De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 numerales 7 y 12, en la Ley 1150 de 2007 y con sujeción a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se realiza el presente estudio previo.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD DEL BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR

La Personería de Bogotá D.C, en virtud de las atribuciones establecidas en el Decreto Ley 1421 de 1993 y el Acuerdo Distrital No. 034 de 1993, desarrolla funciones como agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos en el Distrito Capital.

El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones; en virtud de ello, y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería de Bogotá D.C. cuenta con sede en las 20 localidades de la ciudad, para de esta manera atender de forma rápida y oportuna los diferentes requerimientos de los habitantes del Distrito Capital, a través de la atención personalizada e inmediata a los ciudadanos que requieran orientación y asistencia respecto a la vulneración de derechos fundamentales, orientación jurídica en temas relacionados con diferentes áreas del derecho como familia, civil, comercial, penal, policivo, servicios públicos domiciliarios, seguridad social, entre otros; así mismo, sobre las relaciones de los ciudadanos con las entidades públicas, la protección de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes. Por lo descrito, las sedes de las personerías locales son ubicadas en inmuebles cercanos a las Alcaldías Locales.

Para el caso que nos ocupa la Personería de Bogotá no cuenta con instalaciones propias en la localidad de Los Mártires, funcionando actualmente en un inmueble ubicado en la carrera 29Abis No. 22C-45 Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA, de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2, el inmueble cuenta con las siguientes especificaciones: paredes estucadas y pintadas en color blanco, piso laminado en PVC, divisiones en drywall, cielo raso en drywall con iluminaciones, piso de los baños en chapados cerámica de 20X20 color blanco, sanitarios y lavamanos en color blanco, puertas del baño oficina del personero y sala de reuniones en triple entamborado, instalaciones eléctricas en las paredes del local y mueble de cafetería con mesón en acero inoxidable y una poceta, para un área total 103.53 mt2, inmueble que cumple con lo antes citado y necesidades de la entidad.

El local cumple con las expectativas y necesidades de la entidad, dada su cercanía a la alcaldía local, su accesibilidad en condiciones de igualdad a los ciudadanos, ambientes óptimos para el adecuado desarrollo de la función pública, entre otros. De igual forma, se ajusta a las condiciones de mercado del sector.

Dada la necesidad de continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de los Mártires, se recomienda celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 29Abis No. 22C-45 Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA, de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2, para el funcionamiento de la Personería Local, dado que el actual contrato vence el 10 de enero de 2022 y que se debe garantizar por parte de la entidad la prestación ininterrumpida del servicio a la comunidad.

Por lo anterior, se solicita muy comedidamente, a la Subdirección de Contratación, adelantar el proceso para celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 29Abis No. 22C-45 Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA, de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2, para el funcionamiento de la Personería Local a partir del once (11) de enero de 2022, por un término de nueve (9) meses contados a partir del suscripción del acta de inicio del contrato.

En atención a lo anterior, y de acuerdo con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, “La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá entre otros, en los siguientes casos: i) el arrendamiento o adquisición de inmuebles”, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, es procedente adelantar un proceso de contratación directa para satisfacer la necesidad antes descrita, presentada por la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos.

Código UNSPSC	Descripción	Cantidad
		1
80131500	**Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones**	
Especificación:	Para satisfacer la necesidad de espacios físicos para la prestación del servicio en la localidad de los Mártires, la entidad requiere ubicar un inmueble apto para atención al público, cercano a la Alcaldía Local y de fácil acceso de usuarios y personas con movilidad reducida, que además mejore el ambiente físico laboral en el cual se prestan los servicios en esta localidad. Para ello encomendó a funcionarios de la Personería local en coordinación con la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, para que realizaran visitas directamente en inmuebles ofertados en el sector, con el fin de verificar las condiciones del mercado, el estado y condiciones de los inmuebles disponibles en el sector. ubicado en la carrera 29Abis No. 22C-45 Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA, de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2, el inmueble cuenta con las siguientes especificaciones: paredes estucadas y pintadas en color blanco, piso laminado en PVC, divisiones en drywall, cielo raso en drywall con iluminaciones, piso de los baños en chapados cerámica de 20X20 color blanco, sanitarios y lavamanos en color blanco, puertas del baño oficina del personero y sala de reuniones en triple entamborado, instalaciones eléctricas en las paredes del local y mueble de cafetería con mesón en acero inoxidable y una poceta, para un área total 103.53 mt2, inmueble que cumple con lo antes citado y necesidades de la entidad.	

Clasificación UNSPSC

Clasificación: 80131500 - Segmento: Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos; Familia: Servicios inmobiliarios; Clase: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA LOCAL DE LOS MÁTIRES.

