Radicado Nº I-2026-134703
Fecha: 13-10-2026 - 11:17
Folios: 1 Anexos:
Radicador: MYRIAM BLANCA LIZZETTE ESCORCIA - 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: X3Q3V

SOLICITUD ORDENACIÓN DE CONTRATACIÓN REGÍMENES ESPECIALES O CONTRATACIÓN

Fecha de elaboración: octubre de 2026.

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

1. **PROYECTO/RUBRO**: O212020200702721l2 - Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados.

2. **COMPONENTE**: N/A

3. **ITEM: 140**

4. **CDP:** No.1287 de 4 de agosto de 2026 y

   CDP programado de vigencia futura No.27 de 26 de agosto de 2026.

5. **OBJETO**:

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 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 Andrés Lasso Casteblanco, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.112.907, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., y 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 Y OCHO MILLONES DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($138.002.362) INCLUIDO IVA Y TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR.

9. PLAZO DE EJECUCIÓN: Doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio

10. SUPERVISOR: Director Local de Educación de San Cristóbal, o quien designe el Ordenador del Gasto.

11. INTERVENTOR: SÍ NO X

12. CUMPLIMIENTO DE ESPECÍFICACIONES 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:

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

14. FIRMAS AUTORIZADAS

Firmado digitalmente por Fredy Humberto Carrero Velandia
Fecha: 2026.10.06 14:33:47 -05'00'

FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA
DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Elaboró: Myriam Escorcia – Abogada contratista D

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

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Regímenes especiales, convenios y contratos y contratación Directa

Fecha elaboración	02	10	2026

1. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

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.

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.

Para ello la SED garantizará 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.

Es por eso por lo que, 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.

La Dirección Local de Educación justificó el arrendamiento de predio del que trata el presente documento, indicando que la estructura organizacional de la Secretaría de Educación del Distrito- SED, las funciones asignadas a la Dirección Local de Educación de San Cristóbal (Decreto 650 de 2025 de la Alcaldía Mayor de Bogotá) y que la SED no cuenta con sede propia en la localidad 04- San Cristóbal, es necesario dar continuidad con el contrato de arrendamiento en la sede en que funciona actualmente la Dirección Local de Educación de San Cristóbal . La Dirección Local de Educación de San Cristóbal , avala y certifica la necesidad del arrendamiento del inmueble.

De acuerdo con el concepto técnico emitido por la Dirección de Servicios Administrativos y avalado por la Dirección de Construcciones y Conservación de Establecimientos Educativos, el predio se considera viable para el uso requerido, siempre que se atiendan las observaciones allí señaladas.

El análisis técnico concluye que la edificación no presenta condiciones de riesgo estructural, cumple con los requisitos básicos de seguridad y el valor del canon se encuentra dentro del rango competitivo del mercado, lo que hace que el arrendamiento resulte financieramente viable.

En virtud de lo expuesto, y considerando que la Secretaría de Educación del Distrito no dispone actualmente de un inmueble de propiedad en la localidad mencionada, ni se contempla en el corto plazo la ejecución de un proyecto de infraestructura que permita garantizar la continuidad del servicio, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento.

La presente contratación se encuentra dentro del rubro O212020200702721112- 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 el propietario del bien inmueble ofrece el predio 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 mismo. Mediante la comunicación ya mencionada, el propietario acepta el valor del canon de arrendamiento ofrecido por la SED.

2. DESCRIPCIÓN DEL 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 secretaría de educación del distrito.

A. ALCANCE DEL OBJETO:

EL ARRENDADOR se obliga en favor del ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento en el cual funcionara la Dirección Local de Educación de San Cristóbal, sin perjuicio de la utilización de el bien inmueble, 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 el folio 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 y dependencias y servicios públicos.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato tendrá un plazo de ejecución de doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

PARÁGRAFO 1°: 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.

PARÁGRAFO 2°: El inmueble objeto del presente contrato será entregado por el arrendador al arrendatario mediante acta en la que conste la entrega del inmueble objeto del contrato, las condiciones físicas y técnicas en que éste se encuentra junto con el inventario existente y su respectivo registro fotográfico.

PARÁGRAFO 3°: A su vez, a la terminación del contrato, el inmueble será entregado por el Arrendatario mediante acta en la que conste la entrega del inmueble con la indicación de las condiciones físicas y técnicas en que éste se encuentra junto con el inventario existente, y la relación de las adecuaciones realizadas por parte de la SED con su respectivo registro fotográfico.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($138.002.362) INCLUIDO IVA Y TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR.

Soportado en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No.1287 de 4 de agosto de 2026 y CDP programado de vigencia futura No.27 de 26 de agosto de 2026.

Las vigencias futuras fueron aprobadas conforme al concepto de viabilidad 211200-88.2 de 24 de agosto de 2026.

Nota 1: Se deja constancia que del CDP No.1287 de 4 de agosto de 2026, se afectará la suma de **VEINTIDÓS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($22.838.620),** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.

Nota 2: Se deja constancia que del CDP programado de vigencia futura No.27 de 26 de agosto de 2026, se afectará la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE ($115.163.742**), incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.

5. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del presente contrato, así:

Mes vencido y durante diez (10) meses, la suma de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. ($ 11.419.310),** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar, previa aprobación por parte del supervisor del cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR.

Mes vencido y durante dos (2) meses, la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE. ($ 11.904.631),** incluido IVA y 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 propietario del predio es una persona jurídica perteneciente al régimen común, en este orden de ideas, el canon acá previsto se cancelará de acuerdo a lo antes señalado, siempre y cuando se mantengan en el citado régimen tributario.
PARÁGRAFO 2º: El valor del contrato será cancelado por la Secretaría de Educación, mediante pagos realizados por el Sistema Automático de Pagos – SAP, en la cuenta indicada por el Arrendador y los respectivos estudios previos.

PARÁGRAFO 3º: 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 4º: 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 EL 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 5º: 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 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 6º: 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 7º: El ARRENDADOR deberá, al momento del pago, diligenciar el formato exigido por la Dirección Financiera de la SED con el fin de proporcionar la información necesaria para la realización de los pagos por parte de la Secretaría de Educación del Distrito Capital, los cuales se harán por medio del Sistema Automático de Pagos S.A.P.

PARÁGRAFO 8º: Cumplir con todos y cada uno de los aspectos señalados en el procedimiento, implementado mediante la Resolución DDC-000001 del 30 de septiembre de 2019, expedida por la Secretaría de Hacienda, o la que se encuentre vigente. En caso que aplique.

PARÁGRAFO 9°. En el evento en que el plazo de ejecución del contrato supere los 12 meses y, previa solicitud del arrendador, se podrá realizar el incremento del canon de arrendamiento sumando el valor inicial de este más el porcentaje del IPC decretado por el DANE, que acuerden las partes.

6.. LUGAR DE EJECUCIÓN

Bogotá D.C.

7. CODIFICACIÓN CLASIFICADOR BIENES Y SERVICIOS

CODIGO UNSPSC 80131501

8. OBLIGACIONES

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:

8.1.**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

a. Entregar a la SED 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 cuenta de cobro del canon de arrendamiento, según corresponda.

d. 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.

e. Entregar al arrendatario el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos; intereses de mora que se hubiesen generado por pago extemporáneo; por artículos o elementos que haya adquirido a crédito, otorgado por las empresas de servicios públicos, cuyas cuotas se cobran incluyéndolas en el consumo mensual y bimestral; por gastos de conexión; reinstalación y en general, los gastos que por esta causa se ocasionen y que por cualquier otro concepto no atañen al consumo del arrendatario.

f. Asumir a su costa todos los impuestos que se generen por Ley, con ocasión de la propiedad del inmueble.

g. Informar los datos de la cuenta bancaria en la cual, el arrendatario efectuará las consignaciones correspondientes al pago del canon de arrendamiento.

h. 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).

i. No cobrar prima de seguro o deposito alguna al arrendatario al momento de la entrega y/o restitución del inmueble arrendado.

j. Permitir, si es del caso, la cesión del contrato.

k. Realizar, con base en el informe técnico emitido por la Dirección de Servicios Administrativos y aprobado por la Dirección de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos, las obras y adecuaciones requeridas en el inmueble, las cuales deberán ser ejecutadas conforme al nivel de prioridad señalado en el formato de concepto técnico, dentro de un plazo que no podrá superar los tres (3) primeros meses de ejecución del contrato, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

l. 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.

m. 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.

n. 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.

o. 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.

p. 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.

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

r. 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.

s. 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.

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

8.2. **OBLIGACIONES DE LA SED:**

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 realizar el seguimiento a las obras correspondientes a las adecuaciones locativas a cargo del arrendador con el fin de que se realicen en debida forma y en los tiempos establecidos.

c. 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 cobro establecidos por la entidad.

d. 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 o funcionarios 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.

e. 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.

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

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

h. 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.

i. 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.

j. Pagar oportunamente las facturas correspondientes al consumo de los servicios públicos, a través de la Dirección de Servicios Administrativos, en los valores a cargo de la SED, previo aval del Supervisor del contrato de arrendamiento, para los casos que aplique.

k. 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.

l. Supervisar la ejecución del contrato a través del Director Local de Educación que corresponda.

m. Restituir el inmueble arrendado, en buen estado de conservación y servicio, salvo el deterioro natural causado por su uso para el cual fue arrendado.

n. Abstenerse de subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del contrato.

o. Suministrar el servicio de aseo y vigilancia en el inmueble arrendado, con cargo al contrato bajo el cual se prestan dichos servicios.

p. 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.

q. Abstenerse de reconocer el valor de los arreglos que, por voluntad del arrendador, se hayan realizado en el inmueble arrendado.

r. 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.

s. En el evento en que el pago de los servicios públicos cuya forma de pago dependa del arrendatario (SED) deberá informar a la DSA, 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 la DSA, el supervisor asume la responsabilidad de los costos adicionales que se llegaran a generar por lo pagos de servicios públicos fuera del contrato.

t. 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.

u. Verificar a través del supervisor del contrato, el Cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normatividad vigente frente al Sistema de Seguridad Social Integral a cargo del arrendador.

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

9. COMITÉ TÉCNICO:

NO APLICA

10. ¿REQUIERE LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES?

SI____ NO__X__

¿Cuáles?

11. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Contrato de arrendamiento

12. TIPO DE CONTRATO

De conformidad con la naturaleza de las obligaciones a ejecutar y lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas concordantes, el negocio jurídico que se derive del presente proceso de selección se denominará: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

13. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS QUE LA SOPORTAN

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."

En cumplimiento de lo anterior, y previa verificación de las condiciones normativas, comerciales y de mercado, se determinó la procedencia de adelantar el proceso bajo la modalidad de contratación directa. Para tal efecto, el ordenador del gasto expidió oportunamente el correspondiente acto administrativo de justificación, de conformidad con las exigencias del Decreto 1082 de 2015 y las normas concordantes.

14. IDONEIDAD Y EXPERIENCIA REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Ahora bien, considerando que la modalidad de selección para el arrendamiento de bienes inmuebles corresponde a Contratación Directa (según la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015), la acreditación de una experiencia operativa o comercial por parte del propietario del predio resulta inexigible. En su lugar, la idoneidad en esta tipología contractual se traslada y verifica directamente sobre las condiciones jurídicas, técnicas, físicas y de infraestructura del propio inmueble.

Por lo tanto, al estar destinado el bien al funcionamiento de una institución educativa, dicha idoneidad se materializa en el cumplimiento estricto de las especificaciones técnicas, de habitabilidad, vulnerabilidad sísmica, seguridad y adaptabilidad espacial exigidas por la Entidad y las normas vigentes, garantizando así un entorno óptimo y seguro para la prestación del servicio público de educación y la atención de la comunidad escolar.

15. ANÁLISIS 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.

16. 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).

La definición del canon de arrendamiento para el inmueble en mención se realizó teniendo como base el ajuste al IPC correspondiente a la vigencia anterior decretado por el Gobierno Nacional, sobre el valor del canon de la adición N. 2 al Contrato de Arriendo CO1.PCCNTR.7925311 de 2025

DIRECCIÓN DEL PREDIO

CARRERA 5 A # 27 - 19 SUR DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTOBAL

CALCULO DEL CANON PARA LA VIGENCIA 2026-2027	VALOR TOTAL
VALOR DE LA ADICION N. 2 CANON CONTRATO No. CO1.PCCNTR.7925311 de 2025	$11.419.310
AJUSTE DEL IPC 2025 EQUIVALENTE A 4.25% PARA LOS DOS ULTIMOS MESES DEL CONTRATO	$11.904.631
VALOR DEL CANON 2026-2027	$11.419.310 10 MESES $11.904.631 2 MESES
PLAZO DE EJECUCION	12 MESES
VALOR TOTAL CONTRATO	$138.002.362

17. ANÁLISIS DEL RIESGO

Se allega matriz de riesgos

18. GARANTÍAS

De conformidad con el análisis de riesgos efectuado en los estudios y documentos previos, y en atención a la naturaleza del objeto, la cuantía y la modalidad de contratación directa, la Entidad determina que no se exigirá la constitución de garantías para el presente negocio jurídico. Esta decisión se fundamenta en que: **i)** el esquema de pago previsto se ejecutará bajo la modalidad de mes vencido, previa certificación de cumplimiento por parte del supervisor, lo que elimina el riesgo de pérdida de recursos públicos; **ii)** no se contempla la entrega de anticipos o adelantos financieros; y **iii)** se han estructurado herramientas idóneas de seguimiento, supervisión y control para garantizar la correcta ejecución contractual. Lo anterior, en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, los cuales facultan a la Entidad para eximir de la obligación de constituir garantías en esta modalidad de selección bajo criterios de proporcionalidad y eficiencia.

19. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

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

20. MULTAS

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 Arrendador equivalentes al 1% por cada evento de incumplimiento sin superar el 10% del valor del contrato

PARÁGRAFO 1°: Las sumas adeudadas por concepto de multas podrán ser deducidas directamente de los saldos que la SECRETARÍA adeude al ARRENDADOR por concepto de cánones de arrendamiento, para lo cual el acto administrativo debidamente ejecutoriado prestará mérito ejecutivo. En caso de no ser posible la compensación, la SECRETARÍA adelantará las acciones de cobro pertinentes ante la jurisdicción competente, incluido el cobro coactivo.

