la prestación del servicio educativo el contrato presentó dos (2) modificaciones de la siguiente manera:

- 1. Modificación: se realizó adición por un valor de $10.328.122 y se prorrogó el contrato por un mes, estableciendo un plazo total de ejecución de doce (12) meses, hasta de 31 de enero 2025.

- 2. Modificación: se prorroga el contrato por cuatro (4) meses, equivalentes a un valor de $43.460.736, siendo importante señalar que la SED realizó el incremento en el canon de arrendamiento una vez transcurridos doce (12) meses desde la fecha de inicio y 4 meses con el canon ajustado con el incremento del IPC correspondiente a 5.2% decretado por el Gobierno Nacional.

En virtud de lo anterior, el valor total del contrato se estableció por un valor de CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($167.398.200),hasta el 03 de junio de 2025.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se informa que el bien inmueble objeto de arrendamiento cumple con los estándares técnicos determinados por la SED y se mantiene la necesidad de continuar con el bien inmueble objeto de arrendamiento, para la prestación del servicio administrativo y teniendo en cuenta los compromisos establecidos con las instituciones educativas y, en donde actualmente la Secretaría de Educación no cuenta con la infraestructura física, es así como, se hace necesario contar con instalaciones idóneas, que cumplan con las características necesarias para adelantar el proceso administrativo y garantizar la atención a la ciudadanía de la localidad San Cristóbal, orientada al funcionamiento a cabalidad de la **DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL** de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

3. FICHA RESUMEN (Perspectiva comercial)

FICHA RESUMEN DEL ESTUDIO			
Objeto del proceso	Arrendamiento de los predios identificados con la DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL**,** de la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento **DE LA DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN.**		
Área solicitante	Dirección de Servicios Administrativos		
Fecha de Inicio del estudio de sector	Abril 15 de 2025	Fecha de finalización	Abril 22 de 2025
Valor estimado del contrato	**CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($ 130.382.220)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.		
Plazo estimado de ejecución	DOCE (12) meses.		
Modalidad de Contratación	**CONTRATACION DIRECTA**		

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

4. ANÁLISIS DEL ENTORNO

4.1 Análisis del mercado

4.1.1 Aspectos generales del mercado

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

La construcción, piedra angular de la política económica y social en Colombia, enfrentó desafíos significativos en 2024 que obstaculizaron su progreso natural. Sin embargo, 2025 se presenta como una oportunidad crucial para revitalizar este sector económico, abarcando tanto la construcción de edificaciones, principalmente viviendas, como la de infraestructuras comerciales.

Los gremios del sector han identificado con precisión la coyuntura actual. En el ámbito de la construcción de edificaciones, Camacol reporta una disminución de más de 50% en las preventas de viviendas durante 2023 y 2024, por lo que se anticipan retrasos en la construcción de viviendas formales en 2025 y posiblemente un aumento en la vivienda informal debido a la creciente demanda.

A pesar de estos desafíos, el año 2024 concluye con un punto de inflexión alentador, respaldado por la iniciación de la entrega de subsidios familiares de vivienda para VIS y la tendencia a la baja de las tasas de interés.[1]

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

Sin embargo, lo previsto a fin de años, el informe económico de Camacol “Coyuntura y retos para el sector de la Construcción en 2024” deja en claro las causas y los posibles escenarios desde: la óptica de la oferta, el bajo crecimiento en 2023 se explicó por el desempeño de los sectores tradicionales, como la industria (-3,6%), el comercio (-2,8%) y la construcción (-4,1%). En conjunto estos tres sectores restaron 1,1 puntos porcentuales a la variación del PIB. Al interior de la construcción, tanto el subsector de obras civiles (-12,3%) como las edificaciones (-0,04%) cerraron el año con variaciones negativas.[2]Sin embargo el 2025 iniciará con mucha expectativa ya que uno de los factores determinantes será el comportamiento de las tasas de interés, que dinamizaron las ventas en el último tramo del 2024. En noviembre, la comercialización de vivienda acumuló un crecimiento del 1,7 % y cerraría el año cercano al 3 %[3]

En cuanto a la infraestructura, el balance de la Cámara Colombiana de Infraestructura (CCI) para 2024 revela un promedio de 75% de ejecución en el programa de concesiones 4G, y la construcción de la infraestructura 5G está programada para comenzar. Las nuevas administraciones municipales

[1] Comparar: https://www.larepublica.co/analisis/sergio-mutis-caballero-500033/la-construccion-para-2024-3778908
[2] Ver en: https://camacol.co/sites/default/files/descargables/Informe_Econ%C3%B3mico_119.pdf
3 https://camacol.co/actualidad/publicaciones/revista-urbana/103/editorial/el-2025-ano-de-expectativas

han sido respaldadas por el electorado con programas de apoyo a la construcción, destacando proyectos como las líneas del Metro en Bogotá y la infraestructura social planificada. Además, como visión de futuro, existe el plan maestro de transporte Intermodal actualizado con vigencia 2021 - 2051; de forma complementaria, el CONPES 4118 establece la política nacional portuaria.

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

En consonancia con los objetivos medioambientales del Gobierno Nacional, es imperativo que la construcción en Colombia continúe avanzando hacia la sostenibilidad. El Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, líder en construcción cero carbono y certificación internacional de estándares sostenibles, desempeña un papel crucial en esta transformación.

A pesar de las pérdidas sufridas en 2024, la construcción se proyecta hacia 2025 con optimismo, aspirando a retomar la senda del crecimiento, la generación de patrimonio y la creación de empleo. Es fundamental reconocer la importancia estratégica de este sector como motor para el desarrollo económico y social del país.

En 2025, el mercado de vivienda nueva en Bogotá y Cundinamarca podría reactivarse con la venta de 63,000 unidades, un 14% más que en 2024, según Camacol. Sin embargo, el inicio de año mostró señales mixtas.

- ✓ Ventas de vivienda.
  - En enero de 2025, las ventas totales de vivienda aumentaron 0.9%, impulsadas por el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS).
  - En el mismo periodo, las viviendas no VIS cayeron 5.9%.
  - Los lanzamientos de proyectos de vivienda disminuyeron 16.6%.

- ✓ Factores que impactan el sector
  - El Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el salario mínimo impactan los precios de la vivienda.
  - La dinámica de costos, como los laborales y de materiales, es crucial para la recuperación del sector.
  - La sostenibilidad y la eficiencia energética son factores decisivos para la valorización de los inmuebles.

4.2 Ofertas de inmuebles en Colombia

4.2.1 Análisis venta de vivienda en Colombia

Según informe especial de Estabilidad Financiera - septiembre 2024 el cual indica el análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia desde finales de 2023 el PIB del sector constructor continúa cayendo por cuenta de la contracción del sector residencial y no residencial.

En cuanto al portafolio de créditos, la cartera de vivienda también se contrae, con excepción de los créditos indexados a la inflación.

