1. IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA SOLICITANTE

Fecha de elaboración:	**15/01/2021**
Dependencia solicitante:	**SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y RECURSOS FÍSICOS**
Ordenador(a) del gasto:	**DAVID R. SÁNCHEZ LOZANO**

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

"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.

Para el caso que nos ocupa la Personería de Bogotá no cuenta con instalaciones propias en la localidad de Usme, funcionando actualmente en un inmueble, Ubicado en la Calle 137C No. 13-37 Sur, Usme Bogotá, 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, inmueble que cumple con las necesidades de la Entidad.

Por tanto, dada la necesidad de continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de Usme, se requiere celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 137C No. 13-37 Sur, Usme Bogotá para el funcionamiento de la Personería Local, dado que el actual contrato vence el próximo 27 de enero de 2021 y se debe garantizar por parte de la entidad la prestación ininterrumpida del servicio a la comunidad.

El inmueble actual cumple con las expectativas y necesidades de la Entidad, dada su cercanía a la alcaldía local, sus condiciones físicas de accesibilidad para los ciudadanos, la disposición de varios ambientes para el adecuado desarrollo de la función pública, entre otros. De igual forma, se ajusta a las condiciones de mercado del sector.

Por lo anterior, se solicita muy comedidamente, a la Subdirección de Contratación, adelantar el proceso para celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 137C No. 13-37 Sur, Usme Bogotá, para el funcionamiento de la Personería Local de Usme, por un término de doce (12) meses."

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

3.1 OBJETO

ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE USME.

3.2 ALCANCE DEL OBJETO

El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento el uso y goce de la totalidad del bien inmueble ubicado en la Calle 137C Sur, No. 13-37 Usme Bogotá, dirección catastral calle 137 C S 2ª-37 San José, que costa de: segundo piso, tercer piso y local con baño en el primer piso, de Bogotá, para el funcionamiento de la Personería Local de Usme, cuyos linderos se encuentran determinados en la escritura pública No 2007 del 19 de agosto de 1983, de la notaria tercera (3) del círculo de Bogotá y certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria No. 50S- 740672.

3.3 CLASIFICADOR DE BIENES (UNSPSC)

Niveles	Número	Descripción
1.Segmento	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
2. Familia	80130000	Servicios inmobiliarios
3. Clase	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
4. Producto	80131501	Arrendamiento de residencias

Si conoce la clasificación de UNSPSC "Producto" indíquelo con el número correspondiente, de lo contrario proporcione la clasificación "Clase".

3.4 LUGAR DE EJECUCIÓN

El objeto del contratado se desarrollará en las instalaciones del inmueble objeto de arrendamiento.

3.5 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Doce (12) meses.	
Contados a partir de:	La fecha de suscripción del acta de inicio del contrato

3.6 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

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

1. Entregar el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y mantenerlo en estado óptimo de servicio para el fin que ha sido arrendado.
2. Librar al arrendatario de todo acto de perturbación en el goce y tenencia del inmueble.
3. Suscribir al acta de entrega del inmueble con el supervisor del presente contrato.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo de impuestos y contribuciones de toda índole, lo mismo que a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos hasta la fecha de entrega.
5. Asumir el valor de los impuestos, tasas, contribuciones que afecten el bien objeto del contrato de arrendamiento.
6. 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/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.
12. Las demás contempladas en la legislación civil aplicable en la materia y necesaria para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

3.7 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

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

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.
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.

3.8 PRODUCTOS A ENTREGAR POR EL(LA) CONTRATISTA (Si aplica)

N/A

4. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS AL PROPONENTE

4.1 PERFIL (si aplica)

Educación

Bachiller		Núcleo básico del conocimiento
Técnico		
Tecnólogo		
Profesional		
Posgrado		

4.2 EXPERIENCIA:

Requiere	Si	No	General	
Meses			Específica o relacionada	

4.3 COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS TÉCNICOS: (Si aplica)

N/A

4.4 REQUISITOS MÍNIMOS DEL PERSONAL QUE PRESTARÁ EL SERVICIO (Si aplica)

N/A

4.5 GARANTÍA DEL SERVICIO: (Si aplica)

N/A

4.6 CAPACIDAD FINANCIERA: (Si aplica)

N/A

4.7 OTROS REQUISITOS:

DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE:

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

- Copia de la Escritura Pública de adquisición del inmueble.
- Copia del Certificado de tradición 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.

