ESTUDIOS PREVIOS

I. INFORMACIÓN GENERAL

1. DEPENDENCIA SOLICITANTE: DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA - DAF

2. PROYECTO: FUNCIONAMIENTO

3. RESPONSABLE: GABRIEL ALEJANDRO ÁLVAREZ SIERRA - DIRECTOR

II. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, es un entidad de carácter público, creada por la Ley 3ª de 1961, modificada por las Leyes 62 de 1984 y 99 de 1993, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, con patrimonio propio e independiente de las entidades que la constituyen, encargada por la ley de administrar dentro del área de su jurisdicción, el medio ambiente, los recursos naturales renovables y propender por su desarrollo sostenible, de conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

De igual manera, el artículo 9 del Acuerdo CAR No. 53 de 2024 estableció como objeto de la Corporación *"(…) Propender por el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente de su jurisdicción a través de la ejecución de políticas, programas y proyectos sobre el medio ambiente y los recursos renovables. Así como dar cumplida y oportuna aplicación a las normas legales vigentes sobre planeación, ordenamiento, administración, manejo y aprovechamiento de dichos recursos y el adecuado manejo y disposición de los elementos ambientales como los residuos, vertimientos, o emisiones que inciden en la calidad del ambiente o en su deterioro (…)"*

Así mismo, es preciso indicar que la jurisdicción de la Corporación comprende un territorio con un área de 18.706,4 Km2, que equivale a 1.870.640 hectáreas distribuidas en 104 municipios, de los cuales 98 pertenecen al departamento de Cundinamarca, 6 al departamento de Boyacá y la zona rural de Bogotá D.C., dentro del cual ejerce como máxima autoridad ambiental, en virtud de esa potestad, ejecuta políticas, planes, programas y proyectos ambientales, a través de la construcción de tejido social para contribuir al desarrollo sostenible y armónico de la región.

En ese orden de ideas y con el fin de facilitar el cumplimiento de la misión, objetivos y funciones legalmente encomendadas a la Corporación, la Ley 99 de 1993 estableció como órganos de dirección y administración la Asamblea Corporativa, el Consejo Directivo y la Dirección General.

Así mismo, mediante Acuerdo CAR No. 44 de 2005, modificado por los Acuerdos CAR No. 22 de 2014 y No. 28 de 2017, se determinó la estructura interna de la Corporación conformada por:

1. Dirección General
1.1. Secretaría General
1.2. Dirección de Control Disciplinario Interno
1.3. Oficina de Control Interno
1.4. Oficina de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones,
1.5. Oficina de Talento Humano
1.6. Oficina Asesora de Planeación
1.7. Oficina Asesora de Comunicaciones
1.8. Fondo para las Inversiones Ambientales en la Cuenca del Río de Bogotá – FIAB
2. Dirección de Recursos Naturales
3. Dirección de Laboratorio e Innovación Ambiental
4. **Dirección de Gestión del Ordenamiento Ambiental y Territorial**
5. Dirección de Evaluación, Seguimiento y Control Ambiental
6. Dirección Jurídica
7. Dirección de Infraestructura Ambiental
8. Dirección de Cultura Ambiental y Servicio al Ciudadano
9. **Dirección Administrativa y Financiera**
10. Direcciones Regionales.

Ahora bien, de conformidad con lo señalado en el artículo 18 del Acuerdo 22 de 2014, modificado por los Acuerdos CAR No. 22 de 2014 y No. 28 de 2017, la Dirección Administrativa y Financiera tiene como propósito asesorar, administrar, ejecutar, coordinar las acciones y procedimientos administrativos y financieros para el funcionamiento normal, eficaz y eficiente de Corporación, mediante el desarrollo de las siguientes funciones: *"(…)* ***1)****. Asesorar a la Dirección General en la formulación de políticas, normas y procedimientos para la administración de los recursos económicos, financieros y físicos de la Corporación y en el apoyo logístico requerido para el normal funcionamiento de la Entidad.* ***9).*** *Dirigir y garantizar el aseguramiento de los bienes de la Corporación.* ***15)*** *Administrar y mantener los recursos físicos de la Corporación, de conformidad con las normas legales vigentes, y las políticas de la Dirección General.* ***16)*** *Administrar y controlar la adecuada prestación de servicios generales para el correcto funcionamiento de la Corporación y,* ***25)*** *Apoyar logísticamente a las dependencias de la Corporación, en las actividades y eventos que lo requieran. (…)"*

En cumplimiento de este propósito y en ejercicio de las funciones relacionadas, la Dirección Administrativa y Financiera lidera los procesos de Gestión Financiera, Gestión de Apoyo Logístico y Gestión Documental, y éstos se encuentran organizados por áreas funcionales determinadas así:

- **Gestión financiera**: Integrada por las áreas de presupuesto, tesorería, facturación y cartera, cobro coactivo y contabilidad.
- **Gestión de apoyo logístico**: Integrada por las áreas de almacén, mantenimiento, transportes y adquisiciones.
- **Gestión Documental**: Integrada por el área de gestión documental.

Teniendo en cuenta esta distribución funcional interna, cada una de las áreas anteriormente mencionadas tiene a su cargo procesos y procedimientos misionales que son transversales y que impactan todas y cada una de las funciones y actividades que se desarrollan al interior de la Corporación, razón por la cual, requiere de apoyo jurídico, técnico, administrativo y financiero, para atender de manera idónea el volumen de procesos y/o trámites que le son asignados, con los cuales se persigue garantizar la continuidad y el cumplimiento de la misión, visión, objetivos y funciones legalmente encomendadas a la Corporación, sin interrupciones, acatando los términos previstos para atender los requerimientos y trámites de los usuarios externos, de los requerimientos internos de cada una de las Direcciones que conforman la Corporación y demás interesados, y así, brindar una gestión óptima, moderna, transparente y eficaz, al alcance de los usuarios internos y externos, que contribuyan al logro de los propósitos institucionales.

De conformidad con lo previamente expuesto, el bien inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria No. 50C-1827863, el cual se encuenta bajo la titularidad de la Corporacion y sirve como sede administrativa de la misma, dado su uso y finalidad, tiene por natrualeza la de BIEN FISCAL, ya que las actividades para la cuales es destinada corresponden al funcionamiento basico de la corporación y la antención a terceros, en ejercicio de las funciones que como autoridad ambiental y entidad pública que ejerce función administrativa le corresponden, coadyuvando a la adminitracion y funcionamiento de la CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA.

Aunado a lo anterior y en relación con la naturaleza jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1827863, se advierte que el código civil colombiano, ha definido en su artículo 674, como bienes de la unión o bienes públicos, "*aquellos cuyo dominio pertenece a la República";* del mismo modo y en relación con los denominados bienes fiscales, el precitado artículo establece que son considerados bienes fiscales*, "aquellos cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales*"; contrario sensu, se encuentran los bienes de uso público, los cuales se han definido como aquellos donde "*además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio*".

Jurisprudencialmente, el H. Consejo de Estado, tribunal de cierre para el conocimiento de los asuntos de competencia de la jurisdicción contencioso administrativa, ha definido en distintos pronunciamientos el concepto de bienes fiscales o patrimoniales, en tal sentido, en providencia de mayo 3 de 2019, dada por la sección primera del alto tribunal, dentro del radicado 70001-23-33-000-2017-00201-01, se contempló la siguiente definición, *"Los bienes fiscales o patrimoniales, […] son aquellos que pertenecen a las entidades públicas y que, por regla general, están destinados a servir como instrumentos materiales para el ejercicio de funciones públicas o para la prestación de servicios a cargo de las entidades estatales, no siendo su uso, goce y disfrute de todos los habitantes del territorio. En consecuencia,*

son objeto de toda clase de actos jurídicos y respecto de estos las entidades tienen tanto derechos reales como personales".

En tal sentido, tanto la jurisprudencia como la doctrina, como criterios y/o fuentes auxiliares de derecho, han sido enfáticos en sentar claridad de que aunque claramente existe una distinción entre bienes fiscales y bienes de uso público, estas no son categorías impermeables y desconectadas, toda vez que dado que la distinción jurídica aplicable deviene del uso y finalidad de los bienes, es viable y posible la existencia de bienes fiscales que aunque se encuentran ubicados dentro de bienes de uso público, dicha situación no altera su naturaleza jurídica.

De esta forma, el profesor Julián Pimiento Echeverry, con fundamento en lo expuesto por la H. Corte Constitucional en sentencia T-150 de 1995, ha establecido que la afectación, entendida como *"la manifestación de voluntad expresa del poder público, por medio del cual se incorpora un bien al uso o goce de la comunidad, ya sea directo o indirecto"*, es el elemento que permite determinar si se está ante un bien fiscal o un bien de uso público, en este sentido, en la mencionada providencia se citó lo siguiente.

"La afectación consiste en una manifestación de voluntad expresa del poder público, por medio del cual se incorpora un bien al uso o goce de la comunidad, ya sea directo o indirecto. Como se desprende de la anterior definición, para que el fenómeno de la afectación sea posible requiere de dos momentos claramente identificables: a) un aspecto material, esto es, la existencia de un bien apto para el uso público y b) el aspecto intencional o subjetivo, que consiste en la declaración de voluntad o en el accionar del órgano estatal que demuestra de manera directa e inequívoca el deseo de consagrar un bien al uso público"

Frente a los antecedentes expuestos, dada la naturaleza y uso del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1827863, es dable concluir que nos encontramos ante un bien público de aquellos considerados o denominados como bienes fiscales, toda vez que dada la finalidad operativa y administrativa que tiene la sede donde funciona administrativamente la Corporación es un instrumento para el ejercicio de las funciones que le han sido atribuidas y la prestación del servicio público a cargo por mandato legal y constitucional.

De conformidad con lo expuesto previamente en relación con la naturaleza jurídica del inmueble y la distinción aplicable entre bienes de uso público y bienes fiscales, es dable realizar el análisis sobre la figura contractual aplicable para el uso y aprovechamiento del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1827863; El contrato de arrendamiento es el contrato típicamente utilizado para gestionar bienes fiscales de las entidades públicas.

