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 consujeción 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 Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos en atención al cumplimiento de sus funciones, solicita se inicie proceso de contratación para satisfacer la necesidad de arrendamiento de un inmueble, según documento de condiciones remitido a la Subdirección de Gestión Contractual, en los siguientes términos:

"La Personería De Bogotá D.C, es una entidad de derecho público perteneciente a los órganos de control y vigilancia del Estado, que según lo consagrado en el artículo 117 y 118 de la Constitución Política, tiene a su cargo la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas. Para el cabal cumplimiento de sus obligaciones constitucionales y legales, el Acuerdo 755 de 2019 en su artículo 5, y el artículo 104 del Decreto Ley 1421 de 1993, confirieron a la Personería Distrital autonomía administrativa, facultad que le permite ejecutar su presupuesto, es decir, dictar los actos y celebrar los contratos necesarios para el desarrollo normal de sus funciones.

De igual modo para el desarrollo de su misión los artículos 99, 100 y 101 del Decreto 1421 de 1993, en concordancia con el artículo 16 del Acuerdo 755 de 2019, le atribuyen a la Personería de Bogotá D.C., funciones de agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos, teniendo en cuenta las necesidades que surgen en el marco de la prestación de un servicio eficiente a toda la ciudadanía de las localidades del Distrito Capital.

Así las cosas, en cumplimiento de la normativa referida y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería de Bogotá, D.C., presta sus servicios 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 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.

De conformidad con lo anterior y dado que la Personería de Bogotá, D.C., no cuenta con instalaciones propias en la localidad de Tunjuelito, se hace necesario recurrir al arrendamiento de un inmueble, que se encuentre cercano a las alcaldía local, cuente con el especio suficiente para la atención a los ciudadanos y la instalación de oficinas para los funcionarios de la personería local, tengan accesos para personas con movilidad reducida y cumplan con los requerimientos técnicos de iluminación servicios públicos y vías de acceso adecuadas; que satisfagan en debida forma las necesidades de la Entidad en esta localidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, y para garantizar la atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de Tunjuelito, dando cumplimiento a la normatividad contractual y a las necesidades de la entidad; se hace necesario contratar el arrendamiento de un bien inmueble para la personería local, toda vez que el actual contrato de arrendamiento se encuentra próximo a su vencimiento y se debe garantizar la continuidad del servicio en esa localidad.

Por esta razón, se solicitó al propietario del inmueble, la respectiva propuesta de arrendamiento para la vigencia 2025; teniendo en cuenta que este bien se encuentra debidamente adecuado y cumple con lo

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

requerido por la Entidad para prestar sus servicios.

En atención a la solicitud de la Entidad, la señora GLORIA PATRICIA MARTINEZ, remitió la propuesta de arrendamiento del inmueble, ubicado en la carrera 11B No. 51-43 Sur. Barrio Abraham Lincoln - Localidad Sexta de Tunjuelito, que 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, por un canon de cuatro millones doscientos noventa y cuatro mil trescientos sesenta y siete pesos M/cte, ($4.294.367), incluidos impuestos y retenciones aplicables, para un total de cuarenta y dos millones novecientos cuarenta y tres mil seiscientos setenta pesos M/cte. ($ 42.943.670), incluidos impuestos y retenciones aplicables por el plazo de diez (10) meses.

Así las cosas, analizada la propuesta presentada, a la luz del estudio de mercado realizado en el sector, se requiere adelantar el proceso de contratación pertinente para satisfacer la necesidad antes descrita y presentada por la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos toda vez que, el inmueble ofertado cumple con los requerimientos de la Entidad y no genera costos adicionales por traslado de oficinas y el valor del canon ofertado se encuentra dentro de los precios del mercado en la zona."

En atención a la solicitud presentas, es procedente y necesario adelantar un proceso de contratación para satisfacer la necesidad antes descrita, bajo la modalidad contractual correspondiente.

Código UNSPSC	Descripción	Cantidad Contrato
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o Edificaciones	1

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

2.1 OBJETO: ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LAS PERSONERIAS LOCALES - PERSONERIA LOCAL DE TUNJUELITO.

2.2 ESPECIFICACIONES TECNICAS:

En atención a los requerimientos y análisis realizados por los funcionarios de la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, en coordinación con la Personería Local, el contratista debe entregar en arrendamiento el uso goce del bien inmueble "*en la carrera 11B No. 51-43 Sur. Barrio Abraham Lincoln - Localidad Sexta de Tunjuelito, que 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"*.

El cual será destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Personería Local de Tunjuelito.

Así mismo el inmueble al momento de la entrega debe estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios, y una vez recibido el inmueble se deberá realizar en coordinación con los funcionarios de la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, los trámites tendientes al cambio de uso del inmueble para efecto del pago de servicios públicos, los cuales serán asumidos por la Personería de Bogotá a partir de la

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

suscripción del contrato.

