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 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 los artículos 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, en concordancia con el manual de contratación de la entidad Ítem 11 Normatividad vigente, el Acuerdo 978 de 2025 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 manual de contratación de la entidad Ítem 11 Normatividad vigente, el artículo 96 del Acuerdo 978 de 2025, 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.

Ahora bien, dado que la entidad no cuenta con infraestructura propia en todas las localidades, se hace necesario recurrir al arrendamiento de inmuebles que cumplan con las condiciones técnicas, jurídicas y funcionales requeridas: cercanía a entidades estratégicas para la articulación institucional; espacios adecuados para la atención ciudadana y el desarrollo de las labores del funcionariado; accesibilidad para personas con movilidad reducida; condiciones óptimas de iluminación, ventilación y servicios públicos; y localización con vías de acceso que faciliten la llegada de la comunidad. Estas características resultan esenciales para asegurar la continuidad y calidad del servicio misional.

En ese sentido, y con el fin de garantizar la atención real, efectiva y permanente de los ciudadanos residentes en las diferentes localidades, así como de asegurar la continuidad del servicio público a cargo de las Personerías Locales, se hace necesario adelantar la contratación del arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las condiciones mencionadas. Lo anterior se fundamenta, además, en que el contrato de arrendamiento actualmente vigente se encuentra próximo a su vencimiento, lo cual demanda iniciar oportunamente las gestiones contractuales correspondientes, en estricto cumplimiento de la

normatividad aplicable y de las necesidades institucionales.

Justificación Jurídica

La Personería de Bogotá D.C., en ejercicio de sus funciones constitucionales y legales como agente del Ministerio Público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos, conforme al Decreto Ley 1421 de 1993 y el Acuerdo Distrital 978 de 2025 del Concejo de Bogotá "*Por medio del cual se modifica la estructura organizacional, la escala salarial, la planta de empleos de la Personería de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones***"**, establece dentro de la estructura organizacional de la entidad la presencia institucional en las localidades del Distrito Capital para el desarrollo de sus funciones y el cumplimiento de objetivos. Por lo anterior, y en virtud del principio de desconcentración administrativa y ante la ausencia de sedes propias, ha recurrido al arrendamiento de inmuebles para asegurar el cumplimiento de su misión.

El Acuerdo 978 de 2025 del Concejo de Bogotá, asignó a la Subdirección de Recursos Físicos, entre sus funciones: *"1. Coordinar la ejecución de los lineamientos de adquisición, conservación, mantenimiento y dotación de la infraestructura física de la Entidad. 2. Coordinar y controlar las actividades administrativas relacionadas con el manejo de los bienes (…)*", en cumplimiento de esas funciones, le corresponde a la Subdirección garantizar los espacios necesarios, para la adecuada prestación de los servicios de las diferentes dependencias de la Entidad.

En atención al principio de continuidad del servicio público, consagrado en el artículo 365 de la Constitución Política y desarrollado por la jurisprudencia de la Corte Constitucional, se hace imperativo evitar la interrupción de la atención ciudadana.

En virtud de lo anterior, y con el propósito de cumplir los objetivos estratégicos y resultados programados por la entidad, se hace necesario continuar con la disponibilidad de inmuebles que permitan el funcionamiento de las personerías locales, debido a que son esenciales para garantizar la atención directa a la ciudadanía y la ejecución de las funciones misionales de la entidad.

Justificación Técnica

Desde el punto de vista técnico, se identifican múltiples ventajas en la continuidad de las Personerías Locales en los espacios que actualmente ocupan. Esta permanencia garantiza la eficiencia operativa al permitir la continuidad en la prestación de los servicios, mantener la trazabilidad de los procesos que adelanta cada sede y evitar interrupciones que puedan afectar la atención a la ciudadanía. Asimismo, se eliminan los costos asociados al traslado, adecuación y puesta en marcha de nuevas instalaciones, lo que contribuye a una optimización de los recursos institucionales. En virtud de lo anterior, se considera pertinente suscribir los contratos de arrendamiento con los actuales arrendatarios, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- **Personería local de Los Mártires:** el inmueble ubicado en la carrera 29ª bis No. 22C-45 barrio Usatama (Centro Comercial USATAMA), de la localidad de Los Mártires; que corresponde al local No. 28 de 69.70 M2 y parte del local No, 27 A de 33.83 M2, con las siguientes especificaciones: paredes estucadas y pintadas en color blanco, piso laminado en PVC, divisiones en drywall, cielo raso en drywall con iluminaciones, piso de los baños en