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:

- 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.
- 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.

5. ANÁLISIS ECONÓMICO Y DEL SECTOR

5.1 ANÁLISIS DEL SECTOR:

La Personería de Bogotá requiere para la ejecución del objeto contractual un inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de oficinas del sector público, que se encuentre ubicado en cercanías de la Alcaldía Local de Usme, que a su vez cuente con adecuadas condiciones de accesibilidad de las personas con cualquier tipo de limitación.

Es así como, en atención a la necesidad radicada por la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, se realizaron varias visitas al sector para la ubicación de un inmueble destinado al funcionamiento de la Personería Local de Usme y para efectos del estudio de mercado se consultó el portal de internet metro cuadrado.com, teniendo en cuenta que este es especializado en el sector inmobiliario.

En cumplimiento del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, Subsección 6 *"Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales"*, artículo 2.2.1.1.1.6.1 *"Deber de*

análisis de las Entidades Estatales", La Personería de Bogotá , realizó un estudio de diferentes inmuebles evidenciando que no existen en el mercado inmobiliario gran cantidad de ofertas disponibles que cumplan con los requerimientos y características exigidas por la Entidad, además que no se encuentran ubicados en un lugar de fácil acceso y no tienen la suficiente amplitud y la cantidad de oficinas necesarias para el funcionamiento de la Entidad.

La actividad económica sobre la cual recae el servicio objeto de la contratación a adelantar se encuentra enmarcada dentro del sector terciario de la economía o también llamado *"sector servicios"*, dentro del cual se encuentran inmerso una gran rama de establecimientos financieros, seguros, **actividades inmobiliarias** y servicios a las empresas; adicionalmente este sector se caracteriza por no producir y/o transformar ninguna materia prima, ya que generan una serie de actividades.

Para el arrendamiento de bienes inmuebles, se observó que un gran porcentaje de los propietarios prefieren ofertarlo por medio de un intermediario, debido a que se sienten más seguros y respaldados en el negocio. No es muy frecuente que se oferten bienes para el arrendamiento de entidades estatales que cuenten con área administrativa con las adecuaciones contempladas para prestar los servicios misionales de la Entidad.

Por otra parte, el aumento del canon de arrendamiento debe regirse por el código civil y demás normas concordantes o por el acuerdo entre las partes.

En lo que respecta a la regulación normativa del contrato de arrendamiento de inmuebles, como el que pretende contratar La Personería de Bogotá, debe hacerse la diferenciación entre la normatividad civil y comercial que define y regula lo que se entiende por contrato de arrendamiento y la regulación dada por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y sus decretos reglamentarios que señalan el procedimiento a seguir para que las entidades suscriban este tipo de contratos.

El Código Civil Colombiano (Ley 57 de 1887) en su artículo 1973, definió el contrato de arrendamiento como *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*, y en su artículo 1974 señala que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como uso de habitación y uso.

Posteriormente en el capítulo V del mencionado Código, se regularon aspectos relacionados con el arrendamiento de casa, almacenes u otros edificios y el Código de Comercio en sus artículos 518 y subsiguientes incluyó aspectos relacionados con el contrato de arrendamiento sin realizar una definición específica contraria a la ya citada.

La principal característica del contrato de arrendamiento es la conmutatividad en tanto ambas partes se obligan recíprocamente: el arrendado a conceder el uso y goce del bien arrendado, a entregarlo al arrendatario, a mantenerlo en el estado de servir para el fin propuesto y a librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien. Por otra parte, el arrendatario se obliga a pagar el precio fijado en el contrato como contraprestación por el uso y goce del bien arrendado, al gozar del mismo en los términos pactados, y a devolverlo a la terminación del contrato.

La segunda gran característica de este contrato es la onerosidad que se fundamenta en la utilidad que el contrato reporta a las partes, la cual se ve reflejada en el provecho económico que recibe el arrendador y en la posibilidad de usar un inmueble ajeno que recibe el arrendatario.

