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	septiembre de 2026
OBJETO	El ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al mismo título, un LOTE con un área de terreno de 8720 m2, de los cuales 6.255,19 m2 son en corredor vial y 2.461,34 m2 corresponde a zona de protección y reserva, correspondiente al LOTE PARCELA LA BAÑADERA LAVADERO inmuebles de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentran ubicado en el Municipio de Sibaté y hacen parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 051-9879, oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.
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 la LT PARCELA LA BAÑADERA LAVADERO de la ciudad de Sibate, y hacen parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No No 051-9879, oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.

Que la Beneficencia de Cundinamarca adquirió la propiedad del predio mediante Que la Beneficencia de Cundinamarca adquirió la propiedad del inmueble anteriormente señalado, por Reconocimiento de propiedad, del Departamento de Cundinamarca, mediante Escritura pública 4081 del 30 de septiembre de 1965 protocolizada en la NOTARIA 2 DE BOGOTA matrícula 051-9879.

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 LOTE con un área de terreno de 8720 m2, de los cuales 6.255,19 m2 son en corredor vial y 2.461,34 m2 corresponde a zona de protección y reserva, correspondiente al LOTE PARCELA LA BAÑADERA LAVADERO inmuebles de propiedad de la Beneficencia de Cundinamarca, el cual se encuentran ubicado en el Municipio de Sibaté y hacen parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No 051-9879, oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.

2.1. ALCANCE

El arrendamiento versará exclusivamente sobre el área del inmueble que será entregado en arrendamiento cuenta con los siguientes linderos los cuales se encuentran contenidos en la Escritura pública 4081 del 30 de septiembre de 1965 protocolizada en la NOTARIA 2 DE BOGOTA matrícula 051-9879. mediante la cual se actualiza el área y linderos del predio y se encuentran delimitado así:

Predio la bananera que linda: norte, en 70 mts con la misma hacienda. sur, en 60 mts con la citada hacienda. Oriente, en 45 mts y occidente, en 63 mts con la misma hacienda.

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 el objeto del presente contrato y destinar el inmueble exclusivamente al uso autorizado durante toda la vigencia contractual.

2. Cumplir las obligaciones previstas en el presente contrato, en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, el Código Civil, el Código de Comercio y las demás normas que resulten aplicables.

3. Acatar las instrucciones, recomendaciones y requerimientos impartidos por el supervisor del contrato en relación con su correcta ejecución.

4. Obrar con lealtad, buena fe y colaboración durante la ejecución del contrato, evitando actuaciones que afecten los intereses de la Beneficencia de Cundinamarca.

5. Informar oportunamente al supervisor cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar la ejecución del contrato, la conservación del inmueble o los intereses de la Entidad.

6. Informar de manera inmediata a la Beneficencia de Cundinamarca cualquier petición, presión, amenaza o hecho proveniente de terceros que pretenda afectar la correcta ejecución del contrato o el patrimonio de la Entidad.

7. Constituir, mantener vigente, modificar, ampliar o prorrogar la garantía única de cumplimiento cuando sea exigible, en los términos establecidos en el presente contrato.

8. Mantener actualizada su dirección física, correo electrónico y demás datos de contacto durante la vigencia del contrato y hasta su liquidación, cuando haya lugar.

9. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos necesarios para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.

10. Suscribir conjuntamente con el supervisor el Acta de Inicio, el Acta de Entrega del inmueble, el Acta de Restitución y la liquidación del contrato, cuando a ello haya lugar.

11. Recibir el inmueble en las condiciones consignadas en el Acta de Entrega y restituirlo al vencimiento del contrato o cuando legalmente corresponda, de conformidad con lo pactado.

12. Permitir las visitas de inspección y seguimiento que realice el supervisor del contrato, previo aviso, con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

13. Conservar el inmueble en buen estado y responder por los daños que le sean imputables, de conformidad con el presente contrato.