2.1 **OBLIGACIONES:** En desarrollo del objeto descrito, las partes cumplirán con las siguientes obligaciones:

2.1.1. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Entregar el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y mantenerlo en estado óptimo de servicio para el fin que ha sido arrendado.
2. Librar al arrendatario de todo acto de perturbación en el goce y tenencia del inmueble.
3. Suscribir al acta de entrega del inmueble con el supervisor del presente contrato.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo de impuestos y contribuciones de toda índole, lo mismo que a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos hasta la fecha de entrega.
5. Asumir el valor de los impuestos, tasas, contribuciones que afecten el bien objeto del contrato de arrendamiento y el valor de la administración del inmueble.
6. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
7. Lavar y desinfectar los tanques de almacenamiento de agua potable, mínimo 2 veces durante la duración del contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1575 de 2007 “Por el cual se establece el sistema para la protección y control de la calidad del agua para consumo humano”
8. Realizar en un término no superior a diez días calendario las reparaciones necesarias que garanticen el uso y goce del bien entregado en arriendo en caso de presentarse afectaciones estructurales en el inmueble entregado por el arrendador y de las cuales se ha dejado constancia en el inventario que hace parte integral del contrato o que se generen durante la ejecución de este.
9. Cumplir con los programas y objetivos del Plan Integral de Gestión Ambiental del Distrito Capital, con las disposiciones de la normatividad vigente en el desarrollo del contrato, adoptando conductas ambientales responsables.
10. Realizar en coordinación del supervisor del contrato los trámites tendientes al cambio de uso del inmueble para efecto del pago de servicios públicos.

11. Conceder al arrendatario, sin costo adicional un plazo prudencial para la entrega del inmueble, una vez terminado el contrato, momento en el cual el arrendador se compromete a recibir el inmueble, incluidas las reparaciones y/o adecuaciones realizadas por la Entidad, durante este término el arrendatario asumirá los costos correspondientes a los servicios públicos y de vigilancia si es el caso.
12. Las demás contempladas en la legislación civil aplicable en la materia y necesaria para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

2.1.2. **OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:**

Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador cumplir las siguientes obligaciones generales:

1. Crear las condiciones necesarias para prevenir los posibles riesgos que puedan surgir en el desarrollo del contrato.
2. Dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y Ley 828de 2003, relacionadas con el control a la evasión de los recursos parafiscales y demás normas concordantes, o las que la reemplacen al momento de dar cumplimiento a la obligación, para el efecto el contratista debe acreditar para cada pago que se encuentra al día con el cumplimiento de los aportes elativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando correspondan.
3. Suscribir la correspondiente acta de liquidación en el momento que determine la Personería de Bogotá D.C.
4. Cumplir con los gastos e impuestos que se requieren para la suscripción, perfeccionamiento, legalización y ejecución del contrato.
5. Discriminar el IVA en caso de estar obligado a declararlo.
6. Garantizar el desarrollo del objeto contractual en cumplimiento de los programas y objetivos del Plan Integral de Gestión Ambiental del Distrito Capital, las disposiciones de la normatividad ambiental vigente y la adopción de conductas ambientales responsables.
7. Actuar sobre la base del principio de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia; para ello, deberá aplicar el Códigode Integridad que se puede consultar en https://intranet.personeriabogota.gov.co/talento-humano/codigo-de-integridad
8. El contratista manifiesta que no se encuentra en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la ley 80/93.
9. Prohibición de cesión: el contrato que se derive del presente proceso contractual no se podrá ceder sin la previa autorización de la Personería de Bogotá.
10. Protección de datos: los contratistas deberán indicar cuáles de los documentos aportados son de carácter reservado e invocar la norma que ampara dicha reserva, para así dar cumplimiento en lo establecido en el numeral 4º del artículo 24 de la ley 80 de 1993. Si el Contratista no hace pronunciamiento expreso amparado en la ley, se entenderá que toda la oferta es pública.
11. Se recomienda que, para cargar información sensible en SECOP II, utilice la opción

"confidencial" y que adicionalmente tenga en cuenta lo establecido en la ley 1581 de 2012 reglamentada parcialmente por el decreto nacional 1377 de 2013 y demás disposiciones legales aplicables vigentes que la complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