Finalmente, solo los desembolsos para la adquisición de vivienda crecen a niveles reales positivos motivados por la dinámica de la vivienda de bajo valor (VIS).

"*El crecimiento de 2024 se ha visto impulsado principalmente por las bajas tasas de interés y el desarrollo de proyectos VIS en ciudades de alta demanda como Bogotá, Cali y Medellín*", explicó Mauricio Torres Romero, gerente de Ciencuadras, en el lanzamiento del 3er Informe Inmobiliario de 2024 de la plataforma.

Por otro lado, las ventas de vivienda registraron un crecimiento real del 6% a junio pasado, y se estima un crecimiento real de las ventas del 16.2% para el cierre de este año. Frente a la economía colombiana crecerá un 1,3% en 2024 y un 3,2% en 2025, de acuerdo con proyecciones del Banco Mundial, lo que hace notar que la inflación en Colombia continuará disminuyendo, alcanzando un 5,4% en diciembre de 2024 y un 3,8% a finales de 2025.

4.2.2 Análisis del mercado inmobiliario

La economía colombiana, igual que todas las del mundo, se ha visto impactada por los efectos de los recientes eventos inesperados y desafortunados que han ocurrido en el planeta. En este sentido, datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) indican una disminución del 14% en ventas de vivienda durante el año 2024.

Además, en este nuevo año, la dinámica cambiante del mercado inmobiliario estará orientada hacia la digitalización y la transformación tecnológica. Se hará énfasis en la experiencia del usuario y la optimización de la eficiencia operativa, a través de herramientas como la realidad virtual, la inteligencia artificial y el análisis de datos. Estas iniciativas, no solo impulsan la competitividad, sino que posicionan a los intermediarios inmobiliarios como promotores del cambio hacia un futuro más sólido y sostenible.

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

4.2.3 Arrendamiento de inmuebles residenciales por ciudades4

En diciembre de 2024, el crecimiento anual de los cánones de arrendamiento en inmuebles no residenciales fue de 11.0% para bodegas, 10.7% para locales y 10.2% para oficinas, mostrando una desaceleración desde los picos de 2023, especialmente en oficinas.

[4] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/07/II-Informe-Trimestral-2024-comprimido.pdf

Aun así, estas tasas siguen por encima de la inflación de 2023 (9.3%), influenciadas por la baja vacancia de inmuebles en venta y arriendo.

En relación a las ciudades, Medellín tuvo el mayor aumento en locales (11.8%), mientras que Bucaramanga registró el menor (9.5%). En oficinas, Medellín, Barranquilla, Cali y Bucaramanga superaron el 10%, mientras Bogotá tuvo el menor incremento (8.9%). En bodegas, los mayores aumentos se dieron en Cali (11.5%), Bucaramanga (11.4%) y Medellín (11.2%), con Cartagena registrando el menor (7.6%).



Locales

Ciudades	Índice ELDRI* AGO-23	JUL-24	AGO-24	Var. % Anual	Frente al total
Barranquilla	142.8	155.4	157.9	10.6	
Bogotá	132.6	145.2	146.0	10.1	
Bucaramanga	128.2	139.5	140.4	9.5	
Cali	139.9	154.0	154.9	10.7	
Cartagena	142.1	155.7	156.5	10.2	
Medellín	144.6	160.5	161.6	11.8	
Otras	138.6	151.0	152.3	9.9	
Total	**138.6**	**152.3**	**153.5**	**10.7**	

Oficinas

Barranquilla	145.3	159.6	161.6	11.2	
Bogotá	127.0	136.8	138.3	8.9	
Bucaramanga	124.1	137.4	137.0	10.4	
Cali	138.5	152.7	153.5	10.9	
Cartagena	136.2	147.7	149.2	9.6	
Medellín	142.9	158.8	159.6	11.7	
Otras	130.2	142.1	142.7	9.6	
Total	**134.1**	**146.8**	**147.9**	**10.2**	

Bodegas

Barranquilla	145.4	160.0	160.2	10.2	
Bogotá	135.3	148.7	149.8	10.7	
Bucaramanga	132.5	144.5	147.7	11.4	
Cali	137.9	152.9	153.7	11.5	
Cartagena	147.6	158.8	158.8	7.6	
Medellín	143.7	158.9	159.8	11.2	
Otras	127.9	140.9	142.2	11.1	
Total	**138.5**	**152.6**	**153.6**	**11.0**	

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

4.2.4 Análisis de precios de arriendo

El comportamiento de los arriendos en Colombia a lo largo del 2024 reflejó variaciones marcadas. Los precios alcanzaron su pico más alto en el tercer trimestre, tanto para apartamentos como para casas, pero experimentaron una caída en el último trimestre debido a un aumento considerable en la oferta registrado en noviembre.

Por otro lado, ciudades intermedias como Medellín y Barranquilla vivieron un incremento en la demanda, lo que impulsó los precios especialmente a mitad de año. En general, el mercado de arriendo en 2024 estuvo influenciado por una combinación de ajustes en la oferta y demanda, generando fluctuaciones en los valores a lo largo del año.

Inmuebles en arriendo	I TRIMESTRE 2024	II TRIMESTRE 2024	III TRIMESTRE 2024	IV TRIMESTRE 2024
Apartamento	$ 2.400.000	$ 2.300.000	$ 2.900.000	$ 2.550.000
Casa	$ 5.300.000	$ 4.800.000	$ 5.700.000	$ 5.000.000

Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

4.2.5 Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales[5]

El segmento de inmuebles no residenciales En los cánones de arrendamiento no residenciales de las principales ciudades del país, observamos que en locales comerciales sobresalen los altos crecimientos anuales: Medellín (13.3%), seguido de Barranquilla (12.7%) y Cali (12.3%). La menor tasa la registró Bucaramanga (10.5%). En el caso de bodegas, otras ciudades (13.3%), Medellín (13.2%) y Bogotá (12.9%) conservaron las mayores expansiones anuales. Por su parte, Cartagena tuvo el menor crecimiento anual (8.3%).

