

**ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA-
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OCESA COLOMBIA S.A.S.**

El Decreto N° 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional" en el artículo 2.2.1.2.1.4.1, denominado Acto administrativo de justificación de la contratación directa consagra que cuando proceda el uso de la modalidad de selección de contratación directa, la Entidad lo señalará en un acto administrativo.

Que la Beneficencia de Cundinamarca, es un establecimiento público del sector Descentralizado, del orden Departamental, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Social e inclusión Social, con personería Jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio Independiente, que tiene como objetivos "coadyuvar de manera coordinada con las Políticas de Administración Departamental en la ejecución, seguimiento y control de la política social, con el fin de disminuir las expresiones de pobreza, facilitando los canales de organización participación, desarrollo, proyección y fortalecimiento de las comunidades con derechos vulnerados, mediante programas de protección social integral en lo que corresponde a los programas de desarrollados en el Departamento de Cundinamarca (...)"

Que la Beneficencia de Cundinamarca de conformidad con el Decreto Ordenanza N° 00430 de 2020, tiene asignado como objetivo "coadyuvar de manera coordinada con los diferentes entes territoriales, acorde con las políticas públicas sociales del estado, su ejecución, seguimiento y control de programas integrales de protección y restablecimiento de derechos. Así mismo adelantar programas sociales integrales orientados a las personas vulnerables en los diferentes grupos etarios, con el objetivo de contribuir a la superación de la pobreza, ejecutar los programas para la paz, formular y desarrollar modelos de atención que sean replicables a nivel regional y territorial, transferir conocimientos, prestar asistencia técnica en la gestión de programas sociales propios de su objeto y generar recursos mediante contratos, convenios o transferencias que sean aplicables a sus fines sociales y programas

1

Que 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 2° 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...)"

Que la Empresa Inmobiliaria y de servicio logísticos de Cundinamarca de conformidad con el Decreto Ordenanza N° 0433 del 2020, tiene como objeto "desarrollar, celebrar, ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a: la administración de bienes inmuebles públicos privados, la administración de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal y la contratación de los servicios inherentes a ello tales como mantenimiento, servicio de aseo y vigilancia. La operación catastral y gestión predial y ambiental, avalúos de bienes. Consultoría, estudios, diseños gerenciamiento y ejecución de proyectos de obra civil, construcción e interventoría, proyecto de infraestructura y servicios tecnológicos, gestión documental. Proyectos logísticos de eventos institucionales, culturales y artísticos, de la cadena de servicios, suministros, transporte y todas sus conexas

Que el artículo 6° de la ley 489 de 1998 establece: "Las autoridades administrativas deberán, bajo el principio de coordinación y colaboración interadministrativa garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales, para lo cual deberán prestar su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones.



SC-CER250232



CO-SC-CER250232



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Beneficencia Piso 6.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1114/15

📍/CundinamarcaGob 📧@CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

Que la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, literal i), contempla dentro de las modalidades de selección la contratación directa por la causal arrendamiento o adquisición de inmueble, el cual se armoniza con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece: Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en 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 la Beneficencia de Cundinamarca, tiene como misión 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, 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 el artículo 6 del mencionado Decreto fijo dentro de las funciones de la Beneficencia de Cundinamarca, 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 el Departamento de Cundinamarca y la Beneficencia de Cundinamarca son propietarios de los inmuebles denominados lotes 15 y 16 ubicados en la ciudad de Bogotá D.C, determinados así:

2

Lote No. 15: Ubicado en la ciudad de Bogotá en la dirección Calle 53 # 66-19, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1447869 y número predial AAA0055DWWW, con un área de 166.819,9 M2.

Lote No. 16: Ubicado en la ciudad de Bogotá en la dirección Carrera 60 No. 44B- 21, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1447870 y número predial AAA0055DWXS, con un área de 82.789,1 M2.

La Beneficencia de Cundinamarca es copropietaria de LOS PREDIOS desde hace más de 50 años y el Departamento de Cundinamarca desde hace más de 10 años, sin lograr el desarrollo y explotación de estos los inmuebles para generar rendimientos financieros, a pesar de que contaba con un aliado inmobiliario como es la Empresa Inmobiliaria de Servicios Logísticos de Cundinamarca, quien siempre había tenido los lotes en etapa de comercialización, no logró tener opciones de venta o arrendamiento para dichos los inmuebles, lo que los conllevó a la devolución de los inmuebles a cada uno de sus copropietarios (Beneficencia y Gobernación), generándoles nuevamente toda la carga de los gastos tributarios, administrativos, jurídicos, como es la vigilancia, la administración, el pago de impuestos y demás erogaciones; pues en su calidad de propietarios no pueden desconocer la protección y responsabilidad que tienen con su patrimonio.