Al respecto, el contrato de arrendamiento ha sido definido por el artículo 1973 del Código Civil como: "El arrendamiento es 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"

En ese orden de ideas, el Consejo de Estado por medio de sentencia del 29 de mayo de 2013, C.P. Mauricio Fajardo Gómez, Rad: 25000-23-26-000-2001-02337-01(27875) se ha pronunciado en repetidas ocasiones en relación con el origen y la libertad negocial que debe conducir a la configuración del contrato estatal de arrendamiento: "Con la expedición de la Ley 80 de 1993 desapareció la regulación específica para el contrato de arrendamiento estatal y la normativa acerca de un plazo máximo para el arrendamiento predeterminado en la Ley, al paso que este tipo de contratos quedó bajo la regulación general del contrato estatal35 sobre la cual se debe tener en cuenta que el contrato debe constar por escrito y que la ley estableció como límite máximo a la adición del contrato el 50% de su valor inicial, de conformidad el párrafo final del artículo 40 de la Ley 80 de 1993 que a la letra dice: 'Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial, expresado éste en salarios mínimos legales mensuales'. El Estatuto de Contratación Estatal, contenido en la Ley 80 de 1993, reconoció la libertad negocial, siempre que los acuerdos se ajusten a las normas del propio estatuto contractual, a las normas de derecho civil y comercial y acudió a la fijación de los límites contractuales por la vía general de la aplicación de la Constitución, la Ley, el Orden Público, los Principios de la contratación estatal y los de la buena administración.

De este modo, en lo concerniente al contrato de arrendamiento como herramienta para permitir el uso de bienes fiscales a terceros, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca cito en sentencia del 28 de enero de 2010, M.P. Alfonso Sarmiento Castro, Exp. 2004-0144, para el que se construyó no constituye su razón de ser. Pues, por el solo hecho de permitir que los particulares ejerzan una actividad mercantil el bien no cambia su esencia, ni tampoco cambia la titularidad y calidad del arrendador.

"[…] Por la naturaleza del bien inmueble principal del que hace parte el derecho preferencial concedido al arrendatario, pues el sector arrendado solo constituye una parte del todo, es decir, una sección de la unidad principal, que es el aeropuerto, que aun cuando pueda considerarse un bien fiscal cuya tenencia es susceptible de cederse a particulares, estos no pueden cambiar su naturaleza y objeto para el que fue construido, esto es, las razones del servicio público para las que fue creado y edificado, terminal de pasajeros de transporte aéreo, no como inmueble para el funcionamiento de establecimientos de comercio, que si bien no riñe con la naturaleza del servicio".

Con fundamento en lo anterior, se concluye que es viable jurídicamente suscribir un contrato de arrendamiento para satisfacer la necesidad que a continuación se describe.

El arrendamiento de un espacio en la sede central para la prestación de servicios de alimentación en la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) se justifica como parte del compromiso de garantizar el bienestar de los funcionarios de la entidad. Dado que la CAR, en su misión de administrar el medio ambiente y los recursos naturales, cuenta con un personal que diariamente ejecuta actividades esenciales para el cumplimiento de los objetivos misionales y legales de la entidad, es necesario ofrecer condiciones laborales óptimas que incluyan servicios que promuevan la comodidad y el bienestar de los empleados.

Teniendo en cuenta que la sede central de la CAR es un bien fiscal destinado al desarrollo de actividades administrativas que aseguran la operación continua y eficiente de la Corporación, la disponibilidad de servicios de alimentación adecuados dentro de las instalaciones contribuye a mejorar la calidad de vida del personal. Además, minimiza el tiempo destinado a buscar alternativas externas, favoreciendo así la concentración y productividad de los funcionarios en sus respectivas labores.

El servicio de Tostao, reconocido por su compromiso con la sostenibilidad y el medio ambiente, guarda coherencia con los valores institucionales de la CAR, promoviendo un consumo responsable y ambientalmente consciente, lo que refuerza los principios misionales de la Corporación.

La instalación de este servicio de alimentación dentro de la sede central no solo asegura el bienestar de los trabajadores, sino que también respalda la política de la Dirección Administrativa y Financiera de la CAR, la cual establece como función garantizar la adecuada prestación de servicios generales. En este sentido, ofrecer un servicio de alimentación de calidad, garantizando a su vez la salubridad e integridad de funcionarios y terceros, siendo esta una acción que fortalece el entorno laboral, generando un impacto positivo tanto en el bienestar de los funcionarios como en la eficiencia en la ejecución de los proyectos y tareas asignadas a la Corporación.

Por lo tanto, la formalización de un contrato de arrendamiento para un espacio de cafetería no solo responde a una necesidad logística, sino que constituye una medida esencial para asegurar un entorno de trabajo adecuado, saludable y alineado con los principios de sostenibilidad que guían las acciones de la CAR.

III. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES - IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1. OBJETO: Arrendamiento del espacio ubicada en la sala de espera ubicado en el sexto piso de la sede CENTRAL COMPLEJO EMPRESARIAL GRAN ESTACION, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1827863, para la prestación del servicio de cafetería y manejo de alimentos.

3.2. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL

El contrato de arrendamiento versará exclusivamente sobre espacio ubicado en el piso 6 de la sede administrativa de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, el cual se encuentra identificado con Folio matricula inmobiliaria No. 50C-1827863 y código catastral 006216030100106001, el cual tiene un área de – 21m2 (Área Isla– 18m2+Área Bodega – 3m2) y Área Clientes – 65m2, y su uso será exclusivo para la prestación del servicio de cafetería.

3.3. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS:

El futuro contratista, tal como consta en las obligaciones específicas, deberá contar con las autorizaciones, licencias y permisos que se requieran para la comercialización y manejos de alimentos, las cuales deberán ser acreditadas ante la supervisión del contrato.

3.4. CLASIFICACIÓN UNSPSC

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del clasificador de bienes y servicios:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131500	F	80000000 servicio de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80130000 servicios inmobiliarios	80131500 alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3.5. PLAZO DE EJECUCION: El plazo de ejecución del contrato será de **DOCE (12) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

3.6. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: El contrato se liquidará bilateralmente dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación. De no lograrse dicha liquidación se llevará a cabo lo señalado por la ley al respecto.

3.7. LUGAR DE EJECUCION:

El lugar de ejecución será en la sede central se la Corporación Autonoma Regional de Cundinamarca, ubicada en la Avenida Calle 24 (Esperanza) # 60 - 50, Centro Empresarial Gran Estación, costado Esfera- Piso 6, la cual se encuentra dentro del predio identificado con el folio de matrícula No. 50C-1827863.

3.8. VALOR Y FORMA DE PAGO

3.8.1. VALOR DEL CONTRATO:

El presente contrato tiene un valor de hasta **TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS ($36.000.000)**, incluido IVA, el cual se deriva del canon de arrendamiento mensual fijado para la presente contratación, el cual fue fijado teniendo en cuenta lo relacionado en el análisis del sector, así como, los valores de los arrendamientos de bienes inmuebles contratados por la Corporación en similares condiciones a las del presente estudio y referidos más adelante.

3.8.2 FORMA DE PAGO:

El valor del contrato será cancelado de la siguiente manera:

> **DOCE (12) PAGOS** iguales mensuales y suscesivos por valor de **TRES MILLONES DE PESOS ($3.000.000),** incluido I.V.A, o proporcional a los días de ocupación del bien inmueble, a partir de la suscripción del contrato y verificación de los requisitos de ejecución del mismo.

El valor del canon de arrendamiento se deberá consignar a órdenes de la cuenta que para tal efecto establezca la CORPORACION, la cual será informada al arrendatario por parte de la supervisión a través de comunicación escrita.

El valor del canon mensual de arrendamiento deberá ser pagado anticipadamente a más tardar dentro los primeros cinco (5) días hábiles del mes que se causa el arriendo.

El arrendatario deberá entregar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes una vez se realice el pago correspondiente del canon de arrendamiento, al Supervisor del contrato, copia del recibo de consignación o transferencia y el soporte del pago de seguridad social de las personas que contrate para el cumplimiento del objeto contractual.

3.8.3. **PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES. PAA:**

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Valor estimado en la vigencia actual	Se requieren vigencias futuras	Estado de solicitud de vigencias futuras
80131500	4930-DAF Arrendamiento del espacio ubicado en la sala de espera ubicado en el sexto piso de la sede CENTRAL COMPLEJO EMPRESARIAL GRAN ESTACION, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1827893, para la prestación del servicio de cafetería y manejo de alimentos	Octubre	Octubre	12 Mes (s)	Contratación directa	Recursos propios	0 COP	0 COP	No	NA

3.9. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES DE LA CORPORACION:

1. Entregar el inmueble objeto de este contrato en óptimas condiciones de uso y goce.
2. Realizar inventario con registro fotográfico del estado en el que entrega las instalaciones objeto del contrato.
3. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad.
4. Mantener al arrendatario en el uso pacífico de su derecho contra toda perturbación derivada de acciones legales.
5. Mantener y liberar el inmueble de cualquier gravamen, estar al día en el pago del impuesto predial y demás contribuciones fiscales que genere el predio y que sean responsabilidad del ARRENDADOR.
6. Garantizar al contratista la disponibilidad para el uso de servicios públicos en el inmueble.
7. Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo a las redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas del inmueble.
8. El arrendador no se hace responsable por cualquier tipo de accidente que se presente durante la ejecución del presente contrato.
9. Verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, y el pago al sistema de Seguridad Social.
10. Verificar que el arrendatario de adecuado uso al inmueble objeto de arrendamiento.
11. Verificar la destinación de las instalaciones al objeto pactado en el contrato de arrendamiento.
12. Tomar las medidas de contingencia que se requieran para la correcta ejecución del contrato.
13. Suscribir los informes de supervisión durante la ejecución del contrato.
14. Liquidar o suscribir acta de terminación del contrato

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Obligaciones Generales:

1. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca o maneja por causa o con ocasión de la ejecución del contrato, estipuladas en el formato TIC-MN-04 MANUAL DE POLÍTICAS DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN del 3 de enero de 2024.
2. Cumplir con el objeto del contrato dentro del término y las condiciones acordadas.
3. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
4. Atender las peticiones y/o consultas que le indique el supervisor y se relacionen con el objeto del contrato.
5. Presentar los informes que le indique el supervisor.
6. Cumplir las indicaciones, recomendaciones y/o sugerencias impartidas por el encargado del control y vigilancia del contrato y las demás que sean inherentes al objeto de la contratación.
7. Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema de Seguridad Social Integral de conformidad por lo establecido por la normatividad vigente y presentar los respectivos comprobantes de pago.
8. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Corporación y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales guardando la debida reserva y confidencialidad en relación con los documentos y demás información que le sean suministrados por la Entidad.
9. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la Corporación.
10. Constituir la garantía única para la aprobación de la Corporación, en los términos y condiciones pactadas y ampliarla en los casos que corresponda (si aplica).

11. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse a la Corporación en el momento en que sea requerido por el mismo para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación.
12. Cumplir con todo lo ofrecido en su propuesta.
13. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.
14. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

Obligaciones Específicas:

1. Pagar el valor del canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas y en los términos acordados.
2. Destinar el inmueble para la prestación del servicio de cafeteria, sin cambiar su destinación, subarrendarlo, ni ceder el contrato sin autorización expresa del arrendador.
3. Cumplir con las condiciones higiénicas en la preparación de alimentos de conformidad con las normas vigentes que regulen la materia.
4. Aportar los soportes de afiliación y pago de seguridad social incluyendo Administradora de Riesgos Laborales de la totalidad de personal vinculado para la prestación del servicio asociado al contrato de arrendamiento.
5. Realizar las reparaciones locativas del inmueble de que trata el Artículo 1998 del Código Civil, es decir, todas aquellas que se derivan del deterioro que ordinariamente se produce por culpa del arrendatario o de sus dependientes.
6. Mantener en óptimas condiciones de uso las instalaciones del inmueble, de conformidad con el estado de entrega de los mismos.
7. Restituir el inmueble al arrendador, en el mismo estado en que fue entregado.
8. Elaborar e implementar protocolo de lavado, desinfección y mantenimiento de áreas de almacenamiento, neveras, áreas de producción, equipos y utensilios, entre otros, aportar las evidencias de este de manera trimestral al supervisor del contrato.
9. Consultar por escrito al arrendador las mejoras que considere necesarias respecto de inmueble objeto de arriendo; las cuales serán a su cargo en los términos del Artículo 1994 del Código Civil, que reza: “El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados”.
10. Presentar un plan de emergencia y un plan de elementos de protección, conforme a la normativa vigente, para revisión y aprobación.
11. Disponer en las instalaciones del inmueble de equipos para la atención de emergencias, y el manejo de primeros auxilios, de conformidad con la normatividad vigente y el plan de emergencia aprobado.
12. Entregar al supervisor del contrato una matriz de asignación de elementos de protección personal, la cual deberá ser aprobada por la supervisión y luego implementada por parte de la contratista en toda la vigencia del contrato.
13. Garantizar la dotación continua de elementos de protección personal y de bioseguridad para todos los trabajadores, conforme a la normativa vigente y a la matriz de asignación de elementos de protección personal entregada.
14. Responder por cualquier daño que se cause al inmueble.
15. Implementar un Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos, que involucre la recolección, clasificación y correcta disposición final, garantizando el uso eficiente de recursos naturales y la eliminación del uso de plásticos de un solo uso.
16. Aplicar el protocolo de atención y servicio al ciudadano establecido por la Corporación.
17. Sin que medie preaviso una vez finalizado el plazo de ejecución contractual, el arrendatario deberá restituir el bien inmueble objeto de arrendamiento.
18. El arrendatario se obliga a asumir responsabilidad ante terceros por cualquier eventualidad que surja como resultado de la prestación del servicio de cafeteria, incluyendo, entre otras, muerte, enfermedad, intoxicación o cualquier otra consecuencia derivada de la operación, manteniendo indemne a esta Corporación.
19. Suscribir toda la documentación requerida para la elaboración y firma del acta de terminación y del acta de liquidación del contrato

Productos y/o informes:

No aplica

3.10. SUPERVISION: La supervisión al contrato por parte de la CAR, será ejercida por el **DIRECTOR OPERATIVO CARGO 0100-17 de la DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA** o quien delegue el ordenador del gasto, quien representará a la entidad ante el contratista para efectos del contrato que se suscriba, con el fin que se cumpla cabalmente lo pactado por las partes contratantes y se desarrolle óptimamente el objeto del contrato, la vigilancia y control de este. En caso de su ausencia absoluta o temporal, las funciones asignadas al supervisor, las asumirá el director o jefe de la dependencia a cargo. El supervisor deberá cumplir las funciones previstas para el efecto tanto en los estudios previos, como en el Manual de Interventoría y Supervisión, adoptado por LA CORPORACIÓN y en general las que de conformidad con la Ley considere necesarias desplegar para el cabal cumplimiento del contrato.

OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR

1. Velar porque se cumplan los principios de transparencia, economía, responsabilidad, equilibrio económico y objetividad por las partes involucradas en el contrato.
2. Velar de manera imparcial, por el cabal cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.
3. Informar oportunamente a las partes del contrato sobre las fallas que se presenten en su ejecución.
4. Exigir al contratista el cumplimiento idóneo y oportuno del objeto del contrato.
5. Absolver pronta y eficazmente las consultas que se le formulen ya sea en relación al contrato como en su ejecución.
6. Remitir oportunamente el informe correspondiente al presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista, de conformidad con lo previsto en la ley y en el Manual de Contratación de la Corporación, a fin de adoptar las medidas legales pertinentes e imponer por parte del funcionario competente, si es el caso, las sanciones a que haya lugar.
7. Dejar constancia por escrito de las anomalías que se presenten en la ejecución del contrato, concretando en cada caso en qué consisten, e informar de tal situación en forma inmediata a la Secretaría General, con el fin de adoptar las medidas legales pertinentes.
8. Proteger y hacer respetar por el contratista, los derechos de la Corporación.
9. Solicitar al contratista los informes que sean necesarios para la adecuada vigilancia del desarrollo del contrato.
10. Realizar y suscribir las actas de inicio, recibo, suspensión, reinicio, terminación, liquidación del contrato y las demás que surjan en desarrollo de la actividad contractual y remitirlas a la Secretaría General de manera inmediata.
11. Adelantar revisiones periódicas de la ejecución del contrato, con el objeto de verificar que se cumplan las condiciones ofrecidas por el contratista.
12. En el evento de requerirse la entrega de elementos de propiedad de la Corporación para la ejecución del objeto pactado, el supervisor deberá suscribir junto con el contratista un acta de entrega de elementos, en la que se describa el estado de su entrega, y dejará constancia de que el contratista responderá por su conservación.
13. Solicitar ante la Secretaría General las modificaciones pertinentes.
14. Dar a conocer las políticas de seguridad y privacidad de la información, estipuladas en el formato TIC-MN-04 MANUAL DE POLÍTICAS DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN del 3 de enero de 2024.
15. En general las que de conformidad con la normatividad vigente considere necesarias desplegar para el cabal cumplimiento del contrato y las contenidas en los Manuales de Contratación y de Interventoría y Supervisión, de la Corporación.

3.11. NATURALEZA DEL CONTRATO: De acuerdo con la naturaleza jurídica el Contrato a celebrar es de **ARRENDAMIENTO.**

IV. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE LA SOPORTAN

El contratista para el arrendamiento del espacio ubicado en el piso 6 de la sede administrativa de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1827863, para la prestación del servicio de cafetería en la sede administrativa de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, el cual tiene un área de – 21m2 (Área Isla– 18m2+Área Bodega – 3m2) y Área Clientes – 65m2, cuyo será exclusivo para la prestación del servicio de cafetería, será seleccionado mediante la modalidad de contratación directa, conforme a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, numeral 4, literal i y lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los cuales se refieren al arrendamiento de bienes inmuebles

La contratación directa se fundamenta en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual permite esta modalidad para el arrendamiento de bienes inmuebles. Dado que el bien inmueble objeto de arrendamiento es de propiedad de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) y se encuentra ubicado dentro de la sede

administrativa de la entidad, piso 6, se opta por la contratación directa para entregar a un particular la administración del inmueble y con la finalidad de que el mismo desarrolle una actividad comercial que a su vez genera satisface una necesidad que genera un beneficio a los funcionarios, colaboradores y visitantes de la Corporación , constituyendo una medida esencial para asegurar un entorno de trabajo adecuado, saludable y alineado con los principios de sostenibilidad que guían las acciones de la CAR.

Se contrata directamente en el evento de que la entidad estatal requiera arrendar inmuebles, o dar en arriendo inmuebles, como ocurre con la presente contratación

JUSITIFICACION.

De conformidad con el citado artículo 2.2.1.2.1.4.11 – Arrendamiento de bienes inmuebles - del decreto 1082 de 2015 y el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, según los cuales las entidades estatales podrán adquirir, previas las autorizaciones a que haya lugar, bienes inmuebles mediante negociación directa o podrán arrendar inmuebles tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

Para lo cual la Corporación a través de la Dirección Administrativa y Financiera, realizó la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario con contratos suscritos con empresas o marcas cuyo objeto sea la prestación del servicio de café o similares y analizó y comparó las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen la necesidad identificada en el presente estudio previo, así como las diferentes opciones de arrendamiento.

En tal sentido, se contrata directamente, para lo cual la Corporación, a través de la Dirección Administrativa y Financiera, verificó el incremento del IPC para los cánones de arrendamiento, el cual corresponde al valor emitido por el DANE y lo confrontó con el valor por metro cuadrado de otros locales en el mismo sector, obteniendo la mejor opción.

VI. ANALISIS DEL SECTOR

SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, el cual establece que le corresponde a la Entidad efectuar el análisis económico del sector de los bienes y servicios a la cual pertenece la necesidad que se pretende satisfacer

ASPECTOS GENERALES

Actualmente Colombia cuenta con 3 sectores económicos.

- Primario o Agropecuario
- Secundario o Industrial
- Terciario o Servicios

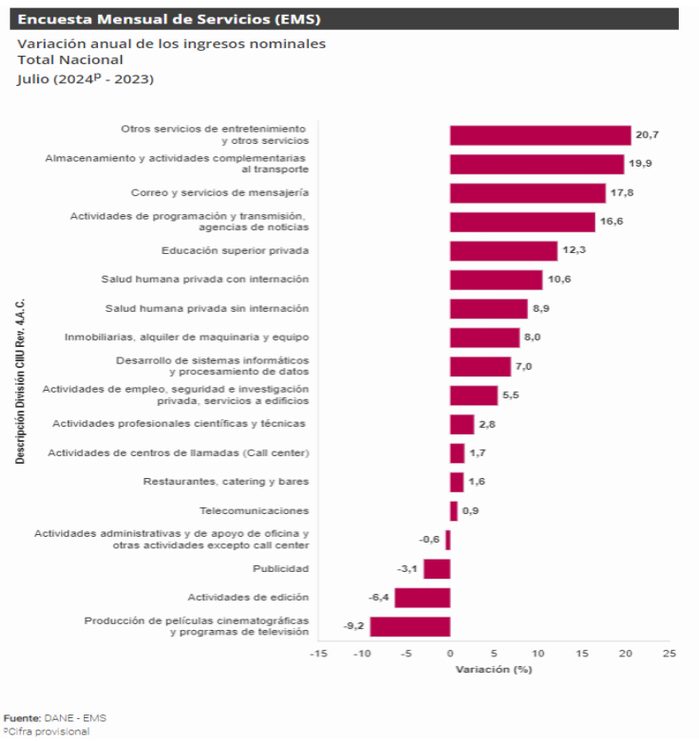
El sector terciario o de servicios es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios materiales no productores de bienes. No compran bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población.