Esta condición de onerosidad lleva implícito otro de los requisitos del contrato de arrendamiento, que es el establecimiento del canon. De acuerdo con el artículo 1976 del Código Civil, el precio podrá determinarse en los mismos modos que en el contrato de venta. En virtud de dicha norma, se entiende que el canon de arrendamiento debe ser determinado o determinable, ya sea por los contratantes o al arbitrio de un tercero puesto que opera la autonomía de la voluntad.

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, en su **Artículo 2.2.1.2.1.4.1. "*Acto administrativo de justificación de la contratación directa.*** La Entidad Estatal debe señalar en un 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 exigirá al contratista. 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. *Arrendamiento de bienes inmuebles.* Las Entidades Estatales 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 requiere 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 objetivos del sistema de compra y contratación pública".

ESTUDIO DE LA OFERTA

Para el correspondiente estudio de la oferta, se tomó una muestra de las ofertas del mercado en la Localidad de Usme para locales comerciales, encontrando que el valor metro cuadrado promedio para el caso es de **DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS MCTE ($ 18.204)**, tal como se describe a continuación en el cuadro de sondeo de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR P.L DE USME

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Usme - Bogotá San Luis	Comercial	200	$ 3.200.000	$ 16.000
Usme - Bogotá San Luis	Comercial	90	$ 2.800.000	$ 31.111
Usme - Bogotá Santa Librada	Comercial	300	$ 2.250.000	$ 7.500
				$ 18.204
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	334	$ 2.243.495	$ 6.717

Ahora bien, el valor promedio metro cuadrado del inmueble donde actualmente funcionan las instalaciones de la Personería Local de Usme es de **SEIS MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS MCTE ($ 6.717)**, el cual que costa de: segundo piso, tercer piso y local con baño en el primer piso, y el

valor ofertado del canon mensual es de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MCTE ($ 2.243.495).**

Para determinar los criterios más favorables, se tuvo en cuenta el estudio de mercado realizado y con lo anterior se logró determinar que la sede donde funciona la Entidad actualmente en la Calle 137C Sur, No. 13-37 Usme Bogotá, dirección catastral calle 137 C S 2ª-37 San José, satisface la necesidad y requerimientos de la Entidad.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN LA ENTIDAD

La Entidad en desarrollo de sus funciones y para suplir la necesidad de ubicación de la Personería Local de Usme, durante los últimos años ha venido celebrando contratos de arrendamiento para garantizar la continuidad de la prestación de los servicios misionales de forma oportuna y eficaz en esa localidad, y de conformidad con los presupuestos anuales asignados se han suscrito generalmente a doce meses.

VALOR Y JUSTIFICACIÓN

Realizado el anterior análisis, para definir el valor mensual se estableció el promedio del canon de arrendamiento por metro cuadrado en el sector de interés por parte de la Entidad, y una vez verificado el inmueble que representa la mejor opción se solicitó propuesta de arrendamiento al propietario del mismo, quien allegó oferta por un canon de arrendamiento de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MCTE ($2.243.495)**, por el término de doce (12) meses, para un total de **VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($26.921.940),** incluidos los impuestos y descuentos aplicables, con el objeto de que allí funcione la Personería Local de Usme.

Este valor no incluye el valor de los servicios públicos, los cuales serán asumidos por la Entidad como arrendataria.

5.2 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO / PRESUPUESTO OFICIAL

El valor total del contrato será:	**VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($ 26.921.940.00),** incluidos los impuestos y descuentos aplicables.
Se determinó así:	De conformidad con el estudio de mercado y la oferta presentada por el arrendador.

5.3 FORMA DE PAGO

	A) Un primer pago proporcional sobre la base de _____ ($), por los días ejecutados desde la suscripción del acta de inicio del contrato hasta el último día del respectivo mes, si a ello hubiera lugar.
x	B) Pagos mensuales iguales por el valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MCTE ($ 2.243.495)**
	C) Un pago final proporcional sobre la base de _____ ($) por los días ejecutados del contrato.
	D) Un único pago por el valor de _____ ($).
	E) Otro:

6. ASPECTOS PRESUPUESTALES

Inversión:		Funcionamiento:	X
Proyecto de inversión:			
Meta del proyecto:			

Número de CDP:	37	Valor	**VEINTISÉIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($26.921.940.00),** incluidos los impuestos y descuentos aplicables.
Fecha	14/01/2021	Rubro:	131020202020203, concepto *"Servicio de arrendamiento de bienes inmuebles a comisión o por contrata"*

7. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de contratación es directa, de conformidad con el Decreto 1082/2015.- Artículo 2.2.1.2.1.4.11., y el artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007.

