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 lo más cercanos posible a las Alcaldías Locales.

Así las cosas, en cumplimiento de la normativa referida y en desarrollo de la competencia de la PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C., y en ejercicio 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.

Así las cosas y dado que la Personería de Bogotá no cuenta con instalaciones propias en las localidades de: Teusaquillo, Usme, Bosa, Fontibón, Kennedy, Chapinero, Puente Aranda, Barrios Unidos, Tunjuelito, Rafael Uribe-Uribe, La Candelaria y Engativá, para la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos es necesario adelantar el proceso de contratación que le permita contar con el arrendamiento de sedes en las siguientes Localidades: Teusaquillo,Usme, Bosa, Fontibón, Kennedy, Chapinero, Puente Aranda, Barrios Unidos, Tunjuelito, Rafael Uribe-Uribe, La Candelaria y Engativá, para continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes de las citadaslocalidades y lograr así dar cumplimiento a la normatividad y necesidad antes expuesta; para ello se llevará a cabo un proceso de contratación directa para el ARRENDANIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LASPERSONERÍAS LOCALES.

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 Contratos
80131500	alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	12

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

2.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES

2.2 ESPECIFICACIONES TECNICAS: Para el desarrollo del objeto contractual se deben tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas para cada uno d ellos inmuebles a arrendar, de acuerdo con la localidad donde se prestará el servicio de la Entidad así:

a) BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE TEUSAQUILLO: El ARRENDADOR se compromete a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la AK 19 - 39B 59 (dirección catastral), para el funcionamiento de la Personería Local de Teusaquillo, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública 4506 de diciembre 23 de 2016, de la Notaría 11 del Círculo de Bogotá D.C., y matrícula inmobiliaria 50C-359291, Inmueble que corresponde a una casa ubicada en la carrera inmueble de tres (3) niveles, con un área aproximada de 170 Mt2, cuatro (4) baños, síes (6) espacios para oficinas, un (1) patio interno, una (1) cocina integral con estufa, cuatro (4) archivadores en madera y un (1) parqueadero interno, Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

b) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS:** El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble ubicado en la calle 74 A No. 62-43 de la localidad 12 de Barrios Unidos, de Bogotá para el funcionamiento de la personería local, por el término de doce (12) meses, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No.2807 del 09 de Julio de 2007, otorgada en la notaría veintiocho (28) del Círculo de Bogotá D.C., y certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria 50C-1330309 y 1330310. Inmueble corresponde a una casa que consta de un primer piso: ingresó por garaje local de 19 .61 mt2, segundo piso: 89.94 mt2 que costa de sala, comedor, de cuatro (4) habitaciones o espacios para oficinas, un salón auxiliar, cocina y tres baños, tercer piso: 50 mt2 aproximadamente, terraza cubierta con salón grande, un baño y zona de lavandería. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

c) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE BOSA:** El ARRENDADOR se compromete a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la Calle 60 Sur No.80D–48 de la localidad de Bosa, para el funcionamiento de la Personería Local, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública 8876 de diciembre 27 de 1990, de la Notaría 9 del Círculo de Bogotá D.C., y matrícula inmobiliaria 50S-40033362. Inmueble corresponde a una casa que consta de 230 metros

cuadrados aproximadamente, inmueble de 3 pisos con terraza descubierta, en el primer piso, 2 puertas de acceso, salón amplia para resección, un baño y espacio para oficina segundo piso: un baño, pasillo, 0ficinas tercer piso; pasillo, espacio para oficina y un baño. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

d) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE CHAPINERO:**El ARRENDADOR se compromete a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la calle 57 No. 8B-05 Centro Comercial La Previsora de la localidad 2 de Chapinero, para el funcionamiento de la Personería Local, cuyos linderos se encuentran determinados en las Escrituras Públicas 452 de abril 9 de 2018, y 310 del 28 de febrero de 2017 de la Notaría 35 del Círculo de Bogotá D.C., y matrícula inmobiliaria 50C-901709 y 50C-901710. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

e) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE FONTIBON:** El ARRENDADOR se compromete con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble ubicado en la carrera100 No. 22J-28 de la localidad 9 de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento de la Personería Local, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No.17 del 09 de Enero de 2013, otorgada en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Bogotá D.C., y certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria 50C-427349, inmueble que consta de 329 metros cuadrados aproximadamente, locales primero y segundo piso distribuidos así: primer piso: Con pisos en cerámica, cocina integral, dos patios enchapados cubiertos con lamina de policarbonato y estructura metálica, dos baños enchapados con extractor de olores y con acabados. Segundo piso: Cinco oficinas, dos cocinetas, dos baños con acabados y un salón todo con piso en cerámica, excelente iluminación, que satisface los requerimientos de la Entidad.

f) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE KENNEDY:** El ARRENDADOR se compromete con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble ubicado en la carrera 77 No. 36 A -22 sur de la localidad de Kennedy en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento de la Personería Local, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No.5857 del 12 de octubre de 2013, otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C., y certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria 50S-572376, inmueble que corresponde a una bodega comercial de dos pisos. con un área de 240 Mts2 construidos y 120 Mts2 de terraza, servicios públicos independientes agua, luz y gas natural cuenta con área para oficinas de 90 Mts2 cada piso, tres (3) baños, pisos en cerámica tráfico pesado, que satisface los requerimientos de la Entidad.

g) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE ENGATIVÁ:** 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 55 No. 71 – 01 (dirección catastral) para el funcionamiento de la Personería Local de Engativá, el cual tiene un área aproximada de 250 Mts2, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No 328 del 4 de marzo de 2005 otorgada en la Notaria Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá, y certificado de tradición y matrícula inmobiliaria No. 50C-566524. El inmueble costa de: Un área aproximada de 250 metros cuadrados, distribuidos en PRIMER PISO: espacios amplios para oficinas, garaje cubierto, cocineta, baño, oficina con baño privado, SEGUNDO PISO 4 espacios amplios para oficinas, archivo, 2 baños, 1 baño privado. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

h) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE CANDELARIA:** El ARRENDADOR se compromete a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la calle 12C No. 2-53 de la localidad 17 de la Candelaria, correspondiente a una casa de un (1) piso:

de 214 Mt2 aproximadamente, con doble entrada, tres (3) patios, dos (2) baños, un (1) área de cocina, seis (6) espacios independientes entre sí con iluminación natural y eléctrica, los patios cubiertos con marquesina para evitar las lluvias y humedad casa recién remodelada, inmueble que cumple con las necesidades de la Entidad, cuyos linderos y descripción se encuentran determinados en el certificado de tradición y libertad y matrícula inmobiliaria 50C-382491. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

i) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA LOCAL DE RAFAEL URIBE – URIBE:** 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 carrera 24 No. 27-65 Sur barrio Centenario, para el funcionamiento de la Personería Local de Rafael Uribe Uribe, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 00636 del 12 de febrero de 2016 otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá y Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula inmobiliaria No.50S-40534419. Inmueble corresponde a una casa ubicada la carrera 24 No. 27-65 Sur barrio Centenario, que consta de 180 metros cuadrados aproximadamente, primer piso: 63 mt2 y una unidad sanitaria, segundo piso 117 mt2 con 2 unidades sanitarias y una cafetería semi integral para el funcionamiento de la Personería Local de Rafael Uribe Uribe, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 00636 del 12 de febrero de 2016 otorgada en la Notaría 68 del Círculo de Bogotá y Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula inmobiliaria No.50S-40534419. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

j) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE TUNJUELITO:** El ARRENDADOR se compromete a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la carrera11B No. 51-43 sur Barrio Abraham Lincoln de la localidad de Tunjuelito, para el funcionamiento de la Personería Local, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública 2779 de agosto 19 de 2016, de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá D.C., y matrícula inmobiliaria 50S-40233955. Inmueble corresponde a una casa que consta que consta de 2 pisos: cada uno con un área de 76.71 metros cuadrados, área total 153.42 mt2, distribución primer piso: área abierta para garaje o puestos de trabajo. Una oficina, área social, una cocineta integral, un baño, dos puertas de acceso, segundo piso: altura de 2,5 M, área76.71 mt2, espacio para adecuar oficina abierta, tres Baños, área para oficia independiente. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

k) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE PUENTE ARANDA:** El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble ubicado en carrera 31 No. 4-05 (dirección catastral), barrio Veraguas localidad de Puente Aranda, para el funcionamiento de la Personería de esta localidad, cuyos linderos se encuentran determinados en la escritura pública No 3431 del 4 de octubre de 1977, otorgada en la notaria segunda (2) del círculo de Bogotá y certificado de tradición y matrícula inmobiliaria No. 50C-312574. El inmueble costa de: un primer piso de 65 mt2, un baño, espacio para oficinas y un antejardín cubierto, segundo piso: 120 mt2, 5 espacios para oficinas, 2 baños, 2 patios y cocina; tercer piso: 120 mt2, terraza, salón grande, un baño, cocina y dos espacios adicionales. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

l) **BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE USME:** El ARRENDADOR se compromete a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la Calle 137C No. 13-37 Sur, de la localidad de Usme, para el funcionamiento de la Personería Local, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública 2007 de agosto 19 de 1983, de la Notaría 3 del Círculo de Bogotá D.C., y matrícula inmobiliaria 50S-740672. Inmueble que corresponde a una casa que consta de 334

metros cuadrados aproximadamente, un local garaje con baño en el primer piso, todo el segundo piso con un baño, cocineta y varias oficinas y tercer piso con baño oficinas y un salón grande para reuniones, la entrada principal del primer piso está dotada de una puerta reja metálica. Los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y telefonía correspondientes a la cuenta asignada por la empresa que preste los servicios al inmueble objeto del contrato estarán a cargo de la Personería de Bogotá D.C.