14. Cumplir las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y aquellas necesarias para la correcta ejecución de su objeto.

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 veinte y cuatro (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 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.

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: LT PARCELA LA BAÑADERA LAVADERO de la ciudad de Sibate, y hacen parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No No 051-9879, oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.

3.6. VALOR DEL CONTRATO

El Contrato Tiene Un Valor De Doscientos treinta millones seiscientos setenta y nueve mil ciento veinte pesos ($ 230.679.120) mcte, incluido IVA, discriminados así:

CANON: $8.077.000
IVA: $ 1.534.630
VALOR MENSUAL TOTAL: $9.611.630

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.
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.

3.7. FORMA DE PAGO:

EL ARRENDATARIO pagará a **EL ARRENDADOR** el canon de arrendamiento mediante el pago de cánones mensuales anticipados durante el plazo de ejecución del contrato, por valor de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE ($9.611.630), cada uno, los cuales deberán cancelarse dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes, durante la vigencia del contrato.

Cuando la ejecución del contrato no inicie el primer día del mes calendario, el primer pago corresponderá al valor proporcional del canon causado desde la fecha de suscripción del acta de inicio y entrega del inmueble hasta el último día del respectivo mes.

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.

PARÁGRAFO QUINTO: CLÁUSULA ADICIONAL: RECONOCIMIENTO DE LA CONDICIÓN DE DEUDOR MOROSO DEL ESTADO Y AUTORIZACIÓN DE REPORTE: El ARRENDATARIO declara bajo la gravedad del juramento que, a la fecha de firma del presente contrato, no se encuentra en la condición de Deudor Moroso del Estado conforme a lo establecido en la Ley 1066 de 2006.Asimismo,

las partes acuerdan que el incumplimiento de las obligaciones dinerarias derivadas de este contrato que supere los cinco (5) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) y registre una mora superior a seis (6) meses, o el incumplimiento de cualquier acuerdo de pago suscrito en el marco del mismo, facultará a la ENTIDAD para reportar al ARRENDATARIO ante la Contaduría General de la Nación para su inclusión en el Boletín de Deudores Morosos del Estado (BDME), en los términos de la normatividad vigente.

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 lugar de ejecución del contrato será en: LT PARCELA LA BAÑADERA LAVADERO de la ciudad de Sibate, y hacen parte del predio de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No No 051-9879, oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha.





2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE
Lote

2.2 OBJETO DEL AVALÚO
Determinar el valor de renta de las parcelas del inmueble.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO
Método Comparación de Mercado.

2.4 MUNICIPIO
Sibaté.

2.5 VEREDA
Las Delicias.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL
Agrícola.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN
Escritura Pública 4081 del 30 de septiembre de 1965 de la Notaría 2 de Bogotá.

MODO DE ADQUISICIÓN: Compraventa.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA
051-9879

3.4 CÓDIGO CATASTRAL
257400000000000040138000000000

3.5 CONCEPTO JURÍDICO
El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO
No aplica por ser un predio de uso institucional.

Fin de página.

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Sibaté es un municipio colombiano del departamento de Cundinamarca, ubicado en la provincia de Soacha, a 27 km al suroccidente de Bogotá. Hace parte de Bogotá Región Metropolitana. A Sibaté se llega a través de la Autopista Sur, por la variante del Embalse del Muña. Es uno de los municipios más reconocidos a nivel nacional por la variedad de sus cultivos (fresas, papa y arveja), su oferta turística, su riqueza cultural y los centros psiquiátricos que funcionan en el mismo desde mitad del siglo XX.



4.1 LÍMITES
El municipio de Sibaté se ubica al sur del departamento de Cundinamarca, siendo sus límites los siguientes:

Norte: con el municipio de Soacha.

Sur: con los municipios de Pasca y Fusagasugá.

