

 Empresa Industrial y Comercial Lotería de Cundinamarca Los Lunes, Hágase Rico	Estudios Previos	Código: 130-GC-F002 Versión: 2 Fecha: 16/08/2018 Página: 1 de 11
---	--------------------------------	---

GENERALIDADES DEL ESTUDIO	
OFICINA SOLICITANTE:	SECRETARÍA GENERAL
FECHA DE ELABORACIÓN:	MAYO 2025
RESPONSABLE:	KATHERINE GÓMEZ AGUDELO, SECRETARIA GENERAL
La Secretaría General procede a realizar los estudios previos atendiendo al principio de planeación de la siguiente manera:	
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	
La Empresa Industrial y Comercial Lotería de Cundinamarca, es una empresa descentralizada del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, con patrimonio independiente, vinculada a la Secretaría de Hacienda, titular de las rentas del monopolio rentístico de juegos de suerte y azar. De acuerdo con resolución 0049 de 2021, "Por El Cual Se Expide el Manual Especifico De Funciones Y De Competencias Laborales Para Los Empleos Públicos De La Empresa Industrial y Comercial Lotería de Cundinamarca Y Se Dictan Otras Disposiciones", uno de los objetivos de la secretaria general es el de administrar los recursos físicos de la empresa, pero adicionalmente a ello diseñar y hacer seguimiento a los programas para el bienestar social de sus trabajadores y contratistas. En el artículo 4, en el ítem 1, 2 y 3 ibídem, define las funciones de la secretaria general, siendo competente en, "1. Administrar, ejecutar y evaluar el desarrollo de los programas, proyectos y actividades relacionadas con los recursos humanos, financieros y físicos de la Empresa. 2. Diseñar y hacer seguimiento a los programas de desarrollo humano, seguimiento al desempeño, bienestar social, capacitación y salud ocupacional de la empresa. 3. Coadyuvar a la Gerencia General en la determinación de políticas, planes y programas relacionadas con el manejo de recursos humanos, físicos y financieros de la Empresa." De acuerdo con lo anterior, la secretaria general, deberá tomar acciones y medidas que propendan la buena administración de los bienes de la empresa,	



Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 2 de 11

pero sobre todo que sea un lugar óptimo, seguro y tranquilo para quienes prestan sus servicios y ejercen sus labores.

Que las instalaciones de la Lotería de Cundinamarca, ubicados en la Carrera 30 #49ª-10 ya cumplieron su vida útil, se encuentran deterioradas y desgastadas, por tanto son susceptibles de reparación y/o adaptación.

Que desde la Gerencia General en coadyuvancia con la Secretaría General, se impulsó el proyecto de la remodelación del edificio de la Lotería de Cundinamarca ubicada en la Carrera 30 #49ª- 10., con la finalidad de brindarle seguridad, bienestar y confort a todos los trabajadores y contratistas.

Que mientras nuestro edificio se remodela, renueva, y se reforma, se hace necesario arrendar una oficina para que la Lotería de Cundinamarca siga funcionando con total normalidad.

Por los motivos expuestos, se hace necesario arrendar lo más pronto posible un bien inmueble con capacidad para alrededor de cincuenta (50) personas.

Para lo anterior, la Empresa requiere firmar un contrato de arrendamiento, que tenga por objeto el uso y goce de un bien inmueble.

La selección del bien inmueble a arrendarse lo hará la empresa de acuerdo con los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

La Lotería de Cundinamarca, actualmente no cuenta con bienes inmuebles desocupados, en caso de que los tuviese, no cuentan con la infraestructura necesaria para el cumplimiento de la misión y función de la misma.

En este sentido y en cumplimiento de las funciones de la secretaria general de la empresa, se requiere adelantar un contrato de arrendamiento para brindar así espacios seguros, cómodos, confortables y funcionales a nuestros trabajadores y contratistas.

El contrato de arrendamiento se hará mediante la modalidad de contratación directa, a la luz de lo dispuesto en el numeral 10 del párrafo primero del



artículo 29 del acuerdo número 13 del 2024 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL LOTERÍA DE CUNDINAMARCA", el cual me permito citar textualmente:

*"(...) **Parágrafo primero.** Independientemente de su cuantía, procederá esta modalidad de contratación en los siguientes casos:*

(...)

10. Contratos de arrendamiento de inmuebles o concesión de espacios.

(...)"

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES

2.1 OBJETO: El ARRENDADOR entregará al ARRENDATARIO a título de arrendamiento, y este recibe de aquel al mismo tiempo a título de ARRENDATARIO los bienes inmuebles identificados como oficina 301 y 501, con folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1578106 y 50C-1578108 respectivamente y los cuales hacen parte del edificio PROGRESO LEASING ubicado en la calle 90 # 18-16 y en la carrera 18 #90-11 de la ciudad de Bogotá D.C.

