ACTO DE JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA No. 284 de 2026

"Por medio del cual se justifica la procedencia de la contratación directa para celebrar un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca."

En uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, las conferidas por las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, así como los Decretos 1082 de 2015, Decreto 1068 de 2015 y en especial las facultades delegadas por parte del Director General de la Corporación por medio de la Resolución 2352 del 02 de agosto de 2024

C O N S I D E R A N D O

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

Que 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 (…)"*

Que 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".*

Que 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".*

Que 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.

Que 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 disposiciones del Código General del Proceso, en cuanto resulten compatibles.

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

Que, conforme a lo establecido en el Decreto Ordenanzal N°. 430 de 2020, la naturaleza jurídica para la Beneficencia, en un establecimiento público del sector descentralizado del Orden Departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Social.

Que 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 la celebración del contrato de arrendamiento no implica la transferencia del dominio del inmueble ni afecta la titularidad del bien, limitándose a conferir el uso y goce temporal en los términos que se pacten contractualmente, preservándose en todo momento el patrimonio público de la Beneficencia de Cundinamarca.

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".*

Que, en este orden de ideas, la Beneficencia de Cundinamarca cuenta dentro de sus activos, entre otros, con bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda (en adelante, los "Inmuebles"), ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad **BARRIOS UNIDOS**, Barrio **POPULAR MODELO,** dirección Calle 66 #59 - 31, PARQUE DE LOS CIPRESES apartamento 305 de la torre 6 identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1928888, depósito 21 de la torre 6 identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1928842 y garaje 27 de la torre 6 con matrícula inmobiliaria No. 50C-1928774 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro con un área aproximada de **SETENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (70.76 M2)** identificados como **UN APARTAMENTO DE SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (62 M2), CORRESPONDIENTE AL APARTAMENTO 305 DE LA TORRE 6, UN GARAJE DE NUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (9.90 M2) CORRESPONDIENTE AL GARAJE 41 DE LA TORRE 6 Y UN DEPÓSITO DE UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.86 M2), CORRESPONDIENTE AL DEPÓSITO 21 DE LA TORRE 6, INMUEBLES, PARQUE DE LOS CIPRESES.**

Que, en desarrollo de las competencias de la entidad y con el propósito de optimizar el aprovechamiento económico del patrimonio inmobiliario de la entidad y generar ingresos destinados al cumplimiento de su objeto misional., se hace necesario adoptar medidas de aprovechamiento económico de determinados bienes inmuebles de su propiedad, garantizando en todo caso la preservación del patrimonio público. En consecuencia, se determinó la conveniencia de suscribir un contrato de arrendamiento que permita obtener rendimientos sin enajenar el Predio, fortaleciendo los recursos disponibles para el funcionamiento institucional y para la financiación de proyectos de inversión.

Que, por lo anterior, la Beneficencia de Cundinamarca otorgará en arrendamiento el Inmueble descrito, con destinación exclusiva para uso residencial (vivienda urbana), comprendiendo un área aproximada de **SETENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (70.76 M2)** junto con las mejoras, anexos, accesos y elementos, áreas comunes (si aplica) e infraestructura existente que se relacionen en el Acta de Entrega e Inventario; Inmueble que se identifica con Matrícula Inmobiliaria **No. 50C-1928888, 50C-1928774 y 50C-1928842** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y demás datos de individualización señalados, para que sea destinado a habitación y vivienda del ARRENDATARIO y su núcleo familiar, en los términos y condiciones previstos en el contrato.

Adicionalmente, por corresponder a un arrendamiento de vivienda urbana, se observarán las reglas especiales de la Ley 820 de 2003, en particular las relativas a fijación y reajuste del canon y prohibición de exigir depósitos o cauciones.

Que 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

Que el artículo 2 de la ley 1150 de 2007 establece y define las distintas modalidades de selección bajo las cuales pueden celebrarse contratos estatales, observándose entre ellos la denominada contratación directa, la cual conforme a lo reglado en el numeral 4to de la precitada norma, opera entre otras para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.

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

(…)
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.
(…)"

Que el decreto 1082 de 2015, *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"*, establece en su artículo 2.2.1.2.1.4.11., , los requisitos para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, en los siguientes términos:

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> *1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
>
> *2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.4.1. ibidem, establece que tratándose de contratos celebrados en forma directa se hace necesario expedir acto administrativo, por medio del cual se justifique el uso de esta modalidad de selección:

> *"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.*
>
> *Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto."*

Que la Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles elaboró los estudios y documentos previos correspondientes, dentro de los cuales efectuó el análisis del mercado inmobiliario y de las condiciones económicas aplicables al bien

inmueble objeto del arrendamiento, verificando la razonabilidad del canon propuesto y concluyendo que el mismo resulta acorde con las condiciones del mercado para inmuebles con destinación de vivienda.

