| 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 apartamento de setenta punto veintiocho metros cuadrados (70.28 M2), correspondiente al apartamento 305, incluido el garaje No.35, inmuebles de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, los cuales se encuentran ubicados en la CL 48 No. 27 A 18 ED TORRES DE BELALCAZAR, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1355743 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. |
| PLAZO DE EJECUCION | 24 Meses |

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

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

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

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

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

En relación con los artículos 40 y 41 Ibídem, se establece que las condiciones de los contratos estatales serán acordadas con las normas civiles, comerciales y las previstas en la mencionada ley,

en concordancia con su esencia y naturaleza. Además, se perfeccionan cuando se logra un acuerdo sobre el objeto, contraprestación y se eleve por escrito.

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

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

Que, conforme a lo establecido en el Decreto Ordenanzal 430 de 2020, la Beneficencia de Cundinamarca es 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".*

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.

En este orden de ideas, la Beneficencia de Cundinamarca actualmente tiene dentro de sus activos, un bien inmueble ubicado en CL 48 No. 27 A 18 ED TORRES DE BELALCAZAR apartamento 305,

incluido el garaje No.35, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1355743 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP Catastral AAA0084RZKL.

Que la Beneficencia de Cundinamarca adquirió la propiedad del apartamento 305, incluido el garaje No.35, por transacción TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO de: FIDUCIARIA COLMENA S.A, Escritura Pública 6370 del 1994-11-28 de la Notaría 31 de Bogotá e inscrita en registro el día 26-01-1995, tal como consta en la anotación uno del folio de matrícula 50C-1355743.

Por lo anterior, y conforme a las competencias de la entidad, con el propósito de generar ingresos y fortalecer las finanzas de la entidad, se considera viable entregar en arrendamiento el predio.

## 2. OBJETO A CONTRATAR

El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un apartamento de setenta punto veintiocho metros cuadrados (70.28 M2), correspondiente al apartamento 305, incluido el garaje No.35, inmuebles de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, los cuales se encuentran ubicados en la CL 48 No. 27 A 18 ED TORRES DE BELALCAZAR, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1355743 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

### 2.1. ALCANCE

El arrendamiento versará exclusivamente sobre los inmuebles que se encuentran dentro del edificio TORRES DE BELALCAZAR, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1355743 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y su uso será exclusivamente para uso residencial.

Los inmuebles que serán entregados en arrendamiento cuentan con los siguientes linderos los cuales se encuentran contenidos en la Escritura Publica No 6370 del 1994-11-28, protocolizada en la Notaria 31 de Bogotá y se encuentran delimitados así:

**APARTAMENTO 305:** Localizado en el 3er. piso con un área de 70.28 m2 y sus linderos son: partiendo del punto 1 en línea quebrada continua de 0.40 mt; 0.75 mt y de 1.84 mt; con columna y un muro común que lo separa parte del vestíbulo común de este piso y parte del apartamento 304 hasta el punto 2. De este en línea quebrada continua de 2.30 mt; 2.65 mt; 0.17 mt; 0.50 mt; 0.37 mt y de 4.50 mt con fachada común y con columna que lo separa parte de las chimeneas y parte del vacío sobre el área libre común hasta el punto 3. De este en línea quebrada continua de 2.485 mt; 0.50 mt; y de 3.49 mt con fachada común y con columna que lo separa del vacío sobre el área libre común hasta el punto 4. De este en línea quebrada continua de 0.37 mt; 0.57 mt; 0.30 mt; 0.57 mt; 1.44 mt; 0.57 mt; 2.02 mt; 0.28 mt; 0.90 mt; 0.94 mt; 0.90 mt; 1.60 mt; 0.26 mt; 1.60 mt; 4.385 mt; 0.26 mt y de 0.40 mt con muro común y con columnas que lo separa parte del ducto común y parte del apartamento 306 hasta el punto 5. De este en 5.12 mt con muro común que lo separa del

vestíbulo común de este piso hasta el punto 1 punto de partida. **Por el Cenit:** con placa común que lo separa del 4o. piso. **Por el Nadir:** con placa común que lo separa del 2o. piso.
**PARAGRAFO:** Que no obstante la mención de la cabida y los linderos estas unidades privadas se transfieren como cuerpo cierto.

### 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 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 asume responsabilidad por daños, pérdidas, robos, etc., que allí se llegaren a presentar y por ende, no se genera ninguna clase de responsabilidad civil por daños causados a terceros o a sus bienes atribuibles al ARRENDADOR.
5. Realizar las reparaciones locativas del inmueble de que trata el Artículo 1998 del Código Civil, es decir, todas aquellas que se derivan del deterioro que ordinariamente se produce por culpa del arrendatario o de sus dependientes.
6. Renunciar expresamente a las mejoras y adecuaciones realizadas, las cuales, pasarán a ser de propiedad de LOS ARRENDADORES de acuerdo con el régimen de mejoras que se establece más adelante.
7. Avisar a LOS ARRENDADORES sobre los daños del inmueble que lo pongan en peligro o el normal funcionamiento de los servicios.
8. Destinar el bien únicamente para el fin acordado, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la(s) autoridad(es) competente(s).
9. Restituir el inmueble en buenas condiciones, dentro de los plazos pactados y a paz y salvo por los conceptos que apliquen.