SERVICIO DE RESTAURANTE, CATERING, BARES Y CAFETERIA, es aquel que provee de comida y bebida a fiestas, eventos y presentaciones en general. Muchos salones de fiestas, hoteles y empresas del rubro proveen este servicio junto al alquiler de sus instalaciones. Cabe resaltar que, en Colombia, el subsector de restaurantes, catering, bares y cafetería ha sido el segundo más afectado del sector servicios, con una reducción del 44% de sus ingresos totales, según cifras del DANE.

El gremio se encuentra en un momento crítico. A pesar de que la reapertura está en marcha, el futuro parece incierto. El funcionamiento de los establecimientos gastronómicos depende de las normas que establezca el gobierno nacional e incluso el local. Por otra parte, las cifras de restaurantes que han cerrado han ocasionado la pérdida de 320.000 empleos directos, según la Asociación Colombiana de la Industria Gastronómica (Acodres) en el periodo comprendido entre marzo de 2020 y marzo de 2021.

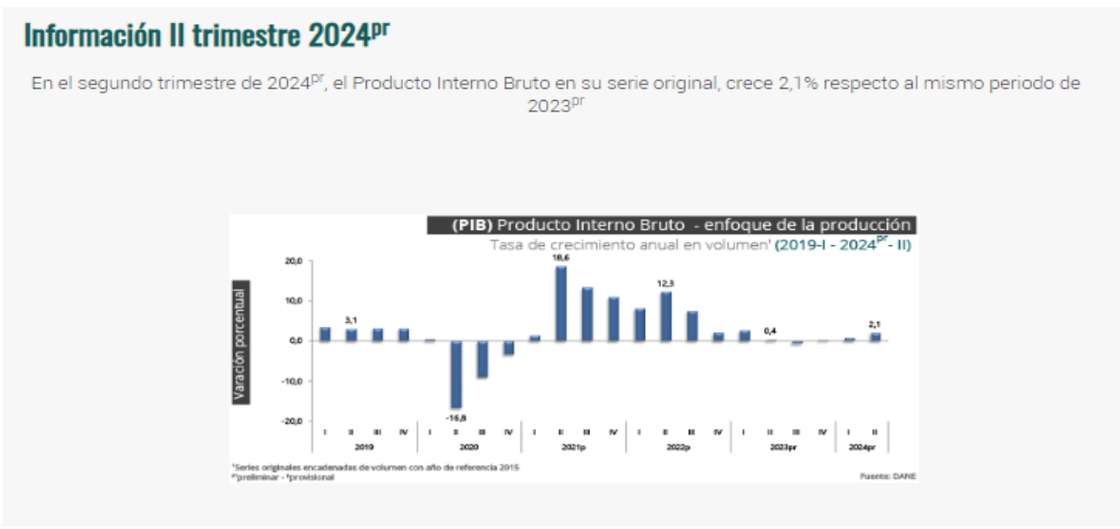
Para hacer frente al problema, han surgido alternativas, como el servicio a domicilio, que se presentó como una solución para mantener los negocios a flote. Sin embargo, más que parte de la actividad principal, se trata de un valor agregado por la experiencia gastronómica que se ofrece en cada uno de los espacios utilizados para tal fin, donde se destaca la atención que se brinda hasta la comida servida.

De acuerdo con la última Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del DANE, publicada en Julio de 2024, los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con Julio de 2023. (Ver Figura 1).



Como se puede evidenciar el subsector de restaurantes, catering, bares y cafeteria, indicador de interés de acuerdo con el objeto del presente estudio arroja en la encuesta del mes de julo de 2023, una variación positiva correspondiente al 1.6 %.

PRODUCTO INTERNO BRUTO



En el segundo trimestre de 2021pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 17,6% respecto al mismo periodo de 2020pr (ver tabla 2). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 40,3% (contribuye 6,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Industrias manufactureras crece 32,5% (contribuye 3,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 83,8% (contribuye 1,9 puntos porcentuales a la variación anual).

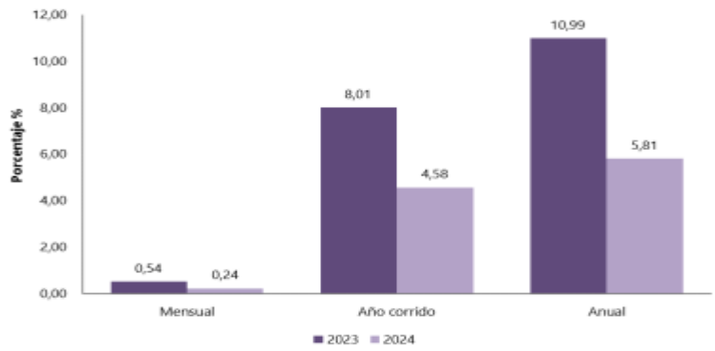
Durante el primer semestre de 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,5%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,0% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual). Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2023 - 2024



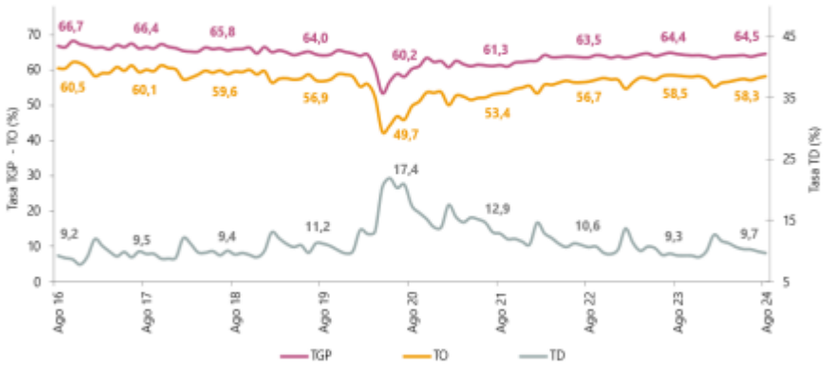
Fuente: DANE, IPC.

En el mes de septiembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,24% en comparación con agosto de 2024, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,24%): Educación (1,93%), Restaurantes y hoteles (0,49%), Salud (0,29%) y por último, Transporte (0,24%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,18%), Prendas de vestir y calzado (0,11%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,11%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,07%), Bienes y servicios diversos (0,03%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,02%), Información y comunicación (0,02%) y por último, Recreación y cultura (-0,26%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,24%), se ubicaron en las divisiones de: Educación, Restaurantes y hoteles, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte, las cuales aportaron 0,22 puntos porcentuales a la variación total.

DESEMPLEO

Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Agosto (2016 – 2024)



Fuente: DANE, Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH).
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Para el mes de agosto de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,7%, mientras que en agosto de 2023 fue 9,3%. Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 64,5% y la tasa de ocupación en 58,3%, en el mismo mes del año anterior estas tasas fueron 64,4% y 58,5%, respectivamente.

SALARIO MINIMO LEGAL VIGENTE

Esta variable es importante en la consecución del proyecto, toda vez que impacta directamente sobre los ingresos que perciban todos los trabajadores vinculados con la ejecución de este, por lo que se debe tener en cuenta en la estructuración de los costos, incluyendo todos los aspectos relacionados con carga prestacional, horas extras y demás.

Año	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual	Decreto	Subsidio de transporte	Variación porcentual anual	Decreto
2024	$1.300.000	12,06 %	2292/23	$162.000	15,21 %	2293/23
2023	$1.160.000	16,00 %	2613/22	$140.606	20,00 %	2614/22
2022	$1.000.000	10,07 %	1724/21	$117.172	10,07 %	1725/21
2021	$908.526	3,50 %	1785/20	$106.454	3,50 %	1786/20
2020	$877.803	6,00 %	2360/19	$102.854	6,00 %	2361/19
2019	$828.116	6,00 %	2451/18	$97.032	10,00 %	2452/18
2018	$781.242	5,90 %	2269/17	$88.211	6,10 %	2270/17
2017	$737.717	7,00 %	2209/16	$83.140	7,00 %	2210/16
2016	$689.455	7,00 %	2552/15	$77.700	5,00 %	2553/15
2015	$644.350	4,60 %	2731/14	$74.000	2,78 %	2732/14
2014	$616.000	4,50 %	3068/13	$72.000	2,13 %	3069/13
2013	$589.500	4,02 %	2738/12	$70.500	3,98 %	2739/12
2012	$566.700	5,80 %	4919/11	$67.800	6,60 %	4963/11
2011	$535.600	4,00 %	033/11	$63.600	3,41 %	4835/10
2010	$515.000	3,60 %	5053/09	$61.500	3,71 %	5054/09
2009	$496.900	7,70 %	4868/08	$59.300	7,82 %	4869/08

ANALISIS DE LA OFERTA

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.

El objeto del presente estudio consiste en identificar un justo precio para el canon de arrendamiento de un Área de – 21m2 (Área Isla– 18m2+Área Bodega – 3m2) y Área Clientes – 65m2 en el piso 6 ubicado en el Edificio Gran Estación-Esfera –ciudad de Bogotá desde el cual se pretende prestar el servicio de funcionamiento de **"TOSTAO CAFÉ & PAN**

ANÁLISIS PREVIO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

La Corporación Autónoma Regional, es propietaria del predio ubicado en la **Avenida Calle 24 (Esperanza) # 60 - 50, Centro Empresarial Gran Estación, costado Esfera - Piso 6** , con un área total de 4.693.71 Mts 2, el cual fue adquirido por la entidad, a través de escritura Pública Nº 6752 del 20 de diciembre de 2018 de la Notaría 9º de Bogotá,

identificado con Folio matricula inmobiliaria N° 50C-1827863 y Código Catastral 006216030100106001, donde se localiza la sede central- administrativa de la CAR, y donde se encuentra el bien que se pretende arrendar.

Dadas las necesidades de las empresas para el mantenimiento y funcionamiento de sus espacios físicos, sin que se vea involucrado su ámbito misional, ha evolucionado la forma de acceder a este tipo de servicios, para que a través de un tercero se logre un alto grado de efectividad en servicios de apoyo, como es el caso de la prestación del servicio integral restaurantes, catering, bares y cafeteria.

La oferta que se tiene en el mercado actual para el servicio integral de restaurantes, catering, bares y cafetería, es de fácil acceso y de oportunidad, encontrando en el mercado un total de ciento veinticuatro (124) empresas prestadoras de este tipo de servicios[1], las cuales se ajustan a condiciones específicas de la Entidad.

Así mismo, el mercado nacional cuenta con pluralidad de oferentes con reconocida trayectoria con capacidad de prestar el servicio de restaurantes, catering, bares y cafetería a la Entidad, bajo parámetros de calidad y acorde con las necesidades establecidas en los presentes estudios previos.

Teniendo en cuenta que la libre competencia es el motor más poderoso para el desarrollo del orden económico en Colombia, el servicio de restaurantes, catering, bares y cafeteria, se incluye dentro de esta premisa, donde el oferente que presente el precio más favorable al establecido por el mercado, además, que cumpla con las especificaciones técnicas establecidas por la Entidad, será el seleccionado para prestar el servicio que requiere la Corporación.

