

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 área de terreno de 3 M2, del bien inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca ubicado en la calle 26 No. 51-53 torre Beneficencia, interior 4, oficina 501, piso 5, sede Gobernación, de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula No. 50C-1517916 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá y código catastral AAA0180ARPP (predio de mayor extensión).	
PLAZO DE EJECUCION	Un (1) año	

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

La Constitución Política consagra 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.*”

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 estatales 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, fija 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 ese orden de ideas, la Beneficencia de Cundinamarca actualmente tiene dentro de sus activos, entre otros, un bien inmueble ubicado en la calle 26 N° 51-53 torre Beneficencia, interior 4, oficina 501, piso 5, sede Gobernación, de la ciudad de Bogotá D.C., el cual tiene un área de terreno base de 1259,72 m² y 824.62 m² construidos, que corresponden al 5 piso de la torre Beneficencia, identificado con el folio de matrícula No. 50C-1517916 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá y chip catastral AAA0180ARPP.

Que, la Beneficencia de Cundinamarca adquirió la propiedad del bien inmueble anteriormente señalado, por Dación en pago realizada por el DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, mediante Escritura Pública No. 222

del 31 de mayo de 2001, protocolizada en la notaría única de cota e inscrita en registro el día 26 de julio de 2001, tal como consta en la anotación segunda del folio de matrícula vinculado con el inmueble.

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 área de terreno de **3 metros cuadrados** de la oficina 501 interior 4 piso 5, de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, junto con sus mejoras, el inmueble se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53 interior 4, oficina 501, piso 5, del Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517916 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro (Predio de mayor extensión).

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 área de terreno de 3 M2, del bien inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca ubicado en la calle 26 No. 51-53 torre Beneficencia, interior 4, oficina 501 piso 5, sede Gobernación, de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula No. 50C-1517916 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá y código catastral AAA0180ARPP (predio de mayor extensión).

2.1. ALCANCE

El arrendamiento versará exclusivamente sobre un área de terreno de tres metros cuadrados (3 M2) de la oficina 501 interior 4, que se encuentra dentro del Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1517916 (predio de mayor extensión) de la ciudad de Bogotá, y su uso será exclusivamente para uso comercial.

El predio de mayor extensión cuenta con los siguientes linderos los cuales se encuentran contenidos en la Escritura Publica No. No. 222 de fecha 31 de mayo de 2001, protocolizada en la Notaria Única de Cota y se encuentra delimitados así:

OFICINA No: 501 del Interior 4: Está ubicada en el piso 5 del edificio GOBERNACION DE CUNDINAMARCA - SEDE ADMINISTRATIVA Propiedad Horizontal.