10. Realizar las reparaciones que se requieran para el mantenimiento del inmueble, incluyendo todas aquellas que le hayan sido autorizadas conforme a la normativa vigente, a la propuesta y al plan de mantenimiento presentados.
11. Impedir que el inmueble entregado en arrendamiento sea utilizado para fines diferentes al determinado en el objeto y destinación del presente contrato.
12. Pagar con tiempo y en oportunidad, los servicios públicos domiciliarios existentes en el inmueble, que sean propios de éste o que hayan sido instalados a cuenta y riesgo de EL ARRENDATARIO, y los gastos generados por el uso normal, mantenimiento y gastos necesarios para la legalización del contrato, conforme a la normativa vigente.
13. EL ARRENDATARIO estará obligado a realizar las reparaciones locativas y a reparar los deterioros que provengan de su actividad, la de sus dependientes y arrendatarios, salvo el deterioro que provenga por el paso del tiempo y el uso normal del inmueble;
14. Garantizar siempre que el inmueble permanezca en el estado en que le fue entregado y no permitir en ninguna circunstancia que se dé la invasión de locales por vías de hecho, en cuyo caso deberá informar a LOS ARRENDADORES de manera inmediata para que se adelanten las acciones policivas, administrativas y judiciales para su restitución.
15. El ARRENDATARIO será plenamente responsable frente a cualquier proceso sancionatorio, así como de los demás trámites, investigaciones o actuaciones administrativas y judiciales que se lleguen a iniciar con ocasión del uso y goce del predio, liberando al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad derivada de acciones u omisiones atribuibles a su tenencia, explotación o manejo del inmueble.
16. Acreditar y mantener vigentes los permisos de uso requeridos para la correcta operación
17. 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 trimestralmente 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 veinticuatro (24) MESES, contados a partir de la entrega material del inmueble. **PARÁGRAFO.** Para efectuar la entrega material del inmueble arrendado, el supervisor verificará el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, suscribirá junto con el arrendatario

el acta de entrega 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.

**VENCIMIENTO DEL PLAZO**: Al vencimiento del plazo se podrá celebrar un nuevo contrato, siempre que EL ARRENDATARIO haya tenido un buen comportamiento en el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Para tal efecto y por lo menos con tres (3) meses de antelación al vencimiento del plazo contractual, las partes manifestarán por escrito su intención de celebrar el nuevo contrato de arrendamiento. En caso de la no existencia de voluntad por alguna de las partes para celebrar un nuevo contrato, los inmuebles deberán ser restituido de manera inmediata al vencimiento del plazo

**AUSENCIA DE PRÓRROGA AUTOMÁTICA Y CONDICIÓN DE RENOVACIÓN**: Las partes acuerdan expresamente que el presente contrato de arrendamiento no se prorrogará de forma automática a su vencimiento. En consecuencia, el contrato terminará de pleno derecho al cumplirse el plazo de duración pactado, obligándose el ARRENDATARIO a restituir el inmueble totalmente desocupado y en el mismo estado en que lo recibió.

### 3.5. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El lugar de ejecución del contrato será en la CL 48 No. 27 A 18 ED TORRES DE BELALCAZAR apartamento 305, incluido el garaje No.35.

### 3.6. VALOR DEL CONTRATO

El contrato tiene un valor total de **CUARENTA Y OCHO MILLONES CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS ($ 48.112.536) MCTE**, incluido ADMINISTRACIÓN, discriminado en veinticuatro (24) pagos mensuales así:

CANON: $ 1.480.689
ADMINISTRACION: $ 524.000
**VALOR MENSUAL TOTAL: $ 2.004.689**

**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.** Será cargo del ARRENDATARIO el pago de todos los servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble. Los costos que se generen por concepto de reconexión por mora en el pago serán asumidos por éste.

**PARAGRAFO TERCERO**: Será cargo del ARRENDATARIO el pago de las cuotas ordinarias de ADMINISTRACIÓN, valor que se pagará junto con el canon a la BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA, entidad que transferirá los recursos a la copropiedad.

**PARAGRAFO CUARTO**: El valor de la cuota de administración será ajustado de acuerdo con las decisiones que adopte la Asamblea General de Copropietarios del ED TORRES DE BELALCAZAR. El arrendatario se obliga a asumir el pago total de la cuota ordinaria de administración que resulte de aplicar los incrementos que se generen durante la vigencia contractual.

