El Jardín Botánico José Celestino Mutis realiza el presente estudio con el propósito de analizar la oferta y demanda del sector del contrato requerido, para lo cual se tiene en cuenta el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, en el cual se establece que las Entidades Estatales deben 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; de la misma manera se tiene en cuenta la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector emitida por Colombia Compra Eficiente, en la cual se prevé la obligación de la Entidad estatal de conocer a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Adicional, se toma como referencia para el presente estudio las anteriores contrataciones en el JBB, los contratos suscritos por otras Entidades Estatales, así como las consultas en bases de datos especializadas.

OBJETO: *"Entregar a título de arrendamiento y como cuerpo cierto por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 18.7 metros cuadrados, pertenecientes al CAV y denominado "TIENDA" y el Kiosco de madera ubicado en la plazoleta principal, para la prestación del servicio de comercialización de souvenirs, artesanías y recuerdos diferentes a alimentos y bebidas, incluyendo elementos asociados al JBBJCM y a la ciudad de Bogotá dentro de la sede del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis".*

1. CLASIFICACIÓN UNSPSC Y CIIU

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80. Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	13. Servicios Inmobiliarios	15. Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	02. Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
60. Instrumentos musicales, juegos, artes, artesanías y equipos de educación	14. Juegos o juguetes	10. Juguetes	04. Animales o títeres de peluche 09. Kit de ciencias para niños
60. Instrumentos musicales, juegos,	12. Equipos, accesorios y	10. Arte	01. Pinturas. 04. Retratos. 05. Dibujos.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
artes, artesanías y equipos de educación	suministro de arte y manualidades		06. Cuadros. 08. Afiches 09. Vasijas decorativas. 11. Fotografías. 12. Adhesivos decorativos
60. Instrumentos musicales, juegos, artes, artesanías y equipos de educación	12. Equipos, accesorios y suministro de arte y manualidades	15. Utensilios de dibujo, suministro y accesorios	01 hasta 08. Marcadores. 09 hasta 12. Crayones. 19. lápices de colores para dibujar de base de cera. 21. Lápices de acuarela. 22 hasta 26. Bolígrafos. 31 hasta 36 Borradores 40. Telas de dibujo
14. Materiales y productos de papel	11. Productos de papel	80. Papeles de uso comercial	07. Libros comerciales para múltiples usos
49. Equipos, suministros y accesorios para Deportes y Recreación.	10. Coleccionables y condecoraciones	16. Coleccionables	02. Recuerdos (Souvenirs)
53. Ropa, maletas y productos de aseo personal	10. Ropa	30. Camisetas	01. Camisetas (t-shirts)
53. Ropa, maletas y productos de aseo personal	12. Maletas, Bolsos de mano, mochilas y estuches	15. Maletas	02. set de maletas 03. Piezas individuales de maletas

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
55. Publicaciones impresas, publicaciones electrónicas y accesorios	10. medios impresos	15. Publicaciones impresas	05. historietas 06. Revistas 07. Libros para pintar o colorear o ilustraciones para niños. 10. libros para entretenimiento 24. libros de referencia

Código CIIU:

CIIU 4719 – Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) y tabaco
CIIU 4759 - Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados
CIIU 4773 - Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados
CIIU 4774 - Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados
CIIU 5613 – Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados
CIIU 5131 - Comercio al por mayor de productos textiles y productos confeccionados para uso doméstico.

2. PARTICIPACION MIPYMES

N/A: por modalidad de contratación (Contratación Directa)

3. ASPECTOS GENERALES

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa

el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

"Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

[…] en los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio."[1]

Para el cumplimiento de las funciones indicadas, la Secretaría General debe identificar y priorizar las acciones que debe adelantar durante la presente vigencia, en beneficio de sus colaboradores y de la comunidad en general, de acuerdo con los recursos presupuestales disponibles y las acciones y estrategias previstas en los instrumentos de planeación de la entidad.