Ahora bien, también es importante informar que LOS PREDIOS, tampoco fueron objeto de desarrollo y explotación, ya que la Beneficencia de Cundinamarca y la administración departamental han respetado las decisiones de las autoridades judiciales en cuanto, a que el primer cliente potencial de compra debe ser el IDRD como entidad pública distrital encargada del administrar y construir parques y escenarios deportivos, recreación para fortalecer el deporte capitalino en sus diferentes manifestaciones, porque los predios se encuentran enmarcados en el



SC-CER250232



CO-SC-CER250232



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Beneficencia Piso 6.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1114/15

[@CundinamarcaGob](#) [www.beneficienciacundinamarca.gov.co](#)



área dotacional - sector Centro Bolivariano del plan maestro del parque simón Bolívar y cumple con las actividades descritas en el uso de suelo.

En observancia a que el IDRD no ha contado con el capital suficiente para la adquisición de LOS PREDIOS, por sus razones técnicas, jurídicas y financieras, y que los copropietarios tampoco han logrado los objetivos propuestos con los inmuebles, ya que las manifestaciones que existieron por algunas entidades externas no fueron concretas por las restricciones de uso de suelo y los altos costos para su adecuación. Aunado a lo anterior, el Departamento de Cundinamarca, mediante la Secretaría Jurídica, solicitó concepto jurídico a la firma de abogados Julián Pimiento Echeverri, en la ejecución del contrato de prestación de servicios profesionales No. No. SJ-CPS-040-2023, con el objetivo de emitir concepto jurídico relacionado con la vía legal y contractual adecuada en la que deben proceder los copropietarios de los lotes 15 y 16 para la explotación de dichos inmuebles. En el mencionado concepto se concluyó que: "(...) Los Lotes 15 y 16 pueden ser entregados en arrendamiento, siempre y cuando se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas locales y se garantice el destino de las mejoras, sin que se genere detrimento para el patrimonio de la entidad propietaria (...)"

Por lo anterior, y conforme a las competencias de cada entidad, se hace necesario para los copropietarios, principalmente para la Beneficencia de Cundinamarca, la generación de ingresos para financiar su objeto misional en atención a la situación financiera que atraviesa; y en atención a que surgió un interés de cooperación interinstitucional entre los copropietarios para la explotación de LOS PREDIOS, con el fin de generar recursos suficientes que respalden su funcionamiento y proyectos de inversión, se llaga a la conclusión de suscribir un contrato de arrendamiento, para que los inmuebles no salgan de patrimonio, pero si incrementen sus activos.

Que aunado a lo anterior, el Decreto Departamental N.º 0069 del 01 de abril de 2014, decretó en su artículo primero qué; "A partir de la fecha de la vigencia del presente decreto todas las entidades del Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado, que requieren enajenar, arrendar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa"; y que **EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** actualmente dentro de su activo patrimonial posee inmuebles ubicados en algunos municipios del Departamento de Cundinamarca como también en la ciudad de Bogotá D.C, para arrendamiento.

3

Que mediante comité inmobiliario de fecha 05 de octubre del 2023 se decidió que la administración del lote 15 y 16 se iba a realizar directamente por los propietarios de los inmuebles, es decir Beneficencia de Cundinamarca y Gobernación de Cundinamarca- Secretaria General.

El día 02 de agosto de 2023, la empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S** identificada con NIT 900.366.788-0 presentó a la Gobernación de Cundinamarca y Beneficencia de Cundinamarca, manifestación de interés para la celebración de un contrato de arrendamiento en los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 50C-1447869 y 50C-1447870, a través de la doctora LUZ ÁNGELA CASTRO ALMANYA, en su calidad de quinta suplente del representante legal de la empresa.