**3.7. FORMA DE PAGO:**

El valor del contrato será cancelado mediante pagos mensuales a título de canon de arrendamiento de la siguiente manera:

**i)** Veinticuatro (24) cánones mensuales anticipados, cada uno por valor de **DOS MILLONES CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS $ 2.004.689 M/CTE**, los cuales deberán ser pagados dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes durante la vigencia del contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO**: En caso de que el inmueble no sea restituido en debida forma en la fecha de vencimiento del plazo contractual, el canon correspondiente al último mes se causará y deberá pagarse de manera proporcional al tiempo de ocupación efectiva, liquidándose por días calendario desde el primer día del mes hasta la fecha de entrega material del inmueble.

**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. PLAZO DE PAGO, MORA E INTERESES MORATORIOS:** El ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon de arrendamiento de manera anticipada, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes calendario. El plazo máximo de pago oportuno vencerá el día quince (15) de cada mes. Si el pago se realiza dentro de este plazo, no se generará ningún tipo de interés.

A falta de pago total o parcial, el ARRENDATARIO se constituirá en mora de forma automática el día dieciséis (16) de cada mes, sin necesidad de requerimiento previo por parte de la entidad, o requerimiento judicial o alguno. A partir de dicho día dieciséis (16) de cada mes, el ARRENDATARIO reconocerá y pagará al ARRENDADOR intereses de mora calculado del 1.5%.

Estos intereses se liquidarán por cada día de retraso sobre el saldo neto del canon adeudado y hasta la fecha en que se verifique el pago efectivo, sin perjuicio del derecho del ARRENDADOR de dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO**: Si el arrendador se constituye **en mora de un (1) canon** o más de arrendamiento se iniciará de manera inmediata acciones de incumplimiento del contrato de conformidad y dará lugar a la causación de la cláusula penal, efectividad de pólizas e inicio de acción

de restitución inmediata del predio.

**3.8. SUPERVISION Y/O INTERVENTORIA:**

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 debe celebrarse a través del procedimiento de contratación directa, así:

> "ARTÍCULO 2º. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:
>
> (…) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:
>
> (…) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

En igual sentido, el Decreto 1082 de 2015:

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

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

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

## 5. ESTUDIO DEL SECTOR Y DEL MERCADO:

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

### 5.1. ANÁLISIS DEL SECTOR

El inmueble objeto de avalúo se localiza en el sector Catastral de BELALCAZAR, es un predio contenido en una sola torre de 7 pisos de apartamentos y 1 sótano de parqueaderos, 8 aptos por piso, ubicado al costado norte de la calle 48 colindando con el Parque Urbanización de Belalcazar, el apartamento se ubica en el piso 3 del edificio. El sector se caracteriza por un aspecto urbanístico de actividad residencial marcada mezclando comercio por avenidas troncales. Responde a la nomenclatura AP 305. El predio está en seguida de la Casa de la Madre y el Niño.