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

chapados cerámica de 20X20 color blanco, sanitarios y lavamanos en color blanco, puertas del baño oficina del personero y sala de reuniones en triple entamborado, instalaciones eléctricas en las paredes del local y mueble de cafetería con mesón en acero inoxidable y una poceta, para un área total 103.53 mt2 cumple las necesidades de la entidad y representa la mejor opción para la ubicación de la Personería Local de Mártires, dada su relación área, ubicación y costo por metro cuadrado del canon de arrendamiento, es las más favorables para la Personería de Bogotá D.C. Por otra parte, el inmueble cumple con lo solicitado por la Entidad, mostrando condiciones propicias para la atención al público y mejorando los ambientes físico-laborales, representado la mejor opción para la Entidad, evitando traumatismos en la atención y gastos administrativos adicionales, como consecuencias del traslado de instalaciones.

Justificación Financiera

Para la vigencia fiscal del año 2026, el incremento se establece de conformidad con las variables económicas de la Secretaría Distrital de Hacienda el cual corresponde a 5.10% (inflación doméstica):

SEDE PERSONERIA	FECHA INICIO CONTRATO	CANON ARRENDAMIENTO 2026	PROYECCIÓN CONTRATO 6 MESES
PL MARTIRES	06/02/2026	$ 6.140.152	$ 36.840.912

Nota 1: Se requiere el inicio a los contratos de arrendamiento por localidad, en las fechas señaladas, a fin de no presentar interrupción en los servicios prestados por las diferentes Personerías Locales.

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

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CÓDIGO
F- Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131500

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 MÁRTIRES

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Con el propósito de atender la demanda de espacio físico para la prestación de los servicios en las Personerías locales, la entidad busca identificar inmuebles que cumplan con criterios específicos. Estos

incluyen la proximidad a entidades de orden nacional, territorial y distrital con el fin de facilitar el acceso a usuarios y personas con movilidad reducida, así como la mejora de los entornos físico-laborales donde se brindan el servicio en dicha localidad.

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 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 suscripción del contrato.

3.1 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 el acta de recibo del inmueble con el supervisor del presente contrato al inicio de este.
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 recibo del inmueble o fecha de inicio del contrato.
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 (si aplica).
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 ó que se generen durante la ejecución de este.
8. Cumplir con los programas y objetivos del Sistema de Gestión Ambiental, 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 hábiles, 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. Entregar dentro de los próximos 60 días a la fecha de inicio del contrato, el certificado de uso de suelo del inmueble expedido por la autoridad competente.

