

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	Junio de 2026
OBJETO	El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104-11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.
PLAZO DE EJECUCION	Seis Meses

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 *Ibíd*em, 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 *ibíd*em, 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 de Procedimiento Civil.

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 Ordenanza 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 ese orden de ideas, la Beneficencia de Cundinamarca actualmente tiene dentro de sus activos, entre otros, un bien inmueble ubicado en la calle 26 No. 51 – 53 local 104, ubicado en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, el cual tiene un área privada de 1.388,37 M2., (Predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP catastral AAA0180APTO.

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 de fecha 31 de mayo de 2001, protocolizada en la Notaria 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 predio.

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 un área de terreno de sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104-11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Como se expuso, 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 sesenta y cinco puntos sesenta y ocho metros cuadrados (65.68 M2), correspondientes al local 104-11, inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentra ubicado en la calle 26 No. 51 – 53, en el Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca en la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

2.1. ALCANCE

El arrendamiento versará exclusivamente sobre el local 104-11 que se encuentra dentro Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca de la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, su uso se destinará exclusivamente para archivo documental de las diferentes dependencias de la Secretaria de Hacienda de Cundinamarca.

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 DE LOS ARRENDADORES:

- 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.
- 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 SEIS (6) MESES, 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 local 104-11 que se encuentra dentro Complejo Arquitectónico de la Gobernación de Cundinamarca de la ciudad de Bogotá, y hace parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 50C-1517877 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro



3.6. VALOR DEL CONTRATO

El contrato tiene un valor de hasta **SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$67.971.492) MCTE.**, incluido la administración e IVA.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. La verificación del canon de arrendamiento y los impuestos correspondientes, 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 \$6.523.346 y la administración de \$3.565.800.

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

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

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

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

La Supervisión del presente contrato se delegará en la Jefe de la Oficina de Bienes Inmuebles de la

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

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

CONTRATACIÓN DIRECTA

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

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

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

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

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

En igual sentido, el Decreto 1082 de 2015:

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 Avenida calle 26 · 51-53 Local 104-11 en el primer piso de la Gobernación de Cundinamarca, como sitios cercanos está el Centro Comercial gran estación, el Monumento a los caídos de las Fuerzas Armadas, Compensar de la calle 26, el centro comercial Salitre Plaza, entre otros.

5.1.1. Generalidades Del Sector

Bogotá, oficialmente Bogotá Distrito Capital (antiguamente llamada Santafé de Bogotá), junto con los treinta y dos departamentos forman la República de Colombia. Es la capital de Colombia y del departamento de Cundinamarca. Está administrada como Distrito capital, y goza de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley. A diferencia de los demás distritos de Colombia, Bogotá es una entidad territorial de primer orden, con las atribuciones administrativas que la ley confiere a los departamentos. Está constituida por 20 localidades y es el epicentro político, económico, administrativo, industrial, artístico, cultural, deportivo y turístico del país.



5.1.2. Limites

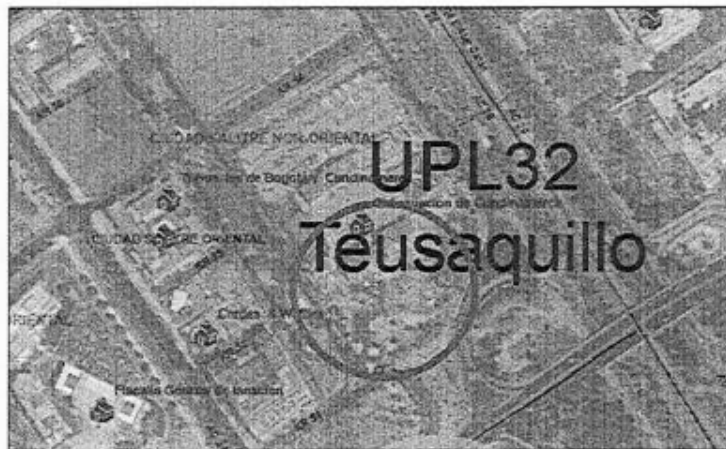
Bogotá limita al sur con los Departamentos del Meta y del Huila, al Norte con el municipio de Chía, al oeste con el Río Bogotá y los municipios de Arbeláez, Cabrera, Cota, Funza, Mosquera, Pasca, San Bernardo, Sibaté, Soacha y Venecia del departamento de Cundinamarca. Por el Este llega hasta los Cerros orientales y los municipios de La Calera, Chipaque, Choachí, Gutiérrez, Ubaque, Une.1 Está delimitada por un sistema montañoso en el que se destacan los cerros de Monserrate (3152 msnm de altura) y Guadalupe (3250 msnm de altura) al oriente de la ciudad. Se encuentra comunicada con el cerro de Monserrate a través de los servicios de transporte de teleférico y funicular.

