FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS	
Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles
FECHA	Enero de 2026
OBJETO	El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un lote de tres mil cuatro punto treinta metros cuadrados (3004.30 M2), correspondiente al Lote 5 parqueadero de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la Avenida Calle 66 No. 68 B - 02, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1938611 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP catastral AAA0254OTTO, incluidas sus mejoras y anexidades.
PLAZO DE EJECUCION	Cinco años

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Constitución Política consagro en el artículo 2 como fines del Estado, *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación (...)"*

A su vez el artículo 209, ibídem, dispone que, *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones y que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (...)"*

Además, la Ley 80 de 1993 tiene por objeto disponer las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales; en su artículo 13 señala que *"Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2º del presente estatuto se regirán por las 11 disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley".*

El artículo 32 de la mencionada Ley, establece que *"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad".*

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C. Sede Administrativa
Torre Beneficencia, Piso 6. Teléfono: 601 749 1114/15
Código Postal: 111321 – www.beneficenciacundinamarca.gov.co
contactenos-benecun@cundinamarca.gov.co
FB.https://rb.gy/j5x29m Youtube: beneficenciacundinamarca1089
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

En relación con los artículos 40 y 41 Ibídem, se establece que las condiciones de los contratos estatales serán acordadas con las normas civiles, comerciales y las previstas en la mencionada ley, en concordancia con su esencia y naturaleza. Además, se perfeccionan cuando se logra un acuerdo sobre el objeto, contraprestación y se eleve por escrito.

El artículo 77 ibídem, además, establece que, en cuanto sean compatibles con la finalidad y los principios de la misma ley, las normas que rigen los procedimientos y actuaciones en la función administrativa serán aplicables en las actuaciones contractuales, y en ausencia de ellas, serán aplicables las del Código General del Proceso.

Que, el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa.

Que, conforme a lo establecido en el Decreto Ordenanzal N°. 430 de 2020, la naturaleza jurídica para la Beneficencia, en un establecimiento público del sector descentralizado del Orden Departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Social.

La Misión de la Beneficencia de Cundinamarca, es prestar servicios sociales de acuerdo con los lineamientos legales, en relación con las destinaciones propias de sus legados y donaciones, a la población infantil, juvenil, de tercera edad y discapacidad más pobre y vulnerable del Departamento de Cundinamarca, y de los territorios que se convenga, mediante programas orientados a la atención integral de población víctima de la violencia, a la protección, prevención, restablecimientos de derechos, reincorporación y reintegración a la vida social y familiar, de conformidad con la normatividad vigente, garantizando el principio de responsabilidad social mediante una eficiente y eficaz administración de los bienes legados, donaciones, rentas y demás recursos financieros que permitan dar sostenibilidad a los programas sociales.

Que los numerales 6.5 y 6.9 del artículo 6 del mencionado Decreto, fijo dentro de las funciones entre otras la de, *"Administrar, en los términos previstos en la Constitución Política, la ley, los reglamentos y los legados, los bienes que a título oneroso o gratuito que posea tales como donaciones o legados, o aquellos que llegue a poseer", así como, "Administrar sus bienes inmuebles, ejerciendo los actos de disposición, con el fin de salvaguardar su patrimonio, hacerlos más rentables y asegurar el cumplimiento de su objeto y de las obligaciones legales a su cargo".*

En este orden de ideas, la Beneficencia de Cundinamarca actualmente tiene dentro de sus activos, entre otros, un bien inmueble ubicado en la Avenida Calle 66 No. 68 B - 02, identificado con matrícula inmobiliaria

No. 50C-1938611 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP catastral AAA0254OTTO.

Que la Beneficencia de Cundinamarca realizo el desenglobe del predio mediante Escritura Pública No. 1257 del 13 de mayo de 2015, protocolizada en la Notaria 76 de Bogotá e inscrita en registro el día 10 de junio de 2015, tal como consta en la anotación uno del folio de matrícula 50C-1938611.

Por lo anterior, y conforme a las competencias de la entidad, se hace necesario la generación de ingresos para financiar su objeto misional en atención a la situación financiera que atraviesa, con el fin de generar recursos suficientes que respalden su funcionamiento y proyectos de inversión, se llegó a la conclusión de suscribir un contrato de arrendamiento, para que el inmueble no salga del patrimonio, pero si incrementen sus activos, razón por la cual, se dará en arriendo un lote de tres mil cuatro punto treinta metros cuadrados (3004.30 M2), correspondiente al Lote 5 parqueadero de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la Avenida Calle 66 No. 68 B - 02, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1938611 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP catastral AAA0254OTTO.