2.1.3 **OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO:**

1. Suscribir con EL ARRENDADOR el acta de inicio del contrato y acta de entrega del inmueble ubicado en carrera 29Abis No. 22C-45 Centro Comercial denominado CENTRO USATAMA, de la localidad de Los Mártires; local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27A de 33.83 M2 en la ciudad de Bogotá D.C., con el inventario correspondiente.
2. Concertar con el arrendador las adecuaciones a cargo de la Entidad que se requieran hacer al inmueble para el correcto funcionamiento de las actividades, que no impliquen una modificación estructural del inmueble.
3. Pagar oportuna y mensualmente el canon de arrendamiento pactado en el contrato.
4. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
5. Disponer a su costa, los servicios de vigilancia del inmueble a partir del inicio y durante la ejecución del contrato hasta su entrega.
6. Pagar a las respectivas empresas los servicios públicos domiciliarios a partir de la suscripción del acta de inicio.
7. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas que considere necesarias para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas, previa aprobación por parte del arrendador y garantizar el óptimo funcionamiento del inmueble.
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
9. El arrendatario se reservará el derecho de retirar las mejoras o adecuaciones a la terminación del contrato; siempre y cuando el comité de sostenibilidad contable de la Entidad certifique la viabilidad de retirarlas considerando el costo – beneficio y la utilidad de realizar dicha actividad o retiro.
10. Designar un supervisor para la vigilancia y control de la ejecución del objeto del contrato.
11. Suscribir acta de entrega con inventario del inmueble a la finalización de la vigencia del contrato.
12. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
13. Permitir al ARRENDADOR o las personas que éste autorice, el ingreso al inmueble para constatar su estado de conservación u otras circunstancias en las que tenga interés, previa comunicación del ARRENDADOR y cumplimiento de las condiciones de seguridad dispuestas por LA PERSONERÍA.
14. Restituir el inmueble a la finalización del contrato a paz y salvo por concepto de las obligaciones que le corresponden, y especialmente las que se refieren al pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, y cualquier otro concepto que le corresponda y en

general en el mismo estado que lo recibe, salvo el desgaste derivado del uso normal del área, como consecuencia de la actividad a desarrollar por parte del ARRENDATARIO.

PARÁGRAFO: El ARRENDATARIO se compromete desde ahora a garantizar el pago de los servicios públicos que al momento de la restitución del inmueble como consecuencia de la terminación del contrato se hubieren causado, pero que aún no se hubieren facturado y que se encuentren a cargo del arrendatario según lo pactado en este contrato para lo cual, previa la presentación de las cuentas y/o facturas correspondientes por parte del ARRENDADOR, deberá el ARRENDATARIO pagar los valores a su cargo.

15. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas en la legislación civil y comercial.

2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Tipo de Contrato: Arrendamiento

Presupuesto Oficial: El presupuesto oficial es de cuarenta y cinco millones de pesos M/cte ($ 45.000.000), incluido impuestos y retenciones aplicables, según certificado de disponibilidad presupuestal No. 114 del 6 de enero de 2022, rubro presupuestal O21202020070272112, Concepto "*Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados"*

Plazo de Ejecución: Nueve (9) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato.

Lugar de Ejecución: Bogotá D.C.

Forma de Pago: Nueve (9) pagos iguales por valor de cinco millones de pesos M/cte. ($ 5.000.000) incluidos todos los impuestos, la administración y retenciones aplicables.

Los pagos se efectuarán mediante consignación a la cuenta que el contratista acredite como propia a través de la certificación bancaria aportada con los documentos requeridos para el contrato, adjuntando los siguientes documentos:

1. Informe de ejecución del contrato.
2. Recibo de pago por concepto de aportes al sistema de seguridad social en salud, pensión, riesgos laborales y aportes parafiscales (si a ello hubiere lugar)
3. Factura en caso de que el contratista este obligado a facturar.

Parágrafo: En caso de estar obligado a facturar, el contratista "En atención al artículo 20 de la Resolución No. 42 del 05 de mayo de 2020 expedida por la DIAN, deberá expedir su factura, como

Factura electrónica, para lo cual tendrá que realizar la Actualización del RUT y Resolución de facturación incluyendo la responsabilidad como facturador electrónico."

Sin perjuicio de lo anterior, el pago que se genere en virtud del contrato estará sujeto a la programación y/o aprobación del programa anual mensualizado de caja – PAC, y a los recursos disponibles en la Tesorería Distrital. Los recursos que no puedan ser girados en la presente vigencia, quedarán constituidos como rezago presupuestal compuesto por las reservas presupuestales y las cuentas por pagar.