ELDRI - Inmuebles residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

Locales

Ciudades	Índice ELDRI*			Var. %	Frente al total
	MAY-23	ABR-24	MAY-24	Anual	
Barranquilla	131.8	147.1	148.5	12.7	
Bogotá	122.2	136.1	137.0	12.1	
Bucaramanga	120.7	132.0	133.4	10.5	
Cali	129.7	144.5	145.7	12.3	
Cartagena	133.8	146.0	148.2	10.8	
Medellín	134.5	150.9	152.4	13.3	
Otras	130.5	144.3	145.5	11.5	
Total	**128.9**	**143.5**	**144.8**	**12.4**	

Bodegas

Barranquilla	130.6	146.8	144.7	12.7	
Bogotá	124.6	139.8	140.8	13.0	
Bucaramanga	126.2	140.1	140.1	11.6	
Cali	129.5	144.6	146.1	12.8	
Cartagena	139.2	150.7	150.7	8.3	
Medellín	133.0	149.3	150.6	13.2	
Otras	120.7	136.3	136.8	13.3	
Total	**128.4**	**144.0**	**145.0**	**12.9**	

Bodegas

Barranquilla	130.6	146.8	144.7	12.7	
Bogotá	124.6	139.8	140.8	13.0	
Bucaramanga	126.2	140.1	140.1	11.6	
Cali	129.5	144.6	146.1	12.8	
Cartagena	139.2	150.7	150.7	8.3	
Medellín	133.0	149.3	150.6	13.2	
Otras	120.7	136.3	136.8	13.3	
Total	**128.4**	**144.0**	**145.0**	**12.9**	

Fuente: *Banco Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos con información de El Libertador.*

** El indicador Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) estudia los inmuebles no residenciales en Colombia para cualquier estratificación.*

4.2.6 Análisis de precios de arriendo

[5] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/07/II-Informe-Trimestral-2024-comprimido.pdf

El 2025, está el aumento del arriendo. Este aumento está regulado por la Ley 820 del 2003, e indica que lo máximo que puede aumentar el arriendo es el IPC del año inmediatamente anterior. De esta manera el 09 de enero, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), informó que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2024 fue de 5,20%, lo que define cuánto pueden aumentar los cánones de arriendo en 2025., esta cifra se ubica por debajo de la registrada en 2023, que alcanzó el 9.28%.

En diciembre de 2024, el crecimiento anual de los cánones de arrendamiento en inmuebles no residenciales fue de 11.0% para bodegas, 10.7% para locales y 10.2% para oficinas, mostrando una desaceleración desde los picos de 2023, especialmente en oficinas. Aun así, estas tasas siguen por encima de la inflación de 2023 (9.3%), influenciadas por la baja vacancia de inmuebles en venta y arriendo.

Con relación a las ciudades, los mayores aumentos en cánones de casas se dieron en otras ciudades (10.1%), Medellín y Cali (9.8%). Para apartamentos, Cartagena (10.3%), Cali (9.6%), Bucaramanga (9.5%) y Medellín (9.4%) superaron el promedio nacional.

Casas

Ciudades	Índice ELDRI*			Var. %	Frente al total
	DIC-23	NOV-24	DIC24	Anual	
Barranquilla	132.5	143.4	144.1	8.7	
Bogotá	129.0	140.6	141.5	9.7	
Bucaramanga	124.3	134.1	135.0	8.6	
Cali	129.5	140.6	142.2	9.8	
Cartagena	122.3	130.5	13.03	8.7	
Medellín	134.2	146.6	147.4	9.8	
Otras	128.8	140.6	141.8	10.1	
Total	**130.0**	**141.4**	**142.4**	**9.6**	

Apartamentos

Barranquilla	130.7	141.5	142.6	9.1	
Bogotá	128.7	139.6	140.6	9.2	
Bucaramanga	123.3	133.9	135.0	9.5	
Cali	128.6	140.0	141.0	9.6	
Cartagena	126.4	138.1	139.4	10.3	
Medellín	130.5	141.8	142.8	9.4	
Otras	127.6	138.1	139.1	9	
Total	**128.9**	**140.0**	**141.0**	**9.3**	

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

- Inmuebles residenciales (casas y apartamentos):

Bogotá lidera las búsquedas tanto para casas (25%) como para apartamentos (30%), lo que refleja su alta demanda residencial debido a su densidad poblacional y papel como capital del país.

Medellín y Cali también tienen una participación destacada, con porcentajes que oscilan entre el 20% y 25%, mostrando su relevancia como ciudades principales en crecimiento residencial.

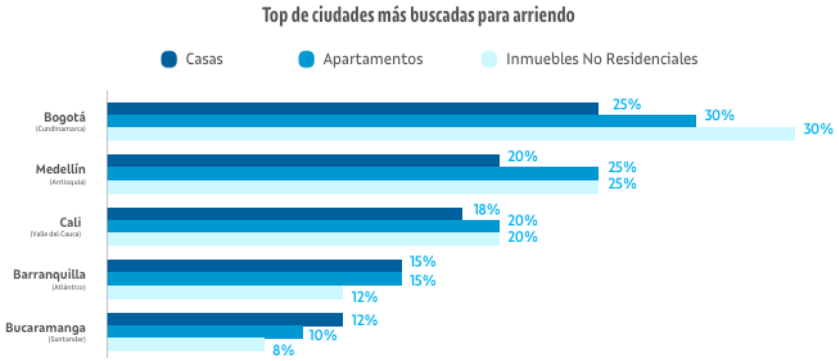
Bucaramanga tiene una menor participación en casas (12%) y apartamentos (10%), lo que puede estar asociado a su menor tamaño y población en comparación con otras ciudades principales.

- Inmuebles no residenciales:

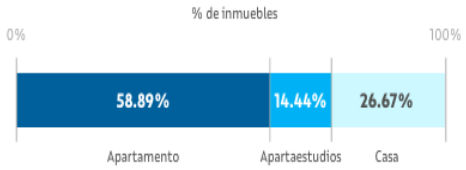
Bogotá sigue siendo el epicentro de mayor demanda, con un 35% de búsquedas, lo cual es

consistente con su posición como el principal centro económico y comercial de Colombia.

Medellín y Cali mantienen una demanda significativa en este segmento (25% y 20%, respectivamente), lo que refleja su desarrollo empresarial e industrial.



Barranquilla (12%) y Pereira (8%) tienen menor participación, posiblemente debido a la concentración de actividades comerciales más específicas o regionalizadas.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2024.

4.2.7 Conclusiones generales[6]

Comportamiento de los inmuebles en Colombia: nuevos, usados y en arriendo, en el año 2024

- **Actividad Económica Colombia**: El 2024 presentó importantes transformaciones influenciadas por la reducción progresiva de las tasas de interés, la inflación y los cambios en la oferta y demanda. Dado que, el aumento de la demanda de viviendas tipo casa, que pasó del 11,85% en 2023 al 19,25% en 2024, mientras que los apartamentos redujeron su participación en el mercado.

  Además, ciudades como Bogotá, Barranquilla y Cali consolidaron su presencia en el sector inmobiliario, mientras que Medellín experimentó una leve contracción.

  El panorama de la financiación en 2024 mostró señales claras de recuperación. La colocación

[6] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/07/II-Informe-Trimestral-2024-comprimido.pdf

de créditos hipotecarios creció un sólido 33,5% frente al último trimestre de 2023, destacándose una preferencia por el segmento No VIS en pesos. Este comportamiento refleja una mayor confianza en la estabilidad financiera del país. Además, la reducción de las tasas de interés, que se ubicaron entre el 11% y el 13%, fue un factor clave para dinamizar el mercado, facilitando decisiones de compra más rápidas y segura

- **Vivienda nueva**: Este segmento registró una recuperación del 31,5% en las ventas, con un crecimiento significativo en la categoría de Vivienda de Interés Social (VIS) y un aumento más moderado en la vivienda No VIS.