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble se ubica en la vereda Las Delicias a 1 km aproximadamente de la vía Sibaté – Soacha.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente informe es un lote de terreno rural de destinación de corredor vial, servicio de lavadero, mecánica y comercio.



5.2.2 LINDEROS

Predio la bananera que linda: norte, en 70 mts con la misma hacienda. sur, en 60 mts con la citada hacienda. oriente, en 45 mts y occidente, en 63 mts con la misma hacienda.

5.2. ESTUDIO DEL MERCADO

8.3.1 Zona de corredor vial

Para la determinación del valor comercial del terreno se recopiló información de mercado correspondiente a trece (13) ofertas de inmuebles ubicados en el municipio de Sibaté y su área de influencia, identificando diferencias importantes en cuanto a localización, uso del suelo, potencial de desarrollo y características físicas de cada predio. Con el fin de realizar un análisis comparativo los inmuebles fueron depurados descontando el valor de las construcciones existentes cuando fue necesario, obteniendo de esta manera el valor atribuible exclusivamente al terreno.

No.	IMAGEN DE LA OFERTA	No.	IMAGEN DE LA OFERTA
1		2	

Del análisis efectuado se identificaron tres grupos claramente diferenciados de mercado:

Grupo 1 (Ofertas 1, 2, 3 y 13). Corresponde a terrenos con vocación industrial, logística o comercial, ubicados principalmente sobre corredores viales estratégicos o en zonas de expansión urbana e industrial. Estos inmuebles presentan las mayores expectativas de aprovechamiento económico, acceso directo a vías nacionales y condiciones similares a las del predio objeto de valoración, registrando valores unitarios de terreno comprendidos entre $555.750/m² y $634.995/m², con excepción de una oferta localizada en expansión urbana cuyo valor integral alcanza aproximadamente $755.300/m².

Se considera que este grupo representa el mercado más comparable, debido a que el inmueble objeto se encuentra sobre el corredor vial Bogotá–Sibaté y actualmente desarrolla actividades de servicios complementarios al transporte, condición que le otorga una dinámica económica distinta a la de un predio rural tradicional.

Grupo 2 (Ofertas 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 12). Agrupa predios con destinación predominantemente agrícola, agroresidencial o campestre, localizados en diferentes veredas del municipio. Sus valores unitarios oscilan entre $43.000/m² y $129.861/m², presentando únicamente un caso cercano a $177.778/m² correspondiente a un inmueble con vivienda y mejores condiciones de localización.

Aunque estas ofertas permiten caracterizar el comportamiento del mercado rural convencional, no constituyen referencias directas para el presente avalúo, debido a que corresponden a suelos cuya rentabilidad depende principalmente de actividades agropecuarias o residenciales rurales, sin la ventaja competitiva derivada de la exposición sobre un corredor vial nacional ni del desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

Grupo 3 (Ofertas 10 y 11). Comprende lotes de pequeñas dimensiones destinados al desarrollo de vivienda urbana o de expansión, con valores unitarios entre $246.635/m² y $251.071/m². Estos inmuebles responden a una dinámica inmobiliaria propia del mercado residencial y presentan áreas, aprovechamientos y condiciones urbanísticas diferentes a las del predio objeto de estudio, razón por la cual se consideran únicamente como referencia secundaria del comportamiento general del mercado local.

El análisis estadístico del grupo 1 arrojó un valor promedio de $591.357/m², una desviación estándar de $35.618/m² y un coeficiente de variación de 6,02%, obteniéndose un rango estadístico comprendido entre un límite inferior de $557.739/m² y un límite superior de $626.974/m². Dichos resultados evidencian una adecuada homogeneidad de los datos, con una dispersión inferior al 7,5%, lo que indica que las ofertas son estadísticamente comparables y representan de manera consistente el comportamiento del mercado para este tipo de inmuebles.