PARAGRAFO 2°.La aplicación de las multas tiene una finalidad conminatoria y no exime al ARRENDADOR del cumplimiento de la obligación principal, ni priva a la SECRETARÍA del derecho de reclamar la indemnización integral de los perjuicios causados por el incumplimiento.

21. PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento definitivo, total o parcial, de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte del ARRENDADOR, o en caso de declaratoria de caducidad, se pacta a título de cláusula penal pecuniaria —como estimación anticipada y parcial de los perjuicios— una suma equivalente al veinte por ciento **(20%)** del valor total del contrato. La SECRETARÍA (SED) hará efectiva la presente penalidad mediante acto administrativo motivado, previa declaratoria de incumplimiento, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

Las sumas resultantes se cobrarán directamente mediante la compensación de los saldos que se le adecuen al ARRENDADOR en virtud de este contrato o de cualquier otra relación jurídica negocial vigente entre el ARRENDADOR y la SECRETARÍA (SED), para lo cual el ARRENDADOR otorga mediante el presente documento su autorización expresa e irrevocable de descuento. En caso de no ser posible la compensación, la Entidad acudirá al cobro coactivo o a la jurisdicción competente.

PARÁGRAFO PRIMERO: La aplicación de la cláusula penal pecuniaria tiene un carácter sancionatorio y compensatorio, pero no excluye la facultad de la SECRETARÍA (SED) de exigir judicial o extrajudicialmente el valor total de los perjuicios que se causen en lo que exceda del valor aquí pactado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La tasación y cuantificación de los perjuicios adicionales será realizada por la SUPERVISIÓN y/o la INTERVENTORÍA del contrato, y su aplicación será independiente de las multas que se hayan impuesto o acumulado durante la ejecución contractual.

22. CESIÓN Y SUBCONTRATOS

EL ARRENDADOR no podrá ceder el presente contrato, ni total ni parcialmente, a ninguna persona natural o jurídica, nacional o extranjera, salvo que medie autorización previa, expresa y por escrito de la SECRETARÍA (SED). La Entidad conservará la potestad discrecional de aprobar o negar la cesión propuesta, atendiendo a razones de interés público, la idoneidad del cesionario y la garantía de continuidad del servicio público educativo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que se autorice la cesión a una persona natural o jurídica extranjera, esta deberá declarar explícitamente que se somete a la legislación y jurisdicción de los jueces de la República de Colombia, renunciando de manera expresa a cualquier reclamación diplomática derivada de la ejecución, interpretación o liquidación del negocio jurídico.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, para que la cesión sea procedente, el cesionario propuesto deberá acreditar ante la Entidad que cumple con las condiciones jurídicas requeridas y que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses previstas en la Constitución Política y la ley.

23. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

De conformidad con los términos previstos en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, contados a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución del contrato, o de la ejecutoria del acto que ordene su terminación, o de la fecha del acuerdo que la disponga, LAS PARTES y el SUPERVISOR suscribirán el acta de liquidación conjunta (bilateral).

La liquidación del contrato de arrendamiento se llevará a cabo conforme con lo establecidos en la ley y los procedimientos establecidos por la SED para la misma.

24. 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.

PARÁGRAFO: PACTO FRENTE A LOS DERECHOS DE LOS NIÑOS – PREVENCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL TRABAJO INFANTIL. Además de lo aquí dispuesto, de conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 380 de 2015, EL ARRENDADOR se compromete a no contratar menores de edad, en cumplimiento de los pactos, convenios y convenciones internacionales ratificados por Colombia, según lo establece la Constitución Política de 1991 y demás normas vigentes sobre la materia, en particular aquellas que consagran los derechos de los niños.

25. DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES

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

26. SUSPENSIÓN GENERAL

El plazo de ejecución del presente contrato podrá suspenderse en los siguientes eventos: 1. Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. 2. Por mutuo acuerdo, siempre que de ello no se deriven mayores costos para la SECRETARÍA, ni se causen perjuicios a la misma. PARÁGRAFO 1°: La suspensión se hará constar en acta motivada, suscrita por las partes. PARAGRAFO 2°: El término de la suspensión no se computará para efectos de los plazos del contrato, pero EL ARRENDADOR, se obliga a la ampliación de la garantía de cumplimiento en proporción al tiempo que dure suspendido el contrato y para lo cual EL ARRENDADOR, deberá entregar en la SECRETARÍA los respectivos certificados de modificación.

27. CONFIDENCIALIDAD

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

28. DERECHOS DE AUTOR

No aplica

29. INDEMNIDAD

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

30. SUBCONTRATACIÓN

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.

31. SOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLICTOS

Las diferencias que surjan con ocasión de la celebración, ejecución, desarrollo, terminación y liquidación del contrato, serán dirimidas mediante la utilización de los mecanismos de solución alternativa de conflictos previstos en la ley, tales como, la conciliación, la amigable composición y la transacción, de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.

32. DOCUMENTOS ANEXOS

Documentos	Folios
Formato de justificación de la Dirección Local de Educación	
Estudio del sector	
Concepto Técnico del inmueble	
CDP No.	

33. FIRMAS AUTORIZADAS

TIBATA AMOROCHO ADRIANA MILENA

Firmado digitalmente por TIBATA AMOROCHO ADRIANA MILENA
Fecha: 2026.09.28 12:33:23 -05'00'

FIRMA DEL SUPERVISOR

NOMBRE: ADRIANA M TIBATÁ A

CARGO: DIRECTORA LOCAL DE EDUCACIÓN DE SAN CRISTÓBAL

FIRMA DEL GERENTE DEL PROYECTO

NOMBRE: FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA.

CARGO: DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Elaboró:

ASPECTO	NOMBRE	FIRMA	DEPENDENCIA
Jurídico	Myriam Escorcia		DSA

Revisó:

ASPECTO	NOMBRE	FIRMA	DEPENDENCIA
Jurídico			

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1577 DE 08 OCTUBRE DE 2026

POR EL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA

LA SUBSECRETARÍA 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, debidamente facultado mediante Resolución 572 de 2025, modificada por las Resolución 260 de 2026, así como la Resolución 0304 de 2026, las demás normas concordantes vigentes 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 del Distrito es un organismo del Sector Central, 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 Único del Sector Educación 650 de 2025

Que mediante Resolución 572 de 2025, modificada mediante Resolución 260 de 2026 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 Único del Sector Educación 650 de 2025, 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, programas y proyectos 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 (…)".

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 secretaria 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, la Dirección Local de Educación de San Cristóbal, justificó, avaló y certificó la necesidad del 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 UNA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO, concediéndole su uso y goce, para el beneficio de la Dirección Local de Educación de San Cristóbal, considerando la estructura organizacional de la Secretaría de Educación del Distrito- SED, las funciones asignadas a la Dirección y que la Secretaría no cuenta con sede propia para el funcionamiento de esta Dirección Local.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, frente a arrendamiento de bienes 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, junto con todos los documentos que la soportan, - concepto técnico, estudio del sector, concepto técnico, 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 CRISTOBAL, 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, 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 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

RESOLUCIÓN No. 1577 DE 08 OCTUBRE DE 2026

POR EL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA

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 CRISTOBAL, 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 N. 140 del Plan General de Contratación y cuenta con un presupuesto de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($138.002.362) INCLUIDO IVA Y TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR** incluido todos los impuestos a que haya lugar. Soportado en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No.1287 de 4 de agosto de 2026 y CDP programado de vigencia futura No.27 de 26 de agosto de 2026.

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 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 a lo establecido en el Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C. a los ocho (8) días del mes de octubre de 2026.

ROSALES CALLEJAS ANA LUCIA

Firmado digitalmente por ROSALES CALLEJAS ANA LUCIA
Fecha: 2026.10.08 20:04:27 -05'00'

ANA LUCÍA ROSALES CALLEJAS
Subsecretaría de Gestión Institucional
Secretaría de Educación del Distrito.

Aprobó: Fredy Humberto Carrero Velandia – Director de Servicios Administrativos
Revisó: - Harold Andrés Pérez Palacio - Contratista Subsecretaría de Gestión Institucional.

Elaboró: Myriam Escorcia - Abogada Contratista DSA

0112 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

UNIDAD EJECUTORA 01

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

VIGENCIA FUTURA (PROGRAMACIÓN)

Número : 27

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

VIGENCIA FUTURA	RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
2027	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	503.907.133
				Total	503.907.133

Objeto:

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. AUTORIZACIÓN DDP No. 2026EE858923O1 DEL 26 DE AGOSTO DE 2026 Y SUBSECRETARIA DE GESTIÓN INSTITUCIONAL (E) RADICADO No. I-2026-107605 DEL 25 DE AGOSTO DE 2026.

Se expide a solicitud de LESNEY JESUS CASTAÑEDA VALENCIA Cargo SUBSECRETARIO DE GESTIÓN INSTITUCIONAL (E)mediante oficio número 009E de AGOSTO 26 DE 2026.

Bogotá D.C. AGOSTO 26 DE 2026

Cristian Oswaldo Carmona Sanchez

Firmado digitalmente por: Cristian Oswaldo Carmona Sanchez
Serial del certificado: 33ec022dd0eaea9d
Entidad: BOGOTA DISTRITO CAPITAL
Unidad Organizacional: Secretaria Educacion distrital
Cargo: Director Financiero
Fecha y hora: 2026-08-26T17:12:28.276-05:00

CRISTIAN OSWALDO CARMONA SANCHEZ

RESPONSABLE DE PRESUPUESTO

Aprobó: CCARMONA 26.08.2026

Elaboró: SGARAVITO 26.08.2026

Impresión: 26.08.2026-16:46:51 SGARAVITO 4000005942 0001

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

0112 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

UNIDAD EJECUTORA 01

Cristian Oswaldo Carmona Sanchez

Firmado digitalmente por: Cristian Oswaldo Carmona Sanchez
Serial del certificado: 374136778623987983 7
Entidad: BOGOTA DISTRITO CAPITAL
Unidad Organizacional: Secretaria Educacion distrital
Hora de firma: 2026/08/04 21:57:57 - 05:00

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número : 1287

CRISTIAN OSWALDO CARMONA SANCHEZ

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2026 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O212020200702721 12	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	234.463.136
			Total	**234.463.136**

Objeto:

ARRENDAR INMUEBLES PARA AMPLIAR LA OFERTA EDUCATIVA OFICIAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.

Se expide a solicitud de ANA LUCIA ROSALES CALLEJAS Cargo SUBSECRETARIA DE GESTIÓN INSTITUCIONAL, mediante oficio número 1347 de JULIO 31 DE 2026.

Bogotá D.C. AGOSTO 04 DE 2026

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

Aprobó: CCARMONA 04.08.2026

Elaboró: RHERNANDEZ 04.08.2026

Impresión: 04.08.2026-21:57:57 CCARMONA 0000903886 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.

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: Andrés Leopoldo Gómez Garzon
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	Desde el 01/09/2026 al 31/08/2027

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

LA SED UTILIZARÁ EL PREDIO EN LAS SIGUIENTES JORNADAS	X	MAÑANA
	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 35 (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 35 funcionarios de la dependencia, incluyendo 7 docentes en comisión, 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. 7925311, firmado el 29 de mayo de 2025, finaliza el 31 de agosto de 2026, se solicita la continuidad de arriendo del predio.

Cordialmente,

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

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	**CONCEPTO TÉCNICO DE ARRENDAMIENTO**

El presente concepto técnico tiene por objeto evaluar las condiciones físicas, funcionales, normativas y de seguridad del inmueble objeto de inspección, con el propósito de determinar su viabilidad para el desarrollo de actividades educativas y verificar el cumplimiento de los estándares y requisitos exigidos para el adecuado funcionamiento de una institución educativa.

GENERALIDADES:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	**CARRERA 5A No. 27-19 SUR**
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050S00845644
CHIP:	AAA0007XKCX
BARRIO:	**VEINTE DE JULIO**
LOCALIDAD:	**SAN CRISTÓBAL**
USO:	DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN SAN CRISTÓBAL
FECHA DE LA VISITA:	03/08/2026
NECESIDAD DEL SERVICIO:	Oficinas para uso de la Dirección Local de Educación de San Cristóbal
NOMBRE PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	SOCIEDAD SALESIANA - INSPECTORÍA DE BOGOTÁ
DEPENDENCIA QUE REALIZA LA VISITA:	DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
NOMBRE PROFESIONAL RESPONSABLE QUE REALIZA EL CONCEPTO:	JUAN PABLO MARROQUÍN GONZÁLEZ

PLANO DE LOCALIZACIÓN



1. CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	El inmueble objeto del presente concepto corresponde a una oficina ubicada en el tercer nivel de una edificación, con acceso mediante escalera. Su distribución funcional responde adecuadamente a las necesidades propias de una sede administrativa, al contar con espacios amplios y bien organizados que favorecen el desarrollo de las actividades institucionales. La oficina dispone de una amplia zona destinada a la atención al ciudadano, áreas de trabajo con capacidad aproximada para cuarenta (40) puestos de trabajo, una oficina independiente para la Dirección, un salón de uso múltiple, una sala de reuniones con capacidad aproximada para doce (12) personas, así como cuartos destinados al archivo documental y al almacenamiento de elementos de apoyo (bodega). Todos los espacios de oficina cuentan con iluminación y ventilación natural, condiciones que contribuyen al confort ambiental y al bienestar de los funcionarios y usuarios. Asimismo, el inmueble presenta amplias circulaciones internas que facilitan el acceso y la movilidad entre las diferentes áreas, permitiendo una adecuada funcionalidad y operación de la sede. En términos generales, la distribución arquitectónica del inmueble resulta adecuada para el desarrollo de actividades administrativas y de atención al público, ofreciendo espacios funcionales, confortables y acordes con los requerimientos operativos de una entidad pública.
N° PISOS	1 piso
ÁREA CONSTRUIDA OFICINA EN ARRIENDO	550.00 m2

2. ZONAS DE AMENAZA (CONSULTA SINUPOT)

Informe de predios en Zona de Amenaza: Predio ubicado en **KR 5A 27 19 SUR**, código 001405541, NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa Sin Información. (Ver Anexo 1)

3. ENTORNO PRÓXIMO Y SERVICIOS PÚBLICOS

ELEMENTO DEL ENTORNO	DESCRIPCIÓN
ANDENES	El inmueble se encuentra implantado en un predio, ubicado entre la carrera 5 y la carrera 6, en un sector de importante actividad comercial y de servicios. Los andenes se encuentran en condiciones aceptables de

	conservación, permitiendo un acceso seguro al inmueble y una adecuada conectividad para usuarios y visitantes.
CONECTIVIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El predio dispone de redes de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, las cuales se encuentran instaladas y operativas, permitiendo el adecuado funcionamiento de las actividades educativas.

