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.

> *"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.*

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 personería 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 Usaquén motivo por el cual en desarrollo del contrato de arrendamiento No. 733 de 2018, cuyo objeto es "Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Personería Local de Usaquén", la Personería de dicha localidad viene funcionando actualmente en el inmueble ubicado en la Calle 121 No. 7 A – 29.

Dada la necesidad de continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de Usaquén, se requiere celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 121 No. 7 A – 29, para el funcionamiento de la Personería Local, dado que el actual contrato vence el próximo 17 de febrero 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 Calle 121 No. 7 A – 29, para el funcionamiento de la Personería Local de La Usaquén, por un término de Doce (12) meses.".

Teniendo en cuenta la necesidad expuesta por la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, para continuar con la prestación ininterrumpida del servicio en la localidad de Usaquén se requiere celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la *Calle 121 No. 7 A-29*, para el funcionamiento de la Personería Local de Usaquén, por un término de doce (12) como quiera que se debe garantizar por parte de la Personería la prestación continua del servicio a la comunidad en dicha localidad por toda la vigencia fiscal.

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 Usaquén, y así 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 USAQUÉN.***

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

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

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

2.3. ALCANCE DEL OBJETO: El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento el uso y goce del bien inmueble ubicado en la calle 121 No. 7A - 29 pisos primero y segundo, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 4448 de octubre 20 de 1999, de la Notaria Dieciocho (18) del Circulo de Bogotá y certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 50N-316199, para el funcionamiento de la sede de la Personería Local de Usaquén.

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

2.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar el 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.
6. Cancelar en tiempo el valor de las facturas de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica.
7. 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
8. 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.
9. 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 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

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 ubicado en cercanías de la Alcaldía Local de la Localidad de Usaquén, que cumpla con los requerimientos mínimos para prestar en adecuadas condiciones servicios a la ciudadanía y facilite el acceso a personas con movilidad reducida.

Es así como, en atención a la necesidad identificada por la Entidad la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, en coordinación con la Dirección Administrativa y Financiera, realizó el correspondiente sondeo de mercado así:

ESTUDIO DE LA OFERTA

La doctora JAQUELINE ARBELÁEZ MONTES, profesional Especializado de la Dirección Administrativa y Financiera remite oficio de sondeo de mercado donde indica que:

> *"De manera atenta me permito remitirle 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 Usaquén, que figuran en los portales del web, con algunas visitas selectivas.*
>
> *El resumen de algunas de las ofertas que podrían cumplir técnicamente con las expectativas de la Entidad, se presenta en el siguiente cuadro:*

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Usaquén: Carrera 14 con calle 127 A	Comercial	101	$ 8.000.000	$ 79.208
Usaquén: Carrera 19 con calle 114	Comercial	108	$ 7.000.000	$ 64.815
Usaquén: Carrera 9 con calle 104	Comercial	110	$ 6.800.000	$ 61.818
Usaquén: Carrera 6 con calle 119 B	Comercial	156	$ 9.500.000	$ 60.897
Usaquén: Carrera 9 con calle 113	Comercial	105	$ 8.600.000	$ 81.905
Usaquén: Carrera 14 con calle 127	Comercial	117	$ 9.979.000	$ 85.291
Usaquén: Carrera 7 con calle 117	Comercial	106	$ 11.199.960	$ 105.660
Usaquén: Carrera 7 con calle 115	Comercial	179	$ 13.500.000	$ 75.419
				$ 76.877
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	160	$ 6.307.040	$ 39.419

Como se observa, el valor promedio por metro cuadrado en el mercado asciende a la suma de setenta y seis mil ochocientos setenta y siete pesos M/Cte. ($76.877), mientras que el valor de la oferta presentada por INVERSIONES ESTRADA GUALDRÓN S EN C es de treinta y nueve mil cuatrocientos diecinueve pesos M/cte. ($39.419) muy favorable para la Entidad, teniendo en cuenta además su ubicación respecto de la Alcaldía Local (4 cuadras), además mantener el inmueble actual evita costos asociados a traslados, remodelación y adecuación de espacios, entre otros.

Igualmente, el local técnicamente cuenta con los espacios necesarios para el buen desempeño de las labores propias de la Entidad."

Si tenemos en cuenta el valor promedio encontrado en el sector, la oferta del inmueble localizado en donde hoy funciona la Personería Local, ubicado en la Calle 121 No 7 A-29 sector de Santa Bárbara, sigue siendo la mejor opción por precio, ubicación, instalaciones, acceso a personas con movilidad reducida, además de los costos logísticos que se evitan por un eventual traslado a otra sede.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN LA ENTIDAD

La Entidad para suplir la necesidad de funcionamiento de la Personería Local de Usaquén, durante los últimos años ha venido celebrando contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para garantizar la continuidad en la prestación de los servicios misionales en esa localidad, contratos de arrendamiento que de conformidad con los presupuestos anuales asignados se han suscrito a doce meses en lo posible, los inmuebles preferiblemente han sido en zonas cercanas a la alcaldía local que faciliten el acceso de la ciudadanía vecina a los servicios institucionales que presta la Entidad.

4.2. VALOR Y JUSTIFICACIÓN

Para obtener 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 se pudo verificar que el inmueble ubicado en la Calle 121 No 7 A-29, sector de Santa Bárbara, representa la mejor opción para la Entidad de conformidad con la propuesta económica presentada por un canon total de arrendamiento de **SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. ($75.684.480) incluido I.V.A.** por el término de doce (12) meses dejando claro que los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica corren por cuenta del arrendador, para que allí funcione la Personería Local de Usaquén.

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 526
5.2. VALOR: **SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. ($75.684.480) incluido I.V.A.**
5.3. FECHA: 13 de febrero de 2019.
5.4. RUBRO: 3-1-2-02-02-02-0002-003, concepto "Servicio de *arrendamiento de inmuebles a comisión o por contrata*"

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 Decreto1082 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	Etapa	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 del 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
		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 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	13/02/2019
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