Conforme con lo expuesto, la Beneficencia de Cundinamarca subsidia proyectos y programas orientados a la atención integral de población víctima de la violencia, a la protección, prevención, restablecimientos de derechos, reincorporación y reintegración a la vida social y familiar, garantizando el principio de responsabilidad social, mediante una eficiente y eficaz administración de los bienes legados, donaciones, rentas y demás recursos financieros que permitan dar sostenibilidad a dichos programas sociales y de funcionamiento.

2. OBJETO A CONTRATAR

El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un lote de tres mil cuatro punto treinta metros cuadrados (3004.30 M2), correspondiente al Lote 5 parqueadero de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la Avenida Calle 66 No. 68 B - 02, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1938611 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP catastral AAA0254OTTO, incluidas sus mejoras y anexidades.

2.1. ALCANCE

El arrendamiento versará exclusivamente sobre el lote que se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1938611 de la ciudad de Bogotá, y su uso será exclusivamente para uso comercial.

El inmueble que será entregado en arrendamiento cuenta con los siguientes linderos los cuales se encuentran contenidos en la Escritura Publica No. 1257 del 13 de mayo de 2015 de la Notaria setenta y seis (76) del círculo de Bogotá D.C y se encuentran delimitado así:

LOTE 5-PARQUEADERO- KR 68B POR AC 66- CALLE 67B No. 68 a – 05, dirección actual, con un área de tres mil cuatro metros con treinta centímetros (3004.30 m2), Alinderado de la siguiente manera por el **NORTE:** Partiendo del punto 12 hasta el punto 13 en línea recta y distancia de treinta y dos metros con ochenta y cinco centímetros (32.85 m) y lindado con zona verde. **ORIENTE:** Partiendo del punto 14 hasta el punto 1 pasando por los puntos 14 en líneas rectas y distancias parciales de treinta y cuatro metros con ochenta y tres centímetros (34.83 m), y sesenta y un metros con cuarenta y siete centímetros (61.47 m) respectivamente lindando con propiedad particular. **SUR:** Partiendo del punto del punto 1 hasta el punto 7, pasando por los puntos 2,3,4,5,6, en línea recta y distancias parciales de ocho metros con veintitrés centímetros (8.23 m), ocho metros con cuarenta y siete (8.47 m), siete metros con noventa y cuatro centímetros (7.94 m), cero treinta y ocho centímetros (0.38 m), cinco metros con cuarenta y tres centímetros (5.43 m) y tres metros con ochenta y nueve centímetros (3.89 m) respectivamente lindado con calle 66. **OCCIDENTE:** Partiendo del punto 7 hasta el punto 12 pasando por los puntos 8, 9, 10,11 en líneas rectas y distancias parciales de cincuenta y cinco metros con cero dos centímetros (55.02 m), seis metros con cero ocho centímetros (6.08 m), cuatro metros con cincuenta y nueve centímetros (4.59 m) dos metros con dieciséis centímetros (2.16 m), veintiocho metros con ochenta y un centímetros (28.81 m) lindando con barrio Bellavista Occidental y cierra.

PARAGRAFO: El predio se entrega como cuerpo cierto con sus mejoras y anexidades.

2.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

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

Clasificación UNSPSC Según el clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificación, el objeto contractual se enmarca en el siguiente código de Clasificador de Bienes y Servicio.

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase
80131500	F	80000000 servicios de gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 servicios Inmobiliarios	80131500 alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.3. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles

3. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO

1. Cumplir con el objeto del contrato dentro del término y las condiciones acordadas.
2. Atender las peticiones y consultas que le indique el supervisor y se relacionen con el objeto del contrato.
3. Presentar los informes que le indique el supervisor.
4. Cumplir las indicaciones, recomendaciones y sugerencias impartidas por el encargado del control y vigilancia del contrato y las demás que sean inherentes al objeto de la contratación.
5. Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Beneficencia 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.
6. 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 Beneficencia.
7. Constituir la garantía única para la aprobación de la beneficencia, en los términos y condiciones pactadas y ampliarla en los casos que corresponda.
8. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse a la Beneficencia en el momento en que sea requerido por el mismo para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación.
9. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.
10. Suscribir acta de entrega del inmueble con el supervisor, la cual contendrá el detalle del inmueble a entregar y el estado.
11. Una vez fenezca la fecha de terminación del contrato, el arrendatario deberá de entregar el bien dado en arrendamiento sin que medie aviso de entrega.
12. Suscribir actas de inicio, terminación y liquidación del contrato.
13. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

3.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO:

Además de las propias de este tipo de contratos, se obliga a:

1. Pagar el canon de arrendamiento pactado en la forma y términos convenidos y demás valores generados.
2. Emplear el mayor cuidado en la conservación del bien objeto de este contrato, siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo de la cosa.
3. Adoptar todas las medidas de seguridad concernientes a la conservación, custodia y a la prevención del daño sobre el bien, dimensionando los riesgos inherentes a su conservación y frente a las actividades desarrolladas en el mismo.
4. Vigilar el inmueble por su cuenta y riesgo. En consecuencia, EL ARRENDADOR no asumen responsabilidad por daños, pérdidas, robos, etc., que allí se llegaren a presentar y por ende, no se genera ninguna clase de responsabilidad civil por daños causados a terceros o a sus bienes atribuibles al ARRENDADOR.
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. Renunciar expresamente a las mejoras y adecuaciones realizadas, las cuales, pasarán a ser de propiedad de LOS ARRENDADORES de acuerdo con el régimen de mejoras que se establece más adelante.
7. Avisar a LOS ARRENDADORES sobre los daños del inmueble que lo pongan en peligro o el normal funcionamiento de los servicios.
8. Destinar el bien únicamente para el fin acordado, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la(s) autoridad(es) competente(s).
9. Restituir el inmueble en buenas condiciones, dentro de los plazos pactados y a paz y salvo por los conceptos que apliquen.
10. Realizar las reparaciones que se requieran para el mantenimiento del inmueble, incluyendo todas aquellas que le hayan sido autorizadas conforme a la normativa vigente, a la propuesta y al plan de mantenimiento presentados.
11. Impedir que el inmueble entregado en arrendamiento sea utilizado para fines diferentes al determinado en el objeto y destinación del presente contrato.
12. Pagar con tiempo y en oportunidad, los servicios públicos domiciliarios existentes en el inmueble, que sean propios de éste o que hayan sido instalados a cuenta y riesgo de EL ARRENDATARIO, y los gastos generados por el uso normal, mantenimiento y gastos necesarios para la legalización del contrato, conforme a la normativa vigente.
13. EL ARRENDATARIO estará obligado a realizar las reparaciones locativas y a reparar los deterioros que provengan de su actividad, la de sus dependientes y arrendatarios, salvo el deterioro que provenga por el paso del tiempo y el uso normal del inmueble;
14. Garantizar siempre que el inmueble permanezca en el estado en que le fue entregado y no permitir en ninguna circunstancia que se dé la invasión de locales por vías de hecho, en cuyo caso deberá informar a LOS ARRENDADORES de manera inmediata para que se adelanten las acciones policivas, administrativas y judiciales para su restitución. El ARRENDATARIO será plenamente responsable frente a cualquier proceso sancionatorio, así como de los demás trámites, investigaciones o actuaciones administrativas y judiciales que se lleguen a iniciar con ocasión del uso y goce del predio, liberando al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad derivada de acciones u omisiones atribuibles a su tenencia, explotación o manejo del inmueble.
15. El ARRENDATARIO será plenamente responsable frente a cualquier proceso sancionatorio, así como de los demás trámites, investigaciones o actuaciones administrativas y judiciales que se lleguen a iniciar con ocasión del uso y goce del predio, liberando al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad derivada de acciones u omisiones atribuibles a su tenencia, explotación o manejo del inmueble.
16. Acreditar y mantener vigentes los permisos de uso requeridos para la correcta operación
17. Realizar el cerramiento perimetral del lote destinado a parqueadero, incluyendo el suministro e instalación de los materiales necesarios para delimitar y proteger el área, con adecuada alineación, fijación y terminaciones, según las condiciones del terreno, la normativa vigente y donde el predio lo requiera.
18. EL ARRENDATARIO tendrá un derecho de preferencia para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, siempre que haya tenido un buen comportamiento en el cumplimiento de las obligaciones contractuales
19. Las demás que se establezcan en el presente contrato y en la Ley.

3.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar el bien arrendado en condiciones que se encuentra actualmente y que son conocidas y aceptadas por el Arrendatario.
2. Entregar factura física o digital para el pago del canon de arrendamiento;
3. Verificar la destinación del predio al objeto pactado en el contrato de arrendamiento.
4. Tomar las medidas de contingencia que se requieran para la correcta ejecución del contrato.
5. Suscribir semestralmente los informes de supervisión durante la ejecución del contrato.
6. Liquidar o suscribir acta de terminación del contrato
7. Aquellas obligaciones del ARRENDADOR en la legislación vigente aplicable.

3.4. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución será de CINCO (5) AÑOS, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. **PARÁGRAFO.** El mismo día de inicio de ejecución del contrato, el supervisor suscribirá el acta de entrega y recibo del inmueble arrendado, en la que se deberá indicar su estado, así como el inventario de los elementos que se reciben y la condición de los mismos.

3.5. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El lugar de ejecución será el lote ubicado en la Avenida Calle 66 No. 68 B - 02, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1938611 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP catastral AAA0254OTTO.

3.6. VALOR DEL CONTRATO

El contrato tiene un valor de hasta **SETECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS ($720.000.000) MCTE.,** incluido IVA.