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

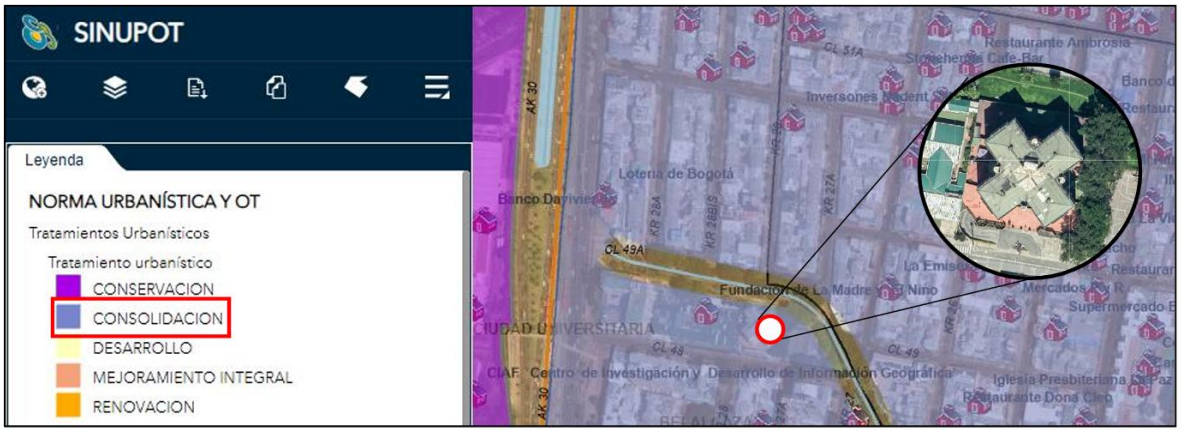
### 5.1.1. Normatividad

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

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

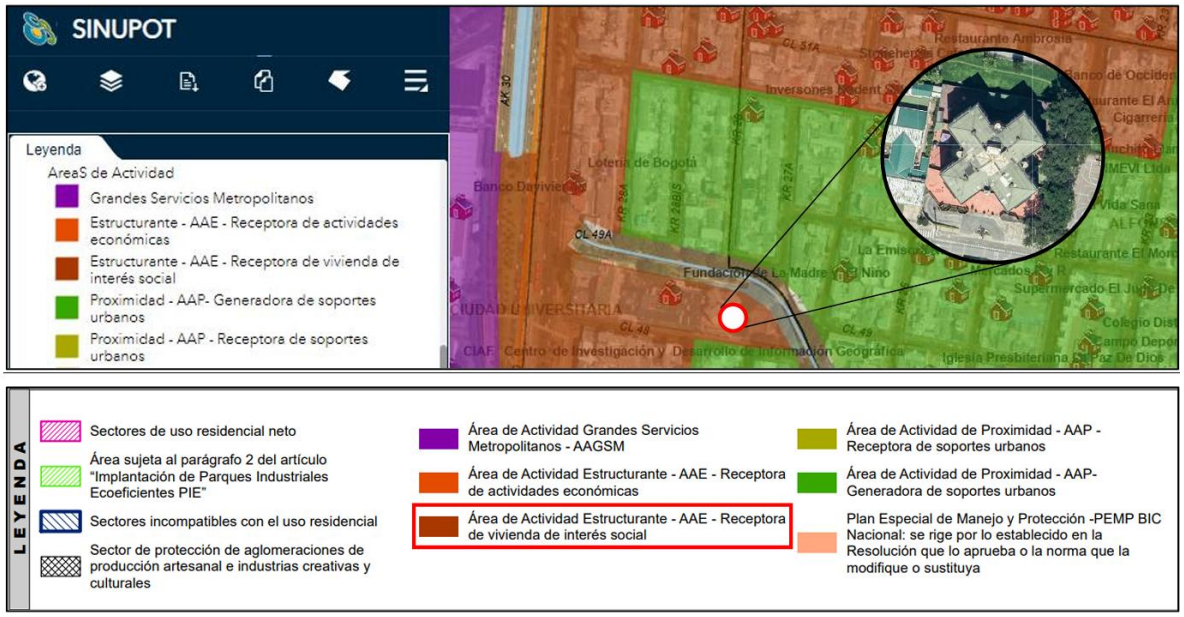
1. La cualificación de la ciudad construida como una forma de reconocer su aporte a los valores que embellecen y enriquecen la experiencia de lo urbano.

2. La generación o recuperación de espacios públicos vitales a través de cargas urbanísticas, en promoción de entornos más seguros.




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

**Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana.** En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.° CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del presente Plan.




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

**Área de Actividad Estructurante**. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Se compone de dos zonas: a. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social. b. Zona receptora de actividades económicas. Comprende a las áreas donde se busca incentivar la localización de actividades económicas y nuevos empleos.

**Artículo 260. Altura máxima de las edificaciones.** La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido cuando éste se especifique en los mapas n.° CU-5.4.2 a CU-5.4.33, los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad.

Para los tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D, la altura máxima es resultante de la aplicación de las normas del tratamiento.

| NORMA URBANÍSTICA Y OT - Tratamiento urbanístico | |
|---|---|
| Identificador único | 683 |
| Código Tratamiento | 2 |
| Nombre Tratamiento | CONSOLIDACION |
| Tipología | |
| Altura Máxima | 7-9 |
| Acto Administrativo | Decreto |
| Número Acto Administrativo | 555 |
| Fecha Acto Administrativo | 12/28/2021 7:00 P. M. |
| Normativa | En el marco del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021 - Por el c |
| Código Subtratamiento | No Aplica |
| Observación | |
| Escala Captura | |
| Fecha Captura | 12/28/2021 7:00 P. M. |
| Responsable | Secretaría Distrital de Planeación - SDP |




*Fuente: SINUPOT. Editado por el autor. Edificabilidad 7-9.*

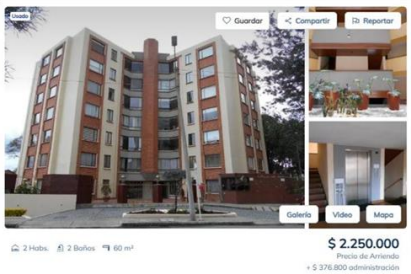
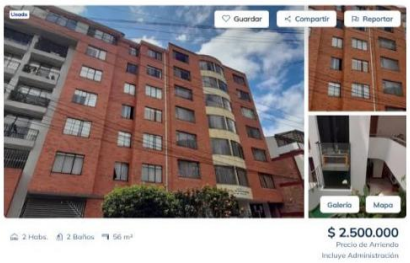
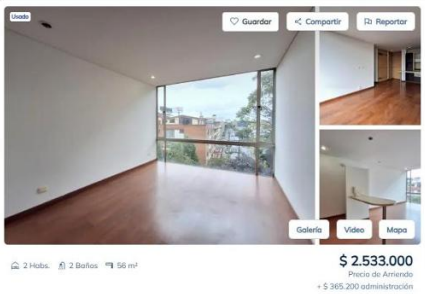
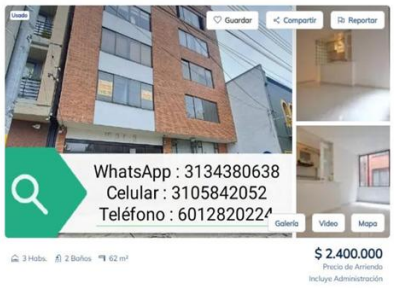
**Artículo 310.Normas de edificabilidad aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación.** Aplican las siguientes normas: 1. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas. 2. La altura en pisos que pueden alcanzar los predios es la indicada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad máxima", para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, que forman parte del presente Plan.

