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 predio rural conformado por dos (2) lotes denominados Guayabo y Lepanto, incluida una casa, ubicados en el municipio de Chipaque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 152-36536 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cáqueza.
PLAZO DE EJECUCION	Tres (3) 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".*

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 predio rural conformado por dos (2) lotes denominados Guayabo y Lepanto, incluida una casa, ubicados en el municipio de Chipaque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 152-36536 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cáqueza.

Que la Beneficencia de Cundinamarca realizo el englobe del lote mediante Escritura Pública No. 1195 de fecha 8 de septiembre de 1989, protocolizada en la Notaria Única de Cáqueza e inscrita en registro el día 14 de septiembre de 1989, tal como consta en la anotación uno del folio de matrícula 152-36536.

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 predio rural conformado por dos (2) lotes denominados Guayabo y Lepanto, incluida una casa, ubicados en el municipio de Chipaque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 152-36536 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cáqueza.

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 predio rural conformado por dos (2) lotes denominados Guayabo y Lepanto, incluida una casa, ubicados en el municipio de Chipaque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 152-36536 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cáqueza.

2.1. ALCANCE

El arrendamiento versará exclusivamente sobre el predio rural conformado por dos (2) lotes denominados Guayabo y Lepanto, incluida una casa, ubicados en el municipio de Chipaque, identificado con matrícula inmobiliaria No. 152-36536 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cáqueza, y su uso será exclusivamente para el desarrollo de proyectos agrícolas y de ganadería, orientados a la producción responsable, el fortalecimiento de encadenamientos productivos locales, la generación de impacto económico regional y la promoción de prácticas sostenibles, en armonía con los planes y políticas públicas del departamento.

El inmueble que será entregado en arrendamiento cuenta con los siguientes linderos los cuales se encuentran contenidos en la Escritura Publica No. 1195 de fecha 8 de septiembre de 1989, protocolizada en la Notaria Única de Cáqueza y se encuentra delimitado así:

El lote de terreno **EL GUAYABO** está comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el pié con tierras de Obdulio Torres hoy de Jesús Muñoz, separa chamba; por el costado derecho, con terreno denominado **El Lepanto**, separa mojones; por la cabecera con Misael Moreno, o sea **EL VENDEDOR**, separa cerca de piedra y alambre; y por el costado izquierdo con terreno de Alfonso Rodríguez y Vicente Guavita, hoy con herederos de Domingo Pardo y herederos de Cerafín Barbosa, separa un chorro.

EL LEPANTO tiene los siguientes linderos: Por el pie, con Obdulio Torres, hoy con José Muñoz, separa chamba; por el costado derecho, con Carmen Ladino de Reina, separa cerca de piedra y alambre; por cabecera, con la misma Carmen Ladino, separa cerca de piedra y por el costado izquierdo con el terreno denominado **El Guayabo** y encierra.

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, las cuotas de administración que se generen sobre el 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 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. Realizar el pago de los servicios públicos domiciliarios, así como las sanciones, costos, multas que las empresas de servicios públicos impongan dura la vigencia del contrato por las infracciones a los reglamentos.
17. 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, de manera semestral.
6. 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 **TRES (3) 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 predio rural conformado por dos (2) lotes denominados Guayabo y Lepanto,

incluida una casa, ubicados en el municipio de Chipaque.

3.6. VALOR DEL CONTRATO

El contrato tiene un valor de hasta **VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS ($23.562.000) MCTE.,** incluido el 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.

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 **QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($550.000)** y el IVA de **CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS ($104.500),** para un total de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($654.500).**

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.

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:

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.

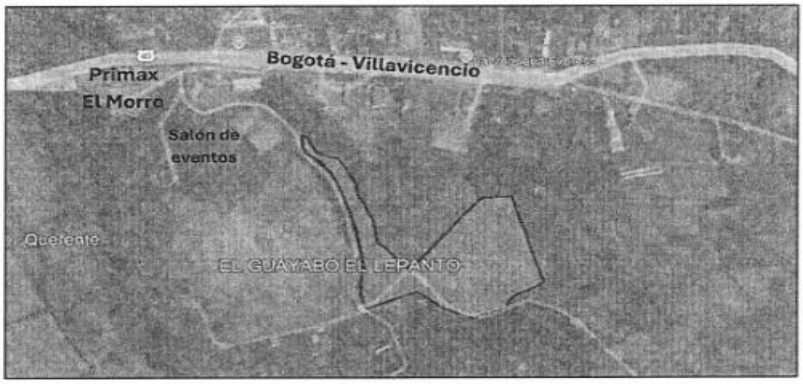
5. ESTUDIO DEL SECTOR Y DEL MERCADO:

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 la VEREDA LLANO DE CHIPAQUE del municipio de Chipaque, Cundinamarca a 2.3 km del parque principal de Chipaque, es un predio que se localiza hacia el costado sur de la Ruta 40 Vía Bogotá Villavicencio ingresando por la bomba Primax El Morro y descendiendo por vía rural 600 metros donde se encuentra el Salón de eventos Llano de Chipaque y próximamente el Frigorífico Nacional de Oriente que está en construcción, el predio se encuentra tomando la primera salida de esta vía a la izquierda.

El sector se caracteriza por un aspecto que mezcla actividades de agricultura con turismo y servicios de corredor vial para el público que se transportan por la autopista.



Fuente: Google Earth Pro. Editado por el autor.

ARTICULO 37.- CLASIFICACIÓN GENERAL

El suelo del territorio del Municipio de Chipaque se clasifica en los términos definidos en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997, y en concordancia con el Decreto Reglamentario 1077 de 2015 Artículo 2.2.2.1.2.1.3. Numeral 2.4 en urbano, rural y de expansión urbana, según se delimita en el mapa CG_07_CLASIFICACIÓN DEL SUELO, detallado en la Tabla 2-9.

ARTÍCULO 40.- SUELO RURAL.

El art. 33 de la Ley 388/1997 define los suelos rurales como los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Nota: El predio, aunque cuenta con dos clasificaciones de suelo —rural y suburbano—, en la práctica el área clasificada como suelo rural queda absorbida por las condiciones normativas de suelo de protección y por las fajas de retiro obligatorio. En consecuencia, esa porción no es susceptible de aprovechamiento edificatorio ni de un uso distinto al que determinan las restricciones ambientales y urbanísticas. Ver figura 2.

ARTÍCULO 41.- SUELOS SUBURBANOS:

Corresponden a cinco sectores, cuatro de ellos ubicados sobre la vía nacional Bogotá – Villavicencio y el ultimo sobre la vía que conduce al vecino municipio de Ubaque, abarcan un área de 72,32 hectáreas, su denominación y extensión se

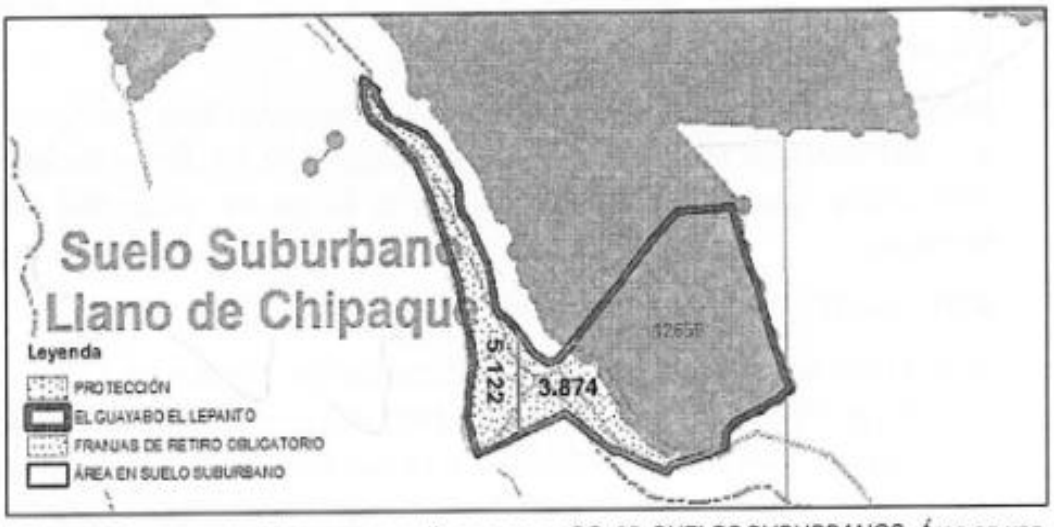


Figura 2. Cruce cartográfico capa predio con mapa CG_09_SUELOS SUBURBANOS. Área en uso suburbano. Elaboración propia.