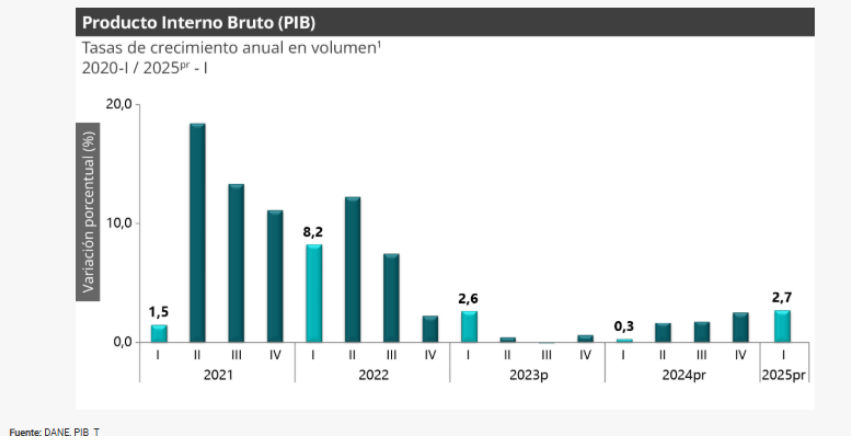
  Esta recuperación estuvo impulsada por la reducción en las tasas de crédito hipotecario, que disminuyeron de manera sostenida a lo largo del año, facilitando el acceso a financiamiento y estimulando la compra de vivienda.

- **Arriendo**: El mercado inmobiliario apunta hacia una tendencia de estabilización, impulsada por mejores condiciones de crédito y un crecimiento sostenido en ciudades intermedias.

  Con este panorama, el sector se perfila para entrar en un nuevo ciclo de consolidación, abriendo oportunidades tanto para compradores como para arrendadores e inversionistas.

4.2.8 Producto Interno Bruto[7]

El indicador del Producto Interno Bruto - PIB presentado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, indica que el primer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,7% respecto al mismo periodo de 2024pr.



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE,
Información actualizada el 15 de mayo de 2025

[7] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

- **Frente a las actividades inmobiliarias:**

En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025pr-I / 2024pr-I	2025pr-I / 2024pr-IV
Actividades inmobiliarias	2,1	0,5

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, Información actualizada el 15 de mayo de 2025

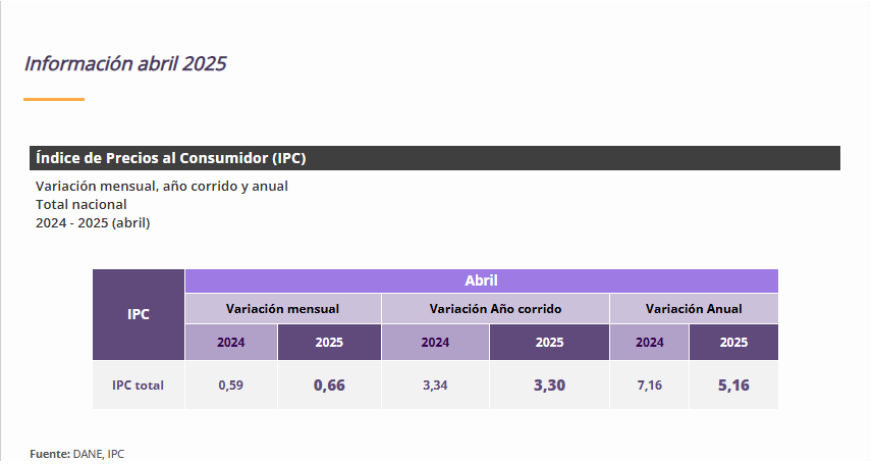
4.2.9 Índice de Precios al Consumidor[8]

"En abril de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,66%, la variación año corrido fue 3,30% y la anual 5,16%.

En abril de 2025 la variación anual del IPC fue 5,16%, es decir, 2,00 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 7,16%.

El comportamiento mensual del IPC total en abril de 2025 (0,66%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,10%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,74%).

8 https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/mar2025/bol-IPC-mar2025.pdf



Información abril 2025

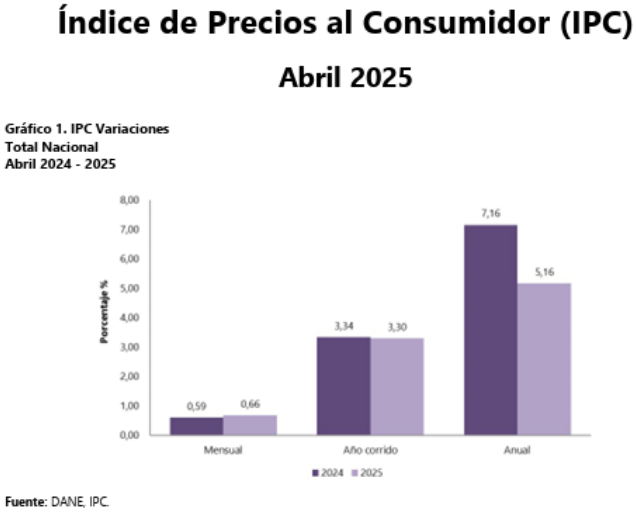
Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (abril)

IPC	Abril					
	Variación mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,59	**0,66**	3,34	**3,30**	7,16	**5,16**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, Información actualizada el 12 de mayo de 2025



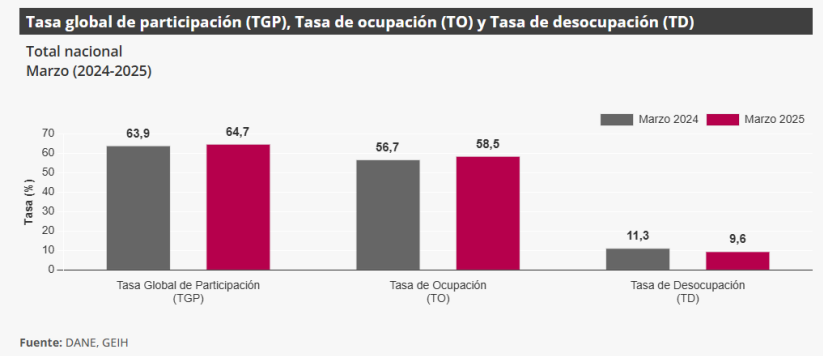
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, Información actualizada el 12 de mayo de 2025

En el mes de abril de 2025, el IPC registró una variación de 0,66% en comparación con marzo de 2025, dos divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,66%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,10%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,74%). Por debajo se ubicaron: Restaurantes y hoteles (0,63%), Bienes y servicios diversos (0,61%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,53%), Transporte (0,49%), Recreación y cultura (0,45%), Prendas de vestir y calzado (0,40%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,38%), Salud (0,38%), Educación (0,03%) y por último, Información y comunicación (-0,19%) [9]

[9] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/mar2025/bol-IPC-mar2025.pdf

4.2.10 Registro Estadístico de Relaciones laborales[10]

Para el mes de marzo de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,6%, lo que representó una disminución de 1,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (11,3%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, mientras que en marzo de 2024 fue 63,9%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,5%, lo que representó un aumento de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (56,7%).