Conforme con lo anterior, y en cumplimiento de las competencias y funciones de la Secretaria General, responsable de la ejecución de las gestiones arriba mencionadas, se ha identificado la siguiente necesidad:

Mediante el Acuerdo 927 de 2024 se adoptó el Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, y el Plan Plurianual de Inversiones para Bogotá D.C., para el período 2024-2027: "Bogotá Camina Segura", el cual tiene como objetivo general "mejorar la calidad de vida de las personas garantizándoles el ejercicio pleno

[1] C 391 de 2023; Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente -. Bogotá D.C., 13 de noviembre de 2023.

de sus derechos una mayor seguridad, inclusión, libertad, igualdad de oportunidades y un acceso más justo a bienes y servicios públicos; fortaleciendo el tejido social en un marco de construcción de confianza y colaboración, aprovechando el potencial de la sociedad y su territorio a partir de un modelo de desarrollo comprometido con la acción climática y la integración regional"

Este Plan se estructura en cinco (5) objetivos estratégicos, los cuales son:

(i) Bogotá avanza en seguridad;
(ii) Bogotá confía en su bienestar;
(iii) Bogotá confía en su potencial;
(iv) Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática, justicia ambiental e integración regional; y
(v) Bogotá confía en su gobierno.

Igualmente, el plan establece treinta y nueve (39) programas enmarcados dentro de los objetivos estratégicos, entre los cuales se encuentran: i) Ordenamiento territorial sostenible, equilibrado y participativo.; ii) Revitalización y renovación urbana y rural con inclusión; iii) Aumento de la resiliencia climática y reducción de la vulnerabilidad; iv) Gestión del riesgo de desastres para un territorio seguro; v) Reducción de emisiones y control del deterioro ambiental, entre otros, todos ellos consistentes con el Programa de Gobierno y que contienen políticas generales y sectoriales, los cuales son ejecutados por las diferentes entidades distritales, entre ellas el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis.

Adicionalmente, mediante convenio interadministrativo IDT 337-22, JBB 003-2022, el INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO y el JARDIN BOTANICO DE BOGOTÁ JOSE CELESTINO MUTIS se propusieron alcanzar EL FORTALECIMIENTO EN TEMAS RELACIONADOS CON INFRAESTRUCTURA DEL JARDÍN BOTÁNICO JOSÉ CELESTINO MUTIS COMO ATRACTIVO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, en cuyo marco se construyó el CENTRO DE ATENCION AL VISITANTE al interior del JARDIN BOTÁNICO, mediante los contratos de obra (527-2023) y de interventoría (451-2023), que se ejecutaron en debida forma, siendo liquidados y recibida la obra en octubre de 2024.

Así, en enero de 2025, una vez el contratista de obra entregó estimación de vida útil en cincuenta años, ingresó el CAV a los Libros de la entidad, permitiendo iniciar las gestiones para su uso adecuado.
El Centro de Atención al Visitante - CAV cuenta con tres espacios estimados y definidos para la prestación de servicios a visitantes del Jardín Botánico de Bogotá: 1. Un espacio identificado como Restaurante, con tres espacios al interior: el primero adaptado para preparación de alimentos (cocina), totalmente terminada y con óptima funcionalidad para la preparación de alimentos, prestación de servicios de energía, agua, sistema de alerta contra incendios, entre otros; un espacio para tomar alimentos en mesa (salón) y un espacio de terraza en un segundo piso de la estructura. 2. Una barra de A&B. 3. Una tienda para la venta de souvenirs, artesanías y recuerdos.

En ese sentido se ha determinado la necesidad de potencializar la utilización de las estructuras de la entidad, entre las que se encuentra el espacio identificado TIENDA al interior del CAV, para prestar el servicio de comercialización de souvenirs, artesanías y recuerdos diferentes a alimentos y bebidas, incluyendo elementos asociados al JBBJCM y a la ciudad de Bogotá; dentro del horario habilitado para la prestación del servicio al público, de funcionarios, contratistas y visitantes del Jardín Botánico de Bogotá.