Con Matrícula Inmobiliaria No. 1517916. Tiene su acceso por el número 53 de la calle 26 de Bogotá D.C. DEPENDENCIAS: 2 Salones y baños. ALTURA: 2.50 metros. Su área privada es de ochocientos veinticuatro metros cuadrados con sesenta y dos decímetros cuadrados (824.62 M2). Se le asigna el uso exclusivo de los garajes cuatrocientos cuarenta y seis (446), cuatrocientos cuarenta y siete (447), cuatrocientos cuarenta y ocho (448), cuatrocientos cuarenta y nueve (449), cuatrocientos cincuenta (450), cuatrocientos cincuenta y uno (451), cuatrocientos cincuenta y dos (452), cuatrocientos cincuenta y tres (453), cuatrocientos cincuenta y cuatro (454), cuatrocientos cincuenta y cinco (455), setecientos cuarenta (740), setecientos cuarenta y uno (741), setecientos cuarenta y dos (742), setecientos cuarenta y tres (743) y setecientos cuarenta y cuatro (744). Se determina por los siguientes linderos: del punto uno (1): Línea quebrada de cincuenta centímetros (0.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), seis metros noventa y cinco centímetros (6.95 mts), treinta centímetros (0.30 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts), siete metros (7.00 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), un metro un centímetro (1.01 mts), cuatro metros sesenta centímetros (4.60 mts), quince centímetros (0.15 mts), tres metros cuarenta y cinco centímetros (3.45 mts), un metro dieciséis centímetros (1.16 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), siete metros (7.00 mts), treinta centímetros (0.30 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts), diecinueve centímetros (0.19 mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts), once centímetros (0.11 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), once centímetros (0.11 mts), treinta centímetros (0.30 mts), al punto dos (2): Línea quebrada de tres metros setenta y seis centímetros (3.76 mts), tres metros cincuenta y cinco centímetros (3.55 mts), seis metros quince centímetros (6.15 mts), tres metros cinco centímetros (3.05 mts), cuatro metros setenta centímetros (4.70 mts), al punto tres (3): Línea quebrada de setenta y cinco centímetros (0.75 mts), veinte centímetros (0.20 mts), seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts), veinte centímetros (0.20 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), veinte centímetros (0.20 mts), siete metros (7.00 mts), diecinueve centímetros (0.19 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), un metro cuatro centímetros (1.04 mts), tres metros (3.00 mts), quince centímetros (0.15 mts), cuatro metros ochenta centímetros (4.80 mts), ochenta y nueve centímetros (0.89 mts), treinta centímetros (0.30 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), ocho metros (8.00 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), ochenta y nueve centímetros (0.89 mts), cuatro metros ochenta y cinco centímetros (4.85 mts), quince centímetros (0.15 mts), tres metros veinticinco centímetros (3.25 mts), un metro cuatro centímetros (1.04 mts), ochenta centímetros (0.80 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), diecinueve centímetros (0.19 mts), siete metros (7.00 mts), veinte centímetros (0.20 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), veinte centímetros (0.20 mts), siete metros (7.00 mts), veinte centímetros (0.20 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), veinte centímetros (0.20 mts), seis metros cincuenta y cinco centímetros (6.55 mts), al punto cuatro (4) muro, ventanas y columnas comunes al medio con fachada y aire sobre zona común; del punto cuatro (4): Línea quebrada de veinte centímetros (0.20 mts), setenta y cinco centímetros (0.75 mts), y cuatro metros

setenta centímetros (4.70 mts), tres metros diez centímetros (3.10 mts), seis metros quince centímetros (6.15 mts), tres metros cincuenta y cinco centímetros (3.55 mts), tres metros setenta y seis centímetros (3.76 mts), al punto cinco (5) muro, ventanas y columnas comunes al medio con fachada y aire sobre zona común; del punto cinco (5): Línea quebrada de treinta centímetros (0.30 mts), once centímetros (0.11 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), once centímetros (0.11 mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts), diecinueve centímetros (0.19 mts), seis metros cincuenta centímetros (6.50 mts), y treinta centímetros (0.30 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), siete metros (7.00 mts), treinta centímetros (0.30 mts), cincuenta centímetros (0.50 mts), treinta centímetros (0.30 mts), seis metros cuarenta y cinco centímetros (6.45 mts), siete metros setenta y cinco centímetros (7.75 mts), y ocho metros cincuenta y cinco centímetros (8.55 mts) al punto uno (1) muro, ventanas y columnas comunes al medio con fachada y aire sobre zona común y punto fijo; **CENIT**: Placa común al medio con piso 6. **NADIR**: Placa común al medio con piso 4.

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.
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 del ARRENDADOR de acuerdo con el régimen de mejoras que se establece más adelante.
7. Avisar al ARRENDADOR 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.

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, las cuotas de administración del inmueble arrendado, y los gastos generados por el uso normal, mantenimiento, pagar los impuestos 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.

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 o manejo del inmueble.

16. 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 los informes de supervisión durante la ejecución del contrato, como mínimo semestralmente.
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 **UN (1) AÑO**, 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 área de terreno de un área de terreno de 3 M2, del bien inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca ubicado en la calle 26 No. 51-53 torre Beneficencia, interior 4, oficina 501, piso 5, sede Gobernación, de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula No. 50C-1517916 de la

Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá y código catastral AAA0180ARPP (predio de mayor extensión), y su uso será exclusivamente para uso comercial.

3.6. VALOR DEL CONTRATO

El contrato tiene un valor de hasta **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$16.238.160)**, incluido IVA.

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

PARÁGRAFO SEGUNDA. 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.

PARÁGRAFO TERCERO. El pago de la cuota de administración y la de servicios públicos será asumido por el arrendatario y pagado directamente a **LA AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA.**

3.7. FORMA DE PAGO:

El valor del contrato será cancelado de la siguiente manera: **a) Doce (12) pagos mensuales 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 \$1.137.126, IVA de 216.054.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO se obliga expresa e irrevocablemente a pagar el canon de arrendamiento en doce (12) mensualidades consecutivas, en la forma y plazos establecidos en el presente contrato.