5.1.3. UPL 32 Teusaquillo

Según POT actual de Bogotá el predio se encuentra en la UPL 32 Teusaquillo.

El predio se encuentra reglamentado por el actual POT de la ciudad de Bogotá, Decreto 555 del 21 de diciembre del 2021.

UPL 32 Teusaquillo



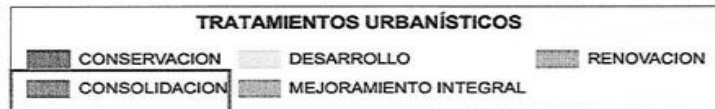
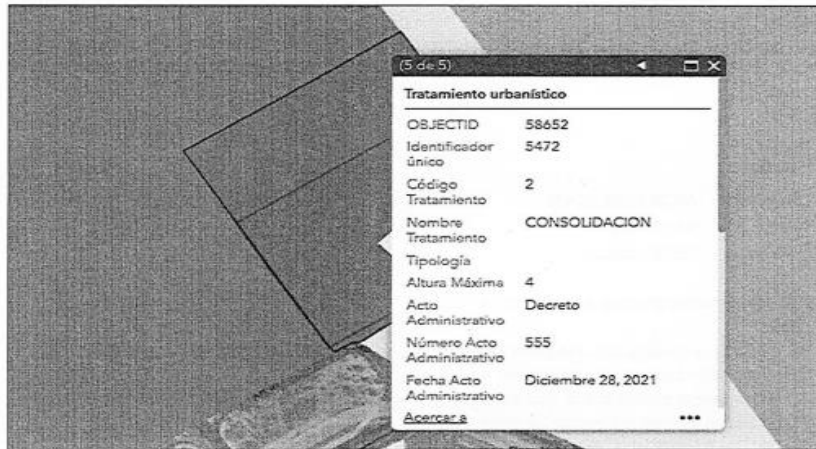
AREA DE ACTIVIDAD

AreaS de Actividad	
OBJECTID	5719
Identificador Único	548
Código Área Actividad	AAGSM
Nombre Área Actividad	Área de Actividad Grandes Servicios Metropolitanos - AAGSM
Acto Administrativo	Decreto
Número Acto Administrativo	555
Fecha Número Acto Administrativo	Diciembre 28, 2021
Normativa	En el marco del Decreto

Grandes Servicios Metropolitanos



TRATAMIENTO URBANISTICO DE CONSOLIDACIÓN



Nota: El predio se encuentra sometido a Regimen de Propiedad Horizontal, es decir se presenta anexo al POT, normatividad de acuerdo a su Reglamento de Propiedad Horizontal y se dispone por la Ley 675 del 3 de agosto del 2001.

Convenciones

Predio Seleccionado

Reporte Consolidado
AC 26 51 53 LC 104

105114N
60113E

Sistema de Referencia







Nombre: PCS CDMARBOG Datum: PCS CDMARBOG
 Proyección: Transversa Mercator
 Meridiano Central: -74.3446 Latitud de Origen: 4.8302
 Longitud de Origen: 0.0000
 Factor Esfera: 0.99960330 Factor Escala: 100.00000000
 Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

SINUPOT Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial Fecha: 04/09/2024 3:43 p. m.



5.2. ESTUDIO DEL MERCADO

Para la investigación de mercado se encontró un total de 15 ofertas, presentes dentro de la plazoleta de comidas de la gobernación y algunas de complemento en el centro comercial Gran Estación costado Esfera. De dicho mercado se encontraron valores que debido a la naturaleza de los contratos no se encuentran actualizados pero que son transacciones y contratos vigentes a la fecha y se complementa con las ofertas de centro comercial Gran Estación costado esfera por presentar una dinámica comercial similar en cuanto a la congruencia de público y la condición de propiedad horizontal más cercana a la gobernación