PROMEDIO	$	591.357
DESV. ESTÁNDAR	$	35.618
COEF. VARIACIÓN		6,02%
LÍMITE SUPERIOR	$	626.974
LÍMITE INFERIOR	$	555.739

Dentro de este grupo sobresale la Oferta No. 13, correspondiente a un lote destinado al desarrollo industrial, logístico y comercial, con un valor unitario de $555.750/m², siendo el inmueble que presenta el mayor grado de similitud con el predio objeto de valoración, tanto por su localización sobre el corredor vial Bogotá–Sibaté como por su destinación económica y potencial de desarrollo.

Dentro de este grupo sobresale la Oferta No. 13, correspondiente a un lote destinado al desarrollo industrial, logístico y comercial, con un valor unitario de $555.750/m², siendo el inmueble que presenta el mayor grado de similitud con el predio objeto de valoración, tanto por su localización sobre el corredor vial Bogotá–Sibaté como por su destinación económica y potencial de desarrollo.

En consecuencia, el análisis comparativo evidencia que el mercado del inmueble objeto se encuentra claramente asociado al **Grupo 1**, al compartir con estas ofertas la localización sobre un corredor vial de alta importancia regional, el potencial para el desarrollo de actividades industriales, logísticas y de servicios, así como la capacidad de generar una rentabilidad superior a la de un predio rural agrícola. Bajo estos criterios se adopta como referencia principal dicho grupo de ofertas, obteniéndose un valor comercial representativo del orden de **$555.739/m²** cercano el límite inferior, valor que refleja adecuadamente las condiciones físicas, económicas y de localización del inmueble, constituyéndose en la base para el desarrollo de los análisis posteriores de renta y capitalización.

8.3.2 Zona de protección o de no aprovechamiento

Con el propósito de determinar el valor comercial de las áreas clasificadas como suelo de protección y conservación, se realizó una investigación de mercado orientada a identificar inmuebles con características físicas, normativas y funcionales similares al predio objeto de avalúo.

Como resultado del análisis se obtuvieron valores unitarios comprendidos entre $21.562.500/ha y $24.144.592/ha, evidenciando un comportamiento homogéneo del mercado para esta categoría de inmuebles. El análisis estadístico arrojó un valor promedio de $22.928.361/ha, una desviación estándar de $1.297.533/ha y un coeficiente de variación del 5,66 %, indicador que demuestra una baja dispersión entre los datos y confirma la adecuada comparabilidad de las ofertas seleccionadas.

PROMEDIO	$	22.928.361
DESV. ESTÁNDAR	$	1.297.533
COEF. VARIACIÓN		5,66%
LÍMITE SUPERIOR	$	24.225.894
LÍMITE INFERIOR	$	21.630.829

El intervalo estadístico obtenido se encuentra comprendido entre un límite inferior de $21.630.829/ha y un límite superior de $24.225.894/ha. En el presente avalúo se adopta como valor unitario de referencia el límite superior, equivalente a $24.225.894 por hectárea o de **$2.422,59/m²**, considerando que el área objeto de valoración presenta atributos que le otorgan una posición favorable dentro del mercado analizado.

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	OFERTA DE CANON	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR DE CANON POR HA	CONTACTO	FUENTE
1	VEREDA LAS DELICIAS PARCELA EL ESCONDITE 2 PARCELA 8	2	$ 260.043	0%	$ 260.043	$ 130.022	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
3	VEREDA DELICIAS PARCELA JJ VARGAS 4 PARCELA 3A	0,4	$ 262.792	0%	$ 262.792	$ 656.980	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
2	VEREDA DELICIAS PARCELA JJ VARGAS 3 PARCELA 1	1,2803	$ 414.622	0%	$ 414.622	$ 323.848	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
3	Vereda Delicias PARCELA CASA BLANCA 2	2,0385	$ 616.119	0%	$ 616.119	$ 302.241	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
4	INSTITUTO CAMPESTRE PARCELA CAMPESTRE 4	3,0224	$ 426.647	0%	$ 426.647	$ 141.162	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
5	VEREDA DELICIAS PARCELA EL ESCONDITE 1 PARCELA 17	3,416	$ 1.076.324	0%	$ 1.076.324	$ 315.083	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
6	VEREDA DELICIAS PARCELA EL ESCONDITE 2 PARCELA 9	3,9118	$ 493.004	0%	$ 493.004	$ 126.030	TOMADO EN CAMPO	CANON DE ARRENDAMIENTO
7	FINCA DE 20 HECTAREAS CON CASA Y CONSTRUCCIONES ANEXAS	20	$ 1.250.000	0%	$ 1.250.000	$ 62.500	TOMADO EN CAMPO	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-arriendo-en-san-jorge-silbate/191285841