**Artículo 478. Actuaciones Estratégicas.** Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan. El predio no se encuentra contenido en ninguna actuación estratégica del distrito, sin embargo, se encuentra cercano de la actuación **Campin 7 de agosto y Chapinero Verde e inteligente**.

## 5.2. ESTUDIO DEL MERCADO

En el presente estudio de mercado de locales en arriendo se encontraron 5 ofertas comparables en la misma zona, con similar tipología y antigüedad de la construcción, se muestra a continuación sus observaciones.

Todas las ofertas son tomadas de portales inmobiliarios.

| No. | IMAGEN DE LA OFERTA | No. | IMAGEN DE LA OFERTA |
|---|---|---|---|
| 1 |  | 2 |  |
| 3 |  | 4 |  |
| 5 |  | 6 | |

## TABLA ANÁLISIS DEL MERCADO

**ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RENTA DE PREDIOS - BELALCAZAR Y SECTORES ALEDAÑOS COMPARABLES - BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA**

| N° | Observaciones | Celular | Contacto | Sector Barrio Vereda | Vr. Oferta | Porcentaje Negociación | Valor depurado | Valor Oferta + IVA | Valor depurado sin IVA | Área Privada ($m^2$) | Incluye Admon | Vr. Admon | Vr. total de renta | Vr. $m^2$ renta área privada | Imagen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Apartamento en PH. **Piso 1.** Ap 105. g 2 alcobas, 2 baños, 1 parqueadero cubierto. No incluye administración. E4. Antigüedad más de 30 años. **Mismo conjunto.** | 3143588738 | Acevedo & Cia Inmobiliaria | **Belalcazar** | 2.250.000 | 10% | $ 2.025.000 | $ 2.409.750 | $ 2.025.000 | 60,00 | No | $ 376.800 | $ 2.025.000 | **$ 33.750** |  |
| 2 | Apartamento en PH. Piso 2. 2 alcobas, 2 baños, 1 parqueadero cubierto y depósito. Incluye administración. E4. Antigüedad de 16 a 30 años. | 3004710745 | CFR Colombiana | **Belalcazar** | 2.500.000 | 10% | $ 2.250.000 | $ 2.677.500 | $ 2.250.000 | 56,00 | Si | $ 350.000 | $ 1.900.000 | **$ 33.929** |  |
| 3 | Apartamento en PH. Piso 4. 2 alcobas, 2 baños, 1 parqueadero cubierto. Incluye administración. E4. Antigüedad de 9 a 15 años. | 3208116311 | Inmobiliaria Ospina | **Belalcazar** | 2.533.000 | 10% | $ 2.279.700 | $ 2.712.843 | $ 2.279.700 | 56,00 | No | $ 365.200 | $ 2.279.700 | $ 40.709 |  |
| 4 | Apartamento en PH. Piso 4. **3** alcobas, 2 baños, 2 parqueadero cubierto. Incluye administración. E3. Antigüedad de 16 a 30 años. | 3013653541 | Arrienda con Lucho | **Galerías** | 2.500.000 | 10% | $ 2.250.000 | $ 2.677.500 | $ 2.250.000 | 58,00 | Si | $ 365.000 | $ 1.885.000 | **$ 32.500** |  |
| 5 | Apartamento en PH. Piso 2. **3** alcobas, 2 baños, 1 parqueadero cubierto. Incluye administración. E4. Antigüedad de 9 a 15 años. | 3105842052 | Inmobiliaria Colombia | **Palermo** | 2.400.000 | 10% | $ 2.160.000 | $ 2.570.400 | $ 2.160.000 | 62,00 | No | $ 372.000 | $ 2.160.000 | **$ 34.839** |  |

## 6. ANALISIS DE LA OFERTA

- Que mediante oficio con radicado interno No. 20261500010151 del 27 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 aprueba la oferta bajo las siguientes condiciones:

  - ✓ Canon de arrendamiento: $ 1.480.689 COP mensuales valor que no incluye la cuota de administración.

  - ✓ Plazo del contrato: dos (2) años. le invita formalmente a realizar la suscripción de los contratos a través de la plataforma SECOP II y de notificarlos del valor del nuevo canon de arrendamiento.

- En el correo electrónico enviado el 9 de junio de 2026 se actualiza a $524.000 la cuota de administración 2026, quedando el total mensual $ 2.004.689 COP valor que incluye la cuota de administración.