PARÁGRAFO PRIMERO. El canon de arrendamiento establecido en el presente contrato se reajustará anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) + 1 PUNTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para la determinación del valor se tuvo en cuenta el análisis establecido en el Estudio Previo, documento que hace parte del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO. La verificación del canon de arrendamiento, son responsabilidad del área técnica de la dirección que elaboró los estudios previos que dieron origen a esta contratación.

3.7. FORMA DE PAGO:

El valor del contrato será cancelado de la siguiente manera: **a)** Un (1) primer pago proporcional al valor del canon de arrendamiento mensual, por los días de ejecución del contrato, desde el cumplimiento de los requisitos

de ejecución hasta el 30 del mes correspondiente, si a ello hubiere lugar. **b)** A partir del segundo mes, los pagos se efectuarán mensualmente dentro de los **quince (15) días** siguientes a la radicación de la respectiva factura, siendo estas fechas de vencimiento inmodificables con un canon de arrendamiento mensual de $10.084.034 e IVA de $1.915.966.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO, se obliga a pagar el canon de arrendamiento una vez se suscriba la respectiva acta de inicio, acta de entrega establecido en el presente contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO estará en la obligación de pagar el canon de arrendamiento y demás valores así no reciba en su domicilio o correo electrónico la factura, caso en el cual deberá acercarse a la entidad facturadora para reclamarla, de acuerdo con el concepto cobrado.

PARÁGRAFO TERCERO: La mora en el pago del canon de arrendamiento, dará lugar al cobro de intereses moratorios en la forma y monto establecidos en la Ley y la gestión de la cartera podrá iniciarse desde el mismo momento que se incurra en la mora, para lo cual el Arrendatario renuncia a cualquier constitución en mora.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el arrendador se constituye en mora del canon de arrendamiento se iniciará de manera inmediata incumplimiento del contrato de conformidad con lo previsto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. 4.4.4. Supervisión y/ o Interventoría:

La Supervisión del presente contrato se delegará en la Jefe de la Oficina de Bienes Inmuebles de la Beneficencia de Cundinamarca o por quien designe el ordenador del gasto. La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, para lo cual deberá realizar la evaluación y verificación de cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones dentro del término de ejecución contractual pactado, y en el marco de las funciones y responsabilidades señaladas en las normas nacionales y departamentales que rigen la materia.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

CONTRATACIÓN DIRECTA

El régimen jurídico aplicable será el previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y en el Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015 y demás normas Concordantes. En lo que no se encuentra particularmente regulado, se aplicarán las normas comerciales y civiles vigentes.

La Ley 1150 de 2007 (artículo 2, numeral 4, literal h) determinó que este tipo de contratos de prestación de servicios y apoyo a la gestión deben celebrarse a través del procedimiento de contratación directa, así:

"ARTÍCULO 2º. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(...) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

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

En igual sentido, el Decreto 1082 de 2015:

Artículo2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos". (...).

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

5. ESTUDIO DEL SECTOR Y DEL MERCADO:

En cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con lo establecido en Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015, La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo.

5.1. ANÁLISIS DEL SECTOR

El inmueble se localiza en el sector catastral de BELLAVISTA OCCIDENTAL, es un predio ubicado al costado norte de la calle 66, entre la carrera 68 y la carrera 68D. El sector se caracteriza por un aspecto urbanístico de actividad residencial y ampliamente dotacional, mezclado con un comercio por avenidas principales. El predio está detrás de la Cruz roja y cercanías del ICBF.

LOCALIDAD

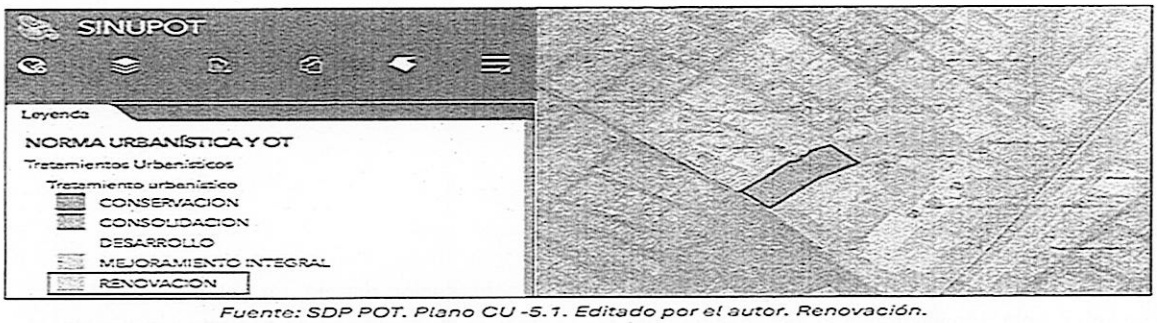


Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/#



Fuente: https://mapas.bogota.gov.co/#. Editado por el autor.

