De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1., sección 2, subsección 1, del Decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del proyecto de pliegos de condiciones, los pliegos de condiciones y el contrato y deberán contener los siguientes elementos además de los indicados para cada modalidad de selección:

DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	
Fecha emisión estudio	Enero de 2026
Dependencia que elabora el estudio:	Dirección de Gestión Corporativa Subdirección Administrativa y Financiera
Nombre del Director (a) que presenta el estudio y de los miembros del equipo técnico que participaron en su elaboración:	**LINA PAOLA JIMÉNEZ RÍOS** Directora de Gestión Corporativa **JESSICA PAOLA JULIO SERRANO** Subdirectora Administrativa **JORGE ALFREDO NARANJO VELANDIA** Profesional Especializado Subdirección Administrativa y Financiera **EDISON JAVIER BRAVO MIRA** Contratista Apoyo Jurídico SAF
Ítem(s) del Plan de Contratación (Art. 2.2.1.1.1.4.1. Decreto 1082 de 2015)	VERIFICADO POR LUISA FERNANDA GONZÁLEZ
Objeto de la contratación:	Arrendar un inmueble para el desarrollo de actividades misionales de atención presencial, formación y acompañamiento a beneficiarios de los programas y estrategias de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.
Modalidades de Contratación previstas:	1. **Licitación Pública:** ____ 2. **Selección Abreviada:** ____ 2.1. Para la adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes. ____ ● Subasta inversa presencial o electrónica ____ ● Compra por catálogo ____ ● Adquisición en bolsa de productos ____ 2.2. Menor cuantía. ____ 3. **Concurso de Méritos:** ____ 4. **Contratación Directa:** _**X**_ 4.1. Declaración de urgencia manifiesta ____ 4.2. Convenios o contratos interadministrativos ___ 4.3. Empréstito ____ 4.4. Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas __ 4.5. Inexistencia de pluralidad de oferentes ____

	4.6. Arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles _X__ 5. **Mínima Cuantía: ____** 6. **Otro:**
Proyecto(s) de inversión y/o rubro(s) de funcionamiento:	**O21202020070272112 -Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados.**
Valor del contrato (Presupuesto Oficial):	**SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS UN PESOS ($77.618.501) M/CTE incluido IVA, y demás impuestos directos e indirectos a que haya lugar.**

ELEMENTOS DEL ESTUDIO

1. Descripción de la necesidad que la entidad pretende satisfacer con el proceso de contratación.

El Concejo de Bogotá mediante Acuerdo 257 de 2006, dictó las normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y en el artículo 75 se creó la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

Que el Decreto Distrital 437 de 2016, en el artículo 24 le asignó, entre otras funciones a la Dirección de Gestión Corporativa, las siguientes:

(…) "b. Orientar y coordinar la aplicación de las políticas y normas de administración de los recursos físicos; la organización y control de las operaciones financieras y presupuestales, así como de la formulación del proyecto anual del presupuesto. (…)".

Concordante con lo anterior, el literal i) del artículo primero de la resolución No. 500 de 2017, delegó en la Dirección Gestión Corporativa la facultad de *"administrar integralmente los recursos físicos, tecnológicos y de información de esta Secretaría y definir cualquier tipo de circunstancia que guarde relación con los mismos"*.

Que el Decreto Único Sectorial 651 de 2025 establece las siguientes funciones a cargo de la Subdirección de Financiamiento e Inclusión Financiera, en el artículo 22:

"*1. Orientar, estructurar y hacer seguimiento a la implementación de las políticas, programas y proyectos dirigidos a apoyar el acceso al financiamiento y la gestión de riesgos de las unidades productivas para potenciar su crecimiento, productividad y sostenibilidad.*
2. Orientar, estructurar y hacer seguimiento a la implementación de políticas, programas y proyectos que conduzcan a disminuir las barreras de acceso al sistema financiero y promover la inclusión financiera de la población del distrito capital.
3. Identificar y promover reformas al marco regulatorio que faciliten el acceso al financiamiento y la gestión de riesgos de las unidades productivas, así como la inclusión financiera de la población.
4. Orientar y promover la implementación de programas de educación financiera como herramienta para adquirir competencias de gestión, planificación y evaluación de riesgos financieros por parte de los empresarios y la ciudadanía.

5. Propender por la articulación interinstitucional para favorecer la inclusión y educación financiera de los ciudadanos y el acceso al financiamiento de las unidades productivas, con el fin de apoyar la generación de ingresos, disminuir brechas y mejorar la calidad de vida.
6. Las demás que le sean propias o asignadas de acuerdo a la naturaleza de la dependencia".

Así mismo, el citado Decreto establece las siguientes funciones a cargo de la Subdirección de Intermediación, Formalización y Regulación Empresarial, en el artículo 23:

"1. Liderar el diseño, seguimiento e implementación de la política de formalización empresarial, mejoramiento de estructuras empresariales y optimización del sistema regulatorio para la promoción de la competencia y el apoyo al desarrollo empresarial, con el objeto de eliminar barreras de acceso a mercados, simplificar trámites, disminuir costos de transacción y favorecer la contratación laboral.
2. Orientar la definición e implementación de programas de apoyo empresarial pertinentes mediante la elaboración de estudios y documentos para el diagnóstico y generación de propuestas que permitan identificar los obstáculos que impiden el acceso a los mercados y la formalización empresarial para orientar la generación y articulación de políticas sectoriales.
3. Orientar y promover la implementación de programas y estrategias de intermediación de mercados y de promoción y apoyo a la comercialización de las unidades productivas o empresas, para favorecer el crecimiento empresarial, apoyar la sostenibilidad y cerrar las brechas de acceso a mercados.
4. Propender por la efectiva articulación de las instituciones para el logro de los objetivos relacionados con formalización, comercialización, acceso a mercados y optimización de la regulación empresarial para el fortalecimiento del tejido productivo de la ciudad.
5. Las demás que le sean propias o asignadas de acuerdo con la naturaleza de la dependencia".

