

Personería de Bogotá, D.C. 	ESTUDIOS PREVIOS SIMPLIFICADOS PROCEDIMIENTO: CONTRATACION DIRECTA PROCESO: CONTRATACIÓN	Código:
		Versión: 1
		Página: 1 de 8

TABLA DE CONTENIDO	
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR	
2.1. OBJETO	
2.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS	
2.3. ALCANCE DEL OBJETO	
2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN	
2.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR	
2.6. PLAZO DE EJECUCIÓN	
3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS	
3.1. DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE	
3.2. DOCUMENTACIÓN DEL ARRENDADOR	
3.3. CAPACIDAD FINANCIERA	
4. ANALISIS ECONOMICO Y DEL SECTOR	
4.1. ANALISIS DEL SECTOR	
4.2. VALOR Y JUSTIFICACION	
4.3. FORMA DE PAGO	
5. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	
5.1. CDP	
5.2. VALOR	
5.3. FECHA	
5.4. RUBRO PRESUPUESTAL	
6. MODALIDAD DE SELECCIÓN	
7. GARANTÍAS	
8. RIESGOS PREVISIBLES INVOLUCRADOS EN LA CONTRATACION	
9. ANEXOS	
10. FIRMAS	
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	
De acuerdo con la justificación de la necesidad presentada por la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos de la Entidad.	
<p><i>"La Personería de Bogotá D.C, en virtud de las atribuciones establecidas en el Decreto Ley 1421 de 1993 y el Acuerdo Distrital N° 034 de 1993, desarrolla funciones como Agente del Ministerio Público, Veedor Ciudadano y Defensor de los Derechos Humanos en el Distrito Capital.</i></p> <p><i>El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que la función</i></p>	

64

for

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 lo más cercanos posible a las Alcaldías Locales.

Para el caso que nos ocupa, la Personería de Bogotá no cuenta con instalaciones propias en la localidad de La Candelaria, motivo por el cual en desarrollo del contrato de arrendamiento No. 356 de 2018, cuyo objeto es "Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Local de La Candelaria", la Personería de dicha localidad viene funcionando actualmente en el inmueble ubicado en la calle 12 C No. 2 - 53.

Dada la necesidad de continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de La Candelaria, se requiere celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 12 C No. 2 - 53, para el funcionamiento de la Personería Local, dado que el actual contrato vence el próximo 19 de enero de 2019 y se debe garantizar por parte de la Entidad la prestación ininterrumpida del servicio a la comunidad.

El local actual 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, el canon de arrendamiento para esta vigencia se ajusta a las condiciones de mercado del sector.

Por lo anterior, se solicita a la Subdirección de Contratación, adelantar el proceso para celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble localizado en la calle 12 C No. 2 - 53, para el funcionamiento de la Personería Local de La Candelaria, por un término de Doce (12) meses."

En atención a esta solicitud, corresponde a la Dirección administrativa y Financiera adelantar el proceso pertinente, con el fin de contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Local de La Candelaria, para satisfacer la necesidad planteada por la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE LA CANDELARIA.

2.2. CLASIFICADOR DE BIENES: El sistema de codificación UNSPSC es diseñado para fines comerciales de compras y adquisiciones, adoptado por el Estado que busca y provee un esquema de directrices y parámetros que agrupa y desagrupa productos similares. Proporciona una manera fácil para las Entidades compradoras de identificar necesidades de productos y servicios y oportunidades de negocio a futuros proveedores.

La clasificación del servicio a contratar por la Entidad es la siguiente:

	ESTUDIOS PREVIOS SIMPLIFICADOS PROCEDIMIENTO: CONTRATACION DIRECTA PROCESO: CONTRATACIÓN	Código:
		Versión: 1
		Página: 3 de 8

Segmentos	Familia	Clase	Producto	Nombre
80000000	80130000	80131500	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Nota: El numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.1., del Decreto 1082 de 2015, establece que se debe incluir dentro de los estudios previos la descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, esta clasificación, solamente es de tipo informativo y no es requisito para los proponentes aportar el Registro Único de Proponentes – RUP – ni acreditar que se encuentran inscritos en estos códigos.