En cumplimiento de la misión institucional y actividades administrativas del Jardín Botánico José Celestino Mutis, se requiere entregar a título de arrendamiento, a una persona natural o jurídica, que demuestre la idoneidad y experiencia, el espacio previamente indicado con el fin de que el arrendatario ofrezca el servicio mencionado cumpliendo con la normatividad vigente para esta clase de actividades. Lo anterior constituye un instrumento idóneo para satisfacer la necesidad de comercialización de souvenirs, artesanías y recuerdos al personal, funcionarios, contratistas de la entidad y usuarios en general; además de realizar la explotación comercial del espacio físico, destinado para tal fin.

En virtud de esta finalidad, se requiere adelantar un proceso contractual que permita a la Entidad celebrar un contrato de arrendamiento para la explotación comercial del espacio físico mencionado.

El contrato de Arrendamiento se encuentra regulado por el artículo 1973 y siguientes del Código Civil y demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen. No obstante, por ser una de las partes una entidad pública, se trata de un contrato estatal

y no resulta aplicable la prórroga automática (art.518 C.Co)[2] ni las demás condiciones que pongan en peligro o vulneren los intereses estatales involucrados en la contratación pública.

Por las razones expuestas anteriormente, se considera pertinente y viable técnicamente adelantar el proceso de contratación para arrendamiento y como cuerpo cierto por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 18.7 metros cuadrados, pertenecientes al CAV y denominado “TIENDA” y el Kiosco de madera ubicado en la plazoleta principal, para la prestación del servicio de comercialización de souvenirs, artesanías y recuerdos diferentes a alimentos y bebidas, incluyendo elementos asociados al JBBJCM y a la ciudad de Bogotá dentro de la sede del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis.

4. ANALISIS DE ANTECEDENTES EN EL JARDÍN

Durante los últimos dos (2) años, EL JARDIN ha adelantado los siguientes procesos de contratación y que tienen características similares con el objeto de la presente contratación.

Vigencia	No. del contrato	Objeto	Valor del cánon mensual pactado en el contrato
2023	JBB-1084-2023	*Arrendamiento de una cuota parte del inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria 50C444421, con destino a la actividad comercial de café dentro del Jardín botánico de Bogotá José Celestino mutis, esta cuota parte está ubicada en la edificación que se halla entre el sendero peatonal por el sur, las oficinas de Subdirección Técnica Operativa por el norte, el restaurante por el occidente y zona verde por el oriente, con un área de cincuenta y dos metros con ochenta y tres centímetros (**52,83**) m2*	$3.360.000 incluido IVA, impuestos, costos directos e indirectos

[2] *“…además de que en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública no existe norma alguna que autorice pactar prórrogas automáticas que favorezcan a un determinado contratista, resulta violatorio de los principios generales de libre concurrencia, de igualdad, de imparcialidad, de prevalencia del interés general y de transparencia que rigen todas las actuaciones contractuales de las entidades estatales, principios que se encuentran consignados positivamente tanto en la Constitución Política de 1991 - artículos 1, 2, 13, 209 - como en la Ley 80 de 1993 - artículos 24 y 25 -.”.* Sentencia CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCION TERCERA SUBSECCION A C.P. HERNAN ANDRADE RINCON 26 de febrero de 2015; Rad. 30834.

Vigencia	No. del contrato	Objeto	Valor del cánon mensual pactado en el contrato
2023	JBB- 198 -2023	*"Arrendamiento de una cuota parte del inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria 50C444421, con destino a la actividad comercial de restaurante dentro del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis, esta cuota parte está ubicada en la edificación que se halla entre el sendero peatonal por el sur, las oficinas de Subdirección Técnica Operativa por el norte, la oficina de sistemas y el espacio comercial destinado a la venta de café (la Trocha S.A.) por el occidente y zona verde por el oriente"*	$6.680.000 **más IVA,** impuestos y demás costos directos e indirectos
2024	JBB-1723-2024	*"Entregar a título de arrendamiento y como cuerpo por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 125 metros cuadrados, denominado "cafetería", para la prestación del servicio de restaurante dentro de la sede del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis"*	$14.610.000,oo incluido IVA impuestos y demás costos directos e indirectos
2025	JBB-CD-939-2025	entregar a título de arrendamiento y como cuerpo cierto por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 52,83 metros cuadrados que consta de un espacio de terraza apto para atención al público, ubicado entre el sendero peatonal por el sur, las oficinas de subdirección técnica operativa por el norte, el restaurante por el occidente y zona verde por el oriente.	OCHO MILLONES DE PESOS ($8.000.000) NCLUIDO IVA y todos los costos y gastos directos e indirectos
2025	JBB-CD-1127-2025	Entregar a título de arrendamiento y como cuerpo cierto por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 125 metros cuadrados, denominado "cafetería", para la prestación del servicio de restaurante dentro de la sede del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis.	QUINCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VAINTE PESOS M/CTE, ($15.369.720) INCLUIDO IVA y todos los costos y gastos directos e indirectos