En concordancia con lo expuesto y atendiendo las necesidades institucionales para el adecuado cumplimiento de las funciones misionales de las dependencias involucradas, la Subdirección de Financiamiento e Inclusión Financiera (SFIF) requiere disponer de un espacio físico destinado a la atención presencial de los ciudadanos interesados en los programas que desarrolla, tales como Emprendópolis y Buena Paga.

La habilitación de este espacio resulta necesaria para garantizar la correcta orientación, acompañamiento y asistencia en el proceso de inscripción, particularmente en las actividades relacionadas con el diligenciamiento de información, la validación documental y el cargue de soportes, las cuales demandan la intervención directa del personal de la SFIF. Esta medida se justifica, además, en la identificación de reprocesos recurrentes derivados de documentos ilegibles, información incompleta o inexacta, situaciones que afectan la eficiencia administrativa y la calidad del proceso de selección de beneficiarios.

Asimismo, la atención presencial se configura como un mecanismo idóneo para mitigar las barreras derivadas de la brecha digital, garantizando el principio de igualdad de acceso a los programas institucionales, especialmente para aquellos usuarios cuyo nivel de alfabetización digital es limitado. En este sentido, la disposición de un punto físico de atención contribuye a materializar los principios de accesibilidad, inclusión, eficiencia, transparencia y servicio al ciudadano que rigen la función administrativa.

Finalmente, los espacios de atención al ciudadano constituyen un instrumento estratégico para fortalecer la relación entre la administración pública y la ciudadanía, promover la inclusión social, productiva, financiera y económica, y garantiz

ar el acceso efectivo a los servicios públicos distritales. Estos entornos facilitan la realización oportuna de trámites, impulsan la participación ciudadana en los procesos de desarrollo territorial y consolidan la confianza en la gestión institucional.

En este marco, es relevante destacar que la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico (SDDE), a través de la Subdirección de Financiamiento e Inclusión Financiera (SFIF), diseña e implementa programas orientados al fortalecimiento de emprendedores, trabajadores informales y microempresas, con el propósito de impulsar la productividad, promover la inclusión financiera y contribuir a la generación de ingresos sostenibles en el Distrito Capital. Estas estrategias se enfocan en facilitar el acceso a productos y servicios financieros formales, así como en brindar procesos de formación y acompañamiento en educación económica y financiera, gestión empresarial y sostenibilidad de los negocios.

Los beneficiarios de dichos programas reciben asesoría especializada para el manejo financiero de sus unidades productivas, el fortalecimiento de sus capacidades administrativas y el acceso a servicios financieros asequibles, eficientes y acordes con sus necesidades. En este contexto, contar con un espacio físico para la atención directa de la ciudadanía se constituye en un factor estratégico para fortalecer la presencia institucional de la Entidad, mejorar los canales de interacción con los usuarios y maximizar el impacto de la oferta misional de la SDDE en materia de desarrollo económico e inclusión productiva.

En este sentido, el arrendamiento de un espacio destinado a la atención presencial permitirá optimizar los procesos de inscripción, orientación y acompañamiento a los potenciales beneficiarios de los programas liderados por la SFIF, garantizando condiciones adecuadas para la prestación del servicio público, la atención personalizada y la reducción de barreras de acceso, especialmente para poblaciones con limitaciones en el uso de herramientas digitales. Esta medida contribuye al cumplimiento de los principios de eficiencia, accesibilidad, oportunidad, transparencia y servicio al ciudadano que rigen la función administrativa.

Adicionalmente, durante los procesos de validación de las inscripciones a los programas institucionales, se ha identificado un nivel significativo de reprocesos asociados a inconsistencias en la documentación aportada por los usuarios, tales como archivos ilegibles, información incompleta, inexactitudes o errores en el cargue de soportes. Estas situaciones generan demoras en los trámites, incrementan la carga operativa y afectan la oportunidad en la asignación de los beneficios. En consecuencia, el fortalecimiento de la atención presencial se configura como un mecanismo clave para mejorar la calidad de la información suministrada, disminuir los tiempos de respuesta, optimizar la experiencia del ciudadano y fortalecer la eficiencia en la ejecución de la oferta misional de la SDDE.

De manera complementaria, la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, a través de la Subdirección de Intermediación, Formalización y Regulación Empresarial, ha identificado la necesidad de disponer de un espacio físico que permita consolidar, dar continuidad y fortalecer las acciones de acompañamiento dirigidas a los emprendimientos locales, en el

marco de las estrategias y programas orientados al fortalecimiento empresarial, la formalización productiva y el desarrollo de capacidades económicas en el territorio.

Esta necesidad responde al propósito institucional de garantizar condiciones idóneas para la implementación de estrategias de apoyo al tejido empresarial local, el fortalecimiento de habilidades gerenciales y técnicas, y la promoción de procesos de formalización empresarial. Asimismo, el espacio permitiría asegurar que los beneficiarios cuenten con un entorno adecuado para el desarrollo de actividades tales como procesos de curaduría de productos, asistencias técnicas especializadas, grabación de contenidos formativos, talleres presenciales, jornadas de capacitación, procesos de formación integral y otras acciones orientadas al fortalecimiento de sus modelos de negocio.

Adicionalmente, disponer de un espacio físico para la formación, asesoría y acompañamiento de los emprendedores vinculados a las estrategias institucionales, así como para la atención de poblaciones en condiciones de vulnerabilidad, representa un alto valor estratégico para la SDDE, en la medida en que permitirá consolidar y ejecutar de manera más eficiente las rutas de fortalecimiento empresarial, habilitar la realización de sesiones presenciales de capacitación, la producción de contenidos audiovisuales para procesos de formación virtual, la prestación de asistencias técnicas personalizadas y la implementación de acciones diferenciales con enfoque de inclusión social y productiva.

Un espacio con estas características contribuirá de manera significativa al fortalecimiento de la capacidad institucional de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, mejorando la calidad, continuidad y cobertura de los servicios ofrecidos, ampliando el impacto de las estrategias de desarrollo empresarial y fortaleciendo la articulación con aliados estratégicos del ecosistema productivo. Asimismo, permitirá optimizar la gestión pública en materia de desarrollo económico local, promover la formalización empresarial, dinamizar el emprendimiento y avanzar en el cumplimiento de los objetivos misionales de la Entidad.