Que así las cosas, se hace la revisión de los documentos aportados por la empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S.** se evidencia en el certificado de existencia y representación de fecha 16 de noviembre de 2023, emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que es una empresa de régimen común, constituida en la vigencia 2010, de naturaleza comercial, y cuyo objeto social es, entre otros; la contratación, promoción y puesta en escena de todo tipo de espectáculos musicales, artísticos, cinematográficos, teatrales, deportivos y comerciales de toda clase, así como la contratación de artistas, músicos, grupos musicales y corales de danza y deportistas; de eventos en artes escénicas, que pueden ser desarrollados dentro de los mencionados lotes previa aprobación de la Autoridades Distritales Competentes, así como la celebración de contratos de arrendamiento para el desarrollo de dichos espectáculos.



SC-CER250232



CO-SC-CER250232



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Beneficencia Piso 6.
Código Postal: 111321 - Teléfono: 749 1114/15

Facebook: @CundinamarcaGob Twitter: @CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co



El canon de arrendamiento como valor de este contrato corresponderá a la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$361.285.578) MCTE mensuales**. Así mismo, **EL ARRENDATARIO** deberá asumir el pago de los valores mensuales que por concepto de servicios públicos, residuos sólidos y cuotas ordinarias de administración facturen directamente las Empresas de Servicios Públicos. El canon de arrendamiento y demás valores, deberán ser cancelados por **EL ARRENDATARIO**, desde la firma del acta de inicio y cumpliendo el cronograma de adecuaciones acordada por las partes y establecida en el presente contrato, hasta completar el tiempo de ejecución del contrato, la terminación y liquidación y en cualquier caso, hasta la fecha de la restitución real y material de la tenencia del los inmuebles, en las fechas y lugares establecidos en la respectiva factura, previa elaboración de la factura por parte de **LOS ARRENDADORES**

Este contrato debe ser publicado en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

Que de conformidad con los fundamentos expuestos y los estudios previos la modalidad de selección es Contratación Directa.

Por lo anteriormente expuesto;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar procedente el uso de la modalidad de contratación directa para el Contrato de arrendamiento con la empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S.**, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos establecidos en especial los enmarcados en el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en el Artículo 83 del Decreto 1510 de 2013.

ARTÍCULO SEGUNDO: Que el objeto a contratar es "LOS ARRENDADORES ENTREGAN A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO Y ESTE RECIBE AL MISMO TÍTULO, DOS INMUEBLES DENOMINADOS LOTE 15 Y LOTE 16, CON AREAS DE TERRENO (166.810,9 M2) Y (82.781,9 M2.) UBICADOS EN LA DIRECCIÓN CLL 53 # 66-19 Y LA CRA. 60 # 44B – 21, IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS N°. 50C - 1447869 Y 50C-1447870, PROPIEDAD DE LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA Y LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA, BAJO ESCRITURA PÚBLICA N°. 4798 DE 2016. PARAGRAFO: AREAS Y DELIMITACIONES: Los inmuebles objeto de entrega de este contrato de arrendamiento corresponden, **LOTE 15:** El área a entregar en arrendamiento corresponde a 166.810,9 M2 y los linderos son los siguientes: por el norte delimita con la calle 53 (avenida pablo VI), por el sur con la calle 26 (Jorge Eliecer Gaitán), por el oriente con el lote Nro. 15, al occidente Conjunto Residencial El Greco, y El Salitre Occidental El inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C1447869 de la oficina de registro de instrumentos públicos. **LOTE 16:** El área a entregar en arrendamiento corresponde a 82.781,9 M2 y los linderos son los siguientes: Por el norte delimita con la calle 53 (avenida pablo VI), por el sur con la calle 26 (Jorge Eliecer Gaitán), por el oriente con la avenida calle 60 (la esmeralda) y por el occidente con el lote Nro. 15. El inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 50C1447870 de la oficina de registro de instrumentos públicos. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto."

ARTÍCULO TERCERO: PLAZO: El Plazo de Ejecución será de **CINCO (5) años**, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previa aprobación de las garantías requeridas por la Beneficencia de Cundinamarca y la Secretaría General del Departamento de Cundinamarca. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, el plazo de vigencia o duración señalado anteriormente, las partes de mutuo acuerdo y en cualquier momento, podrán dar por terminado este contrato sin que haya lugar al pago de suma alguna por concepto de indemnización. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** A la terminación de este contrato por cualquier causa, **EL ARRENDATARIO** deberá



SC-CER250232



CO-SC-CER250232



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Beneficencia Piso 6.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1114/15

[@CundinamarcaGob](#) [CundinamarcaGob](#)
www.beneficiaciocundinamarca.gov.co



restituir los inmuebles arrendados con sus mejoras y construcciones, salvo aquellas que le pertenezcan y pueda llevarse sin afectar la forma y utilidad del mismo y además, garantizará a **LOS ARRENDADORES**, que el mismo queda libre de toda afectación.