CONCLUSIÓN DE LAS ADQUISICIONES PREVIAS POR LA ENTIDAD:

- El Jardín Botánico de Bogotá cuenta con la experiencia de haber entregado en arrendamiento espacios, sin que a la fecha se haya presentado inconvenientes en su ejecución contractual.
- El arrendamiento de espacios dentro del Jardín Botánico de Bogotá parte de los parámetros de encontrarse éste en un lugar donde hay servicios administrativos asumidos por la entidad, así como de vigilancia y taquilla.
- Así mismo, por las condiciones de ubicación del espacio a arrendar, es imperativo el pago de servicios públicos por parte de la entidad Arrendadora, toda vez que el

mencionado espacio no cuenta con sistema de contadores de registro de consumo independiente.

5. ANALISIS DE ADQUISICIONES POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Una vez revisada la contratación celebrada por la Alcaldía de Bogotá, se encuentra que en el documento de rendición de cuentas se mencionan arrendamientos de espacios para diferentes fines por parte de Secretaría General:

https://secretariageneral.gov.co/sites/default/files/documentos_contratacion/2022-08/informe_de_rendicion_de_cuentas_2019_0.pdf

Objeto
Entregar por parte de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá - Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía (arrendador) a ASOPAGOS S.A. (arrendatario), a título de arrendamiento y como cuerpo cierto, el uso y goce de las áreas en los SuperCADE que sean requeridos en la ciudad de Bogotá D.C., para la prestación de servicios y trámites, y la generación y liquidación de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes PILA, a los ciudadanos que acuden a ello
Entregar por parte de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá - Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía (arrendador) a la CASA EDITORIAL EL TEIMPO S.A. (arrendatario), a título de arrendamiento y como cuerpo cierto, el uso y goce de áreas dentro de los Puntos de Atención a la ciudadanía de la Red CADE en la ciudad de Bogotá, donde se ubicará el módulo de atención móvil tipo stand para prestar sus servicios de acceso a la información noticiosa local, nacional e internacional, faci
Entregar a título de arrendamiento y como cuerpo cierto por parte de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C - Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía (arrendador) a PROYECTOS LEGALES S.A.S (arrendatario), el uso y goce de módulos o espacios en la Red CADE, para la prestación de servicios y trámites a la ciudadanía que acuden a ellos

Así mismo, en la plataforma **SECOP II**, por medio del cual se publican los contratos de las entidades estatales se encuentran contratos de arrendamiento de espacios con diferentes objetivos, así:

Entidad pública	Vigencia	Objeto	Valor del canon mensual
Fuerza aérea colombiana-cacom 1 - esima	2024	*Entregar a título de arrendamiento inmueble para servicio de restaurante y cafetería esima, ubicado en las instalaciones de la esima del cacom-1*	$ 8.160.000 mas IVA y servicios públicos.
Policía Metropolitana Valle de Aburrá	2024	*Entregar a título de arrendamiento de un espacio físico con área de 377,2 metros cuadrados para la prestación del servicio de restaurante en las instalaciones policiales denominadas Carlos Holguín Mallarino de la Policía Metropolitana del Valle de Aburrá*	$2.200.358,oo incluido IVA