Nota: El predio objeto de estudio ubicado en Llano de Chipaque tiene uso de suelo suburbano en un área aproximada de **12.659 m²**. El predio es beneficiario de plusvalía por el Hecho Generador 1.

5.2. ESTUDIO DEL MERCADO

Dado que en el sector no se encontraron ofertas de inmuebles rurales en renta con características comparables, no fue posible aplicar de manera directa el método comparativo de mercado. En consecuencia, se decide establecer el valor comercial del predio a partir de su condición actual de uso, orientado a actividades agropecuarias (agricultura, ganadería y producción pecuaria).

Este enfoque permite reflejar con mayor precisión la realidad económica del inmueble, teniendo en cuenta tanto su vocación como su aprovechamiento productivo.

Una vez determinado el valor comercial, se procede a aplicar una tasa de capitalización acorde con este tipo de inmuebles rurales, con el fin de despejar el valor resultante de renta.

De esta manera, el cálculo de la renta es una estimación técnica que combina el valor intrínseco del inmueble con la rentabilidad esperada en el mercado, asegurando un resultado objetivo, sustentado y ajustado a la actividad económica real que se desarrolla en la finca.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE RENTA

Con base en lo anterior, y tras calcular y analizar el valor total del inmueble, se concluye que tanto las construcciones como el terreno son áreas efectivamente generadoras de renta en la actividad agropecuaria desarrollada.

Las construcciones (403,30 m^2) —casa principal, bodega, gallineros, marraneras y anexos— constituyen la infraestructura indispensable para alojar el ganado porcino, almacenar insumos y sostener la operación productiva.

De igual forma, el terreno (2,08 ha) aporta directamente a la producción mediante el pastoreo, el soporte de galpones y el uso agrícola complementario, por lo que también se considera susceptible de renta al ser un activo funcional dentro de la explotación.

Por lo tanto, ambos componentes se incluyen en la base de cálculo mediante la aplicación de la tasa de capitalización adoptada.

Dada la naturaleza productiva del predio, cuya actividad principal es la cría y engorde de ganado porcino y como actividades secundarias el manejo de galpones y pastos para el sostenimiento de ganado, se consideró pertinente homologar el análisis con el sector **industrial/manufactura**, según los estudios de tasas de capitalización del mercado inmobiliario.

Este sector refleja condiciones similares al uso agropecuario intensivo, en la medida en que ambos dependen de infraestructura productiva, procesos operativos y flujos económicos variables.

Si bien la producción porcina conlleva riesgos adicionales asociados al clima, sanidad animal y fluctuaciones de precios, también cuenta con ventajas competitivas derivadas de la ubicación del predio en cercanía a la autopista Bogotá–Villavicencio y a una disposición final cercana al centro urbano, lo cual facilita la colocación de la producción y reduce costos logísticos.

En este contexto, y considerando los rangos de referencia observados (8,0% a 9,3% E.A.), se adopta una **tasa de capitalización neta del 8,0% E.A** tomada del INVESTMENT REPORT Colombia – 2024 **Logal Valuation** para el sector **industrial**

específicamente para el análisis de Manufactura, equivalente al límite inferior dentro del rango intercuartílico, que refleja la mayor concentración de observaciones hacia el límite inferior (cercano al 8%), lo que es consecuente con el pronóstico, los riesgos inherentes a la actividad agropecuaria, las afectaciones y con las condiciones favorables de localización y accesibilidad del inmueble.



Se obtiene el valor estimado de renta del predio así:

$$Avalúo = \frac{Renta}{Tasa\ de\ capitalización} => Vr.Renta = Avalúo * Tasa\ de\ capitalización$$

$$Vr.Renta = \$226.877.200 * 8.0\% = \frac{\$18.150.176}{12\ meses} = \$1.512.515 \approx \$1.512.000\ por\ mes$$

Este valor refleja adecuadamente la capacidad real de generación de ingresos del inmueble, considerando sus riesgos, su condición física básica y la naturaleza del uso que actualmente se permite. En consecuencia, este método se considera el más idóneo y representativo para establecer el valor comercial de renta.