Ahora bien, disponer de un espacio físico fijo, adecuado y funcional constituye un requisito esencial para garantizar la continuidad, calidad y efectividad de los procesos de acompañamiento, formación y fortalecimiento empresarial liderados por la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico. La disponibilidad de este tipo de infraestructura permite desarrollar las actividades bajo condiciones logísticas, técnicas y operativas idóneas, asegurando la adecuada prestación del servicio público y el cumplimiento de los objetivos institucionales.

Asimismo, un espacio con estas características resulta determinante para la ejecución eficiente de asesorías especializadas, diseñadas y ajustadas a las necesidades particulares de cada emprendimiento, permitiendo fortalecer las capacidades productivas, comerciales y estratégicas de los beneficiarios. Estas acciones contribuyen a optimizar la preparación de los productores locales previo a su participación en ferias, vitrinas comerciales y escenarios de alto impacto, fortaleciendo el posicionamiento de sus marcas y mejorando su proyección comercial.

Como antecedente, se destacan las jornadas de acompañamiento adelantadas en eventos de gran relevancia como Cordillera, Estéreo Picnic, Vassar y Corferias, en las cuales se ha evidenciado un impacto positivo en la calidad de exhibición, presentación de productos y resultados comerciales de los emprendimientos participantes, demostrando la efectividad de los procesos de preparación y acompañamiento institucional.

En este marco, y como parte del proceso de identificación y selección del inmueble objeto de arrendamiento, se adelantaron diversas actividades orientadas a sustentar técnica, económica y administrativamente la viabilidad de la contratación, entre las cuales se incluyen las siguientes actuaciones a manera de antecedentes:

Con el fin de estimar valores de referencia para la estructuración del presupuesto oficial y verificar la razonabilidad económica de las condiciones del mercado inmobiliario, la Entidad realizó un análisis del sector enfocado en locales comerciales en arriendo ubicados en el sector del Centro Internacional de Bogotá, área que concentra actividades institucionales, administrativas y de servicios, y que presenta condiciones físicas, funcionales y de localización comparables con las necesidades operativas de la Secretaría. Dicho ejercicio se encuentra documentado en el análisis de sector adjunto.

El análisis se desarrolló a partir de un levantamiento de información secundaria, utilizando como fuentes portales inmobiliarios de amplia circulación, reconocimiento y representatividad en el mercado, tales como Finca Raíz y Metrocuadrado, entre otros, seleccionando inmuebles que cumplieran con criterios homogéneos de comparación en términos de ubicación, área, canon de arrendamiento, características físicas y condiciones contractuales, con el fin de garantizar la objetividad, transparencia y razonabilidad.

Con la información recolectada se realizó un análisis comparativo de precios, calculando el valor mensual total y el valor por metro cuadrado, lo que permitió:

- Identificar rangos de mercado para locales con características similares.
- Comparar de manera objetiva los costos asociados al arriendo, incluyendo gastos de administración.
- Contar con un insumo financiero verificable para la estimación del valor de referencia del contrato.

Este ejercicio permitió evidenciar la dispersión y concentración de precios dentro del sector analizado, así como establecer un parámetro de razonabilidad económica, alineado con los principios de planeación, eficiencia y responsabilidad fiscal. Con base en el análisis del mercado inmobiliario de locales comerciales en arriendo ubicados en el Centro Internacional de Bogotá, se identificaron y evaluaron inmuebles comparables con áreas cercanas a los 80 m², considerando tanto el canon de arrendamiento como los costos de administración, con el fin de obtener un valor de referencia integral.

Los resultados evidencian que el mercado presenta una estructura de precios relativamente homogénea, con variaciones explicables por factores como:

- Ubicación específica dentro del sector,
- Área exacta del inmueble,
- Inclusión o no de costos de administración,
- Condiciones particulares del edificio.

La Secretaría Distrital de Desarrollo Económico (SDDE) ha identificado la necesidad de disponer de un espacio físico adicional, idóneo y estratégicamente ubicado, que permita fortalecer la ejecución de sus funciones misionales relacionadas

con la atención presencial, la formación, el acompañamiento técnico y el fortalecimiento de emprendimientos y unidades productivas vinculadas a los programas institucionales. Esta necesidad surge como respuesta al incremento en la demanda de servicios por parte de la ciudadanía, así como a la ampliación de las estrategias de apoyo a emprendedores locales, lo cual exige mayor capacidad operativa, espacios funcionales adecuados y condiciones locativas especializadas.

Las instalaciones actuales de la SDDE resultan insuficientes para atender de manera simultánea los procesos de atención individual, formación grupal, asesoría técnica especializada, actividades administrativas y eventos institucionales, debido a limitaciones en el área disponible, alta ocupación de los espacios existentes y restricciones en la adecuación de ambientes funcionales. Estas condiciones impiden ampliar la cobertura de los servicios dentro de la infraestructura actual, generando riesgos en la calidad de la atención, congestión operativa y limitaciones en la implementación de los programas misionales.

En términos de capacidad operativa, se estima que el espacio requerido deberá permitir la atención diaria aproximada de veinte (20) a treinta (30) personas, entre emprendedores, beneficiarios de los programas institucionales, ciudadanos en general y personal técnico de la Entidad. De manera complementaria, se proyecta un aforo semanal aproximado de cien (100) a ciento cincuenta (150) usuarios, considerando la realización de sesiones de formación, asesorías especializadas, encuentros técnicos, actividades de acompañamiento productivo y jornadas de atención presencial. Este nivel de demanda requiere un inmueble con capacidad suficiente, adecuada distribución de áreas, condiciones óptimas de accesibilidad, ventilación, iluminación y espacios funcionales que permitan la prestación eficiente de los servicios.