NO	IMAGEN	NO	IMAGEN
1 a la 10		11	
12		13	
14		15	



BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

NO	DESCRIPCIÓN	PISO	OFERTA	FACTOR NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	VALOR SIN IVA	ÁREA PRIMADA	INCLUYE ADMON	ADMINISTRACIÓN	VALOR ÁREA RENTA PRIVADA SIN ADMINISTRACION	VALOR NO RENTA ÁREA PRIVADA	CONTACTO	FUENTE
1	AC 26 51 53 LC 104 1 RESTAURANTE GOBERNACIÓN	1	\$ 2.369.656	0%	\$ 2.369.656	\$ 1.919.421	29,96	NO	-	\$ 1.919.421	64.066	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
2	AC 26 51 53 LC 104 2 RESTAURANTE GOBERNACIÓN	1	\$ 2.375.751	0%	\$ 2.375.751	\$ 1.924.358	29,71	NO	-	\$ 1.924.358	64.771	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
3	AC 26 51 53 LC 104 3 RESTAURANTE GOBERNACIÓN	1	\$ 2.375.751	0%	\$ 2.375.751	\$ 1.924.358	30,44	NO	-	\$ 1.924.358	63.218	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
4	AC 26 51 53 LC 104 5 RESTAURANTE GOBERNACIÓN	1	\$ 3.110.282	0%	\$ 3.110.282	\$ 2.519.328	28	NO	-	\$ 2.519.328	89.978	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
5	AC 26 51 53 LC 104 7 RESTAURANTE GOBERNACIÓN	1	\$ 6.153.470	0%	\$ 6.153.470	\$ 4.984.311	30,61	NO	-	\$ 4.984.311	162.833	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
6	AC 26 51 53 LC 104 9 INS DEP RECREACION Y DEPORTE GOBERNACIÓN	1	\$ 5.351.303	0%	\$ 5.351.303	\$ 4.334.555	44,5	NO	-	\$ 4.334.555	97.406	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
7	AC 26 51 53 LC 104 10 ICCU	1	\$ 6.697.720	0%	\$ 6.697.720	\$ 5.425.153	45,5	NO	-	\$ 5.425.153	119.234	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
8	AC 26 51 53 LC CENTRAL MEDIA LUNA BARRA CPE MUA TICOMIDAS	1	\$ 2.779.521	0%	\$ 2.779.521	\$ 2.251.412	44,41	NO	-	\$ 2.251.412	50.696	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
9	RAMPA COSTADO NOROCCIDENTAL ED GOBERNACIÓN	1	\$ 920.411	0%	\$ 920.411	\$ 745.533	8,4	NO	-	\$ 745.533	88.754	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
10	AC 26 51 53 LC RAMPA COSTADO NORORIENTAL ED GOBERNACIÓN	1	\$ 923.844	0%	\$ 923.844	\$ 748.314	8,4	NO	-	\$ 748.314	89.965	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
11	LOCAL ISLA EN PLAZOLETA DE COMIDAS COSTADO ESFERA DE 30 METROS CUADRADOS + IVA	3	\$ 7.140.000	3%	\$ 6.925.800	\$ 5.609.898	30	NO	\$ 560.000	\$ 5.609.898	186.997	3229421757	https://www.metrociudad.com/inmuebles/terreno-isla-comidas-bogota-centro-comercial-aventura-161-41400014
12	LOCAL EN PLAZOLETA DE COMIDAS COSTADO ANTIGUO DE 34 METROS CUADRADOS IVA INCLUIDO	3	\$ 14.000.000	5%	\$ 13.300.000	\$ 10.773.000	34	NO	\$ 950.000	\$ 10.773.000	316.853	321233298	https://www.metrociudad.com/inmuebles/terreno-bogota-centro-comercial-bogota-ciudad-sultra-noc-oriental-5031-44855472
13	LOCAL EN PLAZOLETA DE COMIDAS COSTADO ESFERA DE 34 METROS CUADRADOS IVA INCLUIDO	3	\$ 4.760.000	1%	\$ 4.712.400	\$ 3.817.044	34	NO	\$ 930.000	\$ 3.817.044	112.286	3105802390	https://www.metrociudad.com/inmuebles/venta-local-comercial-bogota-ciudad-sultra-noc-oriental-5228-4297714
14	LOCAL PISO 1 y 2 COSTADO ESFERA DE 64 METOS CUADRADOS IVA INCLUIDO	2	\$ 9.000.000	2%	\$ 8.820.000	\$ 7.144.200	64	NO	\$ 1.383.516	\$ 7.144.200	111.828	3022574886	https://www.metrociudad.com/inmuebles/terreno-local-comercial-bogota-ciudad-sultra-noc-oriental-10999-44634144
15	LOCAL EN GE COSTADO ESFERA TERCER PISO + IVA	3	\$ 7.140.000	5%	\$ 6.760.000	\$ 5.494.230	60	NO	\$ 1.490.858	\$ 5.494.230	91.571	3138711363	https://www.metrociudad.com/inmuebles/terreno-local-comercial-bogota-ciudad-sultra-noc-oriental-10999-44634144

La ofertas de la 1 a la 10 constituyen canon de arrendamiento vigentes en la plazoleta de comidas de la gobernación, así pues, por ser contratos realizados de tiempo atrás las actualizaciones de valor se han realizado si a partir de IPC y no sobre la dinámica comercial que se pueda generar, por lo tanto, se escogen las ofertas 4 y 6 de este grupo de datos, puesto que son las que presentan un canon de arrendamiento no mayor a 5 años y que a 2024 son los que determinan el promedio de ofertas de este nicho comercial.