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE,
Registro Estadístico de Información laboral - GEIH
Información actualizada el 12 de mayo de 2025

En marzo de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,3%, lo que representó una disminución de 1,4 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (10,8%). La tasa global de participación se ubicó en 67,4% y la tasa de ocupación en 61,1%, mientras que en marzo de 2024 estas tasas fueron 67,1% y 59,9%, respectivamente.

4.2.11 Empleo en el sector Inmobiliario[11]

En el mes de marzo de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.702 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,7 puntos porcentuales); Industrias manufactureras (1,0 puntos porcentuales) y Alojamiento y servicios de comida (0,7 puntos porcentuales)

4.2.12 Encuesta Mensual de Servicios EMS[12]

En marzo de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con marzo de 2024.

[10] DANE, Registro Estadístico de Información laboral - GEIH) Ver en https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

[11] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-dic2024.pdf

[12] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-mar2025.pdf

La Encuesta Mensual de Servicios que contempla varias mejoras metodológicas como la inclusión de resultados de la variable variación de los salarios promedio por subsector de servicios y tipo de contratación.

De esta manera la encuesta informa que catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, cuatro presentaron incremento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron aumento en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta marzo de 2024



Fuente: DANE, EMS.

5. ASPECTO TÉCNICO[13]

Es necesario aclarar que la contratación del espacio se requiere precisamente motivada por la intención de continuar con la misionalidad de la institución y brindar mejores condiciones para la orientación y así prestar el mejor servicio a la comunidad que atiende la DIRECCIÓN LOCAL DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO. En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se informa que el área solicitante realizó visita de campo el 04 de marzo del 2025, a la zona para la identificación de posibles opciones y/o alternativas de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, verificando su viabilidad, información que se encuentra detallada en el Informe Técnico del 12 de marzo del 2025 para un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble.

En consecuencia, se establece que la contingencia puede atenderse mediante un contrato de

[13] Información extraída del documento de INFORME TECNICO DLE Ciudad Bolívar el cual hace parte integral del presente proceso.

arrendamiento del predio ubicado en los siguientes predios: DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL cuyas características de otros elementos de infraestructura, se evidencia que:

- Las oficinas donde funciona la sede administrativa de San Cristóbal se encuentran ubicadas en el tercer (3) piso del bloque sur de los claustros que conforman la Iglesia del 20 de Julio. El espacio consta de una planta libre al interior con columnas estructurales donde se encuentran los puestos de trabajo, acabado de pisos en tableta de granito pulido, mampostería en pintura sobre pañete, placa de techo en pintura e iluminación en panel led de 60x60. Iluminación y ventilación natural

Se indica que el predio cumple con las expectativas de la SED, sin embargo, se debe dar cumplimiento los requerimientos y recomendaciones que se relacionan en el informe técnico, donde se menciona que se deben atenderse obligatoriamente con el ánimo de mejorar los espacios y como condición para continuar con el proceso de arrendamiento. Cabe anotar que, si en la ejecución de las obras solicitadas se presentan imprevistos, estos deberán ser atendidos con carácter prioritario y ajustarse según indicaciones.

6. ASPECTO LEGAL

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

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

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

7. ASPECTO FINANCIERO

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

8. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

8.1 Histórico de las adquisiciones

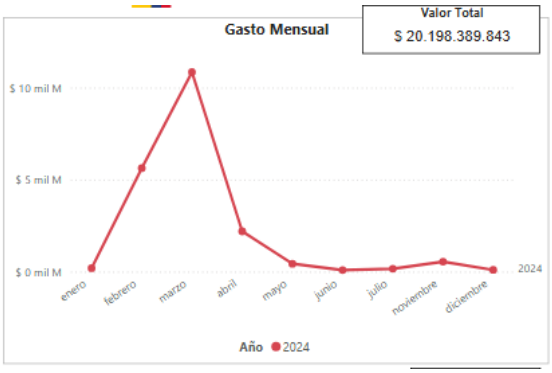
Al consultar en SECOP II, el histórico de las contrataciones de arrendamientos adelantadas por la Secretaría de Educación del Distrito para la vigencia 2024 se encontraron los siguientes procesos.

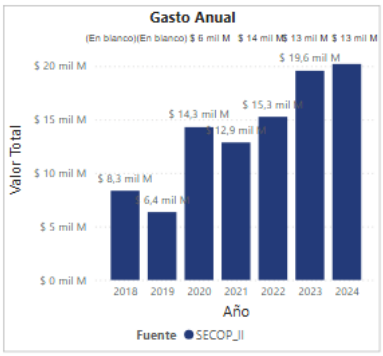
	NUMERO DE CONTRATO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO
1	CO1.PCCNTR.6058460	$ 905.826.423	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LAS DIRECCIONES CALLE 132 Nro. 133 A - 43; CARRERA 135 Nro. 130 A - 09 Y CARRERA 135 Nro. 130 A - 06, DE LA LOCALIDAD DE SUBA, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
2	CO1.PCCNTR.5946032	$ 475.330.168	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CARRERA 96 N° 129 C - 76, DE LA LOCALIDAD DE SUBA, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
3	CO1.PCCNTR.6064703	$ 756.201.540	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 123 N° 129 D - 55, DE LA LOCALIDAD DE SUBA, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.
4	CO1.PCCNTR.6032987	$ 119.708.712	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CARRERA 102 # 131 - 66, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO
5	CO1.PCCNTR.6071828	$ 76.708.592	Contratación directa.	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CARRERA 88 C No. 128 B - 29 DE LA LOCALIDAD DE SUBA, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

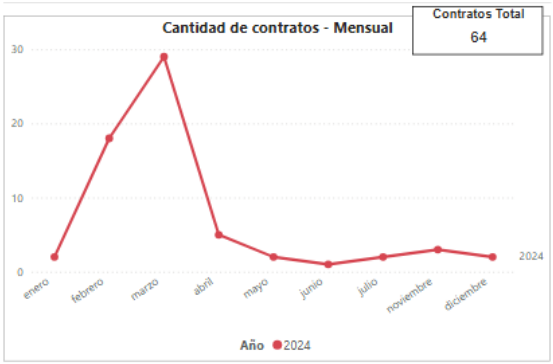
De igual forma, se analiza la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, el cual nos muestra que la SED en la vigencia 2024 tuvo un gasto total de $20.198.389.843, siendo los periodos de las contrataciones más representativas en los meses de febrero a abril. Así mismo, el número de contratos fue de 64 y la modalidad de selección fue la contratación directa.