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

12. Durante la vigencia del contrato el arrendador deberá como mínimo realizar pintura general del inmueble.
13. 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. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, observando en todo momento el régimen de contratación; acatando la Constitución, la Ley y demás normas pertinentes, así como lo establecido en el alcance del objeto, la propuesta presentada, la cual hace parte integral 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 concordantes vigentes o las que la reemplacen al momento de dar cumplimiento a la obligación, para el efecto debe acreditar para cada pago, que se encuentra 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.
3. RESERVA: El ARRENDADOR se obliga a guardar estricta reserva sobre toda la información y documentos que tenga acceso, maneje en desarrollo de su actividad o que llegue a conocer en desarrollo del contrato y que no tenga el carácter de pública. En consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a terceros, sin la previa autorización escrita de la Personería de Bogotá. Esta obligación permanecerá vigente aún después de la terminación por cualquier causa de la vinculación que ligue a las partes. Por lo tanto, en caso de que EL CONTRATANTE tenga prueba de que EL ARRENDADOR ha divulgado cualquier tipo de documentación o información que en forma alguna se relacione con el presente contrato, EL ARRENDADOR indemnizará los perjuicios que con tal hecho cause a EL CONTRATANTE. No se considerará incumplida esta cláusula cuando la información o documentos deban ser revelados por mandato judicial y/o legal o cuando la información manejada tenga el carácter de pública. PARAGRAFO: En aplicación de la Ley 1581 de 2012, LA PERSONERIA DE BOGOTA D. C, en caso de que entregue o facilite al ARRENDADOR base de datos personales de sus funcionarios, garantiza que dichas bases se han elaborado de acuerdo con lo previsto en la legislación aplicable y que existen las autorizaciones necesarias de acuerdo con la regulación para circular y tratar esa Base de Datos por parte del ARRENDADOR.
4. Suscribir la correspondiente acta de liquidación en el momento que determine la Personería de Bogotá D.C.
5. Cumplir con los gastos e impuestos que se requieren para la suscripción, perfeccionamiento, legalización y ejecución del contrato.
6. Discriminar el IVA en caso de ser responsable de IVA.
7. Garantizar el desarrollo del objeto contractual en cumplimiento de los programas y disposiciones del Sistema de Gestión Ambiental de la entidad, las disposiciones de la normatividad ambiental vigente y la adopción de conductas ambientales responsables.
8. Crear las condiciones necesarias para prevenir los posibles riesgos que puedan surgir en el desarrollo de la ejecución del contrato.
9. Cumplir a cabalidad con las responsabilidades establecidas en el Decreto 1072 de 2015 para los efectos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG- SST, y poner dicho plan de Seguridad y Salud en el Trabajo a disposición de la entidad cuando el supervisor del

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

contrato lo requiera.
10. Garantizar el desarrollo del objeto contractual en cumplimiento de las disposiciones del Sistema de Gestión la Seguridad de la Información de la entidad.
11. Garantizar el desarrollo del objeto contractual en cumplimiento de las disposiciones del Sistema de Gestión la Calidad de la entidad, cuando se requiera.
12. Cumplir oportunamente con todas las exigencias y procedimientos establecidos para el contrato y sus modificaciones en la plataforma transaccional SECOP II, el término para atender dichos procedimientos deberá realizarse en un término no mayor a dos (2) días hábiles una vez recibida la notificación emitida por Colombia Compra Eficiente mediante correo electrónico o la plataforma SECOP II.

c) Obligaciones del Arrendatario:

1. Solicitar el certificado de registro presupuestal del contrato.
2. Efectuar los pagos estipulados en el contrato en la forma y oportunidad previstas en el mismo.
3. Designar el supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás condiciones establecidas.
4. Prestar toda la colaboración necesaria para la debida ejecución del contrato.
5. Suministrar al ARRENDADOR la información requerida para el desarrollo del objeto contractual.
6. Vigilar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven del presente contrato.
7. Suscribir con EL ARRENDADOR el acta de entrega del inmueble ofertado.
8. 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.
9. Pagar oportuna y mensualmente el canon de arrendamiento pactado en el contrato.
10. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
11. Disponer a su costa, los servicios de vigilancia del inmueble a partir del inicio y durante la ejecución del contrato hasta su entrega.
12. Pagar a las respectivas empresas los servicios públicos domiciliarios a partir de la suscripción del inicio del contrato.
13. 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.
14. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
15. 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.
16. Suscribir acta de entrega con inventario del inmueble a la finalización de la vigencia del contrato.
17. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
18. 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.

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

19. Restituir el inmueble a la finalización del contrato a paz y salvo por concepto de las obligaciones que le corresponden, y especialmente las que se refieren al pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, y cualquier otro concepto que le corresponda y en general en el mismo estado que lo recibe, salvo el desgaste derivado del uso normal del área, como consecuencia de la actividad a desarrollar por parte del ARRENDATARIO.