De acuerdo al Decreto 555 de diciembre de 2021, se presentan la siguiente reglamentación urbanística general consultada en la página de la Secretaría de Planeación, https://www.sdp.gov.co/:



Fuente: SDP POT. Plano CU -5.1. Editado por el autor. Renovación.

Artículo 301.Tratamiento de renovación urbana. *Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.*

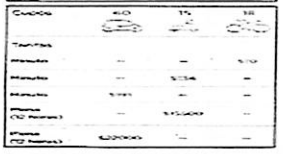
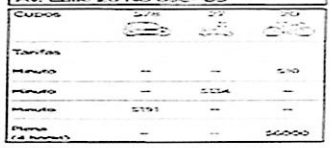
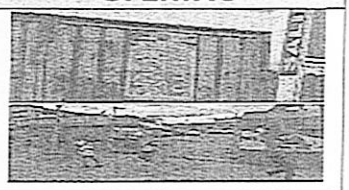
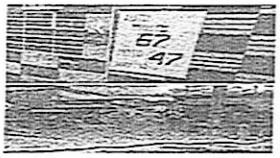
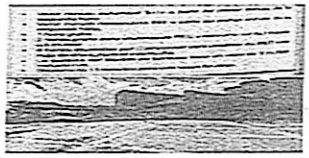
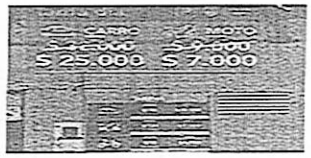
5.2. ESTUDIO DEL MERCADO

Dado que el predio presenta una afectación total derivada del paso de una red troncal de alcantarillado sanitario combinado, conforme a lo establecido en el parágrafo 1 del articulo 10 de la resolución 1092 de 2022 del instituto geográfico Agustín Codazzi – IGAC, se imposibilita la destinación del mismo a desarrollos constructivos permanentes. Por tanto, el único aprovechamiento económicamente viables corresponde a usos temporales y no edificables, como el funcionamiento de un parqueadero a cielo abierto, sin infraestructura permanente.

Ante la ausencia de comparables directos en la zona para este tipo de predios con afectación total, se recurre al método de capitalización de rentas, con base en el ingreso neto derivado de la explotación actual del bien.

Se realiza la investigación de tarifas de parqueaderos en la zona inmediata, en proximidad a la Av. 68 y en zonas alternativamente comparables.

OFERTA 1	OFERTA 2	OFERTA 3
City Parking - Universidad Compensar CARRERA 68 # 68 -45 Horarios: Lunes a Viernes 6:00am a 23:00pm Sabado 6:00am a 19:00pm Domingos y festivos Cerrado Tarifas Bici Minuto $10 Moto Minuto $92 Plena $15.000 Carro Minuto $130 Plena $26.000	City Parking - 68 Av Street Mall CL 94A N 67A-74 (AV68) Horarios: Lunes a Jueves 5:00 a. m. - 23:00 p. m., Viernes a Sábado 6:00 a. m. - 23:00 p. m. Domingo y Festivo 7:00 a. m. - 21:00 p. m. Tarifas Bici Minuto $10 Moto Minuto $78 Carro Minuto $110	City Parking - Clinica Shaio DIAGONAL 115A # 70C - 36 Horarios: Lunes a Viernes y Festivos 24 horas Tarifas Bici Minuto $10 Moto Minuto $80 Carro Minuto $120 *No se manejan tarifas plenas

OFERTA 4	OFERTA 5	OFERTA 6
		
OFERTA 7	**OFERTA 8**	**OFERTA 9**
		
OFERTA 10	**OFERTA 11**	**OFERTA 12**
		

INGRESOS

En la proyección de ingresos del parqueadero, se parte de una estimación individualizada por tipo de vehículo y de usuario, basada en la dinámica típica de operación en zonas urbanas. Se considera que aproximadamente el **50%** de los usuarios utilizan el servicio **por minutos**, lo que implica alta rotación y generación constante de ingresos, aunque con estancias más cortas. Un **30%** de los usuarios accede mediante la **tarifa plena**, ocupando el cupo por franjas horarias extendidas (ej. hasta 12 horas), sin rotación durante ese tiempo. El **20%** restante corresponde a usuarios que tienen una **mensualidad**, es decir, un cupo fijo con pago recurrente cada mes.

Esta distribución 50/30/20 refleja el comportamiento común en parqueaderos artesanales o semiformales, y es clave para estimar de manera objetiva la rentabilidad del predio.