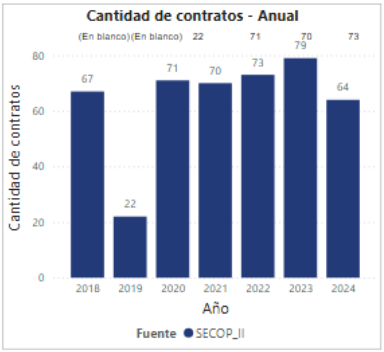
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	64	$ 20.198.389.843	100,00%	64	$ 20.198.389.843	100,00%
Total	**64**	**$ 20.198.389.843**	**100,00%**	**64**	**$ 20.198.389.843**	**100,00%**









8.2 Histórico de las adquisiciones – otras entidades

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

NUMERO DE PROESO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	ENTIDAD	OBJETO
ICBF-CD-784-2024BOY	$ 3.085.211	Contratación directa	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR –	PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL OTANCHE DEL ICBF

NUMERO DE PROESO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	ENTIDAD	OBJETO
			REGIONAL BOYACA	
DTCA-CAR-008-2024	$12.220.800	Contratación directa	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL CARIBE	CA10-001 CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DEL ÁREA PROTEGIDA SANTUARIO DE FAUNA ACANDÍ PLAYÓN Y PLAYONA, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE ACANDÍ, CHOCÓ, PARA FORTALECER LAS CAPACIDADES GERENCIALES Y ORGANIZACIONALES DE CADA UNIDAD, INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 # 6 - 43 CALLE ADAM ARRIAGA ANDRADE EN EL MUNICIPIO DE ACANDÍ, CHOCÓ
CT-2024-001399	$75.380.000	Contratación directa	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.	ARRIENDO DE INMUEBLE EN EL CORREGIMIENTO DE PUERTO VALDIVIA, MUNICIPIO DE VALDIVIA, PARA INSTALACIÓN DEL CENTRO DE SALUD. MAURICIO CASTILLO JARAMILLO CC 70.531.299
CD 27 DE 2024	$27.460.905	Contratación directa	RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE SINCELEJO	EL ARRIENDO DE UNA SEDE DONDE PUEDA FUNCIONAR EL JUZGADO PROMISCUO DEL DE MUNICIPIO DE LOS PALMITOS - DEPARTAMENTO DE SUCRE
CD-VA-37-2024	$ 9.800.000	Contratación directa	RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE VALLEDUPAR	ARRIENDO INMUEBLE PUEBLO BELLO

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



Información del MAE de otras entidades[14]

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

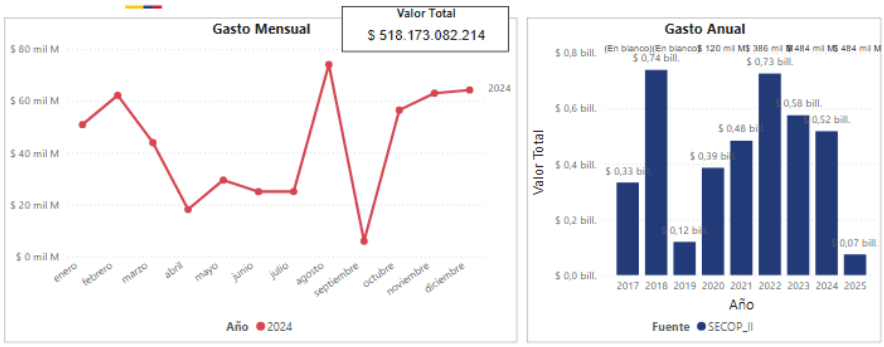
9. ANÁLISIS DE LA OFERTA.

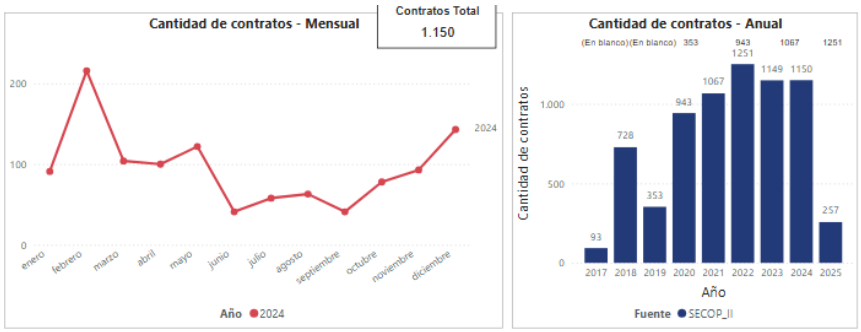
Con el objetivo de conocer una muestra de los potenciales proveedores para llevar a cabo el análisis de la oferta, se procedió a examinar la base de datos pública del SECOP, tomando como referencia los siguientes criterios:

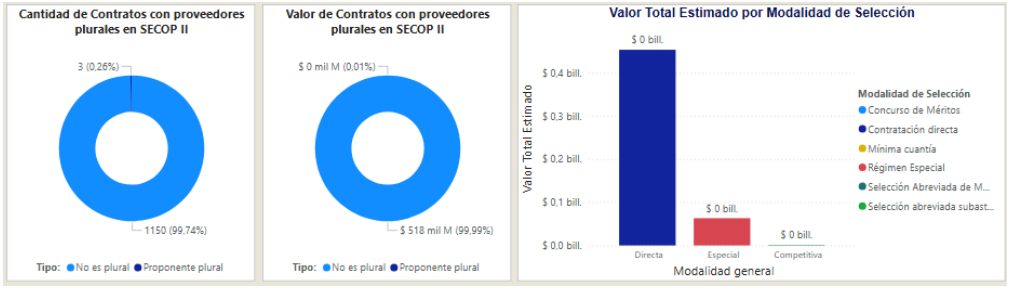
- Código principal de naciones unidas 80131500.
- Contratos en la ciudad de Bogotá
- Año: 2024

De acuerdo con lo anterior se obtuvo los siguientes resultados:

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







Así mismo, se analiza la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, el cual nos muestra que en la vigencia 2024 las Entidades tuvieron un gasto total de $518.173.082.214, siendo los periodos de las contrataciones más fuertes en los meses de febrero a junio y diciembre.