Ahora bien, se incluye la oferta inmobiliaria de locales en el centro comercial Gran Estación, dentro de lo cual se evidencia que la oferta 12 es la mas costosa por estar dentro de la zona antigua del centro comercial y en plazoleta de comidas, la oferta 11 se encuentra en costado esfera mas sin embargo es una isla comercial, y por ultimo las ofertas mas similares serian la 13, 14 y 15 por estar adecuadas para comidas y con dimensiones similares al bien objeto de estudio, siendo la 15 mas similar.

En resumen, se escogieron para el estudio estadístico las ofertas 4, 6 y 15, puesto que determinan las condiciones mas comparables del mercado actual, ubicadas en corredores de comercio de comidas y adicional con áreas similares.

De lo anterior se tiene como análisis de valor de acuerdo con los datos arrojados un límite superior de \$96.895 con límite inferior de \$89.073, promedio de \$92.984. Los datos se encuentran distribuidos con un coeficiente de variación del 4,21% con una desviación estándar de \$3.911, lo que indica que los valores no se encuentran dispersos y dentro de lo permitido por la resolución 620 del IGAC debajo del 7,5%. Se parte para el cálculo el limite inferior de este mercado. Se adopta un valor cercano al limite inferior puesto que el bien objeto de estudio requiere algunas adecuaciones y reparaciones sencillas.



Gobernación de
Cundinamarca

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C. Sede Administrativa
Torre Beneficencia, Piso 6. Teléfono: 601 749 1114/15
Código Postal: 111321 – www.beneficiaciuncundinamarca.gov.co
contactenos-benecun@cundinamarca.gov.co
FB: <https://rb.gy/j5x29m> Youtube: beneficiaciuncundinamarca1089
f/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

PROMEDIO	\$	92.984
DESV. ESTÁNDAR	\$	3.911
COEF. VARIACIÓN		4,21%
LÍMITE SUPERIOR	\$	96.895
LÍMITE INFERIOR	\$	89.073

VALOR ADOPTADO DE RENTA POR METRO CUADRADO DE AREA PRIVADA ES DE \$89.100.

6. ANALISIS DE LA OFERTA

Que, mediante oficio con radicado interno No. 20261500008231 del 05 de mayo 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, pone en conocimiento que el canon de arrendamiento para el periodo de febrero a junio de 2026 para el inmueble ubicado en la Calle 26 No. 51-53 Local 104-11 será de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$11.328.582)** discriminado así:

CONCEPTO	VALOR
CANON 2026	\$ 6.523.346
IVA	\$ 1.239.436
ADMINISTRACIÓN	\$ 3.565.800
TOTAL	\$11.328.582

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

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

CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS

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





MATRIZ DE RIESGO																						
No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	Sujeto Responsable	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Monitoreo y Revisión					
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿Afecta la ejecución del	Persona responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Ejecución	Riesgo financiero	Incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento 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 arrendamiento	(2) Improbable	(3) Moderado	5	Riesgo Medio	Arrendatario	Seguimiento a los registros y soportes de pago del canon de arrendamiento	(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 arrendamiento	(2) Improbable	(3) Moderado	5	Riesgo Medio	Arrendatario	Seguimiento y visitas realizadas por 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
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



No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	Sujeto Responsable	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Persona responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión				
													Probabilidad	Impacto	Valoración				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad	¿Cuándo?		
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: No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título 111 de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y por lo tanto no se hace necesario la solicitud de garantías, dado que este objeto de contrato se ha celebrado en años anteriores en los cuales no se presentó incumplimientos de las partes y por lo tanto no se observan riesgos que deban ser amparador por garantías.

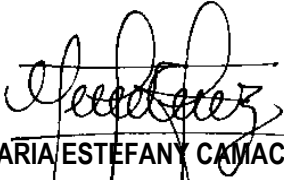
9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

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

10. ANEXOS:

- Folios de Matrícula 50C-1517877
- Documentos del Arrendatario
- Escritura Publica No. 222 de fecha 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)