En este contexto, la SDDE requiere un inmueble con un área aproximada de setenta (70) a ochenta (80) metros cuadrados, que permita habilitar zonas para atención al público, espacios para trabajo administrativo, áreas para reuniones o capacitaciones y condiciones locativas aptas para el desarrollo de actividades institucionales. Asimismo, se considera prioritario que el inmueble se ubique en un sector de alta accesibilidad, conectividad y centralidad urbana, preferiblemente en el Centro Internacional de Bogotá D. C., con el fin de facilitar el acceso de los beneficiarios, optimizar los tiempos de desplazamiento, fortalecer la visibilidad institucional y garantizar la articulación con otras entidades públicas y actores del ecosistema productivo.

Del análisis comparativo entre los valores observados en el mercado inmobiliario del Centro Internacional de Bogotá D. C. y la propuesta económica presentada para el Local Interno No. 177 por parte de CREMIL, con un área total de setenta y cuatro metros cuadrados (74 m²), se evidencia que el valor mensual total ofertado por CREMIL de SIETE MILLONES TRECE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS ($7.013.720) M/CTE, compuesto por un canon de arrendamiento de CINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL PESOS ($5.513.000) M/CTE y costos de administración y servicios comunes por UN MILLÓN QUINIENTOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS ($1.500.720) M/CTE, se ubica dentro del rango inferior del mercado identificado para inmuebles comparables, tanto en términos de valor total mensual como de valor por metro cuadrado.

El valor ofertado se encuentra por debajo del promedio de mercado determinado en el análisis sectorial y cercano al límite mínimo del rango observado, lo cual permite concluir que la propuesta resulta económicamente razonable, competitiva y alineada con las condiciones reales del mercado, sin evidenciar sobrecostos frente a inmuebles de características locativas,

funcionales y de ubicación similares. Esta condición representa una ventaja económica para la Entidad, en la medida en que optimiza el uso de los recursos públicos y garantiza una adecuada relación costo–beneficio.

En consecuencia, la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico considera que la contratación para disponer de un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas, funcionales, locativas y de capacidad requeridas resulta necesaria, conveniente, pertinente y oportuna, en tanto permite asegurar la continuidad en la prestación de los servicios institucionales, ampliar la cobertura de atención a los beneficiarios, mejorar la calidad del servicio ofrecido a los emprendedores y fortalecer el cumplimiento de los objetivos estratégicos y misionales de la Entidad, en concordancia con los principios de planeación, eficiencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

2. Objeto a contratar, especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución.

2.1 Objeto Contractual: Arrendar un inmueble para el desarrollo de actividades misionales de atención presencial, formación y acompañamiento a beneficiarios de los programas y estrategias de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

Alcance del objeto: El inmueble que se tomará en arrendamiento se encuentra ubicado en la carrera 10 No. 27-51, local 177 (dirección catastral), localidad Santa Fe, y se destinará única y exclusivamente para el uso de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, razón por la cual, al tratarse de un arrendamiento mercantil, su regulación está sometida principalmente a las normas del Código Civil y del Código de Comercio.

El contratista/arrendador asume todo los riesgos y elementos necesarios para llevar a cabo el objeto del contrato a cambio de un mismo valor, sin que, por las actividades ejecutadas, la entidad – SDDE- deba asumir costo alguno.

2.2 Clasificación UNSPSC.

El objeto contractual se enmarca en cualquiera de (los) siguiente(s) código(s) del Clasificación de los Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80	13	15	02	80131502 – Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.3 Calidades, características, especificaciones técnicas o alcance del objeto contractual:

Las condiciones técnicas son las establecidas en el documento anexo al presente estudio denominado anexo técnico

2.4. Autorizaciones, permisos, estudios técnicos del proyecto y licencias requeridos para la ejecución del objeto contractual.

N/A

2.5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DE LA SECRETARÍA

A partir de la descripción del objeto contractual, se determinarán las obligaciones a cargo del contratista y las de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

2.5.1. Obligaciones generales del contratista/arrendador:

1. Cumplir con todos y cada uno de los ofrecimientos realizados en su propuesta directamente relacionados con las condiciones técnicas y demás documentos que formen parte de los estudios previos, así como también de los ofrecimientos adicionales que hayan sido presentados, para el cumplimiento del objeto contractual.
2. Aplicar los lineamientos dados por el supervisor para la ejecución del Contrato, así como brindar información a la SDDE acerca de las actividades necesarias para la realización del objeto del Contrato.
3. Presentar los informes de gestión que le sean solicitados, así como las facturas y/o cuentas de cobro y soportes para que la Secretaría efectúe los pagos acordados, bajo los lineamientos señalados por el supervisor del Contrato.
4. Asumir y cancelar todos los impuestos y gravámenes en general que se deriven del Contrato y las deducciones por estampillas, del Distrito Capital.
5. Abstenerse de discriminar a ninguna persona por razones de género, sexo, raza, credo religioso, preferencias políticas o sus condiciones económicas o sociales, ni ninguna otra que vulnere el derecho a la igualdad y demás derechos constitucionales.
6. Cumplir, si a ello hubiere lugar, con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, relacionado con los aportes a los sistemas de salud, ARL, pensiones y aportes a cajas de compensación familiar, ICBF, SENA, cuando a ello haya lugar, durante la ejecución del Contrato y hasta su liquidación, estableciendo una correcta relación entre el monto cancelado y las sumas que debieron haber sido cotizadas de acuerdo al Decreto 1703 de 2002, Ley 797 de 2003, Decreto 510 de 2003 y Ley 1562 de 2012, o las normas que lo modifiquen o complementen.
7. Asumir el pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral del personal que contrate para la ejecución del Contrato, lo mismo que el pago de honorarios, los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas y demás erogaciones necesarias para la ejecución del mismo.
8. Autorizar a la Secretaría el acceso, manejo y conservación de la información suministrada con la debida protección de la reserva de la información, según la normatividad aplicable al caso.
9. Garantizar que los compromisos, productos, acciones, intervenciones y demás aspectos técnicos, se ejecuten dando pleno cumplimiento a los Lineamientos y políticas establecidos por la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico y a las instrucciones que se impartan a través del supervisor respecto de lo contenido en el Anexo Técnico.
10. Cumplir estrictamente con el Sistema Integrado de Gestión bajo estándar del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG y el Plan Institucional de Gestión Ambiental – PIGA, para el cumplimiento del uso eficiente y responsable de los recursos naturales. De igual manera dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de Gestión Integral de Residuos como el aprovechamiento y la segregación en la fuente, con el fin de generar conciencia y promover acciones responsables frente al Medio Ambiente sin comprometer generaciones futuras.
11. Todas aquellas adicionales que sean requeridas para la correcta ejecución del Contrato.