4. ESPACIOS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	Cantidad	Área aprox.	CARACTERÍSTICAS
ÁREA ADMINISTRATIVA	4		El inmueble dispone de cuatro amplios espacios destinados a oficinas, con capacidad aproximada para cuarenta (40) puestos de trabajo. Estas áreas presentan adecuadas condiciones de iluminación y ventilación natural, pisos en enchape cerámico y muros con acabado en pañete y pintura en buen estado de conservación. Adicionalmente, cuenta con una oficina independiente destinada a la dirección.
SALA DE JUNTAS	2		Dispone de un amplio espacio para sala de juntas, con capacidad aproximada para veinte (12) personas, cuyas dimensiones permiten el desarrollo de reuniones de trabajo y actividades de coordinación institucional. Adicionalmente cuenta con un espacio de uso múltiple el cual es usado como sala de reuniones, con capacidad aproximada de cuarenta (40) personas.
SALA DE ATENCIÓN	1		El inmueble dispone de una sala de atención al ciudadano diseñada para garantizar una adecuada prestación del servicio al público, con capacidad para albergar aproximadamente quince (15) personas en espera de manera simultánea, sin afectar la circulación ni la funcionalidad del espacio. Adicionalmente, cuenta con cuatro (4) puntos de atención, distribuidos de manera que permiten el desarrollo eficiente de los procesos de orientación y atención a los usuarios.
RECEPCIÓN (VIGILANC.)	1		El inmueble no cuenta con un espacio específicamente diseñado para el punto de vigilancia y control de acceso, sin embargo, la sala de atención al ciudadano permite disponer de un espacio para el punto de vigilancia.
DEPÓSITO	1		El inmueble dispone de un espacio destinado para depósito, adecuado para el almacenamiento de insumos y elementos de apoyo administrativo, así como de aseo y cafetería.

ARCHIVO			El local dispone de un amplio espacio destinado para archivo, con dimensiones suficientes para el almacenamiento y organización de documentación institucional.
B. SANITARIAS ADULTOS	1		El inmueble cuenta con una batería sanitaria para hombres y mujeres, conformada por un baño para hombres con dos sanitarios, dos lavamanos y dos orinales, así como un baño para mujeres con tres sanitarios y dos lavamanos, encontrándose en general en adecuado estado de funcionamiento.

5. ESTADO FÍSICO

DESCRIPCIÓN	No.	ESTADO
ESCALERAS	1	La edificación cuenta con una escalera en servicio, la cual visiblemente cumple con los requerimientos establecidos en la NSR-10 (Títulos J y K), en cuanto a dimensiones mínimas, señalización, huellas y contrahuellas sólidas, garantizando condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad y evacuación para una institución educativa. Las escaleras cuentan con acabados en enchape cerámico, lo que garantiza condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y durabilidad en la circulación vertical del inmueble.
CIRCULACIONES	1	El inmueble cuenta con amplia circulación de acceso, lo que facilita el ingreso y la movilidad de los usuarios, ofreciendo condiciones adecuadas de accesibilidad hacia la edificación.
ESTRUCTURA		El inmueble cuenta con una estructura aporticada en concreto reforzado, con placas macizas que brindan solidez y rigidez al sistema estructural. Durante la visita técnica no se identificaron patologías constructivas relevantes como fisuras, grietas, desprendimientos o deformaciones que comprometan la estabilidad, seguridad o funcionalidad de la edificación. Lo anterior permite concluir que la estructura se encuentra en buen estado de conservación y cumple con condiciones adecuadas para el uso institucional educativo proyectado.
CARPINTERÍAS		La carpintería de ventanas y puertas de la edificación son metálicas, en condiciones aceptables de conservación.

6. REQUERIMIENTOS Y OBSERVACIONES

Los requerimientos y observaciones que se relacionan a continuación son de carácter obligatorio y deberán ser atendidos por el arrendador. La ejecución de las actividades correspondientes deberá ser concertada con la supervisión del contrato, dentro de los plazos establecidos en los documentos que hacen parte integral del contrato de arrendamiento. En caso de que, durante la ejecución de las intervenciones, se presenten situaciones imprevistas no contempladas inicialmente o se generen exigencias por parte de entidades externas al arrendatario (tales como el Cuerpo Oficial de Bomberos, la Secretaría de Salud u otras autoridades competentes), estos requerimientos deberán ser atendidos por el arrendador de manera prioritaria y oportuna.

Los requerimientos se encuentran clasificados de acuerdo con su nivel de prioridad de intervención (alta, media y baja), clasificación que deberá ser tenida en cuenta para la elaboración y ejecución del cronograma de actividades correspondiente.

N°	REQUERIMIENTO	LOCALIZACIÓN REQUERIMIENTO	N° FOTOGRAFÍA (Anexo Nº 2)	PRIORIDAD
1	Poner en funcionamiento la totalidad de los orinales del baño de hombres, mediante la instalación o reposición del sistema que corresponda, incluyendo el suministro de agua y el sistema de desagüe, o garantizando el correcto funcionamiento continuo del sistema instalado durante toda la vigencia del contrato.	Baño hombres	**2**	ALTA
2	Realizar la corrección de la humedad presente en la placa de entrepiso del área de atención al ciudadano, contigua al buitrón de bajantes.	Sala atención al ciudadano	**14**	MEDIA
3	Verificar el correcto posicionamiento y anclaje de todos los vidrios de las ventanas de la oficina arrendada, realizando el sellado perimetral con silicona donde se requiera.	Ventanas del inmueble	**12**	MEDIA
4	Realizar el recambio de los enchapes cerámicos que se encuentran fisurados en el área de sanitarios del baño de hombres.	Baño hombres	**9**	MEDIA
5	Realizar mantenimiento preventivo y correctivo a los extractores de los baños, garantizando su adecuado funcionamiento.	Baño mujeres	**11**	MEDIA
6	Verificar y ajustar el funcionamiento del sistema de descarga tipo push de todos los sanitarios del baño de hombres, garantizando una operación adecuada y sin dificultad al accionamiento.	Baño hombres	**10**	MEDIA
7.	Realizar mantenimiento integral a los tableros eléctricos de distribución, incluyendo la verificación del estado de sus componentes, revisión y balanceo de cargas, ajuste de conexiones y corrección de las variaciones de tensión que actualmente ocasionan fallas recurrentes y la	Tableros eléctricos del inmueble		**ALTA**

	disminución de la vida útil de las luminarias y sus equipos asociados.			
8.	Realizar mantenimiento recurrente a los tanques de reserva para garantizar el buen funcionamiento de los mismos.	Tanques de reserva en cubierta		**ALTA**

El incumplimiento en la ejecución de las actividades podrá generar la aplicación de las sanciones a que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el estudio previo y demás documentos contractuales.

NOTA ACLARATORIA

Desde el componente técnico–estructural, y con base en las características observadas durante la inspección visual realizada, en la cual no se efectuaron ensayos de materiales, ya sean destructivos o no destructivos, ni toma de muestras, se puede establecer que la edificación, conforme a su sistema constructivo original, no presenta indicios de amenaza de ruina. En términos generales, corresponde a una estructura que ofrece condiciones básicas de estabilidad y seguridad para su uso.

Se advierte que los requerimientos y observaciones derivados de la visita técnica se fundamentan exclusivamente en una inspección de carácter visual; por lo tanto, pueden existir situaciones no evidenciadas que se encuentren fuera del alcance de la presente evaluación. En consecuencia, esta inspección no constituye un dictamen pericial ni podrá ser utilizada como soporte para reclamaciones de cualquier naturaleza.

Se deja constancia de que el presente concepto se emite con base en las condiciones observadas al momento de la visita. No obstante, en caso de requerirse la verificación del cumplimiento normativo del inmueble frente a disposiciones técnicas específicas, tales como la Norma Sismo Resistente, el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), los estándares aplicables a redes contra incendio, u otras normas que resulten pertinentes, el arrendador deberá aportar los certificados, conceptos técnicos o documentos de cumplimiento correspondientes, emitidos por los profesionales o especialistas competentes, según aplique

PROPOSICIONES:

El propietario deberá elaborar y presentar un cronograma de actividades en el cual se contemple la ejecución de los requerimientos anteriormente señalados, el cual deberá ser suscrito de manera concertada con la supervisión del contrato de la Dirección Local de Educación de San Cristóbal, con el fin de garantizar la ejecución de las adecuaciones dentro de los plazos establecidos en el contrato de arrendamiento. La entrega del cronograma deberá realizarse en el formato establecido por la entidad y dentro del término definido en el estudio previo y demás documentos contractuales que hacen parte integral del contrato. En aquellos casos en que, debido a la complejidad técnica de las intervenciones, se requiera un plazo de ejecución superior al inicialmente previsto, dicha situación deberá ser debidamente justificada y soportada técnicamente por el propietario, para su evaluación y aprobación por parte de la supervisión del contrato.

Con fundamento en la evaluación realizada y de acuerdo con las condiciones observadas durante la visita técnica, se concluye que el inmueble es **VIABLE** para el uso requerido. **No obstante, dicha viabilidad se encuentra condicionada al cumplimiento integral de los requerimientos y observaciones aquí consignados.**

El presente concepto técnico se expide con base en la inspección visual practicada, la información suministrada y las condiciones evidenciadas al momento de la visita, conforme al alcance definido y bajo el criterio técnico del profesional que suscribe.

En constancia, se firma a los 04 días del mes de agosto de 2026.

NOMBRE PROFESIONAL QUE REALIZA LA VISITA E INFORME TÉCNICO: **JUAN PABLO MARROQUÍN GONZÁLEZ**	**FIRMA:**
NOMBRE DEL DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS **FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA**	**FIRMA:**
NOMBRE DEL GESTOR(A) LOCAL: **MARIA FERNANDA ROJAS GRISALES**	**FIRMA:**
NOMBRE DEL DIRECTOR(A) DE CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS: **ANDRÉS IVANNO GALEANO TORO**	**FIRMA:**