7.1 JUSTIFICACIÓN DE 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.

(. ..)"

Que 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 Articulo **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".

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. GARANTÍAS

Señale con una "X" los amparos a exigir:	
	Buen manejo y correcta inversión del anticipo: por el (100%) del monto del anticipo, vigente por el plazo del contrato y _____ meses más.
	Pago anticipado: por el (100%) del monto del pago anticipado, vigente por el plazo del contrato y _____ meses más.
X	**Cumplimiento:** por el (10%) del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y 6 meses más.
	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: por el (%) del valor del contrato, vigente por el plazo de ejecución del contrato y _____ meses más.
	Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados: por el (__%) del valor del contrato, vigente por el plazo de ejecución del contrato y ____ meses más.
	Calidad del servicio: por el (__%) del valor del contrato vigente por el plazo de ejecución del contrato y ___ meses más.
	Póliza de Responsabilidad extracontractual____ por un valor asegurado de ___ SMLMV, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato.
	Otro:
	Al contratista no se le exigirá constituir la garantía por lo siguiente: *(Cuando el área de origen determine que NO hay lugar a exigir garantías del contrato corresponde justificarlo en este espacio):*

9. RIESGOS PREVISIBLES INVOLUCRADOS EN LA CONTRATACIÓN

En desarrollo de lo señalado en la Ley 1150 de 2007, artículo 4; Ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12, y el Decreto1082 de 2015, se procede a realizar la identificación y cobertura de los riesgos identificados por la Entidad.

Probabilidad de ocurrencia del riesgo

PROBABILIDAD	VALORACIÓN
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
Probable (probablemente va a ocurrir)	4
Casi cierto (ocurre en la mayoría de las circunstancias)	5

Impacto del riesgo

IMPACTO	VALORACIÓN
Insignificante (Obstruye la ejecución de manera insignificante)	1
Menor (Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se logra el objeto)	2
Moderado (Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes)	3
Mayor (Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así se puede lograr el objeto)	4
Catastrófico (Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando el logro del objeto)	5

Categoría del riesgo

PROBABILIDAD + IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA
Insignificante (Obstruye la ejecución de manera insignificante)	2, 3 y 4	RIESGO BAJO
Menor (Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se logra el objeto)	5	RIESGO MEDIO
Moderado (Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes)	6 y 7	RIESGO ALTO
Mayor (Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así se puede lograr el objeto)	8, 9 y 10	RIESGO EXTREMO

Riesgos

TIPIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN	PROBABILIDAD / IMPACTO	VALORACIÓN Y CALIFICACIÓN
Riesgos Económicos	Son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de mercado que puedan afectar negativa o positivamente el valor de los bienes o servicios necesarios para el cumplimiento del contrato.	Lo debe asumir el Contratista.	2 / 2	**RIESGO MEDIO**
Riesgos Sociales o Políticos	Son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tenga impacto en la ejecución del contrato.	Lo debe asumir el Contratante.	1 / 1	**RIESGO BAJO**

Riesgos Operacionales	Son los asociados a la operatividad del contrato, tales como procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnologías, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.	Lo debe asumir el Contratista	**2 / 2**	**RIESGO BAJO**
Riesgos Financieros	Es el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener los recursos para cumplir el objeto del contrato.	Lo debe asumir el Contratista.	**2 / 3**	**RIESGO MEDIO**
Riesgos regulatorios	Derivados de los cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato. (Tasas, contribuciones, impuestos, parafiscales, obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y similares).	Lo debe asumir el contratista.	**3 / 3**	**RIESGO BAJO**
Riesgos Naturales	Son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo, temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otras.	Lo debe asumir el Contratista.	**1 / 2**	**RIESGO BAJO**
Riesgos Ambientales	Son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otros.	Lo debe asumir el Contratista	**3 / 1**	**RIESGO BAJO**