TARIFAS			
Carro	$	110	Minuto
Plena	$	11.900	Hasta 12 h
Moto	$	68	Minuto
Plena	$	7.000	Hasta 12 h
Mes carro	$	240.000	Mensualidad
Mes moto	$	100.000	Mensualidad
Cupos disponibles automóvil		100	und
Cupos disponibles motocicleta		25	und
Cupos disponibles totales		125	und
Ocupación		100%	
Cupos reales automóvil		100	und
Cupos reales motocicleta		25	und
Cupos reales totales		125	und
Tipo de usuario			
Por minuto		50%	
Pernanencia promedio		90	Minutos
Por tarifa plena		30%	
Por mensualidad		20%	
AUTOMÓVILES			
Usuarios por día		250	usuarios/día
Por minuto		200	usuarios/día

Rotación usuarios / día / cupo		4	veces/día
Por plena		30	usuarios/día
Por mensualidad		20	usuarios mes
INGRESO DIARIO			
Por minuto	$	1.980.000	
Por plena	$	357.000	
Por mensualidad	$	160.000	
Total diario Automóviles	$	2.497.000	
MOTOCICLETAS			
Usuarios por día		87	usuarios/día
Por minuto		75	usuarios/día
Rotación usuarios / día / cupo		6	veces/día
Por plena		7	usuarios/día
Por mensualidad		5	usuarios mes
INGRESO DIARIO			
Por minuto	$	459.000	
Por plena	$	49.000	
Por mensualidad	$	16.667	
Total diario Motocicletas	$	524.667	

OCUPACIÓN

Para el caso específico del parqueadero, detrás de la Cruz Roja, se realiza el cálculo sobre el 100% de ocupación y para la vacancia se estima una **ocupación promedio del 50%** (Valor correspondiente es descontado en los costos). Esta cifra se fundamenta en un análisis ponderado entre los días laborales y no laborales, considerando además las horas pico de mayor flujo vehicular y peatonal, así como la cercanía a equipamientos institucionales, recreacionales, vías arterias y zonas de alta movilidad, colegios y clínicas. Aunque se trata de un parqueadero de tipo informal, el entorno genera una demanda constante por espacios de estacionamiento, especialmente en horarios laborales.

La cifra del 50% representa un **promedio conservador y realista**, teniendo en cuenta que en horas valle y fines de semana la ocupación disminuye, pero se compensa con alta rotación y ocupación casi plena en franjas críticas de la jornada. Esta proyección permite modelar los ingresos de forma razonable, reflejando la dinámica operativa típica de este tipo de equipamientos en sectores mixtos y de alta circulación.

6. ANALISIS DE LA OFERTA

- El día 24 de octubre de 2025, el señor **OMAR GIOVANNI SANTOS PINTO** – Representante Legal de **ARCO PEST CONTROL SAS,** le manifiesta a la Beneficencia de Cundinamarca, el interés de arrendar el lote, ubicado en la Avenida Calle 66 No. 68 B - 02, con el fin establecer allí un parqueadero de vehículos y sus actividades conexas como lavadero de vehículos, centro de lubricación, montallantas y cafetería.

- Mediante Avalúo de renta R022-2025 del 26 de mayo de 2025, realizado por realizado por los Ingenieros **FELIZ TRIANA BENAVIDES** – Ingeniero Civil – Avaluador con registro RAA-AVAL 1073244198 y **OSCAR MATEO RUIZ GALINDO** – Ingeniero Catastral y Geodesta especialista en avalúos con registro RAA-AVAL 1018473790, manifiestan que el valor del canon es:

Liquidación del avalúo:

AVALÚO DE RENTA				
ÍTEM	ÁREA	UND	VALOR/UND	VALOR TOTAL
Área privada del predio	*3004,30*	*m^2*	*$ 2.989*	*$ 8.980.000*
Redondeo			*(-)*	*$ 0*
EL VALOR MÁS PROBABLE DEL PREDIO				
Avenida Calle 66 No. 68B - 02 Barrio Bellavista Occidental			ES DE:	$ 8.980.000

Nota: El valor expresado no incluye IVA.

AVALÚO DE RENTA: $8.980.000 =

- La Beneficencia de Cundinamarca recibió varias propuestas para participar en el proceso de arrendamiento del parqueadero ubicado en la Calle 66 No. 68B-02.

