

## ANÁLISIS JURÍDICO

### 1. OBJETO

Contratar el arrendamiento de las instalaciones administrativas de **TRANSMILENIO S.A.**

### 2. PLAZO

El plazo del contrato será de **cuarenta y ocho (48) meses**, después de firmada el acta de iniciación.

**NOTA 1:** Teniendo en cuenta las necesidades de TRANSMILENIO S.A., en caso que contrate el arrendamiento con mobiliario, redes e infraestructura, sistema contra incendios, seguridad electrónica, servicios profesionales y de asistencia técnica, obra civil, entre otros, se podrá pactar una etapa preliminar de implantación o pre operativa, con el objeto de realizar una validación sobre los requerimientos técnicos, tecnológicos, arquitectónicos y físicos requeridos por TRANSMILENIO S.A. En dicha etapa se pueden presentar cambios o modificaciones o ajustes a la propuesta inicial presentada por el oferente invitado, buscando satisfacer las necesidades de TRANSMILENIO S.A.

**NOTA 2:** El plazo que se logre establecer entre las partes (arrendador y arrendataria), no hará parte del plazo del contrato, el cual comenzará a correr a partir del acta de entrega del bien inmueble y/o de la suscripción del acta de inicio.

### 3. VALOR INICIAL

El valor total del contrato es indeterminado, pero determinable año por año o por su fracción de la siguiente forma:

El presupuesto oficial para la nueva contratación del arrendamiento para la vigencia 2017, es por la suma de **CINCO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$5.000.000.000.00) incluido IVA**, para los primeros nueve (9) meses.

Para el plazo restante, se proyectara el valor del arrendamiento, tomando como base el valor ofertado por el arrendador, adicionando el IPC correspondiente para cada vigencia, es decir, 2018, 2019, 2020, 2021 y sucesivamente (si a ello hubiere lugar).

### 4. FORMA DE PAGO

El canon de arrendamiento, será cancelado de manera mensual anticipado dentro de los diez (10) primeros días hábiles, contados a partir de la radicación de la factura o documento respectivo de conformidad con la regulación vigente.

**NOTA:** El valor por concepto de cuota de administración ordinaria será cancelado directamente por **TRANSMILENIO S.A.** a favor de la Copropiedad o según se acuerde entre las partes (arrendador, arrendatario), lo cual será consignado en el respectivo contrato, dicha suma será objeto de reajuste, teniendo en cuenta la determinación tomada por la Asamblea General de Copropietarios del Edificio en donde funcionarán las oficinas, garajes de **TRANSMILENIO S.A.**

## 5. SUPERVISOR DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta las condiciones y características del presente contrato, la interventoría, coordinación y vigilancia será ejercida por uno de los Profesionales de Apoyo Logístico o Profesional de Infraestructura o Grado 4 de TRANSMILENIO S.A., o quien el ordenador del gasto designe, quien acordará todo lo relacionado para la correcta y eficiente ejecución del contrato.

## 6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN ELEGIDA.

Teniendo en cuenta la Naturaleza del servicio pretendido y la cuantía del mismo la modalidad de selección a utilizar será el de CONTRATACION DIRECTA, bajo los parámetros normativos expuestos en el **Literal "i"** del Numeral 4to del Artículo 2do de la Ley 1150 de 2007 (*El arrendamiento o adquisición de inmuebles.*) y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11., del Decreto 1082 de 2015.

Literal "i" del Numeral 4to del Artículo 2do de la Ley 1150 de 2007.

**"ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.** 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 en los siguientes casos: (...)

i) *El arrendamiento o adquisición de inmuebles.*"

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015:

**"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.*"

## 7. TIPO CONTRACTUAL

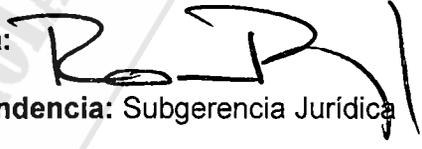
El contrato que se suscribirá derivado del proceso de selección correspondiente será el de **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.**

## 8. FUNDAMENTO LEGAL

El fundamento del tipo contractual escogido, es el regulado en el Artículo 32 de la Ley 80 de 1993, las demás normas citadas anteriormente.

**“(...) ARTICULO 32. DE LOS CONTRATOS ESTATALES.** 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, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación: (...)”

De acuerdo con lo anterior, y conforme a lo plasmado en los estudios técnicos y económicos presentados por la Dirección Administrativa, se le dará aplicación al procedimiento señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11., del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, por lo que se realizará la selección del contratista, mediante **CONTRATACIÓN DIRECTA.**

<b>9. DEPENDENCIA QUE ELABORA</b>	
<p style="text-align: center;"><b>Elaboró el estudio:</b></p> <p><b>Nombre:</b> JORGE ENRIQUE OCHOA C.</p> <p><b>Firma:</b> </p> <p><b>Dependencia:</b> Subgerencia Jurídica</p>	<p style="text-align: center;"><b>Vo. Bo. Subgerente Jurídica</b></p> <p><b>Nombre:</b> MELBA ROCIO PEREZ TUTA</p> <p><b>Firma:</b> </p> <p><b>Dependencia:</b> Subgerencia Jurídica</p>
<p><b>Fecha de elaboración del Análisis Jurídico (20/01/2017)</b></p>	

COPIA NO CONTROLADA

TRANSMILENIO