Valor del canon de arrendamiento por localidad:

- P.L Teusaquillo, CUATRO MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($4.210.348), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. USME, DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE ($2.333.235), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L BOSA, TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($3.830.197), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L Fontibón, CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($4.282.748), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L Kennedy, SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($6.438.000), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. Chapinero, SIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($7.741.247), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. Puente Aranda, CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($4.916.134), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. Barrios Unidos , CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHENTA PESOS M/CTE ($4.318.080), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. Tunjuelito, TRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE ($3.840.600), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. Rafael Uribe-Uribe, CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($4.413.185), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. La Candelaria, CINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($5.622.794), incluidos impuestos y retenciones aplicables.
- P.L. Engativá, CINCO MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($5.098.000), incluido impuestos y retenciones aplicables.

2.3 OBLIGACIONES: En desarrollo del objeto descrito, el contratista cumplirá con las siguientes obligaciones:

a) Obligaciones Específicas del arrendador:

1. Entregar el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y mantenerlo en estado óptimo de servicio para el finque 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 portodo 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 elvalor de la administración del inmueble.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.

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/oadecuaciones 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.

b) Obligaciones Generales del Arrendador:

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 Código de 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.

c) Obligaciones del Arrendatario:

1. Suscribir con EL ARRENDADOR el acta de entrega del inmueble, 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 del inicio del contrato.
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.
15. 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.
16. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas en la legislación civil y comercial.

3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Tipo de contrato: Arrendamiento de Inmuebles

Presupuesto Oficial: SEISCIENTOS VEINTISIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS

OCHENTA Y UN PESOS M/CTE. ($ 627.490.281), incluido impuestos y retenciones aplicables amparados por los certificados de disponibilidad presupuestal N°s. 115, 116,117, 118, 226, 227,228, 229, 230, 231, 232, y 233, de 2023, bajo el 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"*

Distribuidos así:

CDP No. 116 de 18 de enero de 2023 por $48.545.035, para la P.L Rafael Uribe Uribe
CDP No. 118 de 18 de enero de 2023 por $61.850.734, para la P.L. Candelaria
CDP No. 230 de 26 de enero de 2023 por $25.665.585, para la P.L Usme
CDP No. 228 de 26 de enero de 2023 por $42.132.200, para la P.L. Bosa
CDP No. 226 de 26 de enero de 2023 por $47.110.228, para la P.L. Fontibón
CDP No. 233 de 26 de enero de 2023 por $72.170.560, para la P.L Kennedy
CDP No. 227 de 26 de enero de 2023 por $85.153.717, para la P.L Chapinero
CDP No. 232 de 26 de enero de 2023 por $54.077.474, para la P.L Puente Aranda
CDP No. 229 de 26 de enero de 2023 por $47.498.880, para la P.L Barrios Unidos
CDP No. 231 de 26 de enero de 2023 por $46.313.828, para la P.L. Teusaquillo
CDP No. 115 de 18 de enero de 2023 por $56.078.000, para la P.L. Engativá
CDP No. 117 de 18 de enero de 2023 por $42.246.600, para la P.L Tunjuelito.

Plazo de ejecución: Para cada contrato el plazo de ejecución será de once (11) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del oficio de inicio que será publicado a través de la plataforma SECOP II, numeral 7 (ejecución del contrato).

Lugar de ejecución: Bogotá D.C.

Forma de pago: La Personería de Bogotá, pagará el valor total del contrato en un mensualidades iguales correspondientes al canon de arrendamiento de cada uno de los inmuebles contratados, presentación de la factura o cuenta de cobro donde conste la prestación del servicio, la certificación suscrita por el supervisor donde acredita el cumplimiento del objeto contractual a satisfacción y la demostración por parte del contratista de encontrarse al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar,cuando corresponda.

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.

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.

4. ANÁLISIS DEL SECTOR - ESTUDIO DE MERCADO (QUE SOPORTA EL VALOR 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)

5. 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.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.

- 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.

6. 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.

7. 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 que llegare a adjudicarse para prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión, obedecen a la clasificación de la tabla adjunta (anexo No. 2 matriz de riesgos) al estudio de conveniencia y oportunidad.

8. 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.

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

En atención a las garantías exigidas en el acápite anterior, se relaciona a continuación la matriz del riesgo correspondiente. (Según Anexo)

9. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

En Atención a lo dispuesto por Colombia Compra Eficiente, los procesos de contratación directa no se encuentran cobijados por acuerdos comerciales.

10. 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 BogotáD.C. 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

11. 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 2023 es viable, conveniente y oportuno adelantar el proceso de selección y los contratos respectivos para satisfacer a necesidad aquí determinada.

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad de los contratos tendientes 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: 31/01/2023

DAVID RICARDO SÁNCHEZ LOZANO
Director Administrativo y Financiero

Revisó: Jenny Dolores Salek Correal- Subdirectora de Gestión Contractual (e) JDS

Proyectó: Manuel Eduardo Medrano Miranda - Abogado Contratista SGC.

Aviso de privacidad: Sus datos personales serán tratados conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales, que podrá ser consultada en www.personeriabogota.gov.co.