PROMEDIO	$	313.724
DESV. ESTÁNDAR	$	10.867
COEF. VARIACIÓN		3,46%
LÍMITE SUPERIOR	$	324.591
LÍMITE INFERIOR	$	302.857

ANALISIS SUELO RURAL AGRICOLA	MENSUAL	ANUAL
PROMEDIO	$ 31,37	$ 376,47
DESV. ESTÁNDAR	$ 1,09	
COEF. VARIACIÓN	3,46%	
LÍMITE SUPERIOR	$ 32,46	$ 389,51
LÍMITE INFERIOR	$ 30,29	$ 363,43
TASA PROMEDIO	0,0264%	0,3173%

No obstante, lo anterior, el inmueble tampoco puede asimilarse a un activo comercial o industrial urbano. El propietario no participa en la operación de las actividades económicas desarrolladas en el predio ni obtiene ingresos derivados de la explotación del parqueadero, el lavadero o la tienda; su participación se limita al suministro del terreno como soporte físico para dichas actividades. En consecuencia, el riesgo empresarial y la rentabilidad propia de la operación recaen exclusivamente sobre el arrendatario, razón por la cual la renta inmobiliaria debe representar únicamente la retribución por el uso y goce del bien inmueble.

No obstante, lo anterior, el inmueble tampoco puede asimilarse a un activo comercial o industrial urbano. El propietario no participa en la operación de las actividades económicas desarrolladas en el predio ni obtiene ingresos derivados de la explotación del parqueadero, el lavadero o la tienda; su participación se limita al suministro del terreno como soporte físico para dichas actividades. En consecuencia, el riesgo empresarial y la rentabilidad propia de la operación recaen exclusivamente sobre el arrendatario, razón por la cual la renta inmobiliaria debe representar únicamente la retribución por el uso y goce del bien inmueble.

Adicionalmente, el predio conserva su naturaleza rural, presenta edificaciones de carácter básico y mantiene un contrato de arrendamiento de larga duración, circunstancias que evidencian un nivel de riesgo inmobiliario moderado y una expectativa de rentabilidad inferior a la exigida para activos comerciales especializados o inmuebles industriales de alta demanda.

Bajo estas consideraciones, se estima técnicamente razonable adoptar una **rentabilidad inmobiliaria anual del 2,00%** sobre el valor comercial determinado para el inmueble. Este porcentaje representa una rentabilidad superior a la observada para predios rurales de uso exclusivamente agrícola, en atención al mayor potencial económico derivado de su ubicación y uso efectivo, pero se mantiene por debajo de los niveles de rentabilidad exigidos por el mercado para inmuebles comerciales urbanos, reflejando adecuadamente la naturaleza del activo, el perfil de riesgo y las condiciones propias del mercado inmobiliario local.