- Que mediante el oficio enviado en el correo eléctrico el 1 de junio de 2026, la señora CAROLINA GARCIA GOMEZ, remitió oficio a la BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA, donde manifiesta el interés de tomar en arriendo el predio propiedad de la Beneficencia de

Cundinamarca ubicado en CL 48 No. 27 A 18 Apto 305 ED TORRES DE BELALCAZAR Bogotá D.C de acuerdo a las condiciones presentadas anteriormente.

## 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:

BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA

| 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 | Incumplimiento en pago de canon | El arrendatario no paga oportunamente | Financiero | Media | Alta | Arrendatario | 100% Arrendatario | Cláusula penal + garantía | 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 | No restitución del inmueble | Ocupación indebida | Jurídico | Media | Alta | Arrendatario | 100% Arrendatario | Restitución + polizas | 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 | Deterioro del inmueble | Daños por uso indebido | Operativo | Media | Alta | Arrendatario | 100% Arrendatario | Garantía + supervisión | 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 | Uso indebido | Uso no autorizado | Legal | Baja | Alta | Arrendatario | 100% Arrendatario | Terminación unilateral | 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) rar o | (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 | Subarriendo | Cesión sin autorización | Jurídico | Media | Media | Arrendatario | 100% Arrendatario | Cláusula prohibición | 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 | Daño ambiental | Contaminación | Ambiental | Media | Alta | Arrendatario | 100% Arrendatario | Cláusula ambiental | Alto | Arrendatario | Monitoreo periódico para determinar los riesgos, visitas de inspección y seguimiento por parte del Supervisor. Actas de inspección y registros | (2) Improbable | (3) Moderado | 5 | Riesgo Bajo | Si | Arrendador | Desde el inicio del contrato | Terminación del Contrato | Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante. | Permanente | Durante la ejecución del contrato |
| 7 | General | Interno | Ejecución | Riesgos Operacionales | Riesgo de muerte o intoxicación por 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 |

En atención a los riesgos evidenciados según la modalidad contractual, se considera necesario incluir disposiciones en la minuta contractual en el siguiente sentido:

**CLÁUSULA DE TERMINACIÓN UNILATERAL**: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 80 de 1993 y en ejercicio de las cláusulas excepcionales propias de los contratos estatales, EL ARRENDADOR se reserva la facultad de declarar la terminación unilateral del presente contrato, mediante acto administrativo debidamente motivado, en los siguientes eventos:

a) Cuando las necesidades del servicio público o el interés general así lo exijan.
b) Cuando se presenten circunstancias sobrevinientes que hagan inconveniente, innecesaria o contraria a los fines estatales la continuidad del contrato.
c) Cuando el ARRENDATARIO incurra en incumplimiento de sus obligaciones contractuales que afecte de manera grave la ejecución del contrato, sin perjuicio de la aplicación de otras medidas contractuales o sancionatorias.
d) Cuando se presenten razones de orden público, fuerza mayor o caso fortuito que impidan la ejecución del contrato en condiciones normales.

La decisión de terminación unilateral deberá garantizar el debido proceso, en particular el derecho de defensa y contradicción del ARRENDATARIO, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

Declarada la terminación unilateral, EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble objeto del contrato dentro del término que se le señale en el acto administrativo correspondiente, sin que haya lugar al reconocimiento de indemnización alguna, salvo las excepciones previstas en la ley.

**PARÁGRAFO**. La terminación unilateral no exime al ARRENDATARIO del cumplimiento de las obligaciones causadas con anterioridad a la declaratoria de terminación, ni del pago de las sumas adeudadas por concepto de canon de arrendamiento, servicios públicos, daños al inmueble o cualquier otra obligación derivada del contrato.

**CLÁUSULA DE INTERPRETACIÓN Y MODIFICACIÓN UNILATERAL.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 80 de 1993 y en ejercicio de las cláusulas excepcionales propias de los contratos estatales, EL ARRENDADOR se reserva la facultad de interpretar y modificar unilateralmente el presente contrato mediante acto administrativo debidamente motivado, en los siguientes términos:

1. **Interpretación unilateral:** En caso de discrepancias, ambigüedades o vacíos en la ejecución del contrato que puedan afectar la continuidad del servicio o el cumplimiento de los fines estatales, EL ARRENDADOR podrá interpretar unilateralmente las estipulaciones contractuales, mediante acto administrativo motivado, garantizando el debido proceso y el derecho de defensa del ARRENDATARIO.
2. **Modificación unilateral:** Cuando las necesidades del servicio, el interés público o la correcta ejecución del contrato así lo exijan, EL ARRENDADOR podrá modificar unilateralmente las

condiciones del contrato, en aspectos tales como el alcance, condiciones de uso del inmueble, obligaciones del ARRENDATARIO u otras condiciones operativas, siempre que no se altere el objeto del contrato ni su equilibrio económico de manera injustificada.
En todo caso, las modificaciones deberán ser proporcionales, razonables y necesarias para garantizar la adecuada ejecución del contrato y el cumplimiento de los fines de la Entidad.