IMPACTO						
CALIFICACIÓN CUALITATIVA		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
CALIFICACIÓN MONETARIA		Los sobrecostos no representan más del 1% del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del 5% del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5% y 15%	Incrementa el valor del contrato entre el 15% y el 30%	Impacto sobre el valor del contrato en más de 30%
Categoría	**Valoración**	**Insignificante**	**Menor**	**Moderado**	**Mayor**	**Catastrófico**
		1	2	3	4	5
Raro (Puede ocurrir excepcionalmente	**1**	**1,2.3**				
Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)	**2**					
Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	**3**					

Probable (Probablemente va a ocurrir)	4					
Casi cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)	5					

													Impacto después del tratamiento											Monitoreo y revisión	
1	Específico	Externo	Ejecución	Tributario	Cambios Legislativos tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato, durante su ejecución.	Genera una carga adicional las previstas, que pueden afectar cualquiera las dos partes del contrato	1	1	2	bajo	Entidad	Modificar el contrato	1	1	2	bajo	si	Supervisor del contrato / Ordenador del Gasto	Fecha de suscripción del contrato	Vencimiento del plazo	Verificación de normas expedidas en materia	Cuando sea requerido
2	Específico	INTERNO	Ejecución	OPERACIONAL	Que en el inmueble se presenten fallas en las instalaciones eléctricas, de acueducto, y en general de la estructura física del inmueble que impidan su uso y goce, ya sea en forma parcial o total.	Perturbación de la ejecución del contrato lo que conlleva la interrupción del servicio	1	2	3	bajo	contratista	Requerir al Contratista con el fin de que realice las reparaciones locativas necesarias que garanticen el perfecto estado del inmueble al momento de iniciar la ejecución contractual / Terminación anticipada del contrato	1	1	2	bajo	si	Supervisor del contrato / Ordenador del Gasto	Inicio de ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Seguimiento por parte del supervisor / Informes del supervisor	Cuando sea requerido
3	Específico	Externo	ejecución	OPERACIONAL	Problemas de orden público que atenten contra la integridad de los inmuebles	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo correctivo por parte del contratista	1	2	3	bajo	Entidad / contratista	Modificar el contrato	1	1	2	bajo	si	Supervisor del contrato / Ordenador	Inicio de ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Seguimiento por parte del supervisor	Cuando sea requerido

En todo caso, el contratista tendrá la absoluta responsabilidad en la ejecución de todas las actividades necesarias para la total y cabal ejecución del objeto contractual. Por lo tanto, deberá considerar, previo a la suscripción del contrato todos los aspectos técnicos, económicos, financieros, y del mercado para evitar la ocurrencia de situaciones y materialización de riesgos que afecten la cabal ejecución del contrato y la permanencia de la ecuación contractual durante toda la vigencia del contrato, y en tal evento, serán de su cargo y responsabilidad, los gastos que esto conlleve.

10. TIPO DE CONTRATO

Prestación de Servicios		Apoyo a la gestión			Profesionales		
Suministro:		Arrendamiento:	X	Contrato de Seguro:			

y la permanencia de la ecuación contractual durante toda la vigencia del contrato, y en tal evento, serán de su cargo y responsabilidad, los gastos que esto conlleve.

10. TIPO DE CONTRATO

Prestación de Servicios		Apoyo a la gestión			Profesionales		
Suministro:		**Arrendamiento:**	X	**Contrato de Seguro:**			
Compraventa		**Otro:**					

11. DESIGNACIÓN DELSUPERVISOR DEL CONTRATO

El supervisor del contrato será designado por el ordenador del gasto, una vez se suscriba el contrato.

12. ANEXOS (Si aplica)

N/A

13. FIRMA DE RESPONSABLES

Nombre: **DAVID R. SÁNCHEZ LOZANO**	Nombre: **JENNY SALEK CORREAL**
Ordenador del Gasto	Subdirectora de Contratación (E) (Revisa)
N/A	
Nombre: N/A	Nombre: **WILLIAM ALIRIO FUENTES CABALLERO**
Empleo o Vinculación: proyecta los requerimientos financieros	Empleo o Vinculación: Subdirector de Gestión Documental y Recursos Físicos Proyecta los requerimientos técnicos
Nombre: **MANUEL E. MEDRANO MIRANDA**	Nombre **JACKELINE DE LEON WILLIS**
Empleo o Vinculación: Proyecta los estudios previos	Empleo o Vinculación: Profesional Especializado Profesional que revisa

Revisó: Jorge Lombana Sánchez