Los proveedores que se encuentran vinculados para la prestación del Servicio Integral de Restaurantes, Catering, Bares y cafeteria a nivel Bogotá y Cundinamarca, son los siguientes:

NIT	Razón social	Código CIIU	Tipo Societario
802019657	DEVIS GOURMET SA.	I5611	ANONIMA
804006421	RESTAURANTE MENZULY LTDA	I5611	LIMITADA
800246604	INVERSIONES RUMIE HADDAD Y CIA SCS	I5611	S.en.C.
800104334	PUNTO CERO LIMITADA	I5611	LIMITADA
800155647	CONTRERAS Y AYALA LTDA	I5611	LIMITADA
811014258	ALSIMONS LTDA	I5611	S A S
800124265	LA ROMANA & CO. SAS	I5611	S A S
800008964	RANDYS LTDA	I5611	LIMITADA
800255670	INVERSIONES INDIA CATALINA SAS	I5611	S A S
800095036	DLK SAS	I5611	S A S
800084279	GIL Y BOHORQUEZ LTDA	I5611	LIMITADA
812005785	ANDES BEEF LTDA	I5611	LIMITADA
800070655	MAQUITE SA	I5611	ANONIMA
802003672	INVERSIONES MAG MONDONGO S.A	I5611	ANONIMA
806003446	DEL MAR S.A.	I5611	ANONIMA
806003446	DEL MAR S.A.	I5611	ANONIMA
812002997	ATLANTIC BEEF LTDA.	I5611	LIMITADA
806014415	CREPES CARTAGENA SA	I5611	ANONIMA
800098726	INVERSIONES JUANFE	I5611	LIMITADA
811035961	HATOVIEJO LIMITADA	I5611	S A S
800198454	AL PUNTO LIMITADA	I5611	LIMITADA
800247726	PROCOPA S.A.S	I5611	S A S
800037011	GUAYA SHAMUA LTDA	I5611	LIMITADA
800042835	MARVILLA SA	I5611	ANONIMA
804000037	CARACOL PIZZERIA LIMITADA	I5611	LIMITADA
805017170	GESTIONES ESTRATEGICAS S.A.S	I5611	S A S

[1] Pagina web https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports

	800105842	INVERSIONES DAFFACH & CIA LTDA	I5611	LIMITADA
	800029845	INVERSIONES PICCOLO CAFFE SAS	I5611	S A S
	800213075	RESTCAFE SAS	I5611	S A S
	830101178	INVERSIONES EL NATIVO S.A	I5611	ANONIMA
	860052844	JARAMILLO Y JARAMILLO S A S	I5611	S A S
	860047599	DESAYUNADERO EL CAÑON DEL CHICAMOCHA LTDA	I5611	LIMITADA
	830129394	SPOLETO CULINARIA ITALIANA SAS	I5611	S A S
	890321755	EL RANCHO DE JONAS S.A.S.	I5611	S A S
	860078767	LA FRAGATA NORTE SAS	I5611	S A S
	830063664	GRUPO CARBON DE PALO LTDA	I5611	S A S
	830135186	LA BIFERIA	I5611	ANONIMA
	830047411	KATA S.A.S.	I5611	S A S
	860510863	IINVERLEOKA SA	I5611	S A S
	860049609	MILSEN S.A	I5611	S A S
	860515204	PESQUERA JARAMILLO LTDA	I5611	LIMITADA
	860050005	INVERSIONES DUQUE TORRES S.A.S.	I5611	S A S
	830043976	ISLA DEL MAR LTDA	I5611	LIMITADA
	830093773	GRUPO COMERCIAL SAGAL SAS	I5611	S A S
	890921162	CAFE LEGRIS SA	I5611	ANONIMA
	827000776	BELLO MAR & CIA S EN C	I5611	S A S
	830013814	INVERSIONES MONPER Y CIA SAS	I5611	S A S
	830052067	KOKOMONROPER S A S COMPAÑIA OPERADORA DE FRANQUICIA KOKORIKO	I5611	S A S
	830501092	EMPRESA DE SERVICIOS RECREATIVOS LIMITADA	I5611	LIMITADA
	890327891	PRIMOS A	I5611	ANONIMA
	830020641	CAFELINSA S.A.S.	I5611	S A S
	830047105	BAGATELLE SAS	I5611	S A S
	830027609	ENTREPUES SAS	I5611	S A S
	830063758	ALIMENTOS ORIENTALES KAMARI LTDA	I5611	LIMITADA
	830019522	ARMADILLO LTDA	I5611	S A S
	830136548	PLATICAR SAS	I5611	LIMITADA
	830115239	INVERSIONES EL CARNAL SAS	I5611	S A S
	830507165	GRUPO 5G SAS	I5611	S A S
	830010438	SERVICIOS ALIMENTICIOS ALDIMARK S.A.S	I5611	S A S
	860049240	LONGANIZA LTDA	I5611	LIMITADA
	830103515	GRUPO CBC SA	I5611	S A S
	860528774	INTERMEDIA INTERAVES SAS	I5611	S A S
	830129418	FISH MARKET LA FRAGATA S.A.	I5611	ANONIMA
	860351806	CAFE Y CREPES LTDA	I5611	LIMITADA
	830055803	METRO CAFE S.A.S.	I5611	S A S
	830138478	CARBON 100 SAS	I5611	S A S
	830057750	SIA S A S	I5611	S A S
	830020384	IL CUOCO S .A	I5611	ANONIMA
	830144557	HARRYSA SAS	I5611	S A S
	830083944	MICHELLENINA SAS	I5611	S A S
	890923614	INVERSIONES CHUSCALITO S.A.S.	I5611	S A S
	830088374	THE PUB SAS	I5611	S A S
	900343005	ALIMENTOS RIE SAS	I5611	S A S
	900396818	CRB CAPITAL SAS	I5611	S A S
	892400547	INVERSIONES BASMAGI TORRES LTDA	I5611	LIMITADA
	900607970	MES GROUP SAS	I5611	S A S

900094986	MATUNA INVERSIONES SA	I5611	S A S
900128045	NATIONAL OIL INTEGRAL SERVICES SION S-A-	I5611	ANONIMA
900308759	CASSAROLA SAS	I5611	S A S
900016780	INVERSIONES LEHAL S.A.	I5611	ANONIMA
900273683	T G I FRIDAY S COLOMBIA LTDA	I5611	LIMITADA
900423197	VISOR ASSETS S.A.S.	I5611	S A S
900343654	AVILA GOMEZ SAS	I5611	S A S
900220131	FABRICA DE EXPERIENCIAS S.A.S	I5611	S A S
900127675	LOGISTICA INSTITUCIONAL COLOMBIANA S.A.S.	I5611	S A S
900472986	GRUPO GLESS SAS	I5611	S A S
900470505	COMERCIALIZADORA DE ALIMENTOS HAPEMO S.A.S	I5611	S A S
900417928	HO INVERSIONES SAS	I5611	S A S
900432416	SOMOS MASA SAS	I5611	S A S
900544013	ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DE COLOMBIA	I5611	S A S
900376423	RESTAURANTE TORTELLI SAS	I5611	S A S
900242979	EL COMEDOR-COMFORT FOOD SAS	I5611	S A S
900249607	OPERADORA DE FRANQUICIAS DE COLOMBIA SAS	I5611	S A S
900605278	RACAMANDAPA SAS	I5611	S A S
900603928	INVERSIONES GASTRONOMICAS A.R. S.A.S.	I5611	S A S
900041762	SUSHI MONO LIMITADA	I5611	LIMITADA
900459425	RESTAURANTE LOS GALENOS SAS	I5611	S A S
900464271	SUBS CORP S.A.S.	I5611	S A S
900102315	COMERCIALIZADORA Y DISTRIBUIDORA TRIFASE S.A.S	I5611	S A S
900349907	ALIMENTADOR DE USME S.A.S	I5611	S A S
900154093	LONDOÑO Y ORDOÑEZ SOCIEDAD LTDA	I5611	S A S
900511756	LE CABRERA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	I5611	S A S
900702831	INVERSIONES TORONTO SAS	I5611	S A S
900478797	SUBVALLE SAS	I5611	S A S
900477874	INVERSIONES DE LOS ANTICUARIOS SAS	I5611	S A S
891856718	DUFLO SERVICIOS INTEGRALES SAS	I5611	S A S
900439301	INVERSIONES INT COLOMBIA SAS	I5611	S A S
900539052	ABEL Y SOFIA SAS	I5611	S A S
900585633	RESTAURANTE MERCAGAN PARRILLA S.A.S.	I5611	S A S
900258258	INVERSIONES ALIMENTICIAS LA PAMPA SA	I5611	ANONIMA
900245880	COMPAÑIA LA SIRENA SAS	I5611	S A S
900235615	THE CHARLEE	I5611	SUCURSAL EXTRANJERA
900456492	UPPER SIDE SAS	I5611	S A S
900671440	GEYSKENS SAS	I5611	ANONIMA
900346046	INVERJENOS SAS	I5611	S A S
901149219	BM COMPANY S.A.S	I5611	S A S
900808267	LA COSECHA PARRILLADA GOURMENT COLOMBIANO SAS	I5611	S A S
900799701	CENTRAL DE INVERSIONES MARANATHA SAS	I5611	S A S
901213079	KALPATTA S.A.S.	I5611	S A S
901034112	KARLAC SAS	I5611	S A S
900957634	NOA FOOD S.A.S	I5611	S A S
901087902	NEGOCIOS Y FRANQUICIAS S.A.S	I5611	S A S
900808926	COMIDAS VARPEL SAS	I5611	S A S
900761250	GRUPO RESTAURANTE SAS	I5611	ANONIMA

A pesar de la existencia de un gran número de empresas dedicadas a la prestación del servicio de cafetería, la empresa "Tostao Café y Pan" se destaca como la opción con una mejor relación en las condiciones de comercialización de productos de cafetería, tal es el caso de bebidas calientes como el Latte, Cappuccino, y americano.

Aunado a lo anterior, esta es una compañía líder en el área de alimentos y bebidas, con amplia experiencia en la manipulación, conservación y distribución de alimentos, para que surta, administre y atienda este espacio.

De conformidad con lo anterior, se relacionan los costos de los productos que ofrece Tostao, en relación con dos de las empresas mas reconocidas en este sector comercial, los cuales evidencian el beneficio que supone la suscripción de este contrato.