3. ANÁLISIS DEL SECTOR - ESTUDIO DE MERCADO (QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO A CELEBRAR)

Teniendo en cuenta las necesidades que surgen en el marco de la prestación de un servicio eficiente, se realiza el análisis de sector que pretende contextualizar y contribuir en la implementación de las buenas prácticas en materia de promoción de la competencia, además, en cumplimiento de lo previsto en el Decreto 1082 del 2015 y la guía para la elaboración de estudios de sector expedida por Colombia Compra Eficiente en materia de contratación directa (G-EES-02), se establece el análisis de sector el cual se adjunta al presente documento.(Ver anexo 1)

4. PERFIL (No aplica)

4.1. DOCUMENTACIÓN DEL ARRENDADOR: El contratista debe allegar la siguiente documentación de la persona natural o jurídica que actuará como arrendador del inmueble:

a) Si es Persona Natural: Si quien ofrece el inmueble en arrendamiento es una persona natural dedicada al negocio inmobiliario, deberá aportar los siguientes documentos.

- Certificado de afiliación y pago de aportes a Pensión y/o documento que le exonere del mismo.
- Certificado de afiliación al Plan Obligatorio de Salud (POS)
- Copia del RIT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
- Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
- Copia de la Cédula de ciudadanía de quien suscribe el contrato. (Propietario o Apoderado)
- Copia del poder autenticado ante notaría y cedula de ciudadanía, si quien suscribe el contrato no es directamente el propietario.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de Procuraduría y personería actualizados.
- Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica.
- Certificado de antecedentes de Policía
- Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el propietario del inmueble.
- Certificado actualizado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
- Hoja de la Función Pública para persona natural.

b) Si es Persona Jurídica: Si quien ofrece el inmueble en arrendamiento es una persona jurídica dedicada al negocio inmobiliario, deberá aportar los siguientes documentos:

- Certificado de aportes parafiscales
- Copia del RIT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
- Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
- Copia de la Cédula de ciudadanía del Representante Legal de la Inmobiliaria suscribe el contrato.
- Copia del poder autenticado ante notaría y cedula de ciudadanía, si quien suscribe el contrato no es directamente el representante legal.
- Copia del Contrato de mandato o poder para disponer del inmueble, suscrito por el propietario del mismo con la inmobiliaria.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de Procuraduría y Personería actualizados de la persona Jurídica y del representante Legal.
- Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica, de la persona Jurídica y del representante Legal.
- Certificado de antecedentes de Policía
- Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el Representante Legal de la Inmobiliaria.
- Certificado actualizado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
- Copia del Certificado de existencia y representación de la Persona jurídica que suscribirá el contrato de arrendamiento.
- Hoja de la Función Pública para persona jurídica.

c) DOCUMENTOS DEL INMUEBLE

- Copia de la Escritura Pública de adquisición del inmueble.
- Copia del Certificado de tradición matrícula inmobiliaria, con fecha de expedición no superior a 30 días.
- Copia del recibo de pago de impuesto predial del último año gravable, debidamente cancelado y al día.
- Propuesta de arrendamiento del inmueble ofertado.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones; en virtud de ello, y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales la Personería de Bogotá D.C. cuenta con sede en las 20 localidades de la ciudad para atender de forma rápida y oportuna los diferentes requerimientos de los habitantes del Distrito Capital, a través de la atención inmediata a los ciudadanos que requieran orientación y asistencia respecto a la vulneración de derechos fundamentales, orientación jurídica en diferentes temas y áreas del derecho como familia, civil, comercial, penal, policivo, servicios públicos domiciliarios, seguridad social, entre otros; así mismo, orienta a los ciudadanos en cuanto a su relación con las Entidades públicas, la protección de sus derechos y el cumplimiento de deberes, lo cual demanda que las sedes

de las personerías locales preferiblemente se ubiquen en inmuebles cercanos a las Alcaldías Locales.

Teniendo en cuenta lo anterior, y dado que la Personería de Bogotá no cuenta con inmuebles de su propiedad para el funcionamiento de las Personerías Locales, es necesario el arrendamiento de inmuebles que cumplan con las características adecuadas para el funcionamiento de estas.

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

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

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

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

(. ..)"

En el mismo sentido, la Ley 1150 de 2007 "*Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto Nacional 1082 del 26 de mayo de 2015, y demás normas concordantes o complementarias y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", estableció en su artículo 2º "DE LAS MODALIDAD DE SELECCIÓN"* lo siguiente:

La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: 4. Contratación Directa.

La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá entre otros, en los siguientes casos: "i) el arrendamiento o adquisición de inmuebles".

Que conforme con el parágrafo 1° del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: *"La Entidad deberá justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar".*

Que el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, estableció: *"La Entidad Estatal debe señalar mediante acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa el cual debe contener:*

1. La causal que invoca para contratar directamente
2. El objeto del contrato
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá al contratista
4. El lugar en los cuales los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos (…)"

Que el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, dispuso que *"Las entidades estales 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 requiera 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 objetivo del sistema de compra y contratación pública".