2.5.2. Obligaciones específicas del arrendador:

1. Mantener invariable durante todo el plazo de ejecución del contrato el valor del canon mensual de arrendamiento, el cual incluye IVA, costos de administración (si aplica), impuestos nacionales y distritales, así como cualquier otro costo directo o indirecto asociado, sin que haya lugar a reajustes, incrementos o modificaciones en el valor pactado.
2. Garantizar la tenencia legítima, así como el uso y goce pacífico, continuo e ininterrumpido del inmueble objeto del contrato y sus servicios públicos durante toda la vigencia contractual, libre de perturbaciones jurídicas o materiales que puedan afectar su destinación.
3. El Arrendador deberá informar de manera inmediata al supervisor del contrato sobre cualquier hecho, reclamación, amenaza, actuación de terceros o situación que pretenda perturbar la tenencia, el uso o la posesión del inmueble, o que pueda afectar los derechos, la operación o los intereses del ARRENDATARIO.
4. Garantizar que los espacios requeridos en el anexo técnico, que hace parte integral del contrato, cuenten con las condiciones óptimas para el cumplimiento de las especificaciones requeridas por la entidad y necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual.
5. El arrendador deberá entregar y mantener el inmueble libre de deudas, gravámenes, obligaciones vencidas o contingentes, garantizando su estado de paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración (cuando aplique) y cualquier otro cargo legal, contractual o parafiscal que recaiga sobre el bien durante la vigencia del contrato. En el evento que alguna de las situaciones antes planteadas sucedan EL ARRENDADOR se obliga a dar aviso inmediatamente al ARRENDATARIO.
6. El arrendador asumirá el pago total de los servicios públicos causados hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble a la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, garantizando que estos se encuentren al día y sin saldos pendientes al momento de la entrega.
7. Permitir y autorizar a la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico la realización de las adecuaciones, ajustes o intervenciones locativas necesarias en el inmueble, con el fin de garantizar su correcta adaptación a los requerimientos funcionales, operativos e institucionales de la Entidad, siempre que dichas adecuaciones no comprometan la estabilidad estructural del bien y se realicen conforme a la normativa vigente.
8. Realizar de manera oportuna las reparaciones y/o mantenimientos preventivos y correctivos necesarios para garantizar el adecuado estado, seguridad, funcionamiento y conservación integral del inmueble, incluyendo aquellos que se originen por fuerza mayor, caso fortuito, deterioro natural, deficiencias en la calidad de la construcción o fallas en sus componentes. Para tal efecto, el arrendador deberá atender de forma inmediata los requerimientos formulados por el supervisor del contrato y, dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles contados a partir de la notificación, informar formalmente a la Entidad sobre las novedades presentadas, así como las acciones correctivas, el cronograma de ejecución de dichas reparaciones y/o mantenimientos y las medidas técnicas que adoptará para subsanar la situación, garantizando la continuidad del uso del inmueble y la operación institucional.
9. Realizar durante el plazo de ejecución del contrato, mínimo dos (2) veces el procedimiento de fumigación con una empresa capacitada para tal fin, que cumpla la normatividad vigente, como parte de las rutinas de mantenimiento de áreas y depósitos en el área del inmueble.
10. Garantizar el control de plagas que deberá realizarse de manera permanente durante la ejecución del contrato.
11. Atender los requerimientos de la SDDE, dentro de los términos o plazos señalados conforme a lo indicado en el anexo técnico.

12. Guardar estricta reserva sobre toda la información y documentos que tenga acceso, maneje en desarrollo de su actividad o que llegue a conocer en desarrollo del contrato y que no tenga el carácter de pública. En consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a terceros, sin la previa autorización escrita de la SDDE. Esta obligación permanecerá vigente aún después de la terminación por cualquier causa de la vinculación que ligue a las partes. Por lo tanto, en caso de que la SDDE tenga prueba de que EL ARRENDADOR ha divulgado cualquier tipo de documentación o información que en forma alguna se relacione con el presente contrato, EL ARRENDADOR indemnizará los perjuicios que con tal hecho cause a la SDDE. No se considerará incumplida esta cláusula cuando la información o documentos deban ser revelados por mandato judicial y/o legal o cuando la información manejada tenga el carácter de pública.
13. Otorgar a la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, al finalizar el contrato, un plazo adicional de hasta un (1) mes, sin costo alguno, para realizar la restitución, desocupación y entrega del inmueble..
14. Presentar la factura o cuenta de cobro respectiva del canon del mes correspondiente, según sea el caso dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes a cobrar, la cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto tributario.
15. Suscribir acta de entrega con su respectivo inventario de las áreas o espacios físicos arrendados, en la cual se debe incluir el inventario de los inmuebles por destinación y/o bienes muebles acordados en el contrato y en los estudios previos que soportan la suscripción del mismo, de conformidad con lo descrito en el anexo técnico.
16. Cumplir con todas y cada una de las especificaciones y condiciones señaladas en el anexo técnico del proceso, el cual hace parte integral del presente estudio previo y del contrato que se suscriba.
17. Garantizar que la infraestructura del inmueble ofertado cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contraincendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables (si aplica).
18. Las demás que la ley y el supervisor determine de acuerdo con el desarrollo del objeto contractual.