Rentabilidad anual	Canon mensual
0,30%	Muy inferior al potencial económico del inmueble
1,00%	Conservadora
2,00%	Equilibrada y consistente con el uso actual
4,00%	Propia de inmuebles comerciales consolidados
6,00%	Alta para el contexto rural

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.Sede Administrativa
Torre Beneficencia, Piso 6. Teléfono: 601 749 1114/15
Código Postal: 111321 – www.beneficenciacundinamarca.gov.co
contactenos-benecun@cundinamarca.gov.co
FB.https://rb.gy/j5x29mYoutube:beneficenciacundinamarca1089
/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co

Es importante precisar que la rentabilidad adoptada no corresponde a una tasa financiera ni pretende reflejar la utilidad del negocio desarrollado por el arrendatario. Su finalidad es estimar la remuneración razonable que debe percibir el propietario por la cesión temporal del uso del inmueble, considerando las características físicas, jurídicas y económicas del bien, así como las condiciones del mercado inmobiliario aplicable. En este sentido, el porcentaje adoptado representa una rentabilidad inmobiliaria y no una rentabilidad empresarial, manteniendo independencia entre el valor del activo y los ingresos derivados de la actividad económica desarrollada sobre él.

Así pues, y con esta tasa de capitalización de rentas se adopta un **valor de canon mensual de $8'077.000 sin IVA.**

6. ANALISIS DE LA OFERTA

El día 05 de agosto de 2026, el señor INVERSIONES E & E SAS Elkin Sotelo**,** mediante comunicación escrita que hace parte integral del presente estudio previo presento oferta a la Beneficencia de Cundinamarca, para arrendar el predio LT PARCELA LA BAÑADERA LAVADERO SIBATE.

Mediante Avalúo de renta C033-26 R034-26, realizado por el Ingeniero MATEO RUIZ – Ingeniero Catastral y Geodesta especialista en avalúos con registro RAA-AVAL 1018473790, manifiesta que el valor del canon es: NUEVE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL SEISCIENTOS TREINTA PESOS ($9.611.630) M/CTE, Incluido IVA.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

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

CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS

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

MATRIZ DE RIESGO																							
No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoria	Sujeto Responsable	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento					Persona responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión		
													Probabilidad	Impacto	Valoracion	Categoria	¿Afecta la ejecución del				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad	¿Cuándo?
1	General	Incumplimiento en pago de canon	El arrendatario no paga oportunamente	Financiero	Media	Alta	Arrendatario	100% Arrendatario	Clausula penal + garantia	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	Garantia + 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) 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	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 Superviso. Actas de inspección y registros	(2) Improbable	(3) Moderado	5	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Desde el inicio del contrato	Terminación del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato
7	General	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Riesgo de muerte o intoxicación por algun tipo de visitante interno o externo que consuma alimentos en el inmueble dado en arrendamiento	Intoxicación o muerte – provocando demandas en contra de la entidad	(2) Improbable	(3) moderado	5	Riesgo Medio	Arrendatario	Solicitud de póliza de responsabilidad civil extracontractual	(1) raro	(2) Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Arrendatario	Desde el inicio del contrato	Terminación del Contrato	Seguimiento del supervisor. Mediante requerimientos emitidos por el contratante.	Permanente	Durante la ejecución del contrato
8	General	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble	Daños en la infraestructura, Interrupción del servicio a prestar por parte de la sede regional.	(2) Improbable	(4) Mayor	5	Riesgo bajo	Arrendador	Inspección de los daños causados para realizar las adecuaciones correspondientes en la infraestructura. Realizar mantenimientos a la infraestructura.	(1) raro	(1) Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Arrendador	Suscripción acta de inicio	Terminado y liquidado el contrato.	Inspección constante de la infraestructura	Permanente	Cuando se considere necesario
9	Especifico	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	Especifico	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 de los suelos 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: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al arrendatario; 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 veinte (20%) del valor sumado equivalente a 12 cánones. 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:

- Folio de Matrícula 051-9879
- Documentos del Arrendatario
- Escritura pública 4081 del 30 de septiembre de 1965 protocolizada en la NOTARIA 2 DE BOGOTA matrícula 051-9879

11. RESPONSABLE

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

Elaboró: Giovanny Reyes - Contratista.