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

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

6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS.

Cumpliendo con lo expresado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 y 2.2.1.2.3.1.1 del decreto 1082 de 2015, y con fundamento en el desarrollo legal, jurisprudencial y doctrinal existente sobre el principio de ecuación contractual del contrato, los riesgos previsibles que puedan afectar la equivalencia económica del contrato, obedecen a la clasificación de la tabla adjunta al estudio de conveniencia y oportunidad (ANEXO No. 2 – MATRIZ DE RIESGOS).

7. GARANTÍA EXIGIBLE:

Al contratista no se le exigirá constituir la garantía. Teniendo en cuenta que se trata de una contratación directa que al tenor del Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria.

7.2. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA.

Atendiendo a lo previsto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías, y teniendo en cuenta que lo pretendido por las partes es suscribir un contrato de arrendamiento, no se considera necesario la exigencia de garantías en ese proceso dada la naturaleza del contrato a suscribir.

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

En virtud de lo establecido en algunas de las disposiciones contenidas en los Acuerdos Comerciales están incorporadas en las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015, como por ejemplo las modalidades de selección, las reglas de publicidad en el SECOP, los Planes Anuales de Adquisiciones y avisos de convocatoria, así como la posibilidad de realizar convocatorias limitadas a Mipyme, para el proceso de selección se procedió a verificar los Acuerdos Comerciales y/o Compromisos Internacionales Vigentes, encontrando que para la presente contratación aplican los siguientes:

Indique si el proceso está cobijado por Acuerdos Comerciales		Entidad. Estatal cubierta	Valor del Proceso de Contratación superior al umbral del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
		SI/NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO
Alianza Pacífico	Chile				
	México				
	Perú				
Canadá					
Chile		Si	No	Si	No
Corea					
Costa Rica					
Estados Unidos					
Estados AELC					
México					
Triángulo Norte	El Salvador	Si	No	Si	No
	Guatemala	Si	No	Si	No
	Honduras				
Unión Europea		Si	No	Si	No
Comunidad Andina		Si	N/A	NO	SI

Nota. Para el diligenciamiento consulte el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (https://www.colombiacompra.gov.co/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias)

El anterior análisis se realizó teniendo en cuenta el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación Publicado por Colombia Compra Eficiente, que establece lo siguiente:

1. Las contralorías y personerías del nivel municipal están incluidas en la lista de Entidades de los Acuerdos Comerciales con Chile; el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala); la Unión Europea; y, por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN
2. El Acuerdo Comercial con Chile es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $ 818’650.000; y (ii) para servicios de construcción a partir de $20.466’258.000.
3. El Acuerdo Comercial con el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala) es aplicable a los Procesos de Contratación a partir del límite inferior de la menor cuantía.
4. El Acuerdo Comercial con la Unión Europea es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $818’660.000; y (ii) para servicios de construcción a partir de $20.466’500.000.
5. La Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN es aplicable a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales del nivel municipal obligadas, independientemente del valor del Proceso de Contratación.

Motivo por el cual la Personería de Bogotá le da a los bienes y servicios de los Estados con quienes Colombia ha suscrito el acuerdo comercial el mismo trato que a los servicios colombianos, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 2.2.1.2.4.1.3., del Decreto 1082 de 2015.

9. INVITACIÓN A LAS VEEDURÍAS CIUDADANAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993 y Ley 850 de 2003, La Personería de Bogotá invita a todas las personas y organizaciones interesadas en hacer control social al presente Proceso de Contratación, en cualquiera de sus fases o etapas, a que presenten las recomendaciones que consideren convenientes, intervengan en el proceso y a que consulten los documentos publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP II) a través del Portal Único de Contratación www.colombiacompra.gov.co.

10. CONCLUSIONES

Conforme a la continua necesidad de adelantar las actividades relacionadas, en atención a lo anteriormente expuesto, y contando la entidad con los recursos económicos dispuestos en el

presupuesto general de gastos de la entidad, de la vigencia del año 2022 es viable, conveniente y oportuno adelantar el proceso de selección y contrato respectivo para satisfacer la necesidad aquí determinada.

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del contrato tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad, por consiguiente, es conveniente y oportuno adelantar el proceso contractual respectivo y su perfeccionamiento.

Bogotá,

Fecha de elaboración: 6 de enero de 2022.

DAVID RICARDO SÁNCHEZ LOZANO
DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO

Elaboró: Manuel E. Medrano – Subdirección de Gestión Contractual
Revisó: Diana Rocío Oviedo Calderón – Subdirección de Gestión Contractual DROC4
Aprobó: David R. Sánchez Lozano/ Dirección Administrativa y Financiera