2.2. ALCANCE DEL OBJETO: Contrato de arrendamiento entre la LOTERÍA DE CUNDINAMARCA y la EMPRESA CM7 INVERSIONES S.A.S. para el uso y goce de los siguientes bienes inmuebles:

- Oficina número 301 con extensión de 283.58m/2 de superficie, ubicado en el tercer piso del edificio Progreso Leasing ubicado en la Calle 90 # 18-16 y en la Carrera 18 #90-11 en la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1578106, según lo estipula el certificado de tradición y libertad que se adjunta y hace parte integral de este documento.
- Oficina número 501 con extensión de 246.35 m/2 de superficie, ubicado en el quinto piso del edificio Progreso Leasing ubicado en la Calle 90 # 18-16 y en la Carrera 18 #90-11 en la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1578108, según lo estipula el certificado de tradición y libertad que se adjuntan y hacen parte integral de este documento.



Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 4 de 11

2.2 IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

CÓDIGO	NOMBRE
80131500	Servicios de arrendamiento de inmuebles.

2.3 TIPO DE CONTRATO: Contrato de arrendamiento.

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN: Plazo de ejecución será de seis (6) meses a partir de la firma de acta de inicio, sin que exceda el 31 de diciembre de 2025.

2.5 LUGAR DE EJECUCIÓN: Bogotá D.C

2.6 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES M/CTE. (\$192.000.0000).

2.7 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR A CONTRATAR: Se realizó un estudio del sector y de mercado, se estima para el presente contrato un presupuesto, de CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES M/CTE. (\$192.000.0000). Lo anterior, teniendo en cuenta la ubicación, calidad y precio del arrendamiento de los bienes inmuebles.

2.8 RESPALDO PRESUPUESTAL:

NUMERO DEL CDP	RUBRO-FUENTE	NOMBRE	VALOR
462	2.1.2.02.02.007.03	Servicios de arrendamiento o alquiler	CIENTO NOVENTA Y DOS MILLONES M/CTE. (\$192.000.0000).
TOTAL			\$192.000.0000

 Empresa Industrial y Comercial Lotería de Cundinamarca Los Lunes, Hágase Rico	Estudios Previos	Código: 130-GC-F002 Versión: 2 Fecha: 16/08/2018 Página: 5 de 11
---	--------------------------------	---

2.9 FORMA DE PAGO: El precio del canon conviene en la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$18.000.000) más IVA correspondiente que sería la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE. (\$3.420.000).

Adicionalmente, el promitente arrendatario promete asumir el costo de la administración del edificio que será la suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.(\$10.580.000)

Para un total de seis pagos mensuales de TREINTA Y DOS MILLONES M/CTE. (\$32.000.000).

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACION

Modalidad de selección: Contratación Directa.

La presente contratación se adelantará por el procedimiento de contratación directa señalado en el artículo 29 del Manual de Contratación de la Empresa Industria y Comercial Lotería de Cundinamarca, Acuerdo 13 de 2024, en razón a que independiente de la cuantía del proceso, se podrá contratar directamente:

*"(...) 10. Contratos de arrendamiento de inmuebles o concesión de espacios.
(...)"*

4. FACTORES DE SELECCIÓN

PERFIL Y CALIDAD DEL PROPONENTE: Persona natural o jurídica con experiencia relacionada con el objeto contractual y que garantice la seriedad y cumplimiento en el proceso de selección.

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE: Debe tener mínimo un (1) certificación de un contrato celebrado con Empresas públicas y/o privadas con objeto similar, y plazo igual o superior.

4.1. DOCUMENTOS JURÍDICOS:



Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 6 de 11

El proponente deberá aportar junto con su propuesta de servicios los siguientes documentos:

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante.
2. Certificado de existencia y representación legal (si es del caso).
3. Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la República (Vigente al momento de la presentación de la oferta) en caso de persona jurídica se debe presentar el del representante legal y el de la empresa.
4. Certificado de antecedentes fiscales la Contraloría General de la República (Vigente al momento de la presentación de la oferta) en caso de persona jurídica se debe presentar el del representante legal y el de la empresa.
5. Antecedentes Judiciales (Vigente al momento de la presentación de la oferta) en caso de persona jurídica se debe presentar el del representante legal y el de la empresa.
6. Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC.
7. Libreta Militar del representante legal (Menor de 50 años)
8. Rut
9. Pago de Seguridad Social y Parafiscales.
10. Hoja de Vida de la función Pública.
11. Certificación bancaria.
12. Autorización de datos personales.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES



**Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico**

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 7 de 11

5.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA/ARRENDADOR

1. Obrar con lealtad, responsabilidad y buena fe durante la ejecución del contrato.
2. Cumplir con el objeto y obligaciones del contrato, presentando los informes sobre el cumplimiento de éste al supervisor del contrato.
3. Tener en cuenta las observaciones y recomendaciones que formule el supervisor del contrato y el Gerente General, con el fin de que el bien y/o servicio se entregue a entera satisfacción de la Empresa.
4. Pagar los impuestos si a ello hubiere lugar.
5. Hacer todas las recomendaciones que considere necesarias en relación con el desarrollo y ejecución del contrato.
6. No ofrecer ni dar sobornos ni ninguna otra forma de halago a ningún funcionario público, en relación con su propuesta, con el proceso de contratación, ni con la ejecución del contrato que pueda celebrarse como resultado de su propuesta.
7. No efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto o como efecto la colusión en el presente proceso de contratación.
8. Dar cumplimiento al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
9. Mantener indemne a la Empresa frente a reclamaciones judiciales y extrajudiciales por los daños y perjuicios que se deriven de los actos, omisiones o hechos ocasionados por las personas que sean sub-contratistas o dependan del contratista.
10. Satisfacer las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.
11. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato.
12. Ejecutar las medidas especiales de control que le imparta el supervisor.
13. del contrato designado por la Lotería de Cundinamarca y a desempeñar las demás actividades que sean necesarias para lograr un total y adecuado cumplimiento de sus obligaciones, aunque no estén específicamente señaladas.
14. Dar estricto cumplimiento a los términos pactados en el contrato.
15. Cumplir con las especificaciones técnicas de la propuesta.



Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 8 de 11

16. Informar oportunamente y por escrito al contratante, a través del supervisor del contrato, los inconvenientes que afecten la ejecución del contrato.
17. Será por cuenta del contratista todos los salarios y prestaciones del personal a su servicio.

5.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA/ARRENDADOR

1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble en la fecha de celebración de este contrato.
2. Permitir al ARRENDATARIO el uso, goce y disfrute del inmueble de manera pacífica mientras permanezca vigente el contrato y abstenerse de perturbar el uso de este.
3. Pagar los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la propiedad del inmueble.
4. Realizar bajo su costo y riesgo las reparaciones del inmueble que no tengan la naturaleza de locativas y que sean necesarias para mantener la estructura del mismo en las condiciones de servir para los fines pactados de este Contrato y que no sean imputables al ARRENDATARIO, dentro de un término no mayor a quince (15) días calendario, o el tiempo que corresponda de acuerdo con la magnitud del arreglo de conformidad con el informe técnico que se expida por parte del servicio técnico respectivo de CM7INVERSIONES S.A.S., siguientes a la comunicación efectuada por el ARRENDATARIO sobre cualquier evento que haga imprescindible la realización de este tipo de reparaciones.
5. Informar al ARRENDATARIO de cualquier proceso judicial en relación con el inmueble y que pueda afectar la vigencia del contrato.

6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS.

TIPIFICACIÓN RIESGO	DEL	RIESGO DE CARÁCTER JURÍDICO
Estimación del riesgo:		En la ejecución del contrato puede presentarse la modificación alguna de los regímenes jurídicos a los que se encuentra



Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 9 de 11

		sujeto el contrato, modificaciones que son de obligatorio cumplimiento y que no dependen de la voluntad de la Administración. Sin embargo, pueden afectar el equilibrio económico del contrato.
Asignación del riesgo		CONTRATISTA
Mecanismo de cobertura	de	Se llevará a cabo una permanente vigilancia de los cambios normativos que afecten la ejecución del contrato y se aplicarán las normas de obligatorio cumplimiento a que haya lugar.
Justificación:		Todo cambio o modificación en los regímenes descritos anteriormente que afecten el contrato o las condiciones pactadas en él, son de obligatorio cumplimiento, sin que medie negociación alguna con el CONTRATISTA, toda vez que la Lotería no tiene facultad para transar apartes normativos.
TIPIFICACIÓN DEL RIESGO		RIESGO TRIBUTARIO
Estimación del riesgo:		El contratista al momento de presentar su propuesta deberá incluir los de que todos aquellos tributos, tasas o contribuciones que se generen antes de la presentación de la oferta quedan incluidos en la misma.
Asignación del riesgo:		CONTRATISTA
Mecanismo de cobertura	de	En la minuta del contrato a suscribirse por la parte se deberá consagrar una cláusula que estipule expresamente que el contratista no podrá reclamar ningún mayor valor como consecuencia de su desconocimiento de la existencia del tributo, tasa o contribución generado antes de la presentación de su oferta.
Justificación		Los tributos, tasas y contribuciones que hayan sido aprobados por las respectivas



Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 10 de 11

	Corporaciones públicas, solo serán asumidos por los contratistas si dicha aprobación se surtió con anterioridad a la presentación de la oferta y ellos no podrán con posterioridad demandar un posible desequilibrio económico del contrato, por cuanto tienen la carga de haber conocido de su existencia al momento de formular su propuesta. Sólo si el tributo, tasa o contribución se aprueba por la respectiva corporación pública con posterioridad a la presentación de la oferta, sería la Empresa estatal en virtud del principio de solidaridad constitucional que repararía hasta el punto de no pérdida al contratista en aplicación del numeral 1º del artículo 5º de la ley 80 de 1993.	
TIPIFICACION DEL RIESGO	RIESGO FINANCIERO	
Estimación del riesgo	Devaluación del peso colombiano. Debido a las reglas de la economía, el peso colombiano sufre la pérdida de su poder adquisitivo, se advierte que los proponentes al momento de la elaboración de la oferta económica deben realizar los cálculos incluyendo la pérdida del poder adquisitivo o el fenómeno de devaluación del peso colombiano, teniendo en cuenta que al momento de presentar la oferta el contratista asume este fenómeno y durante la ejecución del contrato no podrá presentar reclamaciones sobre este concepto.	
Asignación del riesgo	CONTRATISTA	
Mecanismo de cobertura	Se advierte que la devaluación del peso es una contingencia estudiada por el contratista al momento de la elaboración de la oferta, por lo tanto, la Empresa no reconocerá suma alguna derivada de la pérdida del poder	



**Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico**

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 11 de 11

	adquisitivo de la propuesta presentada por el contratista.
Justificación	Si bien la devaluación del peso colombiano es una constante que se ocasiona de manera mensual y así lo certifica el DANE, el contratista debe realizar su análisis financiero a fin de determinar cómo conserva el valor de su oferta sin que se deprecie, de tal manera que cuando presente su propuesta al Estado, ya incluya esta variable. De igual manera le permite hacer propuestas sacrificando este componente con el fin de que le adjudique el contrato y de esta manera asumiendo el riesgo devaluativo del peso.
Justificación	Los tributos, tasas y contribuciones que hayan sido aprobados por las respectivas corporaciones públicas, solo serán asumidos por los contratistas si dicha aprobación se surtió con anterioridad a la presentación de la oferta y ellos no podrán con posterioridad demandar un posible desequilibrio económico del contrato, por cuanto tienen la carga de haber conocido de su existencia al momento de formular su propuesta. Sólo si el tributo, tasa o contribución se aprueba por la respectiva corporación pública con posterioridad a la presentación de la oferta, sería la Empresa estatal en virtud del principio de solidaridad constitucional que repararía hasta el punto de no pérdida al contratista en aplicación del numeral 1° del artículo 5° de la ley 80 de 1993.
7. ANALISIS DE EXIGENCIA DE GARANTIAS	



**Empresa Industrial y Comercial
Lotería de Cundinamarca
Los Lunes, Hágase Rico**

Estudios Previos

Código: 130-GC-F002
Versión: 2
Fecha: 16/08/2018
Página: 12 de 11

De acuerdo con lo señalado en el artículo 45 del Manual Interno de Contratación, Acuerdo No. 13 de 2024, en el cual se establece lo siguiente:

*"La Empresa Industrial y Comercial Lotería de Cundinamarca, **podrá** requerir en los procesos de contratación, la constitución de las siguientes garantías (...)", y que una vez revisado el riesgo contractual no se evidencia la necesidad de constituir pólizas.*

Adicionalmente, al ser un contrato de arrendamiento, en el cual la Empresa Industrial y Comercial Lotería de Cundinamarca, funge como arrendatario, y tendrá la tenencia de los bienes inmuebles, no se considera necesario solicitar al contratista póliza alguna.

8. DESIGNACIÓN DE SUPERVISOR

Nombre del interventor o supervisor:	KATHERINE GÓMEZ AGUDELO
Dependencia:	SECRETARÍA GENERAL
Cargo:	SECRETARIA GENERAL

RESPONSABLE


Nombre: KATHERINE GÓMEZ AGUDELO

Proyectó: Geraldine Paola Ayala Gentile, Contratista

Revisó: Luis Eduar Zambrano-Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Katherine Gómez Agudelo, Secretaria General