Que, se hace necesario suscribir por medio de la modalidad de Contratación Directa, contrato de arrendamiento que recae sobre bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda (en adelante, los **"Inmuebles"**), identificados como **UN APARTAMENTO DE SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (62 M2), CORRESPONDIENTE AL APARTAMENTO 305 DE LA TORRE 6, UN GARAJE DE NUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (9.90 M2) CORRESPONDIENTE AL GARAJE 41 DE LA TORRE 6 Y UN DEPÓSITO DE UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.86 M2), CORRESPONDIENTE AL DEPÓSITO 21 DE LA TORRE 6, INMUEBLES, PARQUE DE LOS CIPRESES,** con matrícula inmobiliaria No. **50C-1928888, 50C-1928774 y 50C-1928842,** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. El Inmueble se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., Localidad **BARRIOS UNIDOS,** Barrio **POPULAR MODELO,** dirección **Calle 66 #59 – 31.**

El Inmueble cuenta con un área aproximada de **SETENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (70.76 M2)** y cuentan con los siguientes linderos los cuales se encuentran contenidos en la Escritura Publica No. 716 de fecha 30 de junio de 2017, protocolizada en la Notaria Cuarenta y Nueve de Bogotá, D.C y se encuentran delimitados así:

> *"**APARTAMENTO TRESCIENTOS CINCO (305),** hace parte del condominio Vista al parque del salitre, su área total construida es de SESENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (67.76mts2); su área privada es de sesenta y dos metros cuadrados (62.00mts2), su altura libre es de 2.35mts aproximadamente, su uso es de el vivienda y sus linderos son: Partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros cincuenta y dos centímetros (2.52mts) muro y ventana común al medio con vacío sobre área común del edificio, cuatro metros veinticuatro centímetros (4.24mts) trece centímetros (0.13mts), tres metros setenta centímetros (3.70mts), trece centímetros (0.13mts), dos metros cincuenta y seis centímetros (2.56mts), muro y columna común al medio con área privada de la torre 5. Del punto B al punto C en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros treinta y tres centímetros (2.33mts), dos metros ochenta y cuatro centímetros (2.84mts), dieciocho centímetros (0.18mts), un metro (1.00mts), dieciocho centímetros (0.18mts), un metro veintiún centímetros (1.21mts), un metro cuarenta y cinco centímetros (1.45mts), sesenta centímetros (0.60mts), un metro cuarenta y seis centímetros (1.46mts), un metro ochenta y un centímetros (1.81mts) veintitrés centímetros (0.23mts), un metro (1.00mts), treinta y cinco centímetros (0.35mts), un centímetro (0.01mts), un metro veintiocho centímetros (1.28mts), baranda, muro, ventana, columna, común al medio con vacío sobre área común del edificio. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de cuatro metros treinta y nueve centímetros (4.39mts), veintiséis centímetros (0.26mts), dos metros veintidós centímetros (2.22mts), muro común al medio con área privada del apartamento 304. Del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro sesenta centímetros (1.60mts), dos metros cuarenta y ocho centímetros (2.48mts), diez centímetros (0.10mts), dos metros (2.00mts), puerta, columna común al medio con área común del edificio, cincuenta y ocho centímetros (0.58mts), dos metros veinticuatro centímetros (2.24mts), muro común al medio con área privada del apartamento 301. **NADIR**: Placa común al medio con el segundo piso del edificio. **CENIT**: Placa común al medio con el cuarto piso del edificio. **DEPENDENCIAS**: Sala, comedor, balcón, cocina, ropas, alcoba principal con baño y balcón, alcoba 1, baño. **NOTA**. Todas las columnas y los ductos, ubicados dentro de los linderos del apartamento son propiedad común del edificio cuya área ha sido descontada del área total construida y no pueden demolerse parcial ni totalmente por ser parte de la estructura del edificio.*
>
> ***TORRE SEIS (6) PARQUEADERO CUARENTA Y UNO (41):** Tiene un área privada de nueve punto noventa metros cuadrados (9.90mts2), su altura libre es de dos punto cuarenta y cinco metros cuadrados (2.45mts)*

aproximadamente, su uso es el de estacionamiento para un (1) vehículo, situado en el sótano 1 del edificio. Está comprendido dentro de los siguientes linderos: Partiendo del punto A al punto B en línea recta con una distancia de cuatro metros cincuenta centímetros (4.50mts), lindero y columna común al medio con área común del edificio. Del punto B al punto C en línea recta con una distancia de dos metros veinte centímetros (2.20mts), lindero común al medio con área común del edificio. Del punto C al punto D en línea recta con una distancia de cuatro metros cincuenta centímetros (4.50mts) lindero y columna al medio con área común del edificio. Del punto D al punto A en línea recta con una distancia de dos metros veinte centímetros (2.20mts), lindero común al medio con área común de circulación vehicular. ***NADIR:*** *Placa común al medio con el sótano 2 del edificio.* ***CENIT:*** *Placa común al medio con el semisótano del edificio.* ***NOTA:*** *Este parqueadero queda gravado ante la posibilidad de servidumbre de paso a favor del edificio por concepto de ductos, cajas de paso y tuberías.*