REGISTRO FOTOGRÁFICO

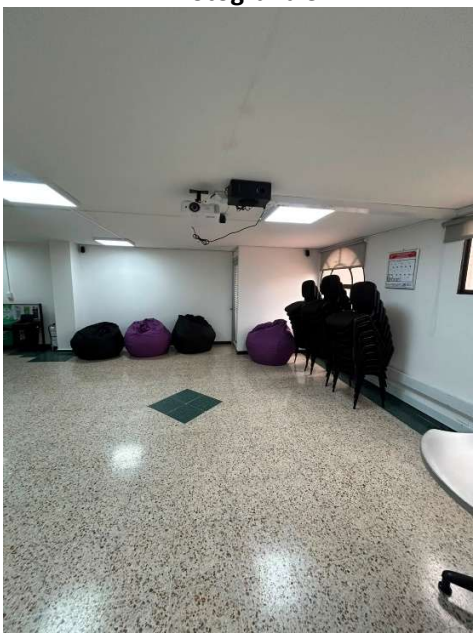
Fotografia 1



Fotografía 2



Fotografia 3



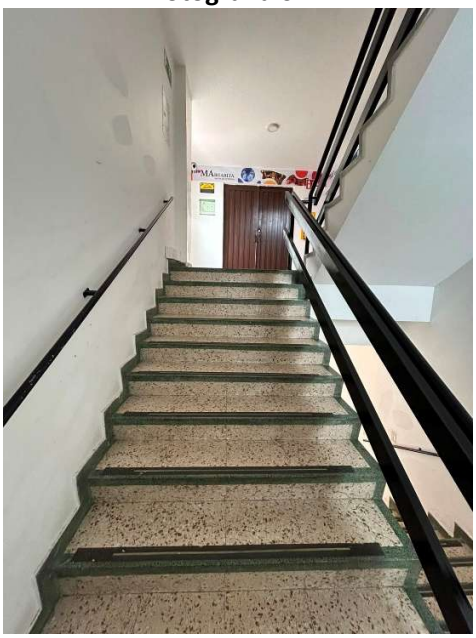
Fotografía 4



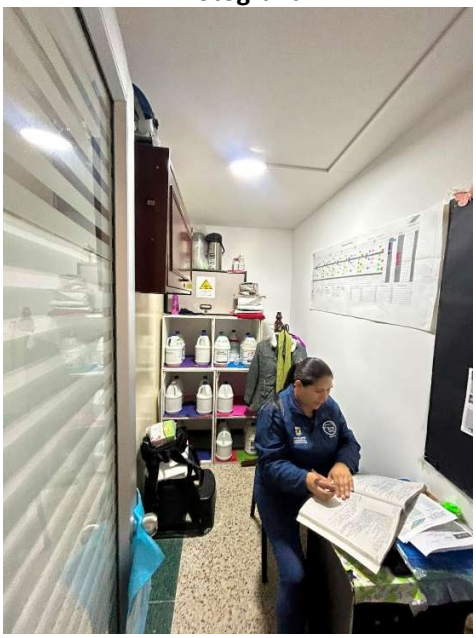
Fotografia 5



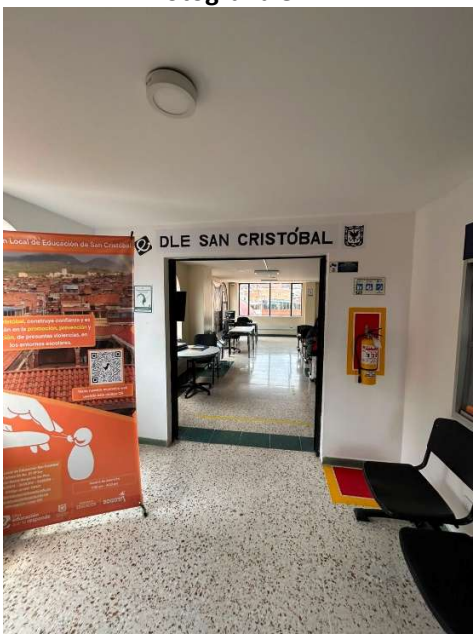
Fotografía 6



Fotografia 7



Fotografía 8



Fotografia 9



Fotografía 10



Fotografia 11



Fotografía 12



Fotografia 13



Fotografía 14



Fotografia 15



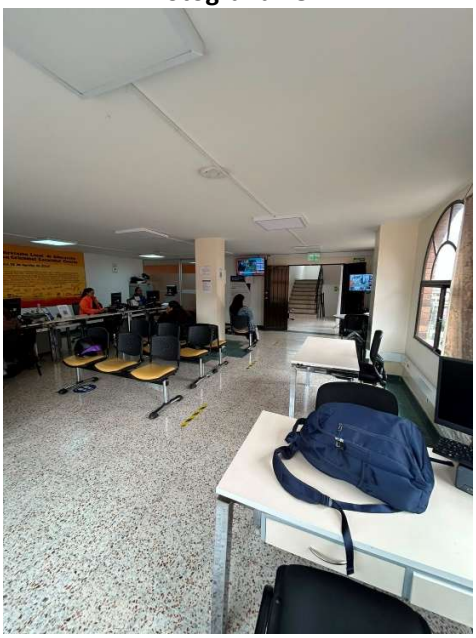
Fotografía 16



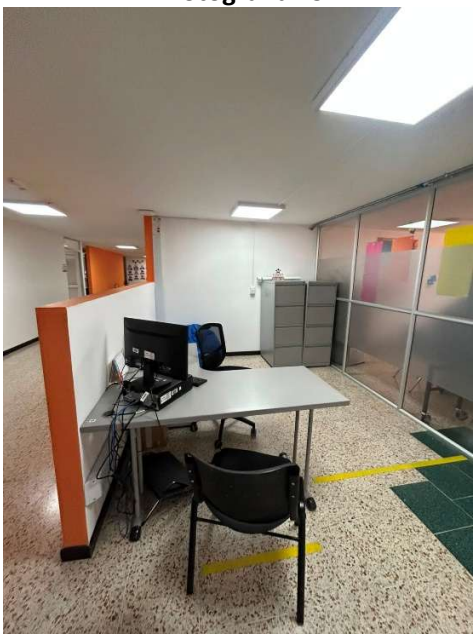
Fotografia 17



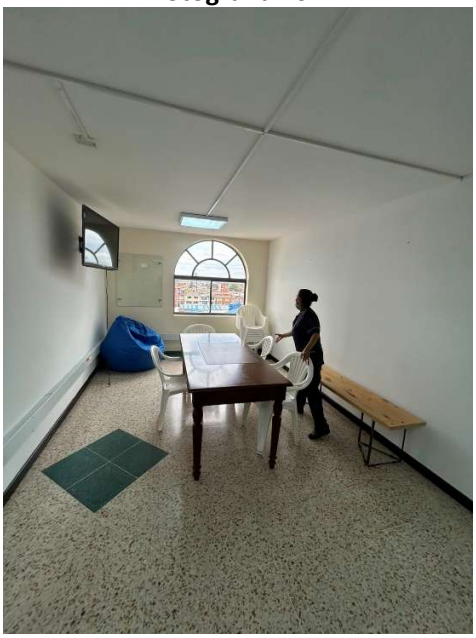
Fotografía 18



Fotografia 19



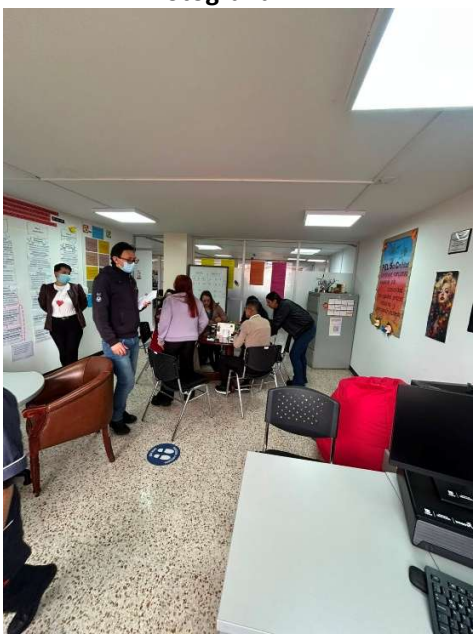
Fotografía 20



Fotografia 21



Fotografía 22



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ

Fecha: 04/08/2026 06:31:41 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: KR 5A 27 19 SUR

CHIP: AAA0007XKCX

ASUNTO: Predios en Zonas de Amenaza (Según POT 190)

El predio correspondiente al lote de código 0014055416 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa categoría Sin Información.

DOCUMENTO GRATUITO

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación

Predios en Zonas de Amenaza por Remoción en Masa



Convenciones

Predio Seleccionado

Amenaza Remoción en Masa

Alta
Media
Baja

Referencia Espacial

Vias Principales
Cuerpos de Agua
Parques Zonales
Parques Metropolitanos

División Física

Predios
Predio Rural
Lotes
Manzanas
Barrios



0 20 40 80 120 160
Metros

Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 False Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: Meter

SINUPOT Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial

Fecha: 04/08/2026 6:31 p. m.

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 UNA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO

OCTUBRE 2026

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

Contenido

1. CONDICIONES MACROECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR 5
1.1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR: 5
1.2. ENTORNO MACROECONÓMICO 5
1.3. ENTORNO MICROECONÓMICO 7
1.3.1 Aspectos generales del mercado 8
1.3.2 Análisis venta de vivienda en Colombia 8
1.3.3. Análisis del mercado inmobiliario 9
1.3.4 Análisis de precios de arriendo 10
1.3.5 Arrendamiento de inmuebles residenciales por necesidad 11
1.3.6 Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales por tipología 11
1.3.7 Conclusiones generales 12
Marco Regulatorio: 13
Normas Técnicas o Certificaciones Internacionales 14
2. ASPECTO TÉCNICO 14
3. ANALISIS DEL SECTOR FINANCIERO 16
4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA. 16
4.1 HISTÓRICO DE LAS ADQUISICIONES 16
4.2 COMPORTAMIENTO DEL ANÁLISIS DE LA OFERTA HISTÓRICO – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO (SED) 18
4.3 COMPORTAMIENTO GASTO HISTÓRICO DE LAS ADQUISICIONES – OTRAS ENTIDADES 18
5. ANÁLISIS DE LA OFERTA. 19
6. FORMA PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO 21
6.1. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO 21
7. CONCLUSIONES 26
8. PRESUPUESTO OFICIAL 27

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

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.1.6.1.," Deber de análisis de las 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 la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".

De igual forma, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 de la norma antes citada, la Secretaría de Educación del Distrito realiza el presente análisis del sector, el cual tiene como propósito obtener información referente a la oferta inmobiliaria y el mercado de arrendamiento de bienes inmuebles que permita aportar para la construcción de las características del presente proceso, realizando un análisis de la oferta y demanda del mercado inmobiliario local, que permita estructurar el proceso de selección con bases sólidas de acuerdo con las características de este segmento específico, permitiendo:

- Conocer las características fundamentales del sector inmobiliario y de la infraestructura física que cuenta con la capacidad de suplir la necesidad de disponibilidad de espacios adecuados para la prestación del servicio educativo o administrativo por parte de la SED.

- Establecer los precios de referencia del canon de arrendamiento por metro cuadrado y el presupuesto estimado, sustentado en el análisis efectuado de los precios suministrados por el mercado, avalúos comerciales o estudios de mercado específicos.

- Definir las condiciones, áreas y requerimientos técnicos de habitabilidad, normatividad urbana, sismo resistencia y accesibilidad del inmueble a contratar, así como los aspectos jurídicos, financieros y demás criterios necesarios para la elaboración de los documentos previos del proceso contractual.

- Establecer y justificar el valor que se estimará para el contrato de arrendamiento.

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

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, ha adelantado acciones cuya tendencia es garantizar la ejecución del programa de las instituciones educativas, cuyo único objetivo es continuar con las políticas educativas para que la prestación del servicio sea el más adecuado.

Con el objeto de garantizar el adecuado funcionamiento administrativo y la prestación oportuna de los servicios a cargo de la Dirección Local de Educación San Cristóbal, en cumplimiento de las funciones asignadas por la Secretaría de Educación del Distrito, se hace necesario contar con un espacio de oficina que reúna condiciones adecuadas de ubicación, funcionalidad, seguridad, accesibilidad y capacidad para el desarrollo de las actividades administrativas, la atención a la ciudadanía y la coordinación de los procesos institucionales. Al no disponerse de un inmueble propio que satisfaga estos requerimientos, se hace necesaria y procedente la continuidad del contrato de arrendamiento como la alternativa más adecuada para asegurar la operación ininterrumpida de la **DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN SAN CRISTÓBAL** y garantizar la adecuada prestación del servicio a la comunidad educativa y a la ciudadanía en general.

Para la vigencia 2025, la Secretaría de Educación del Distrito suscribió el Contrato de Arrendamiento No. 7925311-2025, con fecha de inicio del 01 de junio de 2025 y un plazo inicial de ejecución hasta el 31 de mayo de 2026, por un valor de CIENTO TREINTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($130.382.220 M/CTE.), incluidos todos los impuestos a que hubiere lugar.

Posteriormente, con el fin de garantizar la continuidad en el funcionamiento de la Dirección Local de Educación Santa Fe y Candelaria, el contrato fue objeto de las siguientes modificaciones:

- Primera modificación: se realizó adición por un valor de $32.595.555,00 y se prorrogó el contrato por tres (3) meses, estableciendo un plazo total de ejecución de quince (15) meses, hasta de 31 de agosto 2026 de 2026.

- Segunda modificación: se realizó adición por un valor de $ 22.838.620,00 y se prorrogó el contrato por dos (2) meses, estableciendo un plazo total de ejecución de quince (17) meses, hasta de 31 de octubre de 2026.

En consecuencia, con las modificaciones efectuadas, el Contrato de Arrendamiento No. 7925311-2025 tiene como fecha de terminación el 31 de octubre de 2026 y un valor estimado total de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE. ($185.816.395 M/CTE.), incluidos todos los impuestos a que haya lugar.

Es así como, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015, se informa que el bien inmueble objeto de arrendamiento cumple con los estándares técnicos establecidos por la SED. Asimismo, se mantiene la necesidad de continuar con el uso de este inmueble para la prestación exclusiva del servicio administrativa, de acuerdo con los compromisos adquiridos con las instituciones educativas y ante la actual ausencia de infraestructura física propia por parte de la entidad en este sector

Por consiguiente, resulta necesario y procedente adelantar el proceso de contratación directa de arrendamiento para un nuevo periodo contractual.

ANÁLISIS ESTRATÉGICO Y SECTORIAL

1. CONDICIONES MACROECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR

La Secretaría de Educación del Distrito (SED) presenta a continuación el análisis de los aspectos generales del sector inmobiliario y del mercado de finca raíz local. En este acápite se consideran las variables económicas, normativas, comerciales y de infraestructura física que regulan la oferta de inmuebles en la zona de influencia. Así mismo, se examina el panorama general del sector que pretende abordar la entidad para establecer las condiciones óptimas de habitabilidad, los costos del canon de arrendamiento por metro cuadrado y mitigar los riesgos inherentes a la ejecución del contrato.

1.1. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR:

La Secretaría de Educación del Distrito (SED) relaciona a continuación los aspectos generales del sector inmobiliario y del mercado de finca raíz local, con el fin de contextualizar el entorno económico en el que se desarrolla la oferta de bienes inmuebles aptos para el uso institucional y educativo que satisfacen la presente necesidad. Asimismo, este análisis permite identificar las principales características del mercado, aportando elementos objetivos que soportan la planeación del proceso de contratación directa y la toma de decisiones asociadas a la viabilidad técnica y financiera del negocio jurídico.

1.2. ENTORNO MACROECONÓMICO

La Entidad analizó las principales variables macroeconómicas que pueden impactar el desarrollo del presente proceso contractual, identificando los indicadores relevantes que podrían incidir en la ejecución y en el equilibrio económico del contrato, según se detalla a continuación:

	INDICADOR	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO? (SI/NO)	EXPLICACIÓN
NACIONAL	INFLACIÓN	SI	Con corte a junio de 2026[1], la inflación anualizada en Colombia experimentó una aceleración al alcanzar el 6,14%. Al analizar este comportamiento frente al mismo mes del año anterior (junio de 2025: 4,82%), se evidencia un incremento de 1,32 puntos porcentuales, consolidando una tendencia al alza. Para la SED, este fenómeno afecta directamente la ejecución contractual en dos frentes: Primero, impacta la base legal de indexación del canon de arrendamiento, lo que obliga a la entidad a absorber un incremento directo en el valor mensual pactado para garantizar el equilibrio económico del contrato. Segundo, Por otro lado, la subida de precios hace que el dinero rinda menos. Esto encarece los costos de mantenimiento del colegio, los servicios públicos y los seguros obligatorios. Como consecuencia, la SED se ve obligada a gastar más de lo planeado para mantener los colegios funcionando bien.