2.5.3. Obligaciones de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico:

1. Pagar el valor del canon de arrendamiento conforme al esquema de pagos establecido en el contrato, previo el cumplimiento de los requisitos previstos en el mismo.
2. Pagar las facturas correspondientes a la prestación de los servicios públicos de agua, energía y aseo, a partir de la fecha de entrega del inmueble.
3. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
4. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
5. Responder por el aseo, conservación, y la óptima presentación del espacio arrendado.
6. Suministrar la información necesaria para la correcta ejecución del contrato.
7. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, previa coordinación con los supervisores del contrato, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la SDDE.
8. Vigilar y controlar a través del supervisor designado, el cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas, así como de las demás obligaciones del arrendador definidas en las cláusulas del contrato y en la integralidad del proceso de selección; esto es, las condiciones incluidas en los estudios previos, en la propuesta presentada y en los demás documentos que hacen parte integral del contrato.

9. Aplicar las sanciones y correctivos establecidos en la ley, el Estudio Previo y el mismo contrato, en caso de incumplimiento total o parcial por parte del contratista, adelantando las acciones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y de las garantías a que hubiere lugar.
10. Adelantar las demás funciones y actividades que se encuentren a su cargo y se especifiquen en los documentos que modifiquen o adicionen y que deberán concordar con el objeto del mismo.
11. Liquidar el contrato, si a ello hubiere lugar dentro de los términos establecidos para tal fin.
12. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
13. Efectuar los requerimientos de mantenimiento preventivo y correctivo al Arrendador, y coordinar por intermedio del supervisor del contrato los mismos.
14. Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto pactado y de los fines del Contrato.

2.5.4. Productos:
N/A

2.5.5 DECLARACIONES DE LAS PARTES

DECLARACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador allega a la Entidad la siguiente documentación de soporte:

1. Copia de la Escritura Pública de adquisición del inmueble.
2. Copia del Certificado de tradición matrícula inmobiliaria, con fecha de expedición no superior a 30 días.
3. Propuesta de arrendamiento del inmueble ofertado, con una descripción del inmueble.

El Arrendador hace las siguientes declaraciones:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el contrato y hacer entrega de los inmuebles y sus anexidades.
4. Al momento de la celebración del contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad
5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, pago de administración, mobiliario, mantenimientos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del contrato.
6. Los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo. narcotráfico) captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo del contrato que se suscriba, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.
7. Se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del

Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.

DECLARACIONES DE LA SDDE

La SDDE en calidad de arrendataria hace las siguientes declaraciones:

1) Desconoce las negociaciones privadas que el arrendador/contratista efectúo con los propietarios o administradores de los inmuebles dados en arrendamiento, en relación con los pagos que aquel deberá efectuarse a estos, por concepto de uso de los espacios.
2) Desconoce las negociaciones privadas que el arrendador/contratista efectúo con terceros en relación con el costo del mobiliarios y demás elementos que se van a poner a disposición y uso de la entidad, razón por la cual no tiene conocimiento del valor, ni unitario ni total de dichos bienes, costos que están incluidos dentro del valor del m2 ofertado a la entidad.
3) Desconoce las negociaciones privadas que el arrendador/contratista efectúo con terceros en relación con el costo de los mantenimientos preventivos y correctivos que deberán efectuarse durante la ejecución del contrato a la infraestructura física de los bienes inmuebles, así como a los bienes muebles que se van a poner a disposición y uso de la entidad, razón por la cual no tiene conocimiento de dichos costos, los cuales están incluidos dentro del valor del m2 ofertado a la entidad.
4) Efectuó la verificación de la idoneidad del contratista/arrendador constatando que su objeto social le permite la celebración de este tipo de contratos con entidades públicas y privadas, toda vez que en el certificado de existencia y representación legal se indica que "la sociedad puede comprar, vender, poseer, grabar, pignorar y efectuar en cualquier forma legal, toda clase de bienes muebles e inmuebles, recibir en arrendamiento toda clase de bienes (…)". Adicionalmente al ser una Sociedad por Acciones Simplificada pueden dedicarse al ejercicio de cualquier actividad lícita y permitida en el país.

2.5.6 SERVICIOS PÚBLICOS

El pago de las cuentas por la prestación del servicio público de energía, correspondientes al inmueble que se entrega a título de arrendamiento, desde el momento de suscripción del acta de entrega de los mismos, serán de cargo de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, quien deberá pagar directamente a las empresas prestadoras de los servicios públicos y/o ARRENDADOR por el cobro o recobro que éste realice.

Asimismo, la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario, cuando la ENTIDAD tenga la responsabilidad de pagar los servicios directamente a la empresa que suministra el servicio público, en caso contrario, tendrá que ser el ARRENDADOR quien las asuma.

2.5.7 REPARACIONES Y MEJORAS

El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil.

Dadas las características del contrato la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, sin autorización del Arrendador.

2.5.8. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las especificaciones técnicas mínimas se encuentran reguladas en el Anexo Técnico el cual hace parte integral del presente documento y del contrato.

3. Modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, articulo 32, *"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad. "*

El artículo 13 ibidem señala que *"... los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. "*

Así mismo el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: *"... Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza."*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración. (. ..)"

El contrato a suscribir, estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 **(**Artículo 2.2.1.2.1.4.1. y siguientes) y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten, así como las normas comerciales y civiles aplicables por la naturaleza del objeto a contratar.

El artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007 establece los casos en los cuales procede la contratación directa.

Que la presente contratación se encuentra enmarcada dentro de lo previsto en el literal i) de la ley 1150 de 2007 que establece:

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

Por otra parte, el numeral 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 reglamenta las causales de contratación directa señalando:

> *"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."*

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, una de las partes concede, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a paga por este goce, tal como lo estipula el artículo en mención.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del C.C., son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación para el goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

Tipología contractual: Contrato de Arrendamiento.

4. Valor estimado del contrato y justificación del mismo.

4.1. Presupuesto oficial: El valor estimado del contrato corresponde a la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS UN PESOS ($77.618.501) M/CTE** incluido IVA, y demás impuestos directos e indirectos a que haya lugar y en que deba incurrir el contratista/arrendador para garantizar la correcta ejecución del contrato.