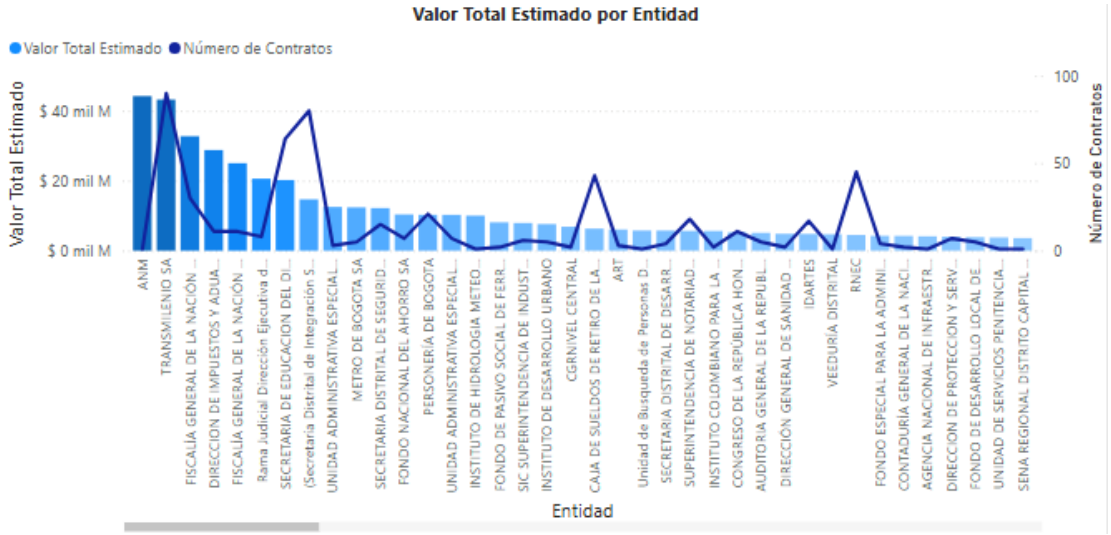
El número de contratos fue de 1.150 y las modalidades de selección más utilizadas fueron la contratación directa y un poco el régimen especial, como se puede evidenciar en las gráficas relacionadas a continuación:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	1150	$ 518.173.082.214	100,00%	1150	$ 518.173.082.214	100,00%
Total	**1150**	**$ 518.173.082.214**	**100,00%**	**1150**	**$ 518.173.082.214**	**100,00%**

PROVEEDORES CON CANTIDAD DE CONTRATOS Y VALORES ESTIMADOS DE CONTRATO.

A continuación, se detallan por cada uno de los proveedores el valor estimado de los contratos y la cantidad de contratos, de acuerdo con los criterios de búsqueda detallados anteriormente:



10. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO[15]

Es preciso señalar que no hay espacio suficiente en la sede de la Secretaría de Educación del Distrito para ejecutar el objeto a contratar. Así las cosas, se evidencia la necesidad de contar con un inmueble cuyo objetivo es atender los temas administrativos de la población registrada en el Sistema de Matrículas de las IED de la localidad de Ciudad Bolívar; que por las anteriores razones se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento.

Se hace un comparativo de los cánones de arrendamiento en los años relacionados, como también una relación de los diferentes precios de acuerdo con el estudio en la cual se establece los precios del metro cuadrado y concluyendo que la variación del valor del canon ha correspondido a porcentajes

[15] Información extraída de la base de datos histórico de contratación de procesos de arrendamiento de la Dirección de Servicios Administrativos de la Secretaria de Educación del Distrito.

similares al IPC de cierre de cada año fiscal, por tanto, está dentro de los precios de mercado del sector.

- **COMPARATIVO CANONES DE ARRENDAMIENTO**

EMPRESA ARRENDADORA	Contrato NO.	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Valor Mensual	Plazo (meses)	Valor Total	Variación (%)	Valor m²
DILE SAN CRISTOBAL	CO1.PCCNTR.4668396	1/03/2023	31/01/2024	$ 9.451.063	**11**	$103.961.693	0,00%	$ 17.183,75
DILE SAN CRISTOBAL	CO1.PCCNTR.5836024	1/02/2024	31/12/2024	$ 10.328.122	**11**	$113.609.342	9,28%	$18.778,40
DILE SAN CRISTOBAL (1. Modificación: Se prorrogó y adicionó por un tiempo de un (1) mes)	CO1.PCCNTR.5836024	1/01/2025	31/01/2025	$10.328.122	**1**	$10.328.122	0,00%	$18.778,40
DILE SAN CRISTOBAL (2. Modificación: Se prorrogó y adicionó por un tiempo de cuatro (4) meses)	CO1.PCCNTR.5836024	1/02/2025	31/05/2025	$10.865.184	**4**	$43.460.736	5,20%	$19.754,88
DILE SAN CRISTOBAL	**Contrato nuevo**	1/06/2025	31/07/2026	$10.865.185,00	**12**	$130.382.220,00	**0,00%**	$19.754,88

Se hace un comparativo desde el 2023 hasta el 2025 de los cánones de arrendamiento en los años relacionados, como también una relación de los diferentes precios de acuerdo con el estudio en la cual se establece los precios del metro cuadrado y concluyendo que la variación del valor del canon ha correspondido a porcentajes similares al IPC de cierre de cada año fiscal, por tanto, está dentro de los precios de mercado del sector. Se evidencia que dentro del contrato CO1.PCCNTR. 5836024-2024, ya se habían realizado los incrementos requeridos; por tal motivo para el presente contrato se mantiene el Valor mt2 en $19.754,88

De esta manera y con el objetivo de mantener actualizada la información respecto a las condiciones del mercado inmobiliario, la entidad ha llevado a cabo un análisis comparativo con los precios vigentes para determinar el valor del metro cuadrado en la localidad de SAN CRISTOBAL.

Este proceso ha involucrado la consulta de inmuebles similares en dicha área, utilizando como referencia la plataforma de Finca Raíz, así:

INMUEBLE	Valor MENSUAL	m² construido	VALOR m²
Consulta Arriendo Bodega Finca Raíz - Localidad de San Cristóbal	$ 15.000.000,00	800,00	$ 18.750,00
Consulta Arriendo Edificio Finca Raíz - Localidad de San Cristóbal	$ 6.000.000,00	326,00	$ 18.404,91
Consulta Arriendo Edificio Finca Raíz - Localidad de San Cristóbal	$ 50.000.000,00	1400,00	$ 35.714,29
Consulta Arriendo Bodega Finca Raíz - Localidad de San Cristóbal	$ 17.800.000,00	726,00	$ 24.517,91

Teniendo en cuenta que los valores por metro cuadrado de los predios consultados presentan una variación significativa entre sí, se toma como medida de tendencia central, el cálculo de la media aritmética.

I. Para calcular la mediana, se tomaron los valores anteriormente mencionados para cada año y se seleccionó la oferta al final de la lista.
II. Mediante la fórmula de la desviación estándar:

a. $\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(Valor\ de\ la\ oferta_i - Promedio\ de\ las\ ofertas)^2}{n}}$

=DESVEST.P (hoja de cálculo)

III. Se indica el valor mínimo aceptable es igual a la mediana menos una (1) desviación estándar, así:

MEDIANA	$	24.346,78
DESVIACIÓN ESTANDAR	$	8.080,41
COEFICIENTE VARIACIÓN		33,19%

- **Predio seleccionado**

Conforme al documento sobre Visita Técnica al predio realizada 12 de marzo de 2025, para la identificación de posibles opciones y/o alternativas de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, verificando su viabilidad.