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

	INDICADOR	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO? (SI/NO)	EXPLICACIÓN
	IPC	SI	Con corte a diciembre de 2025[2], la inflación acumulada del año cerró en 5,10% según el reporte oficial del DANE. Al analizar el comportamiento contra el año inmediatamente anterior (2024), donde la in Para la SED, el 5,10% se convierte en la base de negociación y el tope máximo técnico que el propietario puede exigir para el incremento del canon del nuevo periodo contractual. La SED utilizará esta cifra para calcular el nuevo valor mensual, garantizando que el pago esté alineado con la realidad del mercado inmobiliario actual sin generar sobrecosto, teniendo en cuenta que los incrementos no podrán realizarse en un tiempo menor de ejecución de 12 meses, de acuerdo con el artículo 20 de la ley 820 de 2003.
	IPC POR SECTORES	SI	El reporte de junio de 2026[3] del DANE expone que la división de «Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles» registró una variación mensual del 0,52%, manteniéndose como una de las presiones inflacionarias más fuertes. Esta dinámica sectorial impacta el presupuesto de funcionamiento de la SED, puesto que el incremento en las tarifas de servicios públicos domiciliarios y mantenimiento indexado encarece la operación diaria del plantel educativo.
	TASA DE DESEMPLEO	NO	De acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE, la tasa de desocupación nacional para el mes de mayo de 2026[4] fue del 8,0%. Este indicador mide las dinámicas socioeconómicas del mercado laboral y el consumo privado de los hogares. Sin embargo, no afecta el contrato porque la disponibilidad del presupuesto de la SED para pagar el arriendo proviene de rentas públicas distritales y transferencias del Gobierno Nacional ya aprobadas, las cuales no disminuyen ni se congelan si el desempleo sube o baja.
	ÍNDICE DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA - ISE	NO	Con base en el Boletín Técnico del DANE publicado en julio de 2026, la inflación acumulada del año (año corrido) cerró en 4,77% al corte de junio. El ISE funciona en la economía nacional como un índice sintético mensual para anticipar de manera temprana el comportamiento del PIB en el corto plazo. No afecta la ejecución del contrato debido a que opera exclusivamente como un instrumento estadístico e informativo que carece de facultades regulatorias o legales sobre los plazos, las cláusulas o el valor del canon inmobiliario, el cual se sufraga con recursos públicos fijos de funcionamiento de la SED.
	MERCADO LABORAL el sector de «Actividades Inmobiliarias»	NO	De acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE (Mercado Laboral[5]), el sector de «Actividades Inmobiliarias» cuenta con una participación consolidada del 1,3% del total de la población ocupada a nivel nacional. Las variaciones en la generación de empleo o las tasas de ocupación

[2] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/cp-IPC-dic2025.pdf
3 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica
4 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo
[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral

	INDICADOR	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO? (SI/NO)	EXPLICACIÓN
			dentro del gremio inmobiliario privado no tienen incidencia sobre la ejecución de este contrato debido a que el canon de arrendamiento para la sede del plantel escolar es un valor fijo en pesos colombianos determinado desde la etapa de planeación. Asimismo, el cumplimiento de los pagos depende exclusivamente de las apropiaciones y los fondos presupuestales de funcionamiento asignados internamente a la SED, y no del número de trabajadores contratados por las agencias o inmobiliarias de la ciudad
	ÍNDICE DE PRECIOS DEL PRODUCTOR - IPP	NO	Conforme a los datos publicados por el DANE (Índice de Precios del Productor), el IPP de la producción nacional registró una variación mensual de -0,19% y una variación anual de 3,30%[6]. El IPP mide la evolución de los precios de venta de los bienes producidos y transados en la economía en su primer canal de comercialización (materias primas, agricultura, minería y manufactura), sin incluir el sector servicios. No afecta este proceso contractual debido a que su campo de aplicación rige sobre insumos físicos y suministros fabriles —variables de impacto directo en contratos de obra pública—, mientras que el objeto de este trámite es el arrendamiento de una infraestructura inmobiliaria e institucional terminada, la cual se indexa comercial y legalmente bajo el IPC

1.3. ENTORNO MICROECONÓMICO

La Secretaría de Educación del Distrito (SED) analiza a continuación el comportamiento del mercado de las Actividades Inmobiliarias y de Finca Raíz, evaluando su participación, desempeño, tendencias y mercado laboral como soporte técnico para la estructuración del presente contrato de arrendamiento:

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

Gremios y Asociaciones que afectan al Sector:

Gremios asociados al sector

NOMBRE DEL GREMIO / ASOCIACIÓN	IMPORTANCIA PARA EL PROCESO
FEDELONJAS [7]*(Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz)*	**Determinación de Precios de Referencia y Tendencias:** Es el máximo organismo gremial inmobiliario en Colombia. Su importancia para la SED radica en que emite periódicamente los boletines de oferta del mercado no residencial y estudios sobre el comportamiento de los cánones de arrendamiento. Esto sirve como soporte estadístico oficial para verificar que el valor por metro cuadrado pactado para la sede educativa guarde la debida proporcionalidad con la realidad comercial del país.

[6] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp
[7] https://www.fedelonjas.org.co/

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ[8]	**Garantía de Idoneidad de Peritos y Avalúos:** Es la agremiación líder del sector inmobiliario a nivel distrital. Regula y agrupa a los peritos valuadores autorizados para expedir los avalúos comerciales de los predios. Para la SED es un actor crítico, ya que garantiza que el profesional o la empresa que evalúe las condiciones físicas y el precio del inmueble del Colegio cumpla con los estándares técnicos exigidos por el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
CAMACOL[9] *(Cámara Colombiana de la Construcción - Regional Bogotá y Cundinamarca)*	**Monitoreo de la Oferta Física de Inmuebles:** Agrupa a los desarrolladores de infraestructura del país. Su análisis de mercado es fundamental para la etapa de planeación de la SED, pues reporta el estado y disponibilidad de las edificaciones construidas. Al evidenciar que las nuevas obras civiles están restringidas, sustenta técnicamente la obligatoriedad de la SED de mantener y renovar contratos de arrendamiento sobre plantas físicas ya terminadas y funcionales.

1.3.1 Aspectos generales del mercado[10]

Los gremios del sector han identificado con precisión la coyuntura actual. En el ámbito de la construcción de edificaciones, se evidencia que, si bien las ventas de vivienda han retomado una senda de crecimiento, la ejecución de nuevas obras continúa rezagada, lo cual genera presiones sobre la disponibilidad de vivienda formal y puede incidir en el comportamiento de los precios y del mercado de arrendamientos.

En este contexto, uno de los principales factores que incide en la dinámica del sector es el comportamiento de las tasas de interés. Para 2026, estas se mantienen en niveles elevados frente a promedios históricos, con tasas de referencia cercanas al 11% y tasas hipotecarias que pueden oscilar entre el 9% y el 13%, lo cual limita la capacidad de acceso a vivienda propia de los hogares. Como consecuencia de lo anterior, el mercado de arrendamientos se consolida como la principal alternativa habitacional. En Colombia, aproximadamente el 40,3% de los hogares viven en arriendo, lo que equivale a cerca de 7 millones de familias, y genera más de $27 billones anuales en la economía nacional.

En materia de precios, los cánones de arrendamiento presentan incrementos regulados conforme a la inflación. Para 2026, el incremento máximo legal permitido se ubica alrededor del 5,10%, lo que refleja un crecimiento moderado, pero constante, en los valores de los arriendos.

El panorama del sector para 2026 es de recuperación progresiva, con expectativas de crecimiento en la actividad edificadora condicionadas por factores como la estabilidad de las tasas de interés, el acceso a financiación y la implementación de políticas públicas de vivienda. En este escenario, el mercado de arrendamientos se posiciona como un componente estructural del sector inmobiliario, caracterizado por una demanda creciente, altos niveles de ocupación y una mayor relevancia económica, lo cual sustenta la necesidad de garantizar la disponibilidad de inmuebles adecuados para el cumplimiento de las funciones misionales de las entidades públicas

1.3.2 Análisis venta de vivienda en Colombia

En el contexto del mercado inmobiliario colombiano para 2026, el comportamiento de la venta de vivienda continúa mostrando señales de recuperación en el componente de demanda, aunque con importantes rezagos en la oferta, lo que genera implicaciones directas sobre el crecimiento del mercado de arrendamientos.

De acuerdo con información reciente del Banco de la República[11], durante 2025 y su consolidación en 2026,

[8] https://lonjadebogota.org.co/
[9] https://camacol.co/
[10] https://www.elcolombiano.com/negocios/colombia-crece-el-arriendo-y-baja-la-compra-de-vivienda-BL30191330
[11] https://www.larepublica.co/economia/camacol-informo-que-se-vendieron-174-000-unidades-de-vivienda-durante-2025-4313776

la comercialización de vivienda nueva alcanzó aproximadamente 173.632 unidades vendidas, lo que representó un crecimiento cercano al 12,4% frente al año anterior, evidenciando una reactivación en la intención de compra por parte de los hogares.

No obstante, este crecimiento en ventas no ha sido acompañado por una dinámica equivalente en la construcción de nuevos proyectos. Las iniciaciones de obra registraron caídas significativas, cercanas al 17%–23%, lo que evidencia una restricción en la oferta futura de vivienda formal. Esta brecha entre la demanda y la capacidad de respuesta del sector constructor constituye un factor estructural que presiona el mercado y favorece el incremento de los arrendamientos como alternativa habitacional.

Adicionalmente, el mercado continúa impactado por variables macroeconómicas relevantes. En 2026, las tasas de interés hipotecarias y de referencia del Banco de la República se mantienen en niveles elevados, alrededor de 9% a 13% para créditos de vivienda, lo que limita la capacidad de financiamiento de los hogares y restringe el acceso a la vivienda propia.

Esta situación ha generado una acumulación de demanda insatisfecha en el sector de vivienda, de acuerdo con lo reportado por el DANE[12], especialmente en segmentos de ingresos medios y bajos, donde la adquisición de vivienda nueva se ha visto dificultada no solo por el costo del crédito, sino también por el aumento en los precios de los inmuebles. En efecto, el índice de precios de vivienda nueva presenta variaciones cercanas al 9% anual, lo que eleva las barreras de entrada al mercado de compra.

Como consecuencia, el mercado inmobiliario ha experimentado una transformación estructural en las decisiones de los hogares. En 2026, el arriendo y la vivienda usada concentran más del 70% de la demanda inmobiliaria en el país, evidenciando una preferencia por alternativas más accesibles, inmediatas y flexibles frente a la compra de vivienda nueva.

En paralelo, el crecimiento de las ventas de vivienda observado en el último periodo responde en gran medida a la materialización de demanda acumulada y a ajustes en las condiciones financieras; sin embargo, este comportamiento no implica una normalización completa del mercado, dado que la capacidad de construcción sigue siendo limitada y el sector enfrenta retos asociados a costos, regulación y disponibilidad de financiamiento.

En este escenario, el análisis del mercado de venta de vivienda permite concluir que, aunque existe una reactivación parcial en la comercialización, persisten condiciones estructurales que restringen el acceso a la propiedad, lo cual impulsa el crecimiento sostenido del mercado de arrendamientos. Esta dinámica refuerza el rol del arriendo como solución habitacional predominante en el corto y mediano plazo, especialmente en las principales ciudades del país.

1.3.3. Análisis del mercado inmobiliario[13]

El mercado inmobiliario en Colombia evidencia una recuperación gradual hacia 2025–2026, tras el ajuste observado entre 2022 y 2024 por efecto de tasas de interés altas e inflación. Esta reactivación se soporta en la reducción progresiva de tasas, el crecimiento económico moderado (entre 2 % y 3,2 %) y una demanda sostenida. Sin embargo, el cambio estructural más relevante es la consolidación del arriendo como forma predominante de tenencia: aproximadamente el 40,4 % de los hogares (7,3 millones) vive en arriendo, superando a los propietarios.

[12] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn
13 https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/sector-inmobiliario-en-colombia-2025-mas-hogares-en-arriendo-subsidios-pendientes-y-tendencias-del-mercado-641157

Panorama general:

- Ventas de vivienda nueva[14]: Se proyecta un crecimiento del 9 % en 2025 y 11,5 % en 2026, consolidando la recuperación del sector.
- Volumen de ventas: El mercado nacional se ubica en un rango cercano a 150.000 – 170.000 unidades anuales, con recuperación progresiva desde los niveles bajos de 2023.
- Participación del sector: El sector inmobiliario representa cerca del 8 % del PIB, y junto con la construcción tiene un impacto aún mayor en la economía.
- Mercado de arriendos: Genera alrededor de $60 billones anuales, consolidándose como uno de los principales motores del sector.
- Demanda inmobiliaria: Aproximadamente el 70 %–71 % de las búsquedas corresponde a arriendo, frente al 29 % de compra.
- Desempeño por segmento: El segmento no VIS lidera el crecimiento, mientras el VIS presenta rezagos por restricciones en subsidios y costos.

Precios de la vivienda:

- Variación de precios: Los precios de vivienda nueva crecieron alrededor de 4 % – 6 % nominal anual en 2025, con crecimiento cercano a cero o negativo en términos reales por efecto de la inflación.
- Arriendos: Los cánones registraron incrementos de 6 % – 6,3 % anual en 2025, reflejando una estabilización frente a años anteriores.
- Aumentos en contratos nuevos[15]: En mercados urbanos, los nuevos arriendos se ubican entre 10 % y 15 % por encima de contratos del año previo, pese a limitaciones regulatorias por IPC.
- Rendimientos: Los retornos promedio de renta inmobiliaria se sitúan alrededor del 4,5 % – 5 % anual.

Tendencias clave para el 2026:

- Estructura de tenencia: Más de 7,3 millones de hogares arrendatarios, consolidando el arriendo como principal forma de acceso a infraestructura.
- Tipos de inmuebles: El 66 % de la demanda corresponde a apartamentos, principalmente de 1 y 2 habitaciones.
- Segmentación: Mayor concentración en estratos 3 y 4, donde se registra la mayor dinámica del mercado.
- Nuevos modelos: Expansión de esquemas como coliving, renta corta y alquiler flexible, asociados a cambios demográficos.
- Ciudades intermedias[16]: Incremento de demanda en ciudades como Pereira, Manizales y Villavicencio, con crecimiento superior al promedio nacional en búsquedas.
- Sostenibilidad: Cerca de 300.000 viviendas con certificaciones ambientales, con meta de alcanzar el 50 % de la oferta nueva hacia 2030.

1.3.4 Análisis de precios de arriendo

De acuerdo con el último informe emitido por Ciencuadras para el 2025 y de acuerdo con la variación de las variables macroeconómicas, se observa un incremento en los precios promedio de arriendo en Colombia, en donde:

- Para los apartamentos, el valor pasó de $2.650.000 a $2.785.150, lo que representa un aumento del 5,1%.

14 https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2025/
15 https://habitaro.com/arriendo-colombia-2025/
16 https://vivienda.com.co/arriendo-vivienda-usada-demanda-inmobiliaria-2025/

- Para las casas, el canon creció de $5.400.000 a $5.675.400, lo que equivale a un aumento más moderado del 5,1%.

1.3.5 Arrendamiento de inmuebles residenciales por necesidad[17]

Según el informe anual del sector inmobiliario en Colombia 2025(Balance 2025 y perspectivas 2026) el indicador ELDRI (Rent Index) mostró que en 2025 los cánones de arrendamiento subieron en promedio un 4,68%, una cifra que se mantuvo por debajo de la inflación, lo que permitió a los inquilinos mantener su capacidad de pago. Dentro del top de ciudades con aumento del canon de arriendo están Pereira (+12,9%), Cartagena (+10,0%) y Bogotá (+8,2%).