4.2. Justificación del valor estimado: Para el cálculo del presupuesto oficial del contrato se tuvo en cuenta el análisis efectuado por la entidad el Estudio del Sector Económico y de Costos Contractual que se presenta como documento anexo, el cual hace parte integral de los presentes estudios previos.

4.3. Certificado de disponibilidad presupuestal:

Las obligaciones que contraigan en desarrollo de esta contratación, se respaldan con recursos del presupuesto de la SDDE, de acuerdo con lo establecido en el numeral 6 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, y según el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 738 expedido para tal efecto y que hace parte integral del contrato.

4.4. Forma de pago del contrato:

La Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, pagará el valor del contrato de manera mensual y/o proporcional por los días de arrendamiento causados, de acuerdo con el valor del canon mensual de arrendamiento equivalente a **SIETE MILLONES TRECE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS ($7.013.720) M/CTE, INCLUIDO IVA** y demás gastos directos o indirectos, e impuestos o contribuciones a que haya lugar y que deba incurrir el contratista/arrendador para el cumplimiento del contrato, de acuerdo con las normas vigentes, previo cumplimiento de los requisitos legales.

Notas para los pagos

Nota 1: La factura presentada deberá atender la normatividad vigente y, en la misma se deberán discriminar los valores correspondientes a los conceptos de Canon de arrendamiento mensual e Impuesto al Valor Agregado – IVA mensual.

Nota 2: El primer pago se efectuará posterior a la suscripción de la respectiva acta de entrega de los espacios objeto de arrendamiento, previa radicación de la respectiva factura, la cual deberá presentarse dentro de los cinco (05) días, siguientes al acta de entrega.

Nota 3: El IVA se determina según la normatividad vigente, este puede modificarse si así lo dispone la Ley.

Nota 4: Los pagos se realizarán en un plazo estimado de diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura y en todo caso estarán sujetos a la disponibilidad de los recursos del PAC y los de Tesorería Distrital. Los pagos al contratista serán efectuados por la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, en el número de cuenta y entidad bancaria que el contratista informe para tal fin..

Nota 5: La factura deberá presentarse debidamente diligenciada y soportada con la certificación de cumplimiento del contrato, expedida por el/la supervisor(a) del contrato.

Nota 6: Si la factura no ha sido correctamente elaborada, o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, la obligación de pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses corrientes o de mora o compensación de ninguna naturaleza.

Nota 7: El valor del canon de arrendamiento dispuesto corresponde al resultado de la multiplicación del área total realmente entregada a la entidad por el valor por metro cuadrado establecido en Estudio del Sector y de Costos Contractual del

presente contrato y en la propuesta. Si llegaran a quedar áreas pendientes de entrega, el valor a pagar se determinará de la forma señalada, es decir por el valor por metro cuadrado multiplicado por el área efectivamente entregada.

5. Criterios para seleccionar la oferta más favorable.

La Secretaría Distrital de Desarrollo Económico dará aplicación al artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, el cual señala 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.

En virtud del principio de transparencia, y con fundamento en lo previsto en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la convocatoria pública, a través de licitación, constituye la regla general para la escogencia de contratistas. De forma excepcional, el ordenamiento jurídico permite que, en los casos expresamente señalados por el legislador, las entidades estatales no acudan a la regla general sino, por el contrario, a la contratación directa, de carácter especial y, por ende, de aplicación restrictiva, que se circunscribe únicamente a las causales del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

En atención a los resultados del Estudio del Sector Inmobiliario y del Análisis de Mercado realizado por la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, así como al proceso de validación técnica, funcional y locativa de las alternativas disponibles, se determinó que el inmueble ubicado en la carrera 10 No. 27-51, local 177 (dirección catastral), en la localidad de Santa Fe, Bogotá D. C., constituye la opción más favorable para el cumplimiento de las necesidades institucionales.

La selección de este inmueble obedece a que, tras la revisión comparativa de los diferentes espacios ofrecidos para el funcionamiento de las Subdirecciones de la Entidad, se verificó que cumple integralmente con las condiciones técnicas, locativas, funcionales y operativas definidas en la ficha técnica o anexo técnico, así como con los criterios de ubicación, accesibilidad, capacidad, distribución interna y viabilidad económica establecidos en el Estudio del Sector.

En consecuencia, la elección del inmueble se fundamenta en criterios objetivos, verificables y alineados con las condiciones del mercado, garantizando la idoneidad del espacio, la eficiencia en el uso de los recursos públicos y la adecuada prestación de los servicios misionales de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico..

6. Análisis de riesgo y la forma de mitigarlo.

La Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos previstos por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Seguidamente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos. (Ver Anexo Matriz de Riesgos).

7. Garantías que la entidad contempla exigir en el proceso de contratación.

Para la futura contratación no se requerirá la constitución de un contrato de seguros, debido a que el arrendamiento no genera un riesgo directo sobre los recursos públicos y no existe anticipo de dinero; así mismo, especialmente cuando la

entidad es arrendataria, el riesgo recae sobre el arrendador, no sobre la entidad, el intercambio es patrimonial y periódico (canon), lo que disminuye la exposición financiera de la entidad.

8. Interventoría o supervisión

Supervisión

En el ejercicio de su labor de supervisión, este deberá velar por la correcta ejecución del objeto contractual, así como por el cumplimiento y observancia de las obligaciones descritas en la Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción), Manual de Contratación y Supervisión y las demás herramientas de apoyo a la gestión precontractual, contractual y postcontractual, así como las Circulares Internas y demás normas o disposiciones que las modifiquen, actualicen o sustituyan.

Atendiendo las disposiciones previstas en la Resolución No. 381 de 17 de junio de 2019 "Por medio de la cual se establecen las herramientas de apoyo al interior de la Secretaría que apuntan al cumplimiento de las metas, funciones u objetivos misionales de la Secretaría, específicamente en las actividades propias de la gestión precontractual, contractual y post contractual", modificada por la Resolución No. 429 de 2021, la supervisión del contrato será ejercida por el(la) Subdirector(a) Administrativo y Financiero de la Dirección de Gestión Corporativa.