Nota: Para efectos de la liquidación del avalúo, se efectúa la relación VALOR/UNIDAD sobre el área de las construcciones, ya teniendo intrínseco el componente del terreno.

6. ANALISIS DE LA OFERTA

Que, mediante comunicación interna No. 20262000002142 del 28 de enero de 2026, el señor **JOSE HUMBERTO FRANCO CARDONA -** Representante Legal de **SOLUCIONES FRANVEL S.A.S**, le manifiesta a la Beneficencia de Cundinamarca, el interés y oferta preliminar para tomar en arrendamiento la granja ubicada en el Municipio de Chipaque en el departamento de Cundinamarca, bien de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, bajo la administración de esa Subgerencia, con el propósito de desarrollar proyectos agrícolas y de ganadería, orientados a la producción responsable, el fortalecimiento de encadenamientos productivos locales, la generación de impacto económico regional y la promoción de prácticas sostenibles, en armonía con los planes y políticas públicas del departamento.

6.1. ESTADO DEL INMUEBLE

Antecedentes

El predio rural conformado por dos (2) lotes denominados Guayabo y Lepanto, incluida una casa, ubicados en el municipio de Chipaque, durante los últimos cinco (5) años, presenta un deterioro debido a factores ambientales, físicos y de falta de mantenimiento y/o intervención adecuada.

Estado anterior del lote (hace 5 años)

Hace aproximadamente cinco (5) años, el lote se encontraba en condiciones favorables de conservación, presentando cobertura vegetal estable, accesos definidos y un uso del suelo acorde con su vocación. El terreno permitía el desarrollo normal de actividades (agrícolas / ganaderas / recreativas / de reserva), sin evidenciar afectaciones significativas.

Estado actual del lote

En la actualidad, el lote presenta un deterioro evidente, manifestado principalmente en:

- Pérdida progresiva de la cobertura vegetal.
- Procesos de erosión del suelo y/o compactación.
- Crecimiento descontrolado de maleza.
- Deterioro o inexistencia de cerramientos, accesos o linderos visibles.
- Afectaciones derivadas de escorrentías, condiciones climáticas adversas o abandono prolongado.

Estas condiciones han reducido el aprovechamiento productivo del terreno y han impactado negativamente su valor y funcionalidad.

Causas del deterioro

El deterioro del lote se atribuye, entre otros factores, a:

- Falta de mantenimiento continuo.
- Ausencia de actividades productivas o de control del suelo.
- Condiciones climáticas y ambientales propias del sector.
- Posible afectación por terceros y tránsito no controlado.

Conclusiones

Como consecuencia del deterioro acumulado durante los últimos cinco (5) años, el lote ha visto disminuidas sus condiciones físicas, productivas y funcionales, lo cual incide directamente en su estado de conservación y en su valoración actual. Se considera necesario implementar medidas de recuperación y manejo del suelo para evitar un mayor deterioro.

Que, mediante comunicación interna No. 202621500001961 del 29 de enero de 2026, la doctora **MARIA ESTEFANY CAMACHO DE LA CRUZ** – Jefe Oficina de Gestion Integral de Bienes Inmuebles, aprueba la oferta así:

Canon mensual de arrendamiento, por valor de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS ($654.500) M/CTE,** discriminados así:

Canon de arrendamiento: QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($550.000) M/CTE

IVA: CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS ($104.500).

Plazo: 3 Años

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	Categoria	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?
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.	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	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 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	Terminación 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	Categoria	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	Categoria	¿Afecta la ejecución del				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodidad	¿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 segada.	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	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 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.	Esta garantía se debe expedir al cumplir cada anualidad, dentro del plazo de ejecución hasta la liquidación del contrato, es decir se deben expedir anualmente dentro del plazo de ejecución y mínimo 6 meses más, sin embargo, si pasado el término anterior el contrato no se ha liquidado se deberá ampliar el plazo de la garantía.	El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el **veinte *por ciento (20%)*** de estimación del valor de 12 cánones, con renovaciones anuales, conforme los cánones vigentes para cada año.	**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:

- Folio de Matrícula 152-36536
- Oferta celebración contrato
- Documentos del Arrendatario
- Escritura Publica No. 1195 de fecha 8 de septiembre de 1989

11. RESPONSABLE

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

Elaboró: Magda Patricia Chacon - Profesional Universitario (E)