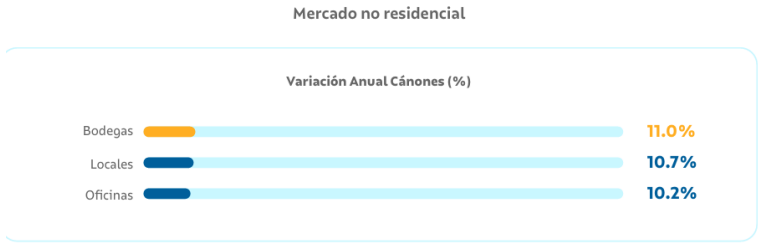
En arriendo, aumento la demanda por aparta estudios: las búsquedas pasaron del 2,8% al 5,7% en un año, en el siguiente cuadro se puede evidenciar una radiografía detallada sobre la vivienda usada.

Lo que busca	Tendencia	Por qué lo hace
Para Arrendar	Apartaestudios	Presupuesto ajustado y necesidad de independencia.
Para Comprar	Casas Usadas	Precio del m² más barato que el apartamento nuevo.
Antigüedad	0-5 Años	No quiere remodelar; busca amenidades (Club House).

Fuente: *El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI); DANE; Ciencuadras.*

1.3.6 Comportamiento en cánones de arrendamiento no residenciales por tipología[18]

El sector de locales, oficinas y bodegas busca su estabilización operativa tras años de alta volatilidad en el 2026, teniendo una variación anual promedio de los cánones, según las tipologías, así:



Fuente: *II Informe Trimestral 2025 Ciencuadras - El Libertador.*

Pese al “trabajo remoto”, las oficinas han mantenido un crecimiento estable, especialmente en ciudades intermedias que se están volviendo entornos de servicios. La variación estimada se refleja de –3% a –5% en promedio en ciudades principales; tales como Bogotá, el mercado más grande, muestra un crecimiento más moderado (+7,1% en el II Trimestre), lo que indica que la oferta en la capital está más estabilizada frente a la demanda. Solo los edificios clase A+ en zonas premium (como el Centro Internacional de Bogotá o El Poblado en Medellín) lograron mantener cánones estables.

En 2025, el consumo de los hogares se recuperó más lento de lo previsto. Muchas familias aún tenían deudas altas y seguían enfrentando precios elevados en servicios y gastos básicos, lo que limitó su capacidad de gasto. Este contexto obligó a muchos comercios a renegociar sus contratos de arriendo,

[17] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2026/03/Informe-inmobiliario-2025.pdf
[18] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2026/03/Informe-inmobiliario-2025.pdf

buscando reducciones o mejores condiciones para sostener sus negocios. Sin embargo, la situación fue distinta en los centros comerciales con alto flujo de personas en ciudades como Bogotá, Medellín y Cali. Allí, los locales mejor ubicados lograron mantener precios estables o aumentos leves (entre 1% y 2%), especialmente los locales pequeños —menores a 100 m²— dedicados a servicios y comercio esencial, que siguen siendo los más demandados.

Dicho lo anterior, las ciudades con mayor participación son:

- Cartagena: +14,1%. Es la ciudad con mayor disparo en precios de locales, impulsada por el turismo y la gentrificación comercial.
- Barranquilla: +15,6%.
- Cali: +13,6%. Muestra una recuperación comercial sólida.

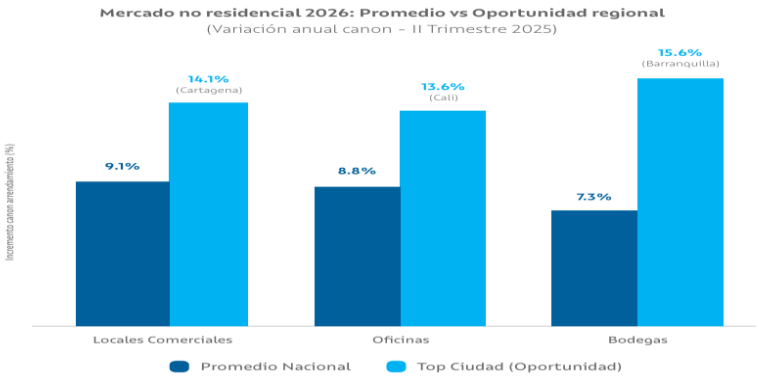


Tabla Comparativa: Incremento Cánones de Arrendamiento
(Cierre 2025) *Fuente: Índice ELDRI (El Libertador – Davivienda)*

1.3.7 Conclusiones generales

- El mercado evidencia un cambio estructural en la tenencia de vivienda, donde el arriendo se posiciona como la forma predominante (40,4 % de hogares).
- Aunque se proyecta un crecimiento en ventas (9 % en 2025 y 11,5 % en 2026), el sector aún enfrenta riesgos derivados del bajo crecimiento económico y la capacidad limitada de los hogares. La recuperación es progresiva y depende en gran medida de las condiciones macroeconómicas, lo que implica que la intervención estatal debe enfocarse en mantener condiciones de financiamiento favorables y estabilidad económica.
- El menor dinamismo del segmento VIS, asociado a restricciones en subsidios y altos costos, indica una desarticulación en la política de vivienda social, que podría ampliar la brecha de acceso a vivienda formal. Este fenómeno requiere ajustes en los programas de subsidios, financiación y oferta para garantizar acceso efectivo a hogares de menores ingresos.
- El incremento en cánones (entre 4,6 % y hasta 15 % en nuevos contratos) y la alta demanda (70 %–71 % de búsquedas) reflejan un mercado tensionado, especialmente en ciudades principales e intermedias. Esto plantea desafíos regulatorios en términos de control de incrementos, protección al arrendatario y promoción de oferta formal, evitando distorsiones o informalidad.
- El aumento en la demanda de apartamentos de 1 y 2 habitaciones y aparta estudios, junto con modelos como coliving y renta corta, evidencia un cambio demográfico y socioeconómico. Para el Estado, esto implica la necesidad de actualizar instrumentos de planificación urbana, normas de uso del suelo y regulación de nuevos modelos habitacionales.

- El crecimiento acelerado en ciudades intermedias (Pereira, Manizales, Villavicencio) y en ciertos mercados comerciales (Cartagena, Barranquilla, Cali) evidencia una descentralización de la dinámica inmobiliaria. Este proceso representa una oportunidad para la política pública de impulsar el desarrollo regional equilibrado, mediante inversión en infraestructura, servicios y planificación urbana sostenible.

Marco Regulatorio:

Teniendo en cuenta el objeto contractual a ejecutar, la Secretaría de Educación del Distrito, ha identificado, las normas, protocolos, manuales, procedimientos y demás parámetros específicos que debe tener en cuenta el contratista para el desarrollo y ejecución de las obligaciones contractuales establecidas por la entidad:

NORMA	NOMBRE / TEMA	¿POR QUÉ ESTÁ RELACIONADO CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN?
Constitución Política de Colombia	Artículos 27 y 67 (Derecho fundamental a la educación)	Establece la obligación del Distrito de garantizar el servicio educativo. Justifica la necesidad de la SED de contratar infraestructura física privada mediante arriendo ante la ausencia de sedes propias en el sector.
Ley 80 de 1993	Artículo 13 y 40 (Normativa aplicable y autonomía de la voluntad)	Define que los contratos de arrendamiento estatales se rigen por el derecho privado (civil y comercial), permitiendo pactar cánones, plazos y condiciones especiales para el funcionamiento de la escuela.
Ley 1150 de 2007	Art. 2, Numeral 4, Literal i (Causal de Contratación Directa)	Es el fundamento legal que faculta a la SED a omitir una licitación pública y contratar de forma directa con el propietario de un predio específico debido a sus condiciones de ubicación e idoneidad.
Ley 1150 de 2007	Artículo 5 (Principio de Selección Objetiva)	Obliga a la SED a escoger el inmueble que ofrezca las mejores condiciones técnicas de habitabilidad, área y precio de mercado, eliminando cualquier criterio de motivación subjetiva.
Ley 2069 de 2020	Ley de Emprendimiento (Medidas Afirmativas)	Establece el deber de aplicar incentivos a MiPymes y empresas lideradas por mujeres. En arriendo directo, obliga a verificar el perfil del propietario para reportar estas acciones afirmativas en SECOP II.
Código Civil Colombiano	Artículos 1973 al 2035 (Régimen de Arrendamiento)	Regula de manera obligatoria los deberes del arrendador (propietario) sobre reparaciones estructurales y las obligaciones de la SED como arrendatario en el cuidado y uso de la planta física.
Código de Comercio	Artículos 518 al 524 (Protección comercial al arrendatario)	Aplica de forma complementaria para regular los derechos de renovación del contrato por tenencia del inmueble y los plazos de desahucio exigidos para no interrumpir el año escolar.
Decreto Nacional 1082 de 2015	Artículo 2.2.1.2.1.4.11 (Reglamento de Arriendo de Inmuebles)	Es la norma que exige de manera obligatoria elaborar este Estudio de Sector Inmobiliario y realizar un avalúo comercial previo para determinar y justificar el valor del canon mensual de arriendo.
Decreto Nacional 1860 de 2021	Compras Públicas Sostenibles e Inclusivas	Reglamenta los criterios normativos de inclusión de minorías y equidad de género en el sistema de contratación, sirviendo de base para caracterizar al oferente del predio.
Decreto Distrital 650 de 2025	Decreto Único del Sector Educación de Bogotá	Compila las directrices de la SED para la administración de la infraestructura escolar, el aseguramiento de la planta física institucional y las metas sectoriales vigentes del Distrito.

Fuente: Elaboración Propia

Normas Técnicas o Certificaciones Internacionales

Teniendo en cuenta el objeto contractual a ejecutar, la Secretaría de Educación del Distrito, ha identificado, las normas, protocolos, manuales, procedimientos, certificaciones y demás parámetros técnicos que debe tener en cuenta el contratista para el desarrollo y ejecución de las obligaciones contractuales establecidas por la entidad:

Tabla 1 Normas técnicas y certificaciones internacionales

NORMA / CERTIFICACIÓN	NOMBRE / TEMA	¿POR QUÉ ESTÁ RELACIONADO CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN?
NTC 4595	Ingeniería Civil y Arquitectura. Planeamiento y Diseño de Instalaciones y Ambientes Escolares.	**Obligatorio para la SED:** Regula las dimensiones críticas, confort térmico, acústico, lumínico y ventilación de las aulas. Permite evaluar técnicamente si la infraestructura del predio a arrendar es apta para garantizar el bienestar y aprendizaje
NTC 4596	Señalización para Instalaciones y Ambientes Escolares.	**Seguridad Escolar:** Define los parámetros técnicos de señalización de evacuación, emergencias y áreas restringidas. Se relaciona con el proceso para verificar que el inmueble cuente con la demarcación técnica exigida en los planes de prevención de riesgos escolares.
NTC-SST / ISO 45001	Sistemas de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (Adaptación Internacional).	**Mitigación de Riesgos:** El inmueble debe permitir la implementación del SG-SST de la SED. Sirve para constatar que las escaleras, barandas, salidas de emergencia y pasillos del predio no representen un peligro físico para los niños, niñas y personal docente.
NTC 6047	Accesibilidad al medio físico. Espacios de servicio al ciudadano en la administración pública.	**Inclusión y Acceso:** Establece los requisitos de infraestructura para personas con movilidad reducida (rampas, baños adaptados, accesos nivelados). Relacionado directamente para cumplir con el mandato de la SED de garantizar acceso sin barreras físicas.
Decreto Nacional 1082 de 2015	Artículo 2.2.1.2.1.4.11 (Reglamento de Arriendo de Inmuebles)	Es la norma que exige de manera obligatoria elaborar este Estudio de Sector Inmobiliario y realizar un avalúo comercial previo para determinar y justificar el valor del canon mensual de arriendo.
Decreto Nacional 1860 de 2021	Compras Públicas Sostenibles e Inclusivas	Reglamenta los criterios normativos de inclusión de minorías y equidad de género en el sistema de contratación, sirviendo de base para caracterizar al oferente del predio.
Decreto Distrital 650 de 2025	Decreto Único del Sector Educación de Bogotá	Compila las directrices de la SED para la administración de la infraestructura escolar, el aseguramiento de la planta física institucional y las metas sectoriales vigentes del Distrito.

Fuente: Elaboración Propia
Dirección de Servicios Administrativos de la SED, con base en el catálogo de normas técnicas del Instituto Colombiano de Normas Técnicas[19] y Certificación (ICONTEC[20]) y las directrices de infraestructura escolar del Ministerio de Educación Nacional (MEN[21])

2. ASPECTO TÉCNICO

Es importante señalar que la contratación del inmueble se fundamenta en la necesidad de garantizar un espacio físico adecuado para el funcionamiento administrativo de la **DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN SAN CRISTÓBAL**, permitiendo el desarrollo eficiente de las actividades misionales, administrativas y de atención a la ciudadanía. Contar con instalaciones dignas, funcionales y seguras contribuye al fortalecimiento de la gestión institucional, facilita la coordinación de los procesos administrativos y asegura la prestación oportuna de los servicios que la Dirección Local brinda a los establecimientos educativos, a la comunidad educativa y a la ciudadanía de la localidad de San Cristóbal, en cumplimiento de las funciones asignadas por la Secretaría de Educación del Distrito.

[19] https://www.mineducacion.gov.co/portal/secciones/Convocatorias-y-concursos/355996:Normas-y-Lineamientos-de-Infraestructura-Educativa
[20] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mineducacion.gov.co/1759/articles-355996_recurso_10.pdf
[2121] https://www.icontec.org/

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

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se informa que el área solicitante realizó visita de campo el 03 de agosto del 2026, 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 04 de agosto del 2026 para un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble.

En consecuencia, se establece que la contingencia puede atenderse mediante un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la **CARRERA 5A No. 27-19 SUR**, de la localidad de San Cristóbal, cuya caracterización general se presenta a continuación:

- *"El inmueble objeto del presente concepto corresponde a una oficina ubicada en el tercer nivel de una edificación, con acceso mediante escalera. Su distribución funcional responde adecuadamente a las necesidades propias de una sede administrativa, al contar con espacios amplios y bien organizados que favorecen el desarrollo de las actividades institucionales.*

  La oficina dispone de una amplia zona destinada a la atención al ciudadano, áreas de trabajo con capacidad aproximada para cuarenta (40) puestos de trabajo, una oficina independiente para la Dirección, un salón de uso múltiple, una sala de reuniones con capacidad aproximada para doce (12) personas, así como cuartos destinados al archivo documental y al almacenamiento de elementos de apoyo (bodega).