ARTÍCULO CUARTO: El canon de arrendamiento como valor de este contrato corresponderá a la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$361.285.578) MCTE mensuales**. Así mismo, **EL ARRENDATARIO** deberá asumir el pago de los valores mensuales que por concepto de servicios públicos, residuos sólidos y cuotas ordinarias de administración facturen directamente las Empresas de Servicios Públicos. El canon de arrendamiento y demás valores, deberán ser cancelados por **EL ARRENDATARIO**, desde la firma del acta de inicio y cumpliendo el cronograma de adecuaciones acordada por las partes y establecida en el presente contrato, hasta completar el tiempo de ejecución del contrato, la terminación y liquidación y en cualquier caso, hasta la fecha de la restitución real y material de la tenencia del inmueble, en las fechas y lugares establecidos en la respectiva factura, previa elaboración de la factura por parte de **LOS ARRENDADORES**, **PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso, **EL ARRENDATARIO** pagará a **LOS ARRENDADORES** cualquier fracción de mes que quede a deber por terminación anticipada. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El canon de arrendamiento se pagará a la Beneficencia de Cundinamarca y Gobernación de Cundinamarca proporcionalmente al porcentaje de propiedad de cada uno de los lotes, para lo cual los **ARRENDADORES** presentarán factura mensual de conformidad con su porcentaje de propiedad (**Beneficencia de Cundinamarca propietaria del 93.2% y la Gobernación de Cundinamarca, propietaria del 6.8%**) **PARÁGRAFO TERCERA:** La **EMPRESA OCESA COLOMBIA S.A.S** asumirá los costos de vigilancia y mantenimiento de todas las áreas del inmueble, con independencia de la explotación de las mismas. **PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que las autoridades competentes establezcan que las condiciones de aprovechamiento de los inmuebles son diferentes a las establecidas en el avalúo 015-2023 de fecha 15 de noviembre del 2023, conforme a la norma urbanística aplicable, se realizará un nuevo avalúo para ajustar el canon de arrendamiento con base en el concepto de dichas autoridades, el cual será aplicable desde el mes siguiente a su emisión y previa modificación por escrito del presente contrato. El único aprovechamiento legal del predio será el que conceptúen las autoridades competentes, por lo que el avalúo debe ajustarse al marco legal vigente.

ARTÍCULO QUINTO: CONDICIONES EXIGIDAS AL ASOCIADO: la **EMPRESA OCESA COLOMBIA S.A.S** en calidad de **ARRENDATARIO**, deberá dar estricto cumplimiento al objeto, alcances y propuesta presentada del contrato que trata el presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEXTO: El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos, será en el portal único de contratación www.colombiacompraeficiente.gov.co.

ARTÍCULO SEPTIMO: El presente acto rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá D.C., a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de 2023.

Los estudios y documentos previos podrán ser consultados en la Plataforma Secop II.

YANNETTE CRISTINA CUBIDES GARZÓN
Gerente General

Revisó: y aprobó: Diana Carolina Zambrano Cruz- Jefe oficina Asesora Jurídica - Beneficencia de Cundinamarca

Revisó: : Abraham Alberto Rozo Morales



SC-CER250232



CO-SC-CER250232

CUNDINAMARCA
¡REGIÓN
Que Progresal

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Beneficencia Piso 6.
Código Postal: 111321 - Teléfono: 749 1114/15

📍/CundinamarcaGob 📧@CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co



BENEFICENCIA
DE CUNDINAMARCA

Profesional- Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: y aprobó Javier Hernando Caycedo
Secretario General

Revisó: y aprobó: Nestor Armando Castañeda
Subgerente Financiero y Subgerente de Protección Social

Revisó: y aprobó: Cindy Dayanna Cubillos Ramírez
Jefe Oficina de Gestión Integral de Bienes Inmuebles

Revisó: Karen Ximena Figueroa Castillo
Profesional- Asesora Gerencia

Proyecto: Diana Julieth Téllez
Profesional Especializada (E)

6



SC-CER250232



CO-SC-CER250232

CUNDINAMARCA
¡REGIÓN
Que Progresa!

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Beneficencia Piso 6.
Código Postal: 111321 - Teléfono: 749 1114/15

[f/CundinamarcaGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.beneficienciacundinamarca.gov.co