**PARÁGRAFO PRIMERO**. Las decisiones de interpretación y modificación unilateral deberán constar en acto administrativo debidamente motivado, el cual será notificado al ARRENDATARIO, quien podrá ejercer los recursos de ley conforme a la normativa vigente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. En caso de que la modificación unilateral genere afectación al equilibrio económico del contrato, se adoptarán las medidas necesarias para su restablecimiento, de conformidad con lo dispuesto en la ley.
**PARÁGRAFO TERCERO**. El ARRENDATARIO estará obligado a acatar las decisiones adoptadas por EL ARRENDADOR en ejercicio de estas facultades, sin perjuicio de los recursos legales a que haya lugar.

**CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**. En caso de incumplimiento total, parcial, tardío o defectuoso de cualquiera de las obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO, este pagará a favor de EL ARRENDADOR, a título de cláusula penal pecuniaria, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.

La cláusula penal se hará exigible mediante acto administrativo debidamente motivado, en el cual se declare el incumplimiento, garantizando previamente el derecho de defensa y contradicción del ARRENDATARIO, de conformidad con la normativa vigente.

El pago de la cláusula penal no exonera al ARRENDATARIO del cumplimiento de las obligaciones pendientes ni del reconocimiento y pago de los perjuicios adicionales que se causen, cuando estos superen el valor de la penalidad estipulada.

EL ARRENDADOR podrá hacer efectiva la cláusula penal mediante compensación con sumas adeudadas al ARRENDATARIO, cobro coactivo, o a través de la efectividad de las garantías constituidas, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO**. La imposición de la cláusula penal es independiente de la declaratoria de caducidad, la terminación unilateral del contrato o la imposición de multas, y podrá aplicarse de manera concurrente con dichas medidas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. Para efectos de la aplicación de la presente cláusula, se entenderá por incumplimiento cualquier inobservancia de las obligaciones contractuales que afecte la ejecución del contrato o los intereses de la Entidad.

**CLÁUSULA DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**. EL ARRENDATARIO se obliga a restituir y entregar materialmente el inmueble objeto del presente contrato a EL ARRENDADOR en la fecha de terminación del mismo, por cualquier causa, en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro normal derivado del uso legítimo.

La restitución deberá realizarse de manera inmediata, sin necesidad de requerimiento previo, notificación, constitución en mora o pronunciamiento judicial alguno, bastando el vencimiento del plazo contractual o la ocurrencia de cualquiera de las causales de terminación del contrato.

En caso de incumplimiento en la restitución del inmueble, EL ARRENDADOR podrá iniciar de manera inmediata las acciones administrativas, policivas y judiciales a que haya lugar para obtener la recuperación del bien, incluyendo las previstas en la normativa vigente en materia de restitución de bienes inmuebles, sin perjuicio del cobro de los cánones, sanciones, cláusula penal y demás perjuicios causados.

**PARÁGRAFO PRIMERO**. La permanencia del ARRENDATARIO en el inmueble con posterioridad a la terminación del contrato no se entenderá, en ningún caso, como prórroga, renovación tácita o autorización de ocupación, y dará lugar al pago de una indemnización equivalente al valor del canon de arrendamiento incrementado en un cien por ciento (100%) por cada mes o fracción de mes de ocupación indebida, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. EL ARRENDATARIO autoriza expresamente a EL ARRENDADOR para adelantar las actuaciones administrativas y policivas necesarias para la restitución del inmueble, incluyendo la solicitud de intervención de las autoridades competentes, sin que ello implique vulneración de derecho alguno, en la medida en que se trata de la recuperación de un bien de propiedad estatal.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La no restitución oportuna del inmueble constituirá incumplimiento grave del contrato y dará lugar a la aplicación de las sanciones contractuales correspondientes, incluyendo la cláusula penal pecuniaria, la declaratoria de incumplimiento y la efectividad de las garantías.

**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAMIENTO Y CESIÓN**. EL ARRENDATARIO no podrá ceder, transferir, subarrendar, ni permitir a cualquier título el uso, goce, explotación o tenencia del inmueble objeto del presente contrato a terceros, total o parcialmente, sin la autorización previa, expresa y escrita de EL ARRENDADOR.

Cualquier acto realizado en contravención de la presente cláusula se entenderá como incumplimiento grave del contrato y dará lugar a la terminación unilateral del mismo, a la imposición de la cláusula penal pecuniaria y a la efectividad de las garantías constituidas, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

**PARÁGRAFO PRIMERO**. La autorización que excepcionalmente otorgue EL ARRENDADOR deberá constar por escrito y no exonerará al ARRENDATARIO de su responsabilidad frente al

cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, siendo solidariamente responsable por los actos y omisiones del tercero autorizado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. La mera tolerancia o falta de oposición por parte de EL ARRENDADOR frente a la ocupación del inmueble por terceros no se entenderá como autorización, ni dará lugar a derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas a favor del ARRENDATARIO o de terceros.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En caso de verificarse la ocupación indebida por terceros, EL ARRENDADOR podrá adelantar de manera inmediata las acciones administrativas, policivas y judiciales tendientes a la restitución del inmueble, sin necesidad de requerimiento previo.