2.3. ALCANCE DEL OBJETO: El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la Calle 12C No. 2 – 53, para el funcionamiento de la Personería Local de La Candelaria, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública 1989 de octubre 28 de 2016 de la Notaría 23 del Circuito Notarial de Bogotá D.C., y matrícula inmobiliaria 50C-382491. Con las siguientes características: Edificación de un piso con cubierta en teja de barro y área aproximada de 214 m2, dos entradas, seis salones, tres patios, (dos cubiertas), dos baños y cocina.

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN: El objeto del contrato se desarrollará en las instalaciones del inmueble objeto de arrendamiento.

2.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- Entregar el inmueble objeto del presente contrato y mantenerlo en estado óptimo de servicio para el fin que ha sido arrendado.
- Librar al arrendatario de todo acto de perturbación en el goce y tenencia del inmueble.
- Suscribir al acta de entrega del inmueble con el supervisor del presente contrato.
- 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.
- Asumir el valor de los impuestos, tasas, contribuciones que afecten el bien objeto del contrato de arrendamiento.
- El arrendador se compromete a cumplir con los programas y objetivos del Plan Integral de Gestión Ambiental del Distrito Capital con las disposiciones de la normatividad vigente y en desarrollo del presente contrato, a adoptar conductas ambientales responsables
- Realizar en coordinación con el supervisor del contrato los trámites tendientes al cambio de uso del inmueble para efecto del pago de servicios públicos.
- Conceder al arrendatario, sin costo adicional para la entidad, un término prudencial y de común acuerdo para la entrega del inmueble al momento de la terminación del contrato.
- Las demás contempladas en la legislación civil aplicable en la materia y necesaria para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

2.6 PLAZO DE EJECUCIÓN: Doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio del contrato

3. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS AL PROPONENTE



3.1 DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE:

Con el fin de garantizar la legalidad y estado de la propiedad del inmueble a contratar, el contratista debe allegar los siguientes documentos:

- Copia de la Escritura Pública de adquisición del Inmueble.
- Copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, 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 ofrecido.

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

a) Si es Persona Natural:

- 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)
- **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.

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.

3.3 CAPACIDAD FINANCIERA

De acuerdo con la normatividad aplicable al proceso de selección de contratación directa que nos ocupa, no se exigirá capacidad financiera.

4. ANALISIS ECONOMICO Y DEL SECTOR

4.1 ANALISIS DEL SECTOR

La Personería de Bogotá requiere para la ejecución del objeto contractual un inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento y adecuación de oficinas del sector público, que se encuentre ubicado en cercanías de la Alcaldía Local de la Localidad de la Candelaria y cumpla con los requerimientos mínimos dispuestos por la entidad.

Es así que, en atención a la necesidad de la Entidad, la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, realizó el correspondiente sondeo de mercado así:

ESTUDIO DE LA OFERTA

La Dirección Administrativa y Financiera, realizó el análisis de las diferentes ofertas de locales comerciales y oficinas que cumplan las condiciones y necesidades de la Entidad para el funcionamiento de la Personería Local de La Candelaria, que figuran en los portales del web, con algunas visitas selectivas, estableciendo que el precio promedio del metro cuadrado para arrendamiento en este sector, el cual se encuentra en cincuenta y un mil trescientos veintiún pesos M/Cte. (\$51.321), tal como se muestra en el siguiente cuadro.

SONDEO DE MERCADO EN ARRIENDO LOCALIDAD CANDELARIA – BOGOTA

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Candelaria: Carrera 3 con Calle 12D	Comercial	400	\$ 8.500.000	\$ 21.250
Candelaria: Carrera 8 calle 16	Comercial	200	\$ 15.500.000	\$ 77.500
Candelaria: Calle 12 con Carrera 6	Comercial	135	\$ 11.900.000	\$ 88.148
Candelaria: Carrera 16 con calle 18	Comercial	195	\$ 6.000.000	\$ 30.769
Candelaria: Carrera 5 con calle 17	Comercial	203	\$ 6.000.000	\$ 29.557
Carrera 5 con calle 18	Comercial	203	\$ 6.500.000	\$ 32.020
Candelaria: Carrera 3 con calle 22	Comercial	241	\$ 19.281.600	\$ 80.007
				\$ 51.321
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	214	\$ 5.416.950	\$ 25.313