  Todos los espacios de oficina cuentan con iluminación y ventilación natural, condiciones que contribuyen al confort ambiental y al bienestar de los funcionarios y usuarios. Asimismo, el inmueble presenta amplias circulaciones internas que facilitan el acceso y la movilidad entre las diferentes áreas, permitiendo una adecuada funcionalidad y operación de la sede. En términos generales, la distribución arquitectónica del inmueble resulta adecuada para el desarrollo de actividades administrativas y de atención al público, ofreciendo espacios funcionales, confortables y acordes con los requerimientos operativos de una entidad pública".

Se indica que el inmueble 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.

De conformidad con lo establecido en la Ley 590 de 2000 y el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015 (modificado por el Decreto 957 de 2019), la Secretaría de Educación del Distrito (SED) efectúa el análisis de las condiciones de tamaño empresarial del sector inmobiliario objeto de contratación. Lo anterior, con el fin de identificar la viabilidad técnica y jurídica de aplicar criterios diferenciales o incentivos de participación para Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPymes):

Clasificación del Segmento

Tomando como base que el micro sector inmobiliario y de arriendos se encuadra en la categoría macroeconómica de Servicios, y que el valor oficial de la Unidad de Valor Tributario (UVT) se encuentra fijado por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) en $50.012, los topes de ingresos ordinarios anuales para la categorización del sector se consolidan así:

SECTOR	TAMAÑO
Servicios	**MICRO** Inferior o igual a 32.988 UVT. **PEQUEÑA** Superior a 32.988 UVT e inferior o igual a 131.951 UVT.

SECTOR	TAMAÑO
	MEDIANA Superior a 131.951 UVT e inferior o igual a 483.034 UVT.
Se considera gran empresa aquella que tiene ingresos por actividades ordinarias anuales mayores al rango superior de las medianas empresas, en cada uno de los sectores económicos descritos anteriormente.	

Una vez confrontada la normatividad de compras públicas y medidas afirmativas (Ley 2069 de 2020 y Decreto Nacional 1860 de 2021) frente al objeto del presente proceso, la Dirección de Servicios Administrativos de la SED determina la no aplicabilidad de convocatorias limitadas o factores de ponderación por tamaño empresarial, sustentado en las siguientes razones:

- Naturaleza del Objeto Contractual: El presente proceso tiene como objeto el arrendamiento de una planta física ya edificada y terminada para asegurar la continuidad del servicio educativo de los estudiantes. Por tanto, la selección objetiva no evalúa la capacidad de producción en serie o la estructura corporativa de una empresa proveedora, sino las condiciones técnicas de habitabilidad, sismo resistencia (NSR-10) y la ubicación geográfica exclusiva del bien inmueble.

- Contratación Directa: Las medidas de fomento e incentivos a MiPymes reguladas en el régimen de contratación estatal (como puntajes adicionales o limitación de convocatorias) están diseñadas taxativamente para modalidades de selección de naturaleza competitiva (Licitación Pública, Selección Abreviada y Concurso de Méritos). Dado que este proceso se adelanta mediante la modalidad de Contratación Directa al amparo de la causal del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prima la idoneidad específica del activo físico sobre el tamaño empresarial de su propietario (pudiendo ser este una persona natural, una MiPyme o una Gran Empresa).

- Garantía de Selección Objetiva: El presupuesto estimado del canon de arrendamiento y la adjudicación del contrato se soportarán exclusivamente en un avalúo comercial previo, garantizando que el gasto público distrital responda a los precios reales del mercado de finca raíz local, sin ningún tipo de motivación subjetiva asociada a las calidades organizacionales del arrendador.

3. ANALISIS DEL SECTOR 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.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

4.1 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 2025, se evidencia que para esta vigencia se adelantaron 60 contrataciones, de las cuales a continuación se detallan algunas:

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

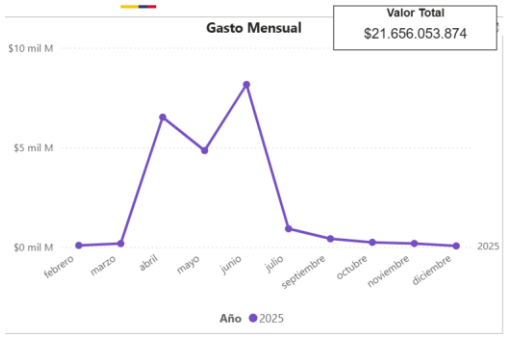
ESTUDIO DEL SECTOR

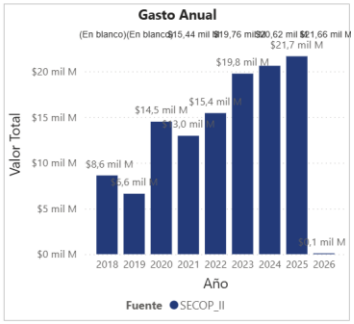
No.	NUMERO CONTRATO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO
1	CO1.PCCNTR. 7843793-2025	$ 327.643.305,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 46 B NO. 72C-65 SUR, DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
2	CO1.PCCNTR. 7826200-2025	$ 155.771.478,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA CARRERA 12 G NO. 22 B - 11 SUR DE LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
3	CO1.PCCNTR. 7930181-2025	$ 50.704.206,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CALLE 64C SUR # 37 A-34, DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
4	CO1.PCCNTR. 7932745-2025	$ 173.842.950,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LAS DIRECCIONES CARRERA 20 B # 63 70 SUR Y CARRERA 20 A # 63 - 75 SUR, DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO.
5	CO1.PCCNTR. 8033653-2025	$ 390.949.356,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CALLE 70 F # 110-11 DE LA LOCALIDAD DE ENGATIVÁ DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
6	CO1.PCCNTR. 7942907-2025	$ 145.148.172,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 26 SUR N° 8-50, DE LA LOCALIDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO.
7	CO1.PCCNTR. 7970012-2025	$ 229.833.156,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 17D NO. 64B - 31 SUR, DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO.
8	CO1.PCCNTR. 7901090-2025	$ 289.705.654,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCIÓN CARRERA 12 Nº 75-26 SUR, DE LA LOCALIDAD DE USME DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO
9	CO1.PCCNTR. 8023232-2025	$ 56.966.376,00	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 69 I SUR # 18 M-09, DE LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACION DEL DISTRITO

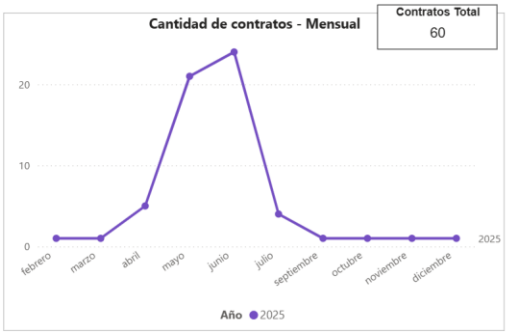
4.2 COMPORTAMIENTO DEL ANÁLISIS DE LA OFERTA HISTÓRICO – SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO (SED)[22]

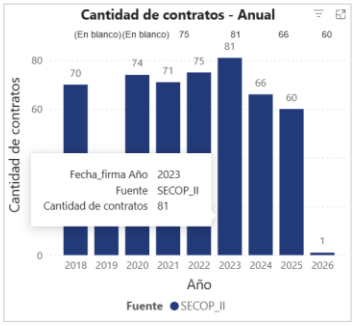
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	60	$21.656.053.874	100,00%	**60**	**$21.656.053.874**	**100,00%**
Total	**60**	**$21.656.053.874**	**100,00%**	**60**	**$21.656.053.874**	**100,00%**









De lo anterior, consultada la herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, para la vigencia 2025 la Entidad tuvo un gasto total de $21.656.053.874 con una participación de 60 contratos, bajo la modalidad de contratación directa, de esta misma manera se detalla que los periodos de contratación más representativas en los meses de abril y junio.

4.3 COMPORTAMIENTO GASTO 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:

22

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

NUMERO DE PROCESO	VALOR	MODALIDAD SELECCIÓN	ENTIDAD	OBJETO
ICBF-CAR-245600-2025COR	$ 2.174.438	Contratación directa	ICBF REGIONAL CORDOBA	ENTREGAR AL ICBF A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CERETÉ, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, EN LA CALLE 12 N° 10 B-24, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 143- 20044 YREFERENCIA CATASTRAL 01-01-01100035000, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL CERETE
CD-72-2025	$8.252.587	Contratación directa	RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CARTAGENA	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN - CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE CARTAGENA - BOLÍVAR, EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE EL PEÑÓN, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO 01 PROMISCUO MUNICIPAL DE EL PEÑÓN.
ICBF-CD-245129-2025BOY	$28.126.000	Contratación directa	ICBF REGIONAL BOYACA	ARRENDAR INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL CHIQUINQUIRÁ DEL ICBF REGIONAL BOYACÁ
DTC-CD-011-2025	$2.380.000	Contratación directa	FONDANE - DIRECCION TERRITORIAL CENTRO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES UBICADOS EN LOS MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA, CON EL FIN DE UBICAR LOS DIFERENTES GRUPOS DE TRABAJO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL CENTRO DEL DANE ENCARGADOS DEL DESARROLLO DE LOS PROCESOS DE LOS OPERATIVOS DERIVADOS DE LA OPERACIÓN ESTADÍSTICA MULTIPROPÓSITO-GACHANCIPÁ.
MS-ARR-016-09-2025	$ 7.500.000	Contratación directa	ALCALDIA MUNICIPIO DE SITIONUEVO	CONTRATAR EL ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 1 #4 - 55 BARRIO ABAJO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE CONTRATACION DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SITIONUEVO - MAGDALENA

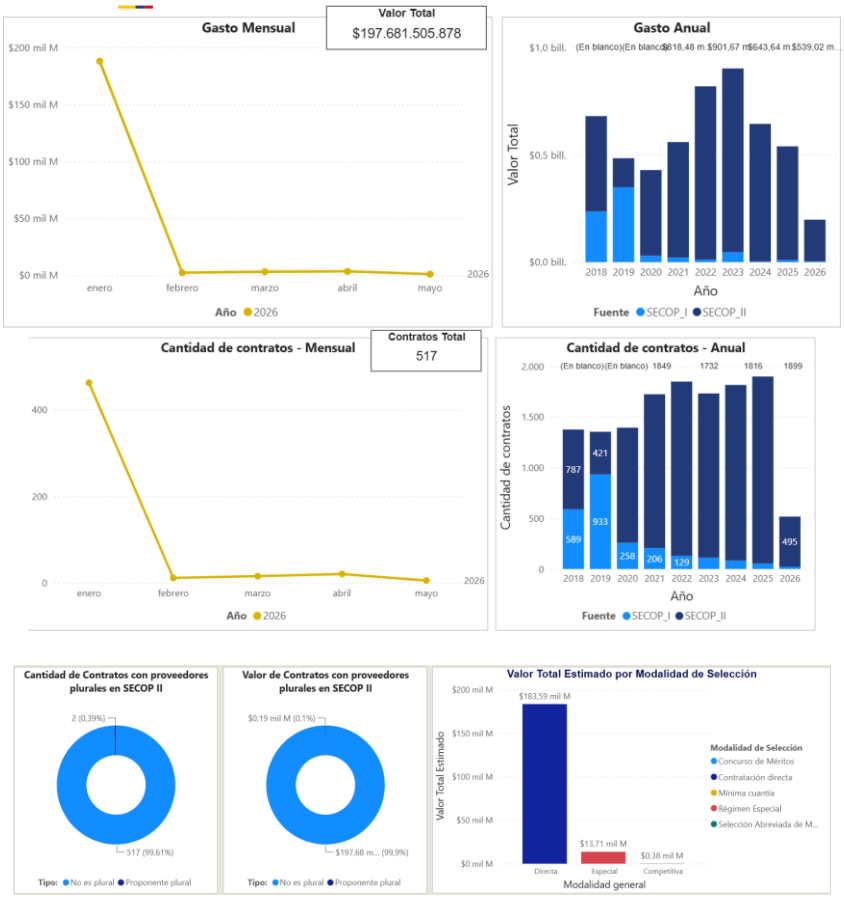
Por lo anterior, se observa que la modalidad de selección es contratación directa; dado que este servicio se adquiere de acuerdo con la necesidad que requiera la Entidad, por lo cual; los procesos relacionados solo son un referente y no se pueden tener en cuenta como un precio histórico, toda vez que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

5. 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, (herramienta de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente), tomando como referencia los siguientes criterios:

- Código principal de naciones unidas 80131500.
- Contratos en la ciudad de Bogotá
- Año: 2026

De acuerdo con lo anterior se obtuvo los siguientes resultados:



De lo anterior se puede constatar que, las contrataciones en la modalidad de directa que se aplica a la vigencia 2026 oscilan en promedio $197.681.505.878 lo que representa 517 contratos, siendo el periodo de la contratación más fuerte el mes de enero.