	Oma	*Juan Valdez*	*Tostao Café y Pan*
Latte 220ml	$ 8.400	$ 10.700	$ 5.300
Cappuccino 220ml	$ 8.400	$ 10.700	$ 5.300
Tinto 220 ml	N/A	$ 5.500	$ 3.200
Americano 220 ml	$ 6.800	$ 7.400	$ 3.900
Palito de Queso	$ 7.400	$ 7.900	$ 4.900
Agua Mineral	$ 4.800	$ 6.500	$ 2.900
Porción de Torta	$ 9.100	$ 9.700	$ 4.200
Gaseosa	$ 5.600	N/A	$ 2.700

Adicionalmente cuenta con un factor especial de IMPACTO AMBIENTAL denominado programa ECO **TOSTAO** el cual se destaca por su compromiso con la sostenibilidad a través de diversas acciones que contribuyen a la reducción del impacto ambiental. En primer lugar, promueve el uso de materiales biodegradables y reciclables en sus productos y empaques, minimizando la generación de residuos y contribuyendo directamente a la disminución de la huella de carbono. Esto se alinea perfectamente con las políticas ambientales que la CAR fomenta en su jurisdicción, en tanto que la utilización de envases y utensilios ecoamigables refuerza la responsabilidad de la entidad frente al manejo adecuado de residuos y la disminución de plásticos de un solo uso. Este enfoque contribuye a la defensa del patrimonio natural del país, uno de los pilares fundamentales de la CAR.

Además, Eco Tostao apoya la compra responsable de insumos, como café y otros productos agrícolas, de manera que trabaja con proveedores locales que cumplen con estándares de sostenibilidad y comercio justo. Esta práctica no solo beneficia a las comunidades rurales, sino que también fomenta el desarrollo sostenible de los territorios.

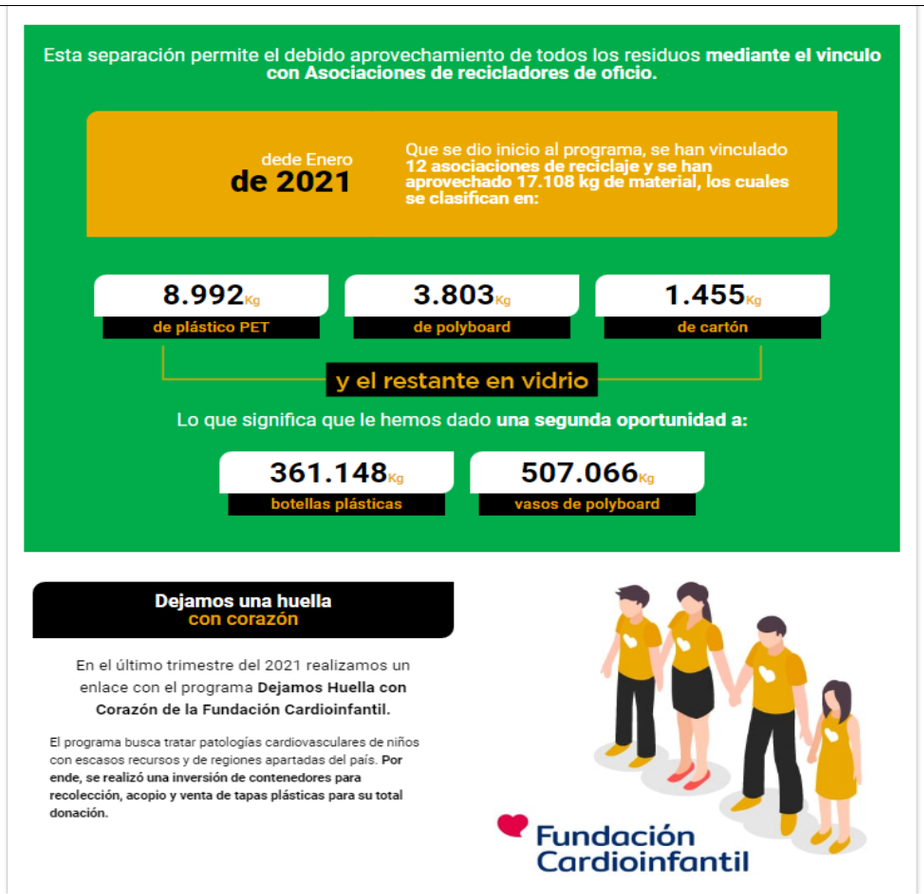
Es por esto que **"TOSTAO CAFÉ & PAN" con su** programa **Eco Tostao** ofrece beneficios tangibles y estratégicos para la CAR al alinearse con su misión de proteger el medio ambiente, fomentar el desarrollo sostenible, siendo esta alianza es un claro reflejo del compromiso de la CAR con prácticas que no solo son ambientalmente responsables, sino que también fortalecen la eficiencia y el cumplimiento de sus objetivos institucionales

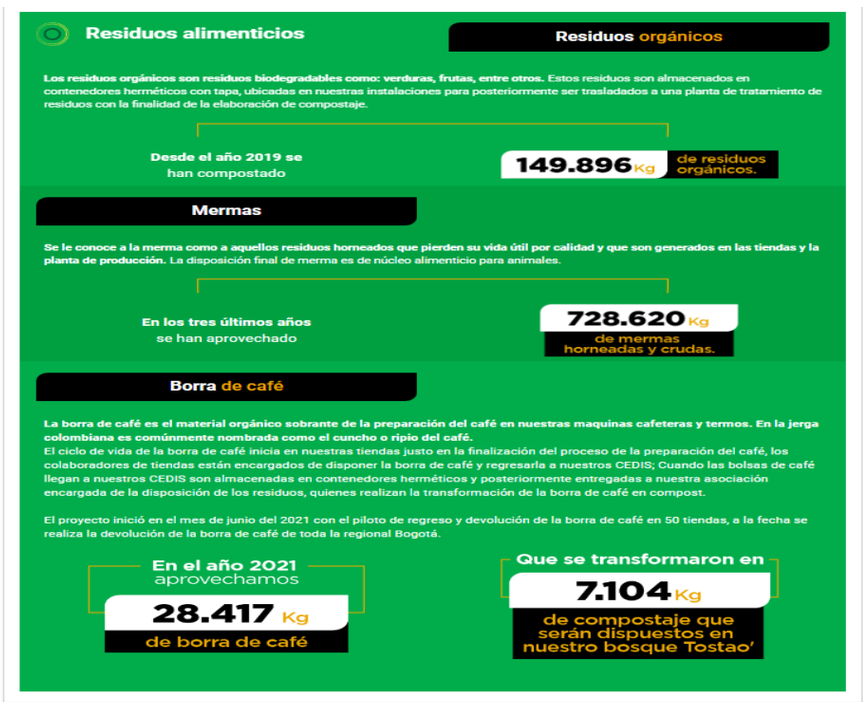
IMPACTO AMBIENTAL

https://nosotros.tostao.com/eco/


Gestión
Conversión
Reducción
Cumplimiento
Eficiencias
Documentos
Gestión Integral
De Residuos
Residuos aprovechables
La economía circular es el modelo de producción y consumo que garantiza el aprovechamiento de todos los recursos y materiales que tenemos a disposición, alargando su ciclo de vida y disminuyendo afectaciones al medio ambiente.
Para dar cumplimiento a este modelo de producción contamos con diferentes actividades como reciclaje, reutilización y transformación de materiales que cumplieron su vida útil en el proceso productivo.
Nuestro ciclo de economía circular inicia en el picking y packing de los productos en nuestros CEDIS, donde
Buscamos aprovechar
el 100% de los Residuos
Generados en nuestra operación.
posteriormente son transportados a tiendas y comercializados. Todo material que sirvió como embalaje de los mismos, es clasificado de acuerdo a su composición.
Dichos materiales ya clasificados son almacenados y retornados a nuestros CEDIS, donde son acopiados y entregados a gestores de residuos correspondientes para su reincorporación en un nuevo ciclo productivo como materia prima en la elaboración de productos de mismos materiales
Enero
2019
Diciembre
2021
hemos aprovechado más de 1.140
toneladas de material reciclable
las cuales se clasifican en:
1´073.153Kg
de cartón
49.259Kg
de plástico
12.640Kg
de metal
5.309Kg
de archivo
15.792Kg
de otros residuos


Residuos post consumo y
responsabilidad social
Estamos comprometidos
con nuestra comunidad
Debido al gran impacto que genera la contaminación por residuos sólidos a nivel nacional e internacional, y el efecto positivo de la separación de residuos desde la fuente, nace nuestro proyecto de canecas de POST CONSUMO. El proyecto consiste en la implementación de puntos ecológicos innovadores, dinámicos y de fácil comprensión, acompañados de comunicaciones que sensibilicen a los consumidores al momento de disponer sus residuos.
El punto ecológico cuenta con tres diferentes canecas
que se clasifican de la siguiente manera:
Caneca
Botella
Caneca
Ordinarios
TOSTAO
CUIDEMOS JUNTOS EL PLANETA
Está destinada para la disposición de botellas plásticas, empaques de plástico y botellas de vidrio.
Está destinada para la disposición de vasos amarillos de bebidas calientes, bolsas de papel, empaques de cartón y de papel.
Está destinada para la disposición de sobrantes alimenticios, residuos líquidos, servilletas y mezcladores.


Esta separación permite el debido aprovechamiento de todos los residuos **mediante el vinculo con Asociaciones de recicladores de oficio.**
dede Enero
de 2021
Que se dio inicio al programa, se han vinculado **12 asociaciones de reciclaje y se han aprovechado 17.108 kg de material, los cuales se clasifican en:**
8.992Kg
de plástico PET
3.803Kg
de polyboard
1.455Kg
de cartón
y el restante en vidrio
Lo que significa que le hemos dado **una segunda oportunidad a:**
361.148Kg
botellas plásticas
507.066Kg
vasos de polyboard
Dejamos una huella
con corazón
En el último trimestre del 2021 realizamos un enlace con el programa **Dejamos Huella con Corazón de la Fundación Cardioinfantil.**
El programa busca tratar patologías cardiovasculares de niños con escasos recursos y de regiones apartadas del país. **Por ende, se realizó una inversión de contenedores para recolección, acopio y venta de tapas plásticas para su total donación.**
Fundación
Cardioinfantil