Una vez revisadas las propuestas, se realizó el análisis de los indicadores financieros presentados por los proponentes, con el fin de verificar su situación económica y evaluar su capacidad de endeudamiento, de conformidad con los criterios establecidos en los lineamientos de evaluación financiera, así:

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

# CONSORCIOS	NOMBRE	RL = Activo corriente / Pasivo corriente Donde: RL = Índice de Liquidez ≥ 1				NIVEL DE ENDEUDAMIENTO: Donde: PT = Pasivo total / Activo total <= 0,70				RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES: UO = Utilidad Operacional / Gasto de intereses : 2,0				CAPITAL DE TRABAJO: CT = AC - PC ≥ 1				RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO: Donde: RP: Utilidad Operacional / Patrimonio : ≥ 0				RENTABILIDAD DEL ACTIVO: Donde: RA: Utilidad Operacional / Activo Total : ≥ 0			
		Activo Corriente	Pasivo Corriente	INDICE DE LIQUIDEZ	Cumple	Activo Total	Pasivo Total	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	Cumple	UO = Utilidad Operacional del miembro	GI = Gasto de intereses del miembro	RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES	Cumple	AC = Activo corriente de cada uno de los integrantes	PC = Pasivo corriente de cada uno de los integrantes	CAPITAL DE TRABAJO:	Cumple	Utilidad operacional	Patrimonio	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	Cumple	Utilidad operacional	Activo Total	RENTABILIDAD DEL ACTIVO:	Cumple
1	TRANSPORTES UNIDOS LA CALERA SAS NIT 90047326	$ 139.666.425	$ 6.756.962	20,709	CUMPLE	$ 139.666.425	$ 6.756.962	0,048	CUMPLE	$ 65.400.000	$ -	INVALIDO	CUMPLE	$ 139.666.425	$ 6.756.962	$ 133.109.463	CUMPLE	$ 65.400.000	$ 133.109.463	0,491	CUMPLE	$ 65.400.000	$ 139.666.425	0,47	CUMPLE
2	ROMERO INGENIEROS SAS NIT: 860535579	$ 1.236.525.000	$ 3.900.000	317,058	CUMPLE	$ 1.236.525.000	$ 3.900.000	0,003	CUMPLE	$ 36.114.000	$ 100.000	361,140	CUMPLE	$ 1.236.525.000	$ 3.900.000	$ 1.232.625.000	CUMPLE	$ 36.114.000	$ 1.232.625.000	0,029	CUMPLE	$ 36.114.000	$ 1.236.525.000	0,029	CUMPLE
3	ARCO PEST CONTROL SAS	$ 1.642.517.720	$ 126.722.708	12,962	CUMPLE	$ 1.651.818.252	$ 264.591.557	0,143	CUMPLE	$ 878.001.222	$ -	INVALIDO	CUMPLE	$ 1.642.517.720	$ 126.722.708	$ 1.515.795.012	CUMPLE	$ 878.001.222	$ 1.597.226.695	0,553	CUMPLE	$ 878.001.222	$ 1.651.818.252	0,474	CUMPLE

Como resultado de la evaluación, se determinó que el proponente **ARCO PEST CONTROL S.A.S**. cuenta con mayor índice de capital de trabajo y presenta un nivel de liquidez adecuado, conforme a los indicadores financieros analizados, evidenciando capacidad financiera para atender las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

- Que mediante oficio con radicado interno No. 20251500025451 del 23 de diciembre de 2025, la doctora **MARIA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ –** Jefe de la Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles de la Beneficencia de Cundinamarca aprueba la oferta con un Canon mensual de arrendamiento, asi:

Canon mensual de arrendamiento del lote ubicado en la CL 66 No. 68 B – 02, por valor de **DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE,** discriminados así:

Canon de arrendamiento: **DIEZ MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL TREINTA Y CUATRO PESOS ($10.084.034)**

IVA: **UN MILLON NOVECIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS ($1.915.966).**

- Que mediante correo electrónico de fecha 23 de diciembre de 2024, el señor **OMAR GIOVANNI SANTOS –** Representante Legal de **ARCO PEST CONTROL SAS**, acepta la contrapropuesta presentada por la Beneficencia de Cundinamarca.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El ARRENDADOR, entiende por riesgo para la presente contratación, cualquier posibilidad de afectación que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación.

CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS

Luego de analizado el objeto y su alcance, la entidad estableció que se derivan los siguientes riesgos en el proceso:

MATRIZ DE RIESGO																								
No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	Sujeto Responsable	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento					Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión		
													Probabilidad	Impacto	Valoracion	Categoria	¿Afecta la ejecución del			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad	¿Cuándo?
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	(3) Posible	4	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Una vez suscrita el acta de inicio	Terminac ión del Contrato	Supervisión. Mediante requerimientos emitidos por el contratante	Permanente	Durante la ejecución del contrato
2	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	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	Desde el inicio del contrato	Terminac ión del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato
3	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Uso del inmueble para fin distinto al del objeto contractual.	Pérdida de control operacional relacionada con contrato de arriendo	(2) Improbable	(3) Moderado	5	Riesgo Medio	Arrendatario	Seguimiento y visitas realizadas por el supervisor del contrato	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Desde el inicio del contrato	Terminac ión del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato
4	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	No establecer las medidas de contención, mitigación, control, medidas de monitoreo y seguimiento, y planes de contingencia y actividades de forma parcial o sesgada, que no prevengan el cuidado de las personas y de la infraestructura	Sobrecostos, incumplimiento de normativa y legislación vigente Riegos graves para la salud del contratista Daños y/o perdida de la infraestructura Riesgos de responsabilidad solidaria Disponer de los elementos para atención de emergencias	(2) Improbable	(3) Moderado	5	Riesgo Medio	Arrendatario	Visitas de inspección en HSEQ, verificación y revisión documental del Plan de emergencias y medidas de seguridad establecidas por el arrendatario	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Desde el inicio del contrato	Terminac ión del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	Sujeto Responsable	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Persona responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión		
													Probabilidad	Impacto	Valoracion	Categoria	¿Afecta la ejecución del			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad	¿Cuándo?
5	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Falta de disposición e implementación de las medidas higiénicas para la preparación de alimentos, contar con los certificados de forma parcial o sesgada.	Incumplimiento de la normatividad vigente para la higiene en la manipulación, almacenamiento y preparación de alimentos	(2) improbable	(3) moderado	5	Riesgo Medio	Arrendatario	Supervisión, registros correspondientes exigidos en la manipulación de alimentos.	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Desde el inicio del contrato	Terminación del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato
6	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Mantener las instalaciones 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 permanecen o ingresan a las diferentes áreas.	(3) Posible	(4) mayor	7	Alto	Arrendatario	Monitoreo periódico para determinar los riesgos, visitas de inspección y seguimiento por parte del Superviso. Actas de inspección y registros	(2) Improbable	(3) Moderado	5	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Desde el inicio del contrato	Terminación del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato
7	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Riesgo de muerte o intoxicación por algun tipo de visitante interno o externo que consuma alimentos en el inmueble dado en arrendamiento	Intoxicación o muerte – provocando demandas en contra de la entidad	(2) improbable	(3) moderado	5	Riesgo Medio	Arrendatario	Solicitud de póliza de responsabilidad civil extracontractual	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Arrendatario	Desde el inicio del contrato	Terminación del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato
8	General	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble	Daños en la infraestructura, Interrupción del servicio a prestar por parte de la sede regional.	(2) Improbable	(4) Mayor	5	Riesgo bajo	Arrendador	Inspección de los daños causados para realizar las adecuaciones correspondientes en la infraestructura. Realizar mantenimientos a la infraestructura.	(1) raro	(1) Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Suscripción acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato.	Inspección constante de la infraestructura	Permanente	Cuando se considere necesario
9	Especifico	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas en la estructura física del inmueble	Generación de costos de traslado debido reubicación de la sede, suspensión del servicio	(2) Improbable	(4) Mayor	5	Riesgo bajo	Arrendatario / Arrendador	Realizar mantenimientos a la infraestructura.	(1) raro	(1) Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Suscripción acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato.	Inspección constante de la infraestructura	Permanente	Cuando se considere necesario
10	Especifico	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Riesgo asociado a que el arrendador requiere del inmueble antes de la fecha de terminación del contrato.	Generación de costos de traslado debido reubicación de la sede, suspensión del servicio	(2) Improbable	(4) Mayor	5	Riesgo bajo	Arrendador	Modificación al contrato	(1) raro	(1) Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Arrendatario / Arrendador	Suscripción acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato.	Seguimiento mediante entregas del informe de supervisión	Permanente	Cuando se considere necesario

8. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN. GARANTÍAS.

EL ARRENDATARIO deberá aporta las siguientes garantías, de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 1082 de 2015, la normativa vigente y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, las cuales deberán ser aceptadas por LOS ARRENDADORES y deberán cubrir los siguientes amparos:

Amparo	Vigencia	Valor Asegurado	A/NA
Cumplimiento del contrato: Valor Asegurado A/NA Cumplimiento del contrato: Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al arrendatario; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al arrendatario; (c) los daños imputables al contratista por entregas parciales y el contrato no prevé entregas parciales; y (d) el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.	Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, contado desde la suscripción del contrato.	El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el veinte por ciento (20%) de estimación del valor del contrato .	**APLICA (X)** NO APLICA ( )

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

La presente contratación se encuentra excluida de la aplicación de un acuerdo o tratado internacional. Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la Ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos. Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de Contratación – LITERAL C

10. ANEXOS:

- Folios de Matrícula 50C-1938611
- Avalúo de Renta R-022-2025
- Oferta celebración contrato
- Documentos del Arrendatario
- Escritura Publica No. 1257 del 13 de mayo de 2015

11. RESPONSABLE

MARIA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ
Jefe Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles

Elaboró: Magda Patricia Chacón - Profesional Universitario (E)