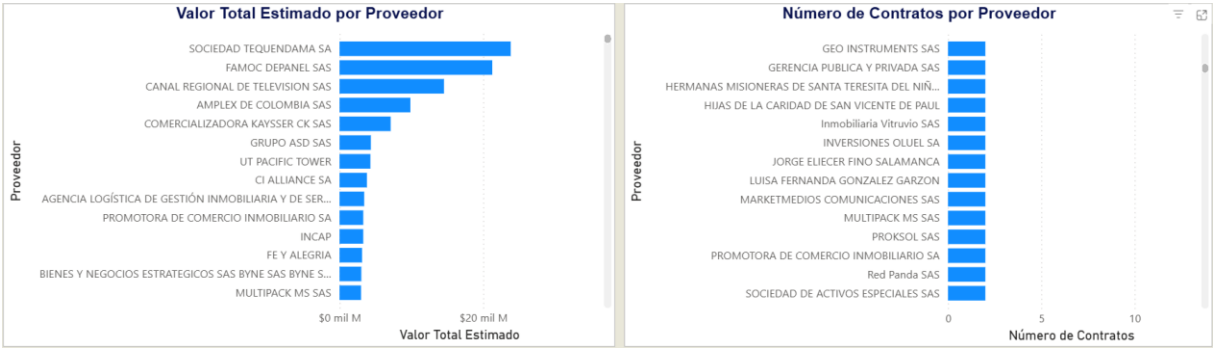
El número de contratos fue de 517 y las modalidades de selección más utilizadas fueron la contratación directa y un poco el régimen especial, como se puede evidenciar en las gráficas relacionadas a continuación:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	517	$197.681.505.878	100,00%	**517**	**$197.681.505.878**	**100,00%**
Total	**517**	**$197.681.505.878**	**100,00%**	517	$197.681.505.878	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:



6. FORMA PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO

6.1. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS DEL MERCADO[23]

Es preciso señalar que no hay espacio ni infraestructura 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 unas instalaciones que cumpla con las condiciones de la entidad para los procesos de formación. 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 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
SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	4668396-2023	1/03/2023	31/01/2023	$ 9.451.063,00	**11**	$ 103.961.693,00		$ 17.183,75
SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	5836024-2024 Forma de pago 1	1/02/2024	31/01/2025	$10.328.122,00	**12**	$ 123.937.464,00	**9,28%**	$ 18.778,40
SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	5836024-2024 Forma de pago 2	1/02/2025	31/05/2025	$10.865.184,00	**4**	$ 43.460.736,00	**5,20%**	$ 19.754,88
SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	7925311-2025 Forma de pago 1	1/06/2025	31/05/2026	$10.865.185,00	**12**	$ 130.382.220,00	**0,00%**	$ 19.754,88
SOCIEDAD SALESIANA	7925311-2025	1/06/2025	31/08/2026	$10.865.185,00	**3**	$ 32.595.555,00	**0,00%**	$ 19.754,88

[23] Información extraída del documento Base de datos contratos de arrendamiento el cual hace parte integral del presente proceso

EMPRESA ARRENDADORA	Contrato NO.	Fecha de inicio	Fecha de terminación	Valor Mensual	Plazo (meses)	Valor Total	Variación (%)	Valor m²
INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	Forma de pago 1							
SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	7925311-2025 Forma de pago 2	1/09/2026	31/10/2026	$11.419.310,00	**2**	$ 22.838.620,00	**5,10%**	$ 20.762,38
SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	**Contrato Nuevo 10 primeros meses**	1/11/2026	31/08/2027	$11.419.310,00	**10**	$ 114.193.100,00	**0,00%**	$ 20.762,38
SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ	**Contrato Nuevo 2 últimos meses**	1/09/2027	31/10/2027	11.904.631,00	**2**	$ 23.809.262,00	**4,25%**	$ 21.644,78

Del análisis histórico de los contratos de arrendamiento suscritos para el funcionamiento de la Dirección Local de Educación San Cristóbal se evidencia que la actualización del canon mensual ha mantenido un comportamiento acorde con la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), en concordancia con el mecanismo de ajuste previsto para este tipo de contratos. No obstante, para el presente proceso de contratación no se contempla incremento en el valor del canon mensual frente al último canon vigente, toda vez que mediante el Modificatorio No. 2 al Contrato de Arrendamiento No. 7925311-2025, suscrito el 31 de agosto de 2026, ya se efectuó la actualización correspondiente al IPC anual, equivalente al cinco coma diez por ciento (5,10 %).

En consecuencia, no resulta procedente aplicar un nuevo ajuste por este mismo concepto, razón por la cual el canon mensual se mantendrá sin variación durante los primeros diez (10) meses de ejecución del nuevo contrato, hasta que se cumplan 12 meses desde la última variación y posteriormente, por los dos (2) meses de ejecución del contrato, se hará un incremento del 4,25%. Lo anterior garantiza la razonabilidad del valor reconocido, preserva el equilibrio económico del contrato y evita la aplicación de incrementos sucesivos sobre un mismo período de actualización, en observancia de los principios de eficiencia, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

De esta manera se logra identificar que el canon de arrendamiento del inmueble por arrendar por la Secretaría de Educación del Distrito con la **CARRERA 5A No. 27-19 SUR**, de la localidad de SAN CRISTÓBAL de la ciudad de Bogotá D.C. ha seguido una línea clara y coherente de actualización basada en la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en los contratos anteriores.

Con base en lo anterior se establece que:

- Durante los primeros diez (10) meses de la presente contratación, el canon será por el valor de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE** ($11.419.310).

- Durante los últimos dos (2) meses de la presente contratación, el canon será por el valor de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE** ($11.904.631).

Por otro lado, también se desarrolló un estudio comparativo del mercado en el sector de SAN CRISTÓBAL, con el objetivo de determinar el valor del metro cuadrado y de esta manera determinar si el canon actual y el proyectado se encuentra dentro de los rangos comerciales establecidos.

INMUEBLE	Valor MENSUAL	m² construido	VALOR m²
Vivienda en San Cristóbal	$ 11.000.000,00	500,00	$ 22.000,00
Oficina en San Cristóbal	$ 50.000.000,00	1400,00	$ 35.714,29
Oficina en San Cristóbal	$ 1.550.000,00	67,00	$ 23.134,33

Este análisis permitió observar que el valor del canon de arrendamiento se encuentra dentro de los rangos del mercado inmobiliario para inmuebles de similares características en el sector, evidenciando que corresponde a un precio competitivo, razonable y acorde con las condiciones comerciales vigentes, lo que permite establecer que la contratación se ajusta a criterios de eficiencia y economía en el manejo de los recursos públicos.

Es así como, teniendo en cuenta que los valores por metro cuadrado de los predios consultados en el sector de **SAN CRISTÓBAL** presentan una variación entre sí, se toma como medida de tendencia central, el cálculo de la mediana.

I. Para calcular la mediana, se tomaron los valores anteriormente mencionados.

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	$ 26.949,54
DESVIACIÓN ESTANDAR=P	$ 6.214,89
COEFICIENTE VARIACIÓN	23,06%

- **Predio seleccionado**

Conforme al documento sobre Visita Técnica al predio realizada el 03 de agosto de 2026, para la identificación de posibles opciones y/o alternativas de bienes inmuebles objeto de arrendamiento, verificando su viabilidad.

El predio ubicado en la dirección **CARRERA 5A No. 27-19 SUR**, de la Localidad de SAN CRISTÓBAL de la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento de una sede educativa de la Secretaría de Educación del Distrito, Conforme la consulta realizada en el módulo ZONA DE AMENAZA del SINUPOT, con registro 001405541, NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa y se encuentra en una zona de inundación Sin Información.

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

ESTUDIO DEL SECTOR

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	**CARRERA 5A No. 27-19 SUR**
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050S00845644
CHIP:	AAA0007XKCX
BARRIO:	**VEINTE DE JULIO**
LOCALIDAD:	**SAN CRISTÓBAL**
USO:	DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN SAN CRISTÓBAL
FECHA DE LA VISITA:	03/08/2026
NECESIDAD DEL SERVICIO:	Oficinas para uso de la Dirección Local de Educación de San Cristóbal
NOMBRE PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	SOCIEDAD SALESIANA - INSPECTORÍA DE BOGOTÁ
DEPENDENCIA QUE REALIZA LA VISITA:	DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
NOMBRE PROFESIONAL RESPONSABLE QUE REALIZA EL CONCEPTO:	JUAN PABLO MARROQUÍN GONZÁLEZ

PLANO DE LOCALIZACIÓN



En consecuencia, se establece que la contingencia puede atenderse mediante un contrato de arrendamiento del predio ubicado en la dirección **CARRERA 5A No. 27-19 SUR** de la localidad de SAN CRISTÓBAL, de los que se tomarían en arrendamiento 550,00 m2 que comprende los siguientes espacios administrativos:

ESPACIOS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	Cantidad	Área aprox.	CARACTERÍSTICAS
ÁREA ADMINISTRATIVA	4		El inmueble dispone de cuatro amplios espacios destinados a oficinas, con capacidad aproximada para cuarenta (40) puestos de trabajo. Estas áreas presentan adecuadas condiciones de iluminación y ventilación natural, pisos en enchape cerámico y muros con acabado en pañete y pintura en buen estado de conservación. Adicionalmente,

DESCRIPCIÓN	Cantidad	Área aprox.	CARACTERÍSTICAS
			cuenta con una oficina independiente destinada a la dirección.
SALA DE JUNTAS	2		Dispone de un amplio espacio para sala de juntas, con capacidad aproximada para veinte (12) personas, cuyas dimensiones permiten el desarrollo de reuniones de trabajo y actividades de coordinación institucional. Adicionalmente cuenta con un espacio de uso múltiple el cual es usado como sala de reuniones, con capacidad aproximada de cuarenta (40) personas.
SALA DE ATENCIÓN	1		El inmueble dispone de una sala de atención al ciudadano diseñada para garantizar una adecuada prestación del servicio al público, con capacidad para albergar aproximadamente quince (15) personas en espera de manera simultánea, sin afectar la circulación ni la funcionalidad del espacio. Adicionalmente, cuenta con cuatro (4) puntos de atención, distribuidos de manera que permiten el desarrollo eficiente de los procesos de orientación y atención a los usuarios.
RECEPCIÓN (VIGILANC.)	1		El inmueble no cuenta con un espacio específicamente diseñado para el punto de vigilancia y control de acceso, sin embargo, la sala de atención al ciudadano permite disponer de un espacio para el punto de vigilancia.
DEPÓSITO	1		El inmueble dispone de un espacio destinado para depósito, adecuado para el almacenamiento de insumos y elementos de apoyo administrativo, así como de aseo y cafetería.
ARCHIVO			El local dispone de un amplio espacio destinado para archivo, con dimensiones suficientes para el almacenamiento y organización de documentación institucional.
B. SANITARIAS ADULTOS	1		El inmueble cuenta con una batería sanitaria para hombres y mujeres, conformada por un baño para hombres con dos sanitarios, dos lavamanos y dos orinales, así como un baño para mujeres con tres sanitarios y dos lavamanos, encontrándose en general en adecuado estado de funcionamiento.

De igual manera, el propietario debe realizar un cronograma en el cual contemple la ejecución de las actividades relacionadas a los requerimientos, los cuales son de carácter obligatorio y deberán ser atendidos por el arrendador, estas adecuaciones serán ejecutadas en los tiempos contemplados en el contrato. Tales ajustes pueden ser consultados en el informe del concepto técnico, el cual hace parte integral de la documentación para la suscripción del presente contrato.

- **Valor adoptado**

De acuerdo con el análisis efectuado al comparativo de los m² de los inmuebles en arriendo en la localidad de SAN CRISTÓBAL, se procede a estimar los valores de m² mínimos y máximos aceptables por año, con el cual se identifica que, si el valor estimado para el presente contrato se encuentra dentro de los valores aceptables, así:

VALOR m² MÍNIMO ACEPTABLE	**$**	**20.734,65**
VALOR m² inmueble objeto de estudio 10 meses (1/11/2026 - 31/08/2027)	**$**	**20.762,38**
VALOR m² inmueble objeto de estudio 2 meses (1/09/2027 - 31/10/2027)	**$**	**21.644,78**
VALOR m² MÁXIMO ACEPTABLE	**$**	**33.164,43**

De esta manera, el presupuesto estimado para cada vigencia será de:

PLAZO EJECUCIÓN CONTRATO (meses)	10 meses	2 meses	12 meses
m² construido inmueble objeto de estudio	550,00	550,00	550,00
VALOR m²	$ 20.762,38	$ 21.644,78	
VALOR CANON MENSUAL	$ 11.419.310,00	$ 11.904.631,00	
VALOR CONTATO	$ 114.193.100,00	$ 23.809.262,00	$ 138.002.362,00

A partir del análisis realizado, se puede establecer que el inmueble identificado con la dirección **CARRERA 5A No. 27-19 SUR** de la localidad de SAN CRISTÓBAL de la ciudad de BOGOTÁ D.C, para el **DIRECCIÓN LOCAL DE EDUCACIÓN SAN CRISTÓBAL** presenta un canon de arrendamiento que se encuentra dentro de los rangos evidenciados a los valores de mercado para inmuebles de similares características y uso administrativo.

Es importante destacar que los valores del inmueble en la comparación actual a precios de mercado con páginas web de arriendo de inmuebles se encuentra inferior; sin embargo, como el presente proceso de arrendamiento no va con intermediación presenta un valor de economía (ahorro) significativo respecto a los valores de la zona.

El valor del metro cuadrado proyectado para los DOCE (12) meses de ejecución del presente contrato resulta consistente con las condiciones actuales del mercado y respalda la razonabilidad económica del arrendamiento propuesto. Estos valores reflejan una evolución moderada y proporcional del canon, ajustada con base en el IPC anual proyectado, y coherente con los precios observados en el sector.

De esta manera, se solicita se tenga en cuenta el inmueble ubicado en la dirección **CARRERA 5A No. 27-19 SUR** de la localidad de SAN CRISTÓBAL, del propietario **SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ** identificado con NIT 860.008.010-0, con un canon de Arrendamiento mensual así:

El ARRENDATARIO cancelará al ARRENDADOR el valor del presente contrato, así:

- Mes vencido y durante diez (10) meses, la suma de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($11.419.310), incluidos todos los impuestos a que haya lugar**, previa aprobación por parte del supervisor del cumplimiento de las obligaciones a cargo de los ARRENDADORES.

- Mes vencido y durante dos (2) meses, la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE ($11.904.631), incluidos todos los impuestos a que haya lugar**, previa aprobación por parte del supervisor del cumplimiento de las obligaciones a cargo de los ARRENDADORES.

7. 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.
- 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.

- 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.

8. PRESUPUESTO OFICIAL

La Secretaría de Educación del Distrito se permite indicar que el presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección para el arrendamiento del inmueble ubicado la **CARRERA 5A No. 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, de la ciudad de BOGOTÁ D.C, del propietario **SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA DE BOGOTÁ** identificado con NIT 860.008.010-0, con un valor total por la suma de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($138.002.362),** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.

El presupuesto oficial del presente proceso se encuentra, soportado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) Nº 1287 del 04 de agosto de 2026 y el Certificado de Disponibilidad Presupuesta (CDP) Vigencia Futura 27 del 26 de agosto del 2026, expedido 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.

Firmado digitalmente por Fredy Humberto Carrero Velandia
Fecha: 2026.10.08 14:24:51 -05'00'

FREDY HUMBERTO CARRERO VELANDIA
Director de Servicios Administrativos

Elaboró:	Juan Pablo Marroquín González - Contratista DSA	