Entidad pública	Vigencia	Objeto	Valor del canon mensual
Municipio de Pereira	2024	*Entregar a título de ARRENDAMIENTO el LOCAL N°2, ubicado en la Carrera 7 Bis No. 18 - 55, con un área específica de 40.7 M2, identificado con matrícula inmobiliaria 290-121699 y ficha catastral de mayor extensión No 660010105000000840001000000000, al señor FERNANDO ANTONIO OBANDO VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía No 16.347.903, expedida en Tuluá (Valle), propietario del establecimiento comercial RESTAURANTE CAFÉ SAN RAFAEL*	$2.133.159 más IVA
INPEC	2024	DAR EN ARRENDAMIENTO DOS ESPACIOS FÍSICOS, (INCLUYE 1 KIOSCO) EN LA ESCUELA DE FORMACIÓN INPEC PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE PREPARACIÓN, SUMINISTRO DE ALIMENTACIÓN AL PERSONAL DE AUXILIARES BACHILLERES, ESTUDIANTES EN GENERAL, SERVIDORES PÚBLICOS Y VISITANTES	El valor del canon es la suma es de un millón setecientos DE PESOS, ($1.700.000,00) M/CTE.

Finalmente, consultando la página https://contratacion.sena.edu.co/_file/procesos/4034_2.pdf se encuentra un histórico de contrataciones similares del SENA:

Relación con la demanda: Para este proceso el Grupo de contratación SENA identificó para el Centro de la Construcción los procesos de contratación así:

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	PLAZO DE EJECUCIÓN	VALOR
2010	JOSE MACDONELL LENIS GALLEGO	EL SENA, DA EN ARRENDAMIENTO A LA ARRENDATARIO Y ÉSTE RECIBE A ESTE TÍTULO UN ÁREA DEL CENTRO DE LA CONSTRUCCIÓN, QUE SERÁ DESTINADA EXCLUSIVAMENTE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CAFETERÍA PARA LOS APRENDICES, FUNCIONARIOS Y VISITANTES DE ESTE MISMO CENTRO.	CUATRO (4) MESES	600.000,00
2016	MARISOL VELA GOMEZ	CEDER EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA PARA TODA LA COMUNIDAD EDUCATIVA DEL CENTRO DE LA CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CALLE 34 17B – 23 PARA LA VIGENCIA 2016	CUATRO (4) MESES	5.192.496,00
2017	MARISOL VELA GOMEZ	CEDER EN ARRENDAMIENTO UN ESPACIO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA PARA TODA LA COMUNIDAD EDUCATIVA DEL CENTRO DE LA CONSTRUCCIÓN, UBICADO EN LA CALLE 34 17B – 23 PARA LA VIGENCIA 2017	DIEZ MESES (10) Y 15 DÍAS	13.630.305,00

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Valle/ Centro de la Construcción
Calle 52 2Bis - 15, Cali. - PBX (57 2) 431 58 00
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pág. 4 de 31

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA

De conformidad con la modalidad del contrato que se requiere suscribir, esto es, entregar en arriendo el espacio denominado “TIENDA”, teniendo en cuenta que los arrendamientos principalmente son instrumentos, en los que una parte entrega un bien a la otra parte para que haga uso de esta, a cambio de pagar con un precio fijado previamente, resulta indispensable determinar el valor del cánon de arrendamiento.

En virtud de lo anterior se realiza un sondeo en las páginas Metrocuadrado y Fincaraiz, recomendadas de Colombia para tomar valores de arriendo aledaños al Jardín Botánico; adicionalmente, debido a que el Jardín colinda con dos barrios del sector y pertence a la localidad de Engativá se realiza el sondeo por esta zona, encontrando un valor de locales comerciales comparables.