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.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el arrendatario 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.

“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:

Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

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

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

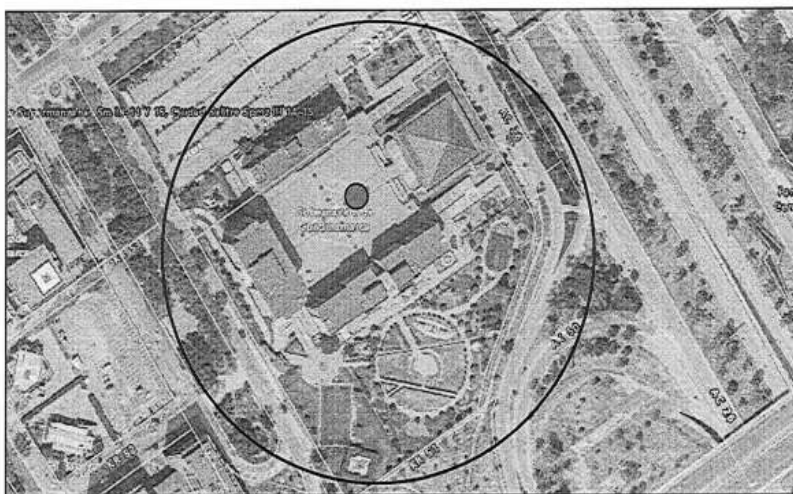
5. ESTUDIO DEL SECTOR Y DEL MERCADO:

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

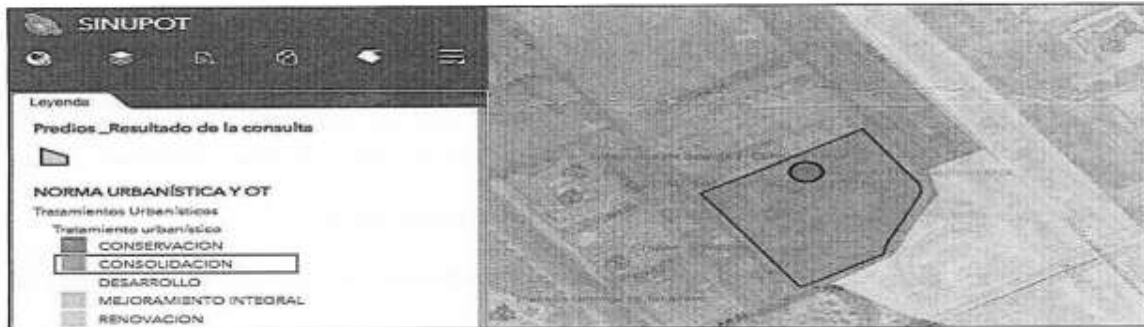
El inmueble se encuentra ubicado en la Unidad de Planeamiento Local “Teusaquillo” en el Barrio Ciudad Salitre Nor-Oriental en la ciudad de Bogotá D.C., contenido en el Complejo de la Gobernación de Cundinamarca, predio esquinero en la Calle 26 con Carrera 50, constituido por edificaciones de 6 pisos y sótano plataforma donde se encuentra ubicado la oficina 501 interior 4 Edificio Beneficencia.



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

El predio objeto del presente informe es un Local en la Gobernación de Cundinamarca sometido a régimen de propiedad horizontal protocolizado por la escritura 501 del 24/11/2000 Notaría Única de Cota y demás aclaraciones y adiciones posteriores si en ellas hay lugar.