En todo caso, la designación del supervisor le corresponde al ordenador del gasto.

9. Plazo de ejecución del contrato

El contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el **31 de diciembre de 2026,** contado a partir de la suscripción del acta de entrega de los espacios objeto de arrendamiento, suscrita entre el supervisor designado por parte de la SDDE y el representante del arrendador/contratista.

Nota: 1: La Secretaría no tendrá obligación del pago por concepto de canon de arrendamiento ni expensa alguna, tales como cuota de administración y/o servicios públicos, sino solo a partir del momento del recibo formal y material de las áreas objeto de arrendamiento con el cumplimiento cabal de todas las especificaciones establecidas en el anexo técnico del proceso.

Nota 2: La ejecución del contrato iniciará a partir de la fecha de suscripción del acta de entrega, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, en la cual se deberá dejar constancia del estado en que se entrega y recibe los espacios objeto de arrendamiento, así como la dotación y las adecuaciones y los inmuebles por adhesión y por destinación requeridos de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la entidad.

10. Aplicabilidad del Decreto 380 de 2015 y del Decreto Distrital 332 de 2020 modificado por el Decreto Distrital 634 de 2023 de la Alcaldía Mayor de Bogotá

10.1. Vinculación a población beneficiaria de la que trata el numeral 2.2. del artículo 13 del Decreto 380 de 2015

De acuerdo con las características técnicas de la prestación del servicio esta Entidad no ha encontrado como técnicamente posible vincular a la población beneficiaria de la que trata el numeral 2.2. del artículo 13 del Decreto 380 de 2015, para la ejecución del contrato y, en consecuencia, deja CONSTANCIA de las razones técnica de tal inviabilidad, conforme lo establece el numeral 2.2. y s.s. del artículo 13 del Decreto 380 de 2015, así:

Teniendo en cuenta, la naturaleza propia del contrato se desprende que el objeto se concreta en la entrega de unos determinados inmuebles en arrendamiento, situación que no puede ser garantizada ni prestada por las personas favorecidas con las medidas afirmativas contenidas en el decreto en mención.

10.2. Medidas afirmativas para las mujeres en la contratación pública en el distrito capital, en los términos del Decreto 332 de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 332 de 2020 *"Por medio del cual se establecen medidas afirmativas para promover la participación de las mujeres en la contratación del Distrito Capital"* modificado por el Decreto Distrital 634 de 2023 *"Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 332 de 2020, que establece medidas afirmativas para promover la participación de las mujeres en la contratación del Distrito Capital"*, corresponde a las entidades del nivel central y descentralizado del Distrito Capital, incluyendo las localidades, que están sometidas al estatuto general de contratación de la administración pública, incluir en la invitación pública, estudios y documentos previos y en las cláusulas contractuales de los procesos de selección pública y/o contratos y convenios estatales que adelanten, la obligación del futuro contratista u asociado de vincular y mantener un mínimo de mujeres para la ejecución del convenio o contrato, según los porcentajes que establece el mismo decreto.

La citada disposición normativa establece como uno de sus fundamentos, el artículo 3 del Decreto Distrital 332 de 2020 modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 634 de 2023, estableció que:

> *"Se encuentran exceptuados de la aplicación de las medidas afirmativas previstas en este decreto, los procesos adelantados por acuerdo marco de precios, bolsa de productos, tienda virtual del Estado y las tipologías contractuales para la adquisición de bienes y servicios que por su naturaleza no requieran de personal para la ejecución del contrato y/o convenio, entre ellos arrendamiento de bienes inmuebles, compraventa, adquisición de bienes a través de la bolsa de productos, subastas a través de martillo, suministros, enajenación de bienes, comodatos, prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión"* (Subrayado propio)

Efectuado el análisis correspondiente NO se encontró como técnicamente viable incluir como obligación del futuro contratista, vincular y mantener un mínimo de mujeres para la ejecución del contrato. Lo anterior en razón a que por la naturaleza propia del contrato se desprende que el objeto se concreta en la recepción de un inmueble en arrendamiento, el cual no puede ser prestado por las personas favorecidas con las medidas afirmativas contenidas en el decreto en mención.

Efectuado el análisis correspondiente se encontró que, en los términos del decreto mencionado, la tipología contractual de arrendamiento de inmuebles se encuentra exceptuada de aplicar la medida afirmativa.

11. Análisis respecto de la posibilidad de adelantar o no la respectiva contratación a través de Acuerdo Marco de Precios

No aplica, teniendo en cuenta que la naturaleza del bien a contratar no se enmarca dentro de lo previsto en el literal a) del numeral 2 de la Ley 1150 de 2007.

12. Indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial

De acuerdo con el numeral 12, del Anexo 4 del Manual de Acuerdos Comerciales emitido por Colombia Compra Eficiente, se establece dentro de la lista de excepciones para la aplicación de acuerdos comerciales, *"la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos"*.

Así mismo, dicho Manual indica: "Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en la modalidad de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de esta modalidad, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020. Por otro lado, al ser la enajenación de bienes del Estado un proceso de selección abreviada realizado a través de venta directa en sobre cerrado o en pública subasta, no hay una aplicación del puntaje de las normas anteriormente citadas."

13. Anexos

1. Estudio de Mercado
2. Certificado de Disponibilidad Presupuestal
3. Matriz de riesgos
4. Anexo Técnico

Firma y nombre de quienes elaboran los estudios previos	**LINA JIMÉNEZ RÍOS** Directora de Gestión Corporativa **JESSICA PAOLA JULIO SERRANO** Subdirectora Administrativa y Financiera **JORGE ALFREDO NARANJO VELANDIA** Profesional Especializado Subdirección Administrativa y Financiera **ÉDISON JAVIER BRAVO MIRA** Contratista - Apoyo jurídico SAF

Revisó: Wenceslao Malaver Bernal- Contratista SAF