TIPO	VALOR METRO CUADRADO	METROS DEL LOCAL	VALOR MENSUAL SIN ADMINISTRACIÓN
Local independiente	$ 56.250	80,00	$4.500.000
Local independiente	$ 57.692	26,00	$1.500.000
Local centro comercial	$ 164.868	66,72	$11.000.000
Local centro comercial	$ 142.857	140,00	$20.000.000
Local centro comercial	$ 149.000	88,04	$13.117.960
Local centro comercial	$ 102.601	34,60	$3.550.000
Local centro comercial	$ 93.750	64,00	$6.000.000
Local centro comercial	$ 130.435	92,00	$12.000.000
Local centro comercial	$ 131.579	49,40	$6.500.000
Local centro comercial	$ 133.452	56,20	$7.500.000
Local centro comercial	$ 171.946	22,10	$3.800.000
Local centro comercial	$ 168.675	41,50	$7.000.000

Conforme con lo anterior la entidad promedio los valores del metro cuadrado, para definir un referente de valor que se comparará con los montos de los arrendamientos actuales que tienen en el Jardin Botanico de Bogotá.

RESULTADO	
Valor promedio m2, locales comerciales	$125.259
Valor metro cuadrado restaurante Quye	$97.968
Valor metro cuadrado A&B Trocha	$108.226

Siendo así, el metro cuadrado para el año 2026 esta en el rango que inicia en el promedio de los tres valores anteriores y el maximo de ellos, es decir de $110.484 a $125.259, por lo tanto, para el espacio objeto del contrato (18.7mts2), el valor sin considerar los items adicionales que se mencionan mas adelante, oscila entre $2.066.050 a $2.342.338; adicionalmente, a este monto se suma servicio de vigilancia, servicios públicos de energia y aseo (la infraestructura no cuenta con servicio de gua y alcantarillado), componente de imprevistos y mantenimiento (correctivo que le corresponde al jardin), de igual manera por ser un espacio de arrendamiento tipo comercial ers objeto de IVA, quedando de la siguiente manara la asignación mensual:

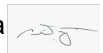
ASPECTO	MEDIDA	VALOR
VALOR M2	AREA DE 18.7 MTS2	RANGO ENTRE $2.066.050 a $2.343.338
VIGILANCIA	VALOR ESTIMADO ACORDE AL CONTRATO FIRMADO Y LA PROPORCION SEGUN METROS	$18.083

ASPECTO	MEDIDA	VALOR
	CUADRADOS DE LA INFRAESTRUCTURA	
MANTENIMIENTO	ESTIMADO ACORDE AL RAV (VALOR DE REPOSICIÓN DE ACTIVO)	$249.655
SERVICIOS PUBLICOS (ENERGIA Y ASEO)	ESTIMADO SEGÚN PROMEDIO MENSUAL Y PROPORCIO DE AREA OBJETO DE ARRENDAMIENTO	$45.406
IMPREVISTOS DEL 3%	DEL TOTAL DEL MONTO CALCULADO	RANGO ENTRE $71.376 a $79.664
VALOR DEL ARRIENDO SIN IVA		RANGO ENTRE $2.450.570 a $2.735.147
VALOR CON IVA		RANGO ENTRE $2.916.178 a $3.254.825
VALOR CON IVA APROXIMADO A LOS $10.000 MAS PROXIMOS		RANGO ENTRE $2.920.000 a $3.250.000
INCORPORANDO EL KIOSCO		RANGO ENTRE $3.150.000 a $3.510.000

En este orden de ideas, propuestas que reciba el Jardín Botánico de Bogotá por concepto de canon mensual para el año 2026, incluido vigilancia, mantenimiento correctivo, servicios públicos, y Kiosco, entre de TRES MILLON CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE, ($3.150.000) INCLUIDO IVA y TRES MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE, ($3.510.000) INCLUIDO IVA, o más; deberán ser analizados por la entidad considerando ofrecimiento adicionales que pueda hacer EL ARRENDATARIO; por otro lado, todos los costos y gastos directos e indirectos que genere la legalización y ejecución del contrato serán asumidos en su totalidad por EL ARRENDATARIO.

Elaboró: Martha López y Andrés Lizarazo, contratista SG

Revisión SG: Andrés Gutiérrez, abogado SG 

Revisión SG: Carlos Pinzón, Líder Infraestructura 

Revisó: _____ – Profesional de apoyo OJ