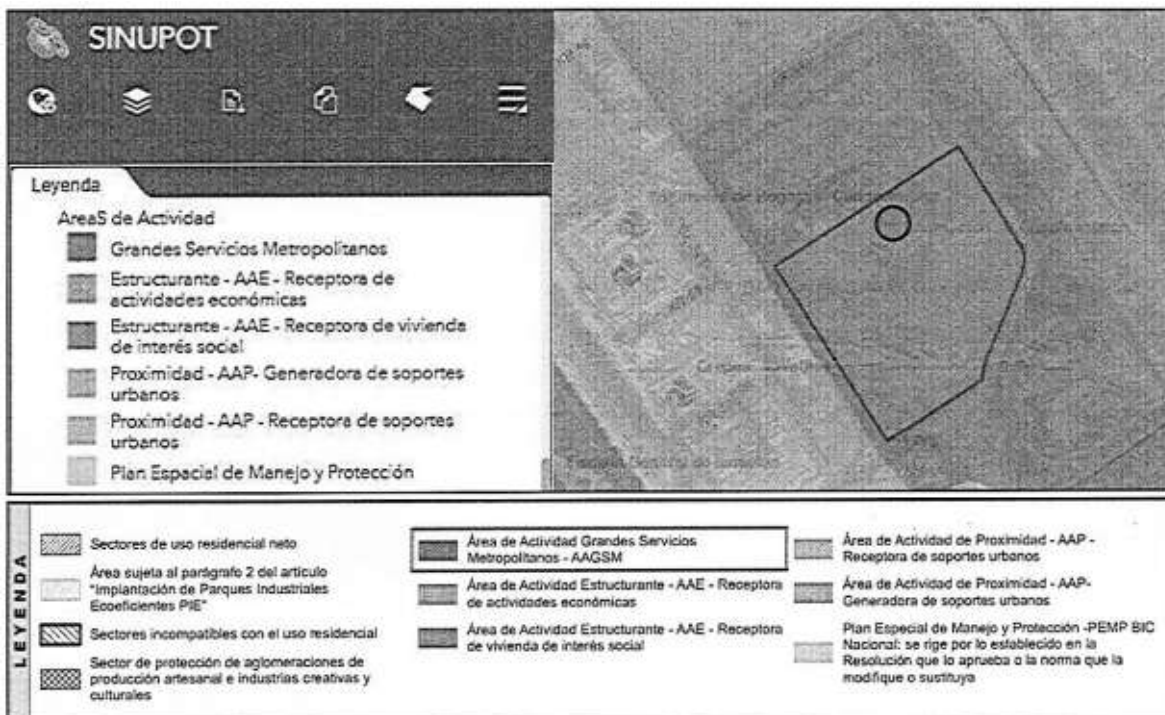
De acuerdo al Decreto 555 de diciembre de 2021, se presentan la siguiente reglamentación urbanística general consultada en la página de la Secretaría de Planeación, <https://www.sdp.gov.co/>:



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

Artículo 308. Tratamiento urbanístico de consolidación. Este tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes o planeados, mediante:

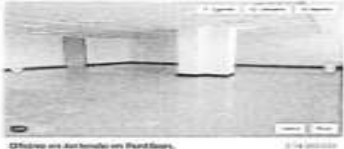
1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.
2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.



Fuente: SDP POT. Plano CU -5.2. Editado por el autor.

5.2. ESTUDIO DEL MERCADO

En el presente estudio del mercado de oficinas en arriendo se encontraron 14 ofertas dentro de zonas comparables, se muestra a continuación sus observaciones. Las ofertas 12 a la 14 fueron tomadas de los contratos que poseen actualmente en el piso 5 las entidades que allí se establecen como arrendatarios.

No.	IMAGEN DE LA OFERTA	No.	IMAGEN DE LA OFERTA
1	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.240.000 Por mes 100 m²	2	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²
3	 Oficina en Arriendo en Engativá, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²	4	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²
5	 Oficina en Arriendo en Fontibón, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²	6	 Oficina en Arriendo en El Dorado, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²
7	 Oficina en Arriendo en Engativá, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²	8	 Oficina en Arriendo en Engativá, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²
9	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²	10	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²
11	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²	12	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²
13	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²	14	 Oficina en Arriendo en Ciudad Salitre, Bogotá \$ 1.000.000 Por mes 100 m²

Las ofertas de cada oferta son tabuladas a continuación con su descripción:

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RENTA DE PREDIOS - CIUDAD SALTIRE NOR-ORIENTAL Y SECTORES ALEDAÑOS COMPARABLES - BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA														
Nº	Descripciones	Código	Características	Sector Centro Comercial Variedad	Vr. Única	% Magnitud	Valor depreciado	Valor Oferta + IVA	Valor Imponible sin IVA	Área Privada (m²)	Índice Activo	Vr. Admin	Vr. total de renta	Vr. m² renta área privada
1	OFICINA PH AMBULADA CON 2 PARQUEADEROS, ED. ALTA INFRAESTRUCTURA	310210207	Inmuebles Alto Comercio	Edificio Capital Tower Wyndham	8.345.000	1%	\$ 8.177.800	\$ 7.301.344	\$ 8.177.800	82,00	No	\$ 875.300	\$ 6.177.000	\$ 118,00
2	OFICINA PH ESQUINERA 1 S.O.D. AMBIENTE PISO 5, 16M SUPRAMARCA	310632542	Foto SAS	Ed. Sobre la C126 - An. 68	3.900.000	1%	\$ 3.465.000	\$ 4.133.300	\$ 3.465.900	35,00	No	\$ 622.700	\$ 3.468.000	\$ 99,00
3	OFICINA PH EN PISO 5, 1 PARQUEADERO, AL LADO DE LA CARRERA DE COMERCIO CL 36, ED. INTELIGENTE, BUENOS ACABADOS.	317929203	Celcius Barrio Norte	Edificio Torre Central	3.693.800	1%	\$ 3.415.300	\$ 4.264.400	\$ 3.410.300	46,00	No	\$ 578.500	\$ 3.410.500	\$ 74,25
4	OFICINA PH EN PISO 2, 1 PARQUEADERO, AL LADO DE LA CARRERA DE COMERCIO CL 26, PISO LAMPAROS.	314620202	HFR Comercial	Edificio Torre Central	3.898.800	2%	\$ 3.509.200	\$ 3.908.621	\$ 3.528.200	29,00	No	\$ 565.183	\$ 3.528.200	\$ 64,87
5	OFICINA PH EN PISO 5, EDIFICIO AL. CON 1 PARQUEADEROS.	310451007	Inmuebles Main	Edificio World Business Port	14.600.000	1%	\$ 13.868.000	\$ 16.485.400	\$ 13.860.000	288,00	No	\$ -	\$ 13.860.000	\$ 68,10
6	OFICINA PH AMBULADA SOBRE LA CL 26 EN PISO 5.	310303020	Revolus Lanes SAS	Ed. Sobre la C126 - Cra 68.	33.915.600	1%	\$ 32.471.500	\$ 29.831.561	\$ 32.471.500	483,00	No	\$ 5.282.300	\$ 33.471.500	\$ 89,30
7	OFICINA PH EN PISO 5, 5 PARQUEADEROS.	312051202	Investarural Bienes SAS	Ed. Sobre la C126 - Cra 68.	16.933.100	1%	\$ 16.763.170	\$ 15.948.178	\$ 16.763.170	200,50	No	\$ 5.189.961	\$ 16.763.170	\$ 64,25
8	OFICINA PH EN PISO 5, 2 BAÑOS EN SECTOR COMERCIAL FINANCIERO	310819202	Inmuebles Alto Comercio	Ed. Sobre la C126 - Cra 68.	28.203.200	1%	\$ 27.730.000	\$ 32.986.800	\$ 27.720.000	480,00	No	\$ 5.920.000	\$ 27.730.000	\$ 68,50
9	OFICINA PH FRENTE AL BLANCO, 1 PARQUEADEROS INDEPENDIENTES, UBICACIÓN INTERNA HACIA PLAZOLETA	209121006	Puritas Inmuebles	Edificio Capital Tower Wyndham	3.200.000	1%	\$ 2.178.000	\$ 2.811.428	\$ 2.178.000	28,00	No	\$ 888.800	\$ 2.178.000	\$ 63,29
10	OFICINA PH FRENTE DEL SUMINISTRADORA, CON DIVISORIA, 1 PARQUEADERO, UBICACIÓN EXTERNA.	312400003	Inmuebles Digen SAS	Edificio Capital Tower Wyndham	3.300.000	1%	\$ 3.267.000	\$ 3.887.738	\$ 3.267.000	52,00	No	\$ 883.000	\$ 3.267.000	\$ 62,827
11	OFICINA PH 4 UNA CUADRA DE LA EMBAJADA AMERICANA, VISTA EXTERIOR, PARQUEADERO PROPIO	311641106	Adveco Inmuebles	Edificio Saline Office	3.000.000	1%	\$ 2.970.000	\$ 3.304.200	\$ 2.970.000	58,00	No	\$ 441.000	\$ 2.970.000	\$ 50,400
12	AC 26.51 10.70 OCCIDENTAL IN ALPH 5.0F 30F INSTITUTO DE CULTURA Y TURISMO (BOCUT)	Residencial CB A-10-2025		Ed. Beneficencia Piso 5	12.254.174	0%	\$ 12.334.134	\$ 14.677.867	\$ 12.254.174	268,69	No	\$ 8.355.498	\$ 12.254.174	\$ 45,900
13	AC 29.61 30.70 OCCIDENTAL IN ALPH 5.0F 30F INSTITUTO RECREACIÓN Y DEPORTE (ENERGOS)	Residencial COA-05 DE 2025		Ed. Beneficencia Piso 5	4.805.859	0%	\$ 4.200.055	\$ 4.895.022	\$ 4.200.859	210,45	No	\$ 6.544.076	\$ 4.200.859	\$ 19,910
14	AC 26.01 30.70 OCCIDENTAL IN ALPH 5.0F 30F COMERCIO PERSONAS QUINCEAÑEROS JOVENES	Residencial CD-201E 2025		Ed. Beneficencia Piso 5	1.081.547	0%	\$ 1.281.547	\$ 1.287.517	\$ 1.081.547	4,00	No	\$ -	\$ 1.281.547	\$ 270,437