**CLÁUSULA DE USO DEL INMUEBLE Y RESPONSABILIDAD AMBIENTAL.** EL ARRENDATARIO será responsable del cumplimiento de todas las normas ambientales, sanitarias, agrarias y de uso del suelo aplicables, así como de la obtención, mantenimiento y renovación de los permisos, licencias o autorizaciones requeridas para el desarrollo de su actividad.

EL ARRENDATARIO será responsable de manera exclusiva por cualquier daño ambiental, sanción administrativa, investigación o proceso judicial que se origine con ocasión del uso, explotación o tenencia del inmueble, obligándose a asumir integralmente las consecuencias jurídicas, económicas y técnicas derivadas de tales hechos.

**PARÁGRAFO PRIMERO**. En caso de presentarse daño ambiental o incumplimiento de la normativa aplicable, EL ARRENDATARIO deberá adelantar, a su costo, las acciones de mitigación, corrección, restauración o compensación que sean necesarias, sin perjuicio de las sanciones contractuales a que haya lugar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. El incumplimiento de las obligaciones ambientales aquí previstas constituirá incumplimiento grave del contrato y dará lugar a la terminación unilateral, imposición de sanciones y efectividad de las garantías.

**CLÁUSULA DE INDEMNIDAD.** EL ARRENDATARIO mantendrá indemne a EL ARRENDADOR frente a cualquier reclamación, demanda, acción, sanción, perjuicio o responsabilidad de cualquier naturaleza, ya sea administrativa, civil, ambiental, laboral o penal, que se derive directa o indirectamente de la ejecución del contrato, del uso, tenencia, explotación o manejo del inmueble, o de las actividades desarrolladas en el mismo.

En virtud de lo anterior, EL ARRENDATARIO se obliga a asumir de manera exclusiva todos los costos, gastos, indemnizaciones, condenas, multas, sanciones y honorarios que se generen con ocasión de dichas reclamaciones, así como a ejercer la defensa judicial o administrativa correspondiente, liberando a EL ARRENDADOR de cualquier responsabilidad.

EL ARRENDATARIO responderá igualmente por los actos y omisiones de sus empleados, contratistas, subcontratistas o terceros vinculados a cualquier título, quienes se entenderán bajo su exclusiva responsabilidad.

**PARÁGRAFO PRIMERO**. En caso de que EL ARRENDADOR sea vinculado a cualquier actuación administrativa o judicial por hechos atribuibles al ARRENDATARIO, este deberá asumir de inmediato la defensa y los costos asociados, sin perjuicio de la facultad de EL ARRENDADOR de repetir en su contra por los perjuicios causados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. La presente obligación de indemnidad se mantendrá vigente durante la ejecución del contrato y con posterioridad a su terminación, mientras subsistan las causas que le dieron origen.

**PARÁGRAFO TERCERO**. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de sanciones contractuales, incluida la cláusula penal pecuniaria y la efectividad de las garantías.

**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 LA ARRENDADORA y deberán cubrir los siguientes amparos:

| Amparo | Vigencia | Valor Asegurado |
|---|---|---|
| **Cumplimiento del contrato:** Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de Pago de cánones, ajustes, servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración, clausula penal y obligaciones económicas a cargo del ARRENDATARIO:<br>(a) el incumplimiento total o parcial del contrato,<br>(b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al arrendatario;<br>c). el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria. | Por el plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más, contado desde la suscripción del contrato. | El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del valor sumado equivalente a 12 cánones.<br><br>En caso que el plazo de ejecución del contrato sea superior a un año, el arrendatario se obliga a suscribir anualmente la póliza y a mantenerla vigente hasta la terminación del contrato. |

**PARÁGRAFO PRIMERO**. En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales, EL ARRENDADOR podrá hacer efectiva la garantía de manera inmediata, sin perjuicio de las demás acciones legales, contractuales y administrativas a que haya lugar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**. La no constitución, renovación o ampliación oportuna de la garantía dará lugar a la suspensión del contrato y podrá constituir causal de terminación unilateral o declaratoria de caducidad, conforme a la normativa vigente.

**PARÁGRAFO TERCERO**. La constitución de la garantía no exonera al ARRENDATARIO de su responsabilidad directa frente a EL ARRENDADOR por los perjuicios ocasionados, ni limita el ejercicio de las acciones legales a que haya lugar.

**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-1355743
- Documentos del Arrendatario
- Escritura Publica No. 6370 del 28 de noviembre de 1994

**11. RESPONSABLE**



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

Elaboró Paula Andrea Jaramillo Castro - Contratista