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

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

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

TIPO DE CONTRATO: Arrendamiento de Inmuebles

PRESUPUESTO OFICIAL: TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($36.840.912), incluido impuestos y retenciones aplicables amparados el certificado de disponibilidad N° 643 del 27 de enero de 2026, 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”:

SEDE PERSONERIA	FECHA INICIO CONTRATO	CANON ARRENDAMIENTO 2026	PROYECCIÓN CONTRATO 6 MESES
PL MARTIRES	06/02/2026	$ 6.140.152	$ 36.840.912

Nota 1: La estimación del contrato se realiza teniendo en cuenta las variables económicas para la vigencia 2026 de la Secretaría de Hacienda Distrital, sin embargo, el canon para la vigencia 2026 atenderá al IPC.

Nota 2: Se requiere el inicio a los contratos de arrendamiento por localidad, en las fechas señaladas, a fin de no presentar interrupción en los servicios prestados por las diferentes Personerías Locales.

PLAZO DE EJECUCIÓN: Es de seis (06) meses, contados a partir del oficio de inicio suscrita por el ordenador del gasto, previa expedición del registro presupuestal.

LUGAR DE EJECUCIÓN: La ejecución será en la ciudad de Bogotá D.C., en el inmueble escogido por la Personería de Bogotá D.C ubicado en:

PERSONERÍA	DIRECCIÓN

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

PERSONERÍA LOCAL LOS MÁRTIRES	Carrera 29ª Bis No. 22C-45

FORMA DE PAGO: La Personería de Bogotá D.C., realizará seis (6) pagos iguales por valor **SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS M/CTE ($6.140.152),** previa presentación de la cuanta de cobro o factura con los documentos requeridos para el pago.

PERSONERIA	CANON MENSUAL ARRENDAMIENTO 2026
LOS MÁRTIRES	$ 6.140.152

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

1. 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)
2. Factura en caso de que el contratista este obligado a facturar.

PARÁGRAFO 1: 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 presente en 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 2: 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.

PARÁGRAFO 3: El último pago, no está sujeto a la liquidación del contrato.

PARÁGRAFO 4: 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.

5. 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)*

6. 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:

1. Certificado de afiliación y pago de aportes a Pensión y/o documento que le exonere del mismo (Resolución de Pensión).
2. Certificado de afiliación y pago al Plan Obligatorio de Salud (POS) actualizado.
3. Copia del RIT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
4. Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
5. Copia de la Cédula de ciudadanía de quien suscribe el contrato. (Propietario o Apoderado)
6. Copia del poder autenticado ante notaría y cedula de ciudadanía, si quien suscribe el contrato no es directamente el propietario.
7. Certificado de antecedentes disciplinarios de Procuraduría actualizados.
8. Certificado de antecedentes disciplinarios de Personería actualizados.
9. Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica actualizado.
10. Certificado de antecedentes de Policía
11. Registro nacional de deudores morosos de alimentos. REDAM
12. Registro nacional medidas correctivas. RNMC
13. Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el propietario del inmueble.
14. Certificado actualizado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
15. Libreta militar del propietario del inmueble o documentos donde se evidencie la situación militar definida.

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.

7. 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,*

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

previstos en el derechoprivado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad. "

El artículo 13 ibidem 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 finalidadesde 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 lacontratación 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".

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 puedenalquilar 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.

8. 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 matriz de riesgos) a este estudio previo.

9. 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. defines 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."

10. 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.

11. 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.

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

12. 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 2025, es viable, conveniente y oportuno adelantar el proceso de selección y contrato respectivo para satisfacer la necesidad aquí determinada.

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

Fecha de elaboración: 26 de enero de 2026

MICHAEL ANDRES RUIZ FALACH

Firmado digitalmente por MICHAEL ANDRES RUIZ FALACH
Fecha: 2026.01.28 14:16:59 -05'00'

MICHAEL ANDRÉS RUIZ FALACH
Director Administrativo y Financiero

Proyectó: Alexandra Pérez Perdomo - Subdirección Gestión Contractual - APP
Reviso: Aura Ximena Osorio Torres - Subdirección Gestión Contractual
Revisó: Ana María Corredor- Dirección Administrativa y Financiera.

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