	ESTUDIOS PREVIOS SIMPLIFICADOS PROCEDIMIENTO: CONTRATACION DIRECTA PROCESO: CONTRATACIÓN		Código:
			Versión: 1
			Página: 6 de 8

Si tenemos en cuenta lo anterior y el valor promedio tanto para vivienda como para comercio, la oferta del inmueble localizado en la Calle 12 C N° 2-53, se convierte en el de más opción más favorable para la entidad, pues se encuentra por debajo de estos promedios y tan solo a 600 metros de la alcaldía local, a su vez cumple con las características físicas y técnicas requeridas y el permanecer en esta sede evita que la entidad incurra en costos logísticos y administrativos por el traslado de la sede.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN LA ENTIDAD

La Entidad en desarrollo de sus funciones y para suplir la necesidad de ubicación de la Personería Local de la Candelaria, durante los últimos años ha venido celebrando contratos de arrendamiento para garantizar la continuidad en la prestación de los servicios misionales de la Entidad en esa localidad, de forma oportuna y eficaz. Contratos de arrendamiento que de conformidad con los presupuestos anuales asignados, se han suscrito a doce meses en lo posible, en inmuebles cercanos a las alcaldías locales que faciliten el acceso de la ciudadanía vecina de cada localidad a los servicios institucionales que presta la Entidad.

4.2. VALOR Y JUSTIFICACIÓN

Realizado el anterior análisis, para establecer el valor mensual, se estableció el promedio de canon de arrendamiento por metro cuadrado en el sector de interés por parte de la Entidad, y una vez verificado el inmueble que representa la mejor opción para la Entidad, se solicitó propuesta de arrendamiento al propietario del mismo, quien allegó ofrecimiento por un canon mensual de arrendamiento por valor de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. (\$5.416.950), para un total de SESENTA Y CINCO MILLONES TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$65.003.400) por un término de doce (12) meses, para que allí funcione la Personería Local de La Candelaria dejando claro en su oferta que los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y telefonía corren por cuenta del arrendatario.

4.3 FORMA DE PAGO: La Personería de Bogotá, pagará el valor total del contrato en mensualidades iguales vencidas, previa presentación de la factura o cuenta de cobro y recibido a satisfacción por el supervisor. (sujeto a la disponibilidad del PAC)

5. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

5.1. CDP : No 244

5.2. VALOR: **SESENTA Y CINCO MILLONES TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. (\$65.003.400).**

5.3. FECHA: 14 de enero de 2019.

5.4. RUBRO: 3-1-2-02-02-0002-003, concepto "Servicio de arrendamiento de inmuebles a comisión o por contrata"

6. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN. (Fundamentos Jurídicos)

A este proceso le corresponde el trámite de Negociación Directa. Por tratarse de arrendamiento de un inmueble según lo normado por Ley 80 de 1993, Ley 1150 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

7. DE LAS GARANTÍAS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de la ley 1150 de 2007 y el Título III del Decreto 1082 de 2015, que consagra las Garantías y de acuerdo con el análisis realizado respecto de los



riesgos la Entidad procede a solicitar las siguientes garantías:

De cumplimiento de este contrato, en un porcentaje del por ciento (10%) del valor total del mismo y con una vigencia igual a la del plazo de ejecución y cuatro (4) meses más.

8. RIESGOS PREVISIBLES INVOLUCRADOS EN LA CONTRATACIÓN

En desarrollo de lo señalado en la Ley 1150 de 2007, artículo 4, la ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12, el artículo 17 del Decreto 1510 de 2013, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015 y con el fin de valorar el alcance del objeto contractual requerido por la Entidad, se procede a realizar la identificación y cobertura de los riesgos.