Residuos alimenticios
Residuos orgánicos
Los residuos orgánicos son residuos biodegradables como: verduras, frutas, entre otros. Estos residuos son almacenados en contenedores herméticos con tapa, ubicadas en nuestras instalaciones para posteriormente ser trasladados a una planta de tratamiento de residuos con la finalidad de la elaboración de compostaje.
Desde el año 2019 se
han compostado
149.896Kg
de residuos orgánicos.
Mermas
Se le conoce a la merma como a aquellos residuos horneados que pierden su vida útil por calidad y que son generados en las tiendas y la planta de producción. La disposición final de merma es de núcleo alimenticio para animales.
En los tres últimos años
se han aprovechado
728.620Kg
de mermas horneadas y crudas.
Borra de café
La borra de café es el material orgánico sobrante de la preparación del café en nuestras maquinas cafeteras y termos. En la jerga colombiana es comúnmente nombrada como el cuncho o ripio del café.
El ciclo de vida de la borra de café inicia en nuestras tiendas justo en la finalización del proceso de la preparación del café, los colaboradores de tiendas están encargados de disponer la borra de café y regresarla a nuestros CEDIS; Cuando las bolsas de café llegan a nuestros CEDIS son almacenadas en contenedores herméticos y posteriormente entregadas a nuestra asociación encargada de la disposición de los residuos, quienes realizan la transformación de la borra de café en compost.
El proyecto inició en el mes de junio del 2021 con el piloto de regreso y devolución de la borra de café en 50 tiendas, a la fecha se realiza la devolución de la borra de café de toda la regional Bogotá.
En el año 2021
aprovechamos
28.417 Kg
de borra de café
Que se transformaron en
7.104Kg
de compostaje que serán dispuestos en nuestro bosque Tostao'


TOSTAO'
eco
Gestión
Conversión
Reducción
Cumplimiento
Eficiencias
Documentos
Conversión A Materiales
Biodegradables
Migración a materiales biodegradables
Siempre pensando en un mejor futuro para todos.
En el año 2021 realizamos la conversión de mezcladores convencionales, fabricados de material plástico a mezcladores ecológicos.
Los mezcladores ecológicos tienen las capacidades físicas y químicas que les permiten una descomposición al ambiente en tiempo más cortos, materias más limpias y seguras para nuestro medio ambiente.
Con esta migración en nuestro sistema, minimizamos impactos asociados a la generación de plásticos de un solo uso como:
Bloqueo de vías fluviales
Afectaciones a la fauna marina
Largos tiempos de descomposición
Además de esto, se realizó la conversión de los pitillos convencionales a pitillos fabricados a partir de papel.
Continuaremos de manera paulatina con los vasos plásticos para las bebidas frías, entre otros materiales y elementos.
Dejamos de disponer en el mercado
2.100 Kg de materiales plásticos.


TOSTAO'
eco
Gestión
Conversión
Reducción
Cumplimiento
Eficiencias
Documentos
Reducción De Impactos
AMBIENTALES
Siembra de árboles
¡Trabajamos por un mejor entorno para todos!
2.400
Árboles
En el municipio de Nemocón, Cundinamarca, específicamente en la mina de sal.
Con esta acción brindaremos un nuevo hábitat a las especies nativas, otorgaremos más toneladas de oxígeno a la atmósfera, mitigaremos la fragmentación del hábitat en el municipio, removeremos dióxido de carbono de la atmósfera, ayudaremos a la regulación climática en la zona, entre otros beneficios que otorga nuestras acciones.
Política ambiental BBI
Sin prisa, pero sin pausa
Gracias a esta política ambiental contamos con 17 planes y programas ambientales.
Capacitaciones y concientización
La educación es la herramienta más importante
Nuestra educación ambiental está enfocada en nuestros colaboradores y clientes, y fundamentada en tres pilares, los cuales son:
Informar acerca de nuestros proyectos
Educar acerca del cuidado del medio ambiente
Educar acerca del cuidado del medio ambiente
Síguenos en nuestras redes sociales para conocer más acerca de nuestro entorno.
Hacemos interesantes publicaciones cada semana.





VARIABLES PARA DETERMINAR EL PRECIO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.

Entorno Económico: Desde el área de terreno o área construida objeto de contrato de arrendamiento se pretenden satisfacer necesidades y servicios requeridos por la comunidad, funcionarios y contratistas que laboran en la sede y

en el edificio, el reporte de mercado nos muestra un promedio de $78.900 x m2, no obstante, y de acuerdo a la información obtenida por la administración del Edificio el metro cuadrado se encuentra alrededor de los $110.000.

Resultado: **(21mts x $110.000)= $2.310.000 + Área Clientes: (Menor a la indicada en el render) para un total de $3.000.000**

El arrendatario presenta la propuesta comercial. La CAR fija las condiciones necesarias para el arrendamiento del espacio objeto de arrendamiento, lo que quiere decir que el futuro arrendatario deberá aceptar los términos que de acuerdo a la normatividad vigente se aplica para este tipo de acuerdo de voluntades, así como para la fijación del canon de arrendamiento.

ESTUDIO DE LA DEMANDA

Para la presente contratación se tuvo como referente los siguientes contratos históricos celebrados por la Corporación en condiciones similares al del objeto del presente estudio:

No. y año	Contratante	contratista	Objeto del contrato	Modalidad	Valor del contrato y forma de pago	Plazo
CAR-SGEN-CTO-ARREN-155-2022	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR.	CLARA CECILIA BUITRAGO PARDO	La Corporación otorga en calidad de arrendamiento el inmueble denominado Restaurante La Parrilla del Neusa ubicado en el parque forestal Embalse del Neusa sector Administración infraestructura perteneciente a los servicios prestados por el parque	Contratación directa	Valor del contrato $14.735.352 Valor de canon $1.227.946	12 meses
CAR-SGEN-CTO-ARREN-154-2022	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR.	Gloria Huertas	La Corporación otorga en calidad de arrendamiento el inmueble denominado Restaurante La Parrilla del Neusa ubicado en el parque forestal Embalse del Neusa sector Administración infraestructura perteneciente a los servicios prestados por el parque	Contratación directa	Valor del contrato $13.914.924 Valor del canon $1.159.577	12 meses
CAR-SGEN-CTO-ARREN-148-2022	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA - CAR.	Maria Elmira Hernandez Garzon	La Corporación concede en calidad de arrendamiento el inmueble denominado Hotel Restaurante denominado El Mirador, ubicado en el Parque Forestal Embalse del Neusa, sector administración	Contratación directa	Valor del contrato $18.250.932 Canon de arrendamiento $1.520.911	12 meses

De igual manera consultada la página del SECOP, se encontraron los siguientes contratos de entidades estatales con condiciones similares a las que la CAR pretende contratar:

No. y año	Contratante	contratista	Objeto del contrato	Modalidad	Valor del contrato y forma de pago	Plazo
CD-0014-DRNO-2021	INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL Y CIENCIAS FORENSES	Restaurante Coma Rico Medellin	Arrendamiento el área locativa con dotación para la prestación del servicio de cafetería y restaurante	Contratacion directa	Valor presupuesto $0 Canon arrendamiento $115.000	1 año
PN MEVIL CD 035 2021	POLICIA METROPOLITANA DE VILLAVICENCIO	Restaurant y parrila Sabor Colombiano	Arrendamiento de un espacio físico para el funcionamiento del restaurante, dentro de las instalaciones de la Policía Metropolitana de Villavicencio	Contratacion directa	Valor presupuesto $9.033.096 Canon de arrendamiento $752.758	12 meses
FNA-SG-CD-106-2021	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	BAUCORT LTDA	Entrega a título de arrendamiento por parte del FNA al ARRENDATARIO, de un espacio físico consistente en una caseta para el funcionamiento de una cafetería de propiedad del ARRENDATARIO	Contratacion directa	Valor presupuesto $22.200.000 Canon arrendaimiento $1.850.000	12 meses
IMCTT-ARRENDAMIENTO-003-2024	INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA Y TURISMO DE TENJO	RICARDO ANTURI CARVAJAL	ARRENDAMIENTO DE LA ZONA DE CAFETERIA PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ALIMENTOS Y BEBIDAS A FUNCIONARIOS, VISITANTES Y USUARIOS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA Y TURISMO DE TENJO	Contratacion directa	Valor presupuesto $0 Canon arrendamiento $508.744	2 MESES
C.A-005-2024	ALCALDIA DE SOPETRAN		CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL NÚMERO 101,	Contratacion directa	Valor presupuesto $0 Valor canon $327.500	12 MESES

				UBICADO EN EL PRIMER PISO DE LA TERMINAL DE TRANSPORTES MUNICIPAL, PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO TIPO CAFETERÍA			
006-ARC-ENAP 2024	ARMADA NACIONAL ESCUELA NAVAL DE CADETES ALMIRANTE PADILLA	HERNAN DE JESUS MONTOYA LUJA	ARRENDAMIENTO DE UN (01) TERRENO CON UN ÁREA DE 100M2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERÍA PARA LA VENTA DE COMIDAS Y BEBIDAS EN LA ENAP	Contratacion directa	Valor presupuesto $10.385.976	36 meses	

REGULATORIO:

El contrato que surja del presente proceso de selección corresponde a:

Artículo 32 de la ley 80 de 1993 el cual señala: *"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 en disposiciones especiales, derivados de la autonomía de la voluntad (...)"*

Artículo 13 ibídem el cual indica *"(...) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley (...)"*

Artículo 40 de la ley 80 de 1993 el cual reza:" *(…) 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 (…)"

Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 numeral 4 literal i.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015, señalando:

(…) 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. (…)

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES regulado en el Título XXVI del Código Civil Colombiano, Libro Tercero, Título I, Capítulo I del Código de Comercio.

Demás normas que las modifiquen adicionen o deroguen.

VIII SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Los contratos de arrendamiento de bien inmueble son celebrados siguiendo las reglas de la modalidad de selección de contratación directa, de conformidad con lo señalado en la ley 1150 de 2007 artículo 2 numeral 4 literal i. Así como, lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que la Dirección Administrativa y Financiera – DAF, ha informado la necesidad de ofrecer un servicio de alimentación de calidad es una acción que fortalece el entorno laboral, generando un impacto positivo tanto en el bienestar de los funcionarios como en la eficiencia en la ejecución de los proyectos y tareas asignadas a la Corporación.

Tostao Café y Pan constituye una opción que satistace la necesidad descrita en previamente en este documento, bajo criterios de calidad y que se destaca como la opción más favorable para la compraventa de productos de cafeteria, destinados al consumo humano , tal es el caso de bebidas calientes como el Latte, Cappuccino, y americano, lo cual hace que Tostao Café y Pan sea una opción muy competitiva para los consumidores que buscan calidad a un precio más accesible. Es una compañía líder en el área de alimentos y bebidas, con amplia experiencia en la manipulación, conservación y distribución de alimentos, para que surta, administre y atienda este espacio.

Asi mismo, esta empresa cuenta con el programa **Eco Tostao** el cual representa una alianza estratégica sumamente beneficiosa para la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), alineándose de manera directa con la misión de la entidad de promover el desarrollo sostenible, la preservación del medio ambiente y el aprovechamiento responsable de los recursos naturales. La implementación de este programa dentro de la CAR no solo mejora la calidad de vida de sus funcionarios, sino que también refuerza los principios ambientales que la corporación tiene como eje fundamental de su operación.