RANGO 1 (OFICINAS PEQUEÑAS)

R093-25

Media aritmética	S 62.321
Desviación estándar	S 2.242
Coefficiente de variación	3,6%
Nivel de confianza	95%
Vr. distribución normal Z	1,96
Margen de error	S 4.394
Límite inferior	S 57.927
Límite superior	S 66.715
VALOR ADOPTADO	\$ 63.000



Fuente: Elaboración propia.

Del análisis estadístico del mercado inmobiliario de renta de **oficinas**, con media aritmética de \$62.321, cuyos valores oscilan entre \$57.927 y \$66.715 por metro cuadrado, con una desviación estándar de \$2.242 y un coeficiente de variación de 3.6% (<7.5% = OK), se concluye que por las razones dadas anteriormente, el **promedio o media aritmética** es estadísticamente representativo como valor unitario de renta para el metro cuadrado privado, en este sentido, para fines prácticos se adopta un valor unitario de renta de **\$63.000/m²**.

Los valores de variación de las muestras se ajustan a los límites establecidos por la resolución 620 de 2008 del IGAC Artículo 11, párrafo 4, donde la variación debe ser menor a (<7.5%).

Se adopta para el valor unitario de RENTA por método comparativo \$63.000 / m²

6. ANALISIS DE LA OFERTA

El día 15 de diciembre de 2025, el doctor **RICARDO ANDRES CASTELBONDO CHIRIVI**, Representante Legal – Primer Suplente del Presidente Fiducoldex S.A como representante de Consorcio Pensiones Cundinamarca 2024, el interés de arrendar un puesto de trabajo en la Oficina ubicada en la Gobernación de Cundinamarca Torre Beneficencia Piso 5, con el fin de prestar atención a los pensionados de la Unidad Administrativa Especial de Pensiones de Cundinamarca.

Que mediante oficio con radicado interno No. 20261500000381 del 9 de enero de 2026, la doctora MARIA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ – Jefe de la Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles de la Beneficencia de Cundinamarca manifiesta que el canon de arrendamiento para la vigencia 2026 para el área de 3 Mts2 que hace parte del bien inmueble ubicado en la Calle 26 No. 51-53 oficina 501 piso 5.

CONCEPTO	VALOR
CANON 2026	\$ 1.137.126
IVA	\$ 216.054
TOTAL	\$ 1.353.180

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	Etapas	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	Valoración	Categoría				¿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	Terminación 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.	Pérdida 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	Terminación 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	Terminación 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. Riesgos graves para la salud del contratista. Daños y/o pérdida 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	Terminación del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato

No.	Clase	Fuente	Etapas	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	Valoración	Categoría	¿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 Supervisor. 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 algún 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	Específico	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	Específico	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 artículo 2.2.1.2.1.4.5. del decreto 1082 de 2015 establece: En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos. Así las cosas, dado que la Beneficencia de Cundinamarca está suscribiendo un contrato de arrendamiento con una Entidad Pública y que se encuentra amparado por un CDP y RP no es necesaria esta exigencia.

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. 8. ANEXOS:

- Folios de Matrícula 50C-1517916
- Oferta celebración contrato
- Documentos del Arrendatario
- Escritura Publica No. 222 del 31 de mayo de 2001

11. RESPONSABLE



MARIA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ

Jefe Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles

Elaboró: Magda Patricia Chacón - Profesional Universitario (E)