No	Clase	Área	Ejeda	Tipo	Descripción (Que puede pasar y, si es posible, como puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Prioridad	Tratamientos/Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y monitores por parte de la Personería	
										Cómo	Cuándo
1	Específico	Externo	Ejecución	Financiero	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación en el mercado Inmobiliario	Desequilibrio Financiero - sobrecostos en la ejecución contractual	Bajo	Requerir al contratista para llegar a los acuerdos financieros pertinentes hasta la ejecución total del contrato y apropiar los recursos suficientes para el pago de los cánones previstos.	Bajo	Seguimiento por parte del supervisor	Cuando sea requerido por el Supervisor del Contrato, al momento de la planeación de los recursos necesarios para los arrendamientos.
2	Específico	INTERNO	Ejecución	OPERACIONAL	Que en el inmueble se presenten fallas en las instalaciones eléctricas, de agua y en general de la estructura física del inmueble que impidan su uso y goce ya sea en forma parcial o total.	Sobrecosto en la Ejecución contractual, incumplimiento del contrato Perturbación del uso del inmueble y la prestación de los servicios de la entidad.	ALTA	Requerir al Contratista con el fin de que realice las reparaciones locativas necesarias que garanticen el perfecto estado del inmueble al momento de iniciar la ejecución contractual	Medio	Revisión y verificación de las instalaciones del inmueble por parte del supervisor, el grupo de mantenimiento de la entidad y el arrendador.	Antes de iniciar la ejecución del contrato y Durante el termino plazo establecido para la ejecución contractual
3	Específico	Externo	ejecución	OPERACIONAL	Venta del Inmueble Arrendado	Pleito entre las partes, terminación anticipada del contrato, búsqueda de nuevo inmueble, sobrecostos administrativos de la entidad.	Bajo	Requerir al contratista para que garantice el cumplimiento del plazo total del contrato..	medio	Verificación por parte encargado de la búsqueda del inmueble y seguimiento del supervisor.	Al inicio de la ejecución contractual y durante la ejecución del mismo.

IMPACTO						
CALIFICACION CUALITATIVA		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
CALIFICACION MONETARIA		Los sobrecostos no representan más del 1% del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del 5% del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5% y 15%	Incrementa el valor del contrato entre el 15% y el 30%	Impacto sobre el valor del contrato en más de 30%
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico

fin

		1	2	3	4	5
Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1		RRIESGO 1-3 TOTAL 2			
Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)	2			RIESGO 2		
Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3					
Probable (Probablemente va a ocurrir)	4					
Casi cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)	5					

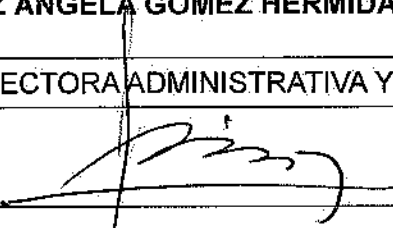
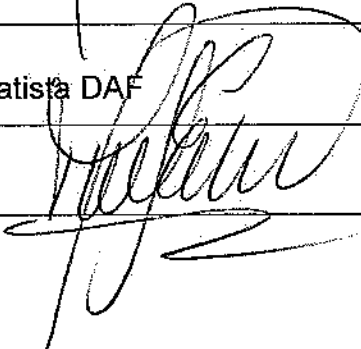
Los riesgos inherentes al funcionamiento del inmueble, es decir, aquellos que corresponden a la conservación estructural del mismo son imputables exclusivamente al contratista.

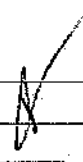
Los riesgos constitutivos de caso fortuito que tiene ocurrencia al interior del inmueble, que pueden generar incumplimiento o dificultades en la ejecución del contrato, tales como: Incendios en las instalaciones, terremotos que afecten las estructuras del inmueble serán imputables únicamente al contratista y a la entidad de conformidad con el análisis de las autoridades.

9. ANEXOS

Formato de Necesidad
Sondeo de mercado
Propuesta del canon.
Solicitud CDP
CDP

10. FIRMAS

FECHA	18/01/2019
NOMBRE DE QUIÉN APRUEBA EL ESTUDIO PREVIO	LUZ ÁNGELA GÓMEZ HERMIDA
CARGO	DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
FIRMA	
NOMBRE DE QUIEN CONSOLIDA EL ESTUDIO PREVIO	MANUEL EDUARDO MEDRANO
CARGO	Contratista DAF
FIRMA	

Revisó parte técnica S.G.D.R.F. 

Revisó D.A.F. 