Eco Tostao se destaca por su compromiso con la sostenibilidad a través de diversas acciones que contribuyen a la reducción del impacto ambiental. En primer lugar, promueve el uso de materiales biodegradables y reciclables en sus productos y empaques, minimizando la generación de residuos y contribuyendo directamente a la disminución de la huella de carbono. Esto se alinea perfectamente con las políticas ambientales que la CAR fomenta en su jurisdicción, en tanto que la utilización de envases y utensilios ecoamigables refuerza la responsabilidad de la entidad frente al manejo adecuado de residuos y la disminución de plásticos de un solo uso. Este enfoque contribuye a la defensa del patrimonio natural del país, uno de los pilares fundamentales de la CAR.

Además, Eco Tostao apoya la compra responsable de insumos, como café y otros productos agrícolas, de manera que trabaja con proveedores locales que cumplen con estándares de sostenibilidad y comercio justo. Esta práctica no solo beneficia a las comunidades rurales, sino que también fomenta el desarrollo sostenible de los territorios bajo la jurisdicción de la CAR. De esta manera, la corporación no solo proporciona bienestar a sus empleados a través del acceso a alimentos y bebidas de calidad, sino que impulsa una cadena de suministro responsable que potencia la economía circular y la conservación de los ecosistemas locales.

Otro aspecto clave es la integración del programa Eco Tostao con la educación ambiental, área en la cual la CAR juega un rol protagónico. Eco Tostao promueve la sensibilización sobre prácticas de consumo consciente entre sus usuarios, fomentando una cultura ambiental en los espacios donde opera. Esto refuerza las acciones que la CAR realiza en la promoción de la cultura ambiental dentro de su propia entidad y entre las comunidades que impacta. La presencia de Eco Tostao dentro de las instalaciones de la CAR permitiría impulsar campañas educativas sobre la importancia del consumo sostenible, el reciclaje y la reducción de residuos, potenciando el mensaje que la corporación busca transmitir en su gestión diaria.

Finalmente, el programa Eco Tostao respalda la misión de la Dirección Administrativa y Financiera de la CAR, cuyo objetivo es asegurar un ambiente de trabajo óptimo y sustentable. Al ofrecer un servicio que prioriza tanto el bienestar de los empleados como la responsabilidad ambiental, la alianza con Eco Tostao se traduce en un entorno laboral más

saludable, moderno y alineado con los principios de la entidad. Esto no solo mejora la calidad de vida y la productividad de los empleados de la CAR, sino que proyecta una imagen institucional coherente con los principios de sostenibilidad y cuidado ambiental que rigen la actividad de la corporación.

En conclusión, el programa Eco Tostao ofrece beneficios tangibles y estratégicos para la CAR al alinearse con su misión de proteger el medio ambiente, fomentar el desarrollo sostenible y garantizar el bienestar de los funcionarios. Esta alianza es un claro reflejo del compromiso de la CAR con prácticas que no solo son ambientalmente responsables, sino que también fortalecen la eficiencia y el cumplimiento de sus objetivos institucionales.

De acuerdo a lo anterior se concluye que el contratista seleccionado se ajusta a las necesidades de la Entidad:

CONTRATISTA SELECCIONADO	DIRECCIÓN	OBSERVACIONES
BBI Colombia SAS-TOSTAO	KILOMETRO 2.5 VEREDA CANAVITA VÍA COLPAPEL PARQUE EMPRESARIAL BUENOS AIRES - TOCANCIPÁ	ofrece beneficios tangibles y estratégicos para la CAR al alinearse con su misión de proteger el medio ambiente, fomentar el desarrollo sostenible y garantizar el bienestar de los funcionarios

IX ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

Ley 1150 de 2007, artículo 4 en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, y en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Proceso de Contratación Circular 8. (VER ANEXO DE MATRIZ DE RIESGO).

MATRIZ DE RIESGOS.

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria	Sujeto Responsable	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto despues del tratamiento					Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión		
													Probabilidad	Impacto	3	Categoria	Afecta la ejecución del contrato?				Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad	¿Cuando?
1	General	Interno	Ejecución	Riesgo financiero	incumplimiento de las obligaciones del contrato de arriendo por parte del arrendatario	Pérdida de control operacional relacionada con el objeto del contrato	(2)improbable	(3) moderado	5	Riesgo medio	ARRENDATARIO	Seguimiento por parte del supervisor	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	SI	ARRENDADOR	Una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	Supervision mediante requerimientos emiods por contratante	permanentes	durante la ejecucion del contrato
2	General	Interno	Ejecución	Riesgo operacional	incumplimiento en el pago del valor del canon de arrendamiento en los términos acordados	Perdida del ingreso del canon por el arrendamiento. Incumplimiento de los acuerdos del contrato de arriendo	(2)improbable	(3) moderado	5	Riesgo medio	ARRENDATARIO	seguimiento a los registros y soportes de pago del canon de arriendo	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	SI	ARRENDADOR	Una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	Seguimiento de supervisor.mediante requerimientos emitidos por el contratante	permanentes	durante la ejecucion del contrato
3	General	Interno	Ejecucion	Riesgo operacional	uso del inmueble para distinto al del objeto contractual	Pérdida de control operacional relacionada con el contrato de arriendo	(2)improbable	(3) moderado	5	Riesgo medio	ARRENDATARIO	seguimiento y visita realizadas por el supervisor del contrato	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	Si	ARRENDADOR	Una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	Seguimiento de supervisor.mediante requerimientos emitidos por el contratante	permanentes	durante la ejecucion del contrato

4	General	interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	no establecer las medidas de contencion, mitigacion, contro, medidas de monitoreo y seguimiento, planes de contingencia y actividades de prevencion del cuidado de personas y de la infraestructura	incumplimientos de normativa y legislacion vigente.	(2)improbables	(3) moderado	5	Riesgo medio	ARRENDATARIO	visitas de inspeccion en HSEQ, verificacion y revision documental de Plan de emergencia y medidas de seguridad establecidas por el arrendatario	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	Si	ARRENDADOR	una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	Seguimiento de supervisor.mediante requerimientos emitidos por el contratante, registros de inspeccion.	permanentes	durante la ejecucion del contrato
5	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	falta de disposicion e implementacion de las medidas higienicas para la preparacion de alimentos, contar con los certificados de forma parcial o sesgada.	incumplimiento de la normatividad vigente para la higiene en la manipulacion, almacenamiento y preparacion de alimentos	(2) improbable	(3) moderado	5	Riesgo Medio	ARRENDATARIO	supervision, registros correspondiente exigidos en la manipulacion de alimentos	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	si	ARRENDADOR	una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	seguimiento de supervisor mediante requerimientos emitidos por el contratante	mensual	durante la ejecucion del contrato
6	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	mantener las inslataciones entregadas en arrendamiento, en mal estado, sin asumir los costos de las reparaciones necesarias y las locativas	daño y deterioro de las instalaciones entregadas al arrendatario. Falta de condiciones seguras para las personas que permanencen o ingresan a las diferentes areas	(2) improbable	(4)Mayor	6	Riesgo alto	ARRENDATARIO	monitoreo periodico para determinar los riesgos, visitas de inspeccion y seguimiento por parte del supervisor. Actas de inspeccion y registro	(1) raro	(1) Insignificante	2	Riesgo Bajo	si	ARRENDATARIO	una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	seguimiento de supervisor mediante requerimientos emitidos por el contratante	mensual	durante la ejecucion del contrato
7	General	interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	riesgo de intoxicacion por algun tipo de visitante interno o externo que consuma alimentos	intoxicacion o muerte - provocando demandas contra la entidad	(2) improbable	()Moderado	5	Riesgo alto	ARRENDATARIO	solicitud de poliza de responsabilidad civil extracontractual	(1) raro	(2) menor	3	Riesgo Bajo	SI	ARRENDATARIO	una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	seguimiento de supervisor mediante requerimientos emitidos por el contratante	permanente	durante la ejecucion del contrato
8	Especifico	Interno	ejecución	Riesgos Operacionales	riesgo asociado a que el arrendador requiera del inmueble antes de la fecha de terminacion del contrato	suspension del servicio	(2) improbable	(4) mayor	6	Riesgo alto	ARRENDADOR	modificacion del contrato	(1) raro	(1) Insignificante	2	Riesgo Bajo	si	ARRENDADOR / ARRENDATARIO	Una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	seguimiento mediante entregas del informe de supervision	mensual	cuando se considere necesario
9	Especifico	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	fallas en la infraestructura fisica del inmueble	generacion de costos de traslado debido a la reubicacion del punto, suspension del servicio	(2) improbable	(4)Mayor	6	Riesgo alto	ARRENDADOR/ ARRENDATARIO	realizar mantenimiento de la infraestructura	(1) raro	(1) Insignificante	2	Riesgo Bajo	si	ARRENDADOR	una vez suscrita el acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato	Inspeccion constante de la infraestructura	mensual	cuando se considere necesario

Con el fin de amparar los perjuicios de naturaleza contractual derivados de la ejecución del contrato deberá constituirse a favor de la Corporación como instrumento de cobertura del riesgo y en calidad de garantía, una póliza(s) de seguros que ampare(n) los riesgos derivados del incumplimiento de sus obligaciones, así:

AMPARO	PORCENTAJE	VIGENCIA
Cumplimiento	10%	Por el plazo del contrato y cuatro (04) meses más
Pago de salarios, prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales	10%	Por el plazo del contrato y tres (3) años mas
Responsabilidad Civil Extracontractual	Equivalente a 200 SMMLV	Igual al plazo de ejecución del contrato.

Nota: En todo caso, el contratista se compromete a ajustar la vigencia y el valor del amparo de la garantía en el evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015.

El contratista deberá anexar el comprobante de pago de la prima del seguro de cumplimiento.

El contratista está obligado a restablecer el valor de la garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la entidad, así como a ampliar las garantías en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la garantía por parte del contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

Nota: En todo caso, el contratista se compromete a ajustar la vigencia y el valor del amparo de la garantía en el evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, en virtud de lo consagrado en el artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015

X. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

Según la consulta realizada utilizando como guía el Manual de Acuerdo Comerciales de Colombia Compra Eficiente la excepción a la aplicación de acuerdos comerciales es aplicable en el arrendamiento de bienes inmuebles, por lo que se concluye que para el contrato que se pretende suscribir no aplican las obligaciones surgidas en virtud de los acuerdos comerciales.

GABRIEL ALEJANDRO ALVAREZ SIERRA
DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO

Proyectó: Jenny Lizette Orjuela Orjuela – Contratista DAF
Revisó: Sandra Viviana Garzón Moreno- Contratista DAF
Mauricio Carrillo López- Contratista DAF
Aprobó: Nelly Yolanda Russi Quiroga – Directora Operativa Administrativa y Financiera