GENERALIDADES:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CARRERA 5A No. 27-19 SUR	CHIP: AAA0007XKCX

BARRIO: VEINTE DE JULIO	LOCALIDAD: SAN CRISTOBAL
DIRECCION LOCAL DE SAN CRISTOBAL	PROGRAMA: SEDE ADMINISTRATIVA
FECHA DE SOLICITUD DE LA VISITA:	FECHA DE LA VISITA: 12/03/2025
ANTECEDENTES:	El predio se encuentra en arriendo con la SED desde el año 2019. En este inmueble funciona las Dirección Local de Educación de San Cristóbal
ARRENDATARIO	SOCIEDAD SALESIANA - INSPECTORÍA DE BOGOTÁ

DEPENDENCIA QUE REALIZA LA VISITA: DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

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

LOCALIZACIÓN



AREA DEL PREDIO: 23.868 M2	No DE PISOS: 1 (PISO 3)	AREA TOTAL CONSTRUIDA EN ARRIENDO SED: 550.00 M2 aprox.

Nota: De lo anterior se evidencia que estos predios NO se encuentran en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

En consecuencia, se establece que la contingencia puede atenderse mediante un contrato de arrendamiento de los predios ubicado en la DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, de los que se tomarían en arrendamiento 550.40 m2 que comprende los siguientes espacios:

OFICINAS DE LA DIRECCION LOCAL DE SAN CRISTOBAL		500M2	Las oficinas donde funciona la sede administrativa de San Cristóbal se encuentran ubicadas en el tercer (3) piso del bloque sur de los claustros que conforman la Iglesia del 20 de Julio. El espacio consta de una planta libre al interior con columnas estructurales donde se encuentran los puestos de trabajo, acabado de pisos en tableta de granito pulido, mampostería en pintura sobre pañete, placa de techo en pintura e iluminación en panel led de 60x60. Iluminación y ventilación natural.
OFICINA PARA DIRECTOR	1		El predio cuenta con una oficina para la ubicación del director Local.
PUESTOS DE TRABAJO	17		La sede cuenta con 17 puestos de trabajo para funcionarios de la Dile
SALA DE REUNIONES	2		La sede administrativa cuenta con dos (2) salas de reunión
ARCHIVO	1		La sede cuenta con un (1) espacio para el archivo de la Dirección Local.
ATENCION AL CIUDADANO	1		Cuenta con un espacio amplio y suficiente para la atención al ciudadano y a la comunidad educativa de la zona.
COCINETA	1		La sede cuenta con una cocineta y espacio para comedor.

BATERIAS SANITARIAS	5		Dispone de baños adecuados, suficientes y en buen estado para el uso de los funcionarios.

- **Valor adoptado**

Es importante indicar que, con el fin de estimar los valores de referencia del presente proceso, se mantuvo el valor del canon del contrato de arrendamiento No. CO1.PCCNTR. 5836024-2024, al cual se realizó la indexación de la vigencia 2024, que correspondió a 5,20%.

De acuerdo con el análisis efectuado en consulta de inmuebles similares en dicha área, utilizando como referencia la plataforma de Colegios de la localidad, y de realizar el l comparativo de los mt2, se procede a estimar el valor mínimo aceptable y el valor máximo aceptable, con el cual se identifica que el valor estimado para el presente contrato se encuentra dentro de los valores aceptables, así:

VALOR m² MÍNIMO ACEPTABLE	**$**	**16.266,36**
VALOR m² inmueble objeto de estudio	**$**	**19.754,88**
VALOR m² MÁXIMO ACEPTABLE	**$**	**32.427,19**

De lo anterior se observa que los predios identificados con DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, para el funcionamiento de la DIRECIÓN LOCAL DE SAN CRISTOBAL de la ciudad de Bogotá D.C, se encuentra en un valor aceptable de **$24.346,78** mt2, el cual está dentro del rango de valores de mercado aceptables para este tipo de procesos.

m² construido inmueble objeto de estudio	550,00
VALOR m²	**$ 19.754,88**
VALOR CANON MENSUAL	**$ 10.865.185,00**
PLAZO EJECUCIÓN CONTRATO (meses)	12
VALOR CONTATO	**$ 130.382.220,00**

De esta manera se solicita se tenga en cuenta el inmueble ubicado en las direcciones DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, del propietario **SOCIEDAD SALESIANA** identificada con NIT. **860.008.010,** con un Canon de Arrendamiento Mensual, por valor de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($10.865.185)**, incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.

11. CONCLUSIONES

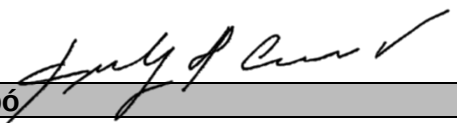
- El estudio del precio del metro cuadrado de arrendamiento revela que el valor del canon de arrendamiento del inmueble objeto del presente estudio, se encuentra dentro de la media

obtenida en el análisis del mercado inmobiliario del sector, lo que confirma que el valor es competitivo y adecuado en función de la oferta y demanda de inmuebles similares.

- Las variaciones anuales del precio han sido evaluadas y se determinó que los ajustes observados en años anteriores no representan incrementos desproporcionados que afecten la estabilidad financiera del contrato.
- Teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento se mantendrá estable por 12 meses brinda previsibilidad y permite una planificación presupuestaria eficiente, evitando impactos negativos en la asignación de recursos.
- El análisis del histórico de contratación de la entidad demuestra que en años anteriores se han realizado contrataciones directas para cubrir la necesidad de espacios educativos, lo que evidencia la continuidad de esta estrategia como una solución efectiva y legalmente viable. Estas contrataciones previas han permitido suplir la demanda de infraestructura académica sin contratiempos y han sentado un precedente para la suscripción de nuevos contratos bajo condiciones similares.
- El inmueble se encuentra en buenas condiciones estructurales y funcionales, garantizando seguridad y confort para su uso educativo. La distribución de los espacios es adecuada para la organización de aulas, oficinas administrativas y zonas complementarias, permitiendo un óptimo desarrollo de las actividades académicas.
- Considerando que la entidad ha realizado contrataciones similares en el pasado para atender esta misma necesidad, se concluye que el arrendamiento es viable y recomendable. Su ejecución permitirá garantizar la continuidad y ampliación de la oferta educativa en la zona sin comprometer la estabilidad presupuestaria ni asumir riesgos contractuales.
- Se concluye que el arrendamiento de este inmueble representa una opción financieramente viable, ya que el costo es proporcional al beneficio que implica la ampliación de la oferta educativa en la zona, sin generar un impacto excesivo en el presupuesto.

12. PRESUPUESTO OFICIAL

La Secretaría de Educación del Distrito se permite indicar que el presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección para el "***DIRECCIÓN CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN."***, y en resultado del análisis realizado es por valor de **CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($ 130.382.220)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.

Firma: 	Firma: 
Elaboró	**Aprobó**
RAFAEL VACA FAJARDO	Fredy Humberto Carrero Velandia
Contratista SED	Director de Servicios Administrativos