TORRE SEIS (6) DEPOSITO VEINTIUNO (21): *Tiene un área privada de uno punto ochenta y seis metros cuadrados (1.86mts2) su altura libre es de 2.45mts aproximadamente, su uso es el de almacenamiento, situado en el sótano 1 del edificio. Está comprendido dentro de los siguientes linderos: partiendo del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro treinta y dos centímetros (1.32mts), muro común al medio con área privada del depósito No. 22, un metro cuarenta y un centímetros (1.41mts), muro común al medio con área privada del parqueadero No. 38. Del punto B al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro treinta y dos centímetros (1.32mts), muro común al medio con área privada del depósito No. 20, un metro cuarenta y un centímetros (1.41mts), muro y puerta común al medio con área común del edificio.* ***NADIR:*** *Placa común al medio con el semisótano.* ***NOTA:*** *Este depósito queda gravado ante la posibilidad de servidumbre de paso a favor del edificio por concepto de conductos, cajas de paso y tuberías descolgadas."*

Que, en cuanto al **alcance**, el arrendamiento comprende el uso y goce temporal del Inmueble dentro de los límites físicos y jurídicos aquí descritos, con inclusión de las áreas y accesos (incluyendo áreas comunes si aplica) y demás elementos que se relacionen en el **Acta de Entrega e Inventario** correspondiente, sin perjuicio de las restricciones ambientales, de ordenamiento territorial o de cualquier otra naturaleza que resulten aplicables.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declarar justificada la procedencia de la modalidad de contratación directa para celebrar contrato de arrendamiento con al señor **KAREN TATIANA VALENCIA BELLO,** identificado con cedula de ciudadania No. **1.001.064.461** de conformidad con la necesidad presentada por la OFICINA DE GESTIÓN INTEGRAL DE BIENES INMUEBLES, mediante el estudio previo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015.

ARTÍCULO SEGUNDO. En atención a las previsiones contenidas en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 se identifican los siguientes aspectos contractuales:

1. Causal de contratación directa: La contratación se adelantará a la luz de lo señalado en la Ley 80 de 1993, en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que señala que la modalidad de contratación directa procede en el arrendamiento o adquisición de inmuebles, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015.

2. Objeto del contrato. **El ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento y el **ARRENDATARIO** recibe al mismo título, **UN APARTAMENTO DE SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (62 M2), CORRESPONDIENTE AL**

APARTAMENTO 305 DE LA TORRE 6, UN GARAJE DE NUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (9.90 M2) CORRESPONDIENTE AL GARAJE 41 DE LA TORRE 6 Y UN DEPÓSITO DE UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (1.86 M2), CORRESPONDIENTE AL DEPÓSITO 21 DE LA TORRE 6, INMUEBLES, inmuebles de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, los cuales se encuentran ubicados en Calle 66 #59 - 31, **PARQUE DE LOS CIPRESES,** identificados con matrícula inmobiliaria **No. 50C-1928888, 50C-1928774 y 50C-1928842,** respectivamente de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

3. Valor mensual del contrato: **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000) M/CTE, incluido ADMINISTRACIÓN, (**el valor total de contrato es susceptible a reajuste teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento establecido del contrato a celebrarse reajustará anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC))

4. Valor total del contrato: **CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ($48.000.000) MCTE , incluido ADMINISTRACIÓN, (**el valor total de contrato es susceptible a reajuste teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento establecido del contrato a celebrarse reajustará anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC))

5. Plazo: **VEINTICUATRO (24) MESES**

6. Los documentos y estudios previos estarán disponibles para consulta en el Portal de Contratación SECOP II, plataforma en la cual se desarrolló el proceso en mención.

ARTÍCULO TERCERO. Ordenar la publicación del presente acto administrativo y de los documentos del proceso en la Plataforma SECOP II, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO CUARTO. El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su publicación.

ARTÍCULO QUINTO. Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –CPACA.

Dada en Bogotá D.C., a los cinco (5) días del mes de agosto de 2026

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

LAURA ALEJANDRA FRAILE PULGARÍN
Gerente General

Aprobó: Jairo Augusto Mejía Álvarez- Secretario General
Reviso: María Estefany Camacho de la Cruz – Jefe Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles
Elaboró: Julian David Barriga Carrillo-Abogado Contratista