2.3 OBLIGACIONES: En desarrollo del objeto descrito se cumplirá con las siguientes obligaciones:

a) Obligaciones Específicas del arrendador

El arrendador se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones específicas:

1. Entregar el uso y goce del inmueble ofertado 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 y su respectivo inventario 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 ofertado cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contraincendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
7. 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.
8. 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.
9. Realizar en coordinación del supervisor del contrato los trámites tendientes al cambio de uso del inmueble para efecto del pago de servicios públicos.
10. Conceder al arrendatario, sin costo adicional un plazo prudencial mínimo de quince (15) días, 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.
11. 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 828 de 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.

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

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 ofertado.
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 mismo.
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 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

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

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.

3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Tipo de contrato: Arrendamiento de Inmuebles

Presupuesto Oficial: CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE. ($42.943.670), incluido impuestos y retenciones aplicables amparados el certificado de disponibilidad N° 47 del 27 de enero de 2025, 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"*

Plazo de ejecución: Diez (10) meses, contados a partir de la fecha descrita en el oficio de inicio del contrato, suscrito por el ordenador del gasto, el cual será publicado a través de la plataforma SECOP II, numeral 7 (ejecución del contrato).

Lugar de ejecución: Bogotá D.C.

Forma de pago: Diez (10) pagos iguales por cuatro millones doscientos noventa y cuatro mil trescientos sesenta y siete pesos M/cte, ($4.294.367), incluidos impuestos y retenciones aplicables.

Los pagos se efectuarán al inicio de cada mes, 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 1: *En caso de estar obligado a facturar, el contratista "En atención al artículo 20 de la Resolución No. 42del 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

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

presupuestalcompuesto por las reservas presupuestales y las cuentas por pagar.

NOTA: *El último pago, no está sujeto a la liquidación del contrato*

Parágrafo 2: *Presentar la facturación o documento equivalente para el cobro a LA PERSONERÍA a través de la plataforma SECOP II o el medio que disponga la Entidad, previo cumplimiento de los requisitos exigidos en el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen o aclaren.*

Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan los soportes requeridos para el pago, y/o se presenten de manera incorrecta, el término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último documento y/o se presenteen debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

Parágrafo 3: *Para los pagos EL ARRENDADOR deberá presentar junto con cada factura comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del Representante Legal o Revisor Fiscal, según corresponda.*

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 materiade promoción de la competencia, además, en cumplimiento de lo previsto en el Decreto 1082 del 2015 y la guía parala 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 análisis del sector)*

5. DOCUMENTACIÓN DEL ARRENDADOR:

El contratista debe allegar la siguiente documentación de la persona natural o jurídica que actuará como arrendadordel inmueble:

Además, de lo anterior, debe allegar la siguiente documentación para la suscripción del contrato:

a) Documentos del Arrendador Persona Natural:

- Certificado de afiliación y pago de aportes a Pensión y/o documento que le exonere del mismo (Resolución de Pensión).
- Certificado de afiliación y pago al Plan Obligatorio de Salud (POS) actualizado.
- 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 actualizados.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de Personería actualizados.
- Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica actualizado.
- Certificado de antecedentes de Policía
- Registro nacional de deudores morosos de alimentos. REDAM

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

- Registro nacional medidas correctivas. RNMC
- 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.
- Libreta militar del propietario del inmueble o documentos donde se evidencie la situación militar definida.
- Hoja de vida de la Función Pública para persona natural.

b) 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, con una descripción del inmueble.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

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 derechoprivado 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 estaLey, 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 MODALIDADES DE SELECCIÓN"* lo siguiente:

La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selecciónabreviada, 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".

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

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 deselección 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, totalo 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, losriesgos 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 matriz de riesgos) a este estudio previo.

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., define la No obligatoriedad de garantías así: "*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."*

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 Bogotá D.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 laentidad, de la vigencia del año 2025, es viable, conveniente y oportuno adelantar el proceso de selección y contratorespectivo 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.

Fecha de elaboración: 31 de enero de 2025

MICHAEL ANDRES RUIZ FALACH

Firmado digitalmente por MICHAEL ANDRES RUIZ FALACH
Fecha: 2025.02.01 21:56:09 -05'00'

MICHAEL ANDRÉS RUIZ FALACH
Director Administrativo y Financiero

Proyectó: Manuel Eduardo Medrano - Subdirección Gestión Contractual

Reviso: Ana María Corredor Yunis. Dirección Administrativa y Financiera

Revisó: Rosa Liliana Cabra - Subdirectora de Gestión Contractual. RLC

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