

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS	
Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	BENEFICIENCIA DE CUNDINAMARCA Y DIRECCION DE BIENES E INVENTARIOS DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL DEPARTAMENTO
FECHA	NOVIEMBRE DE 2023

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

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

En su artículo 113, Ibídem, establece que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaborarán armónicamente para la realización de sus fines.

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 de Procedimiento Civil.

En cuanto a el artículo 6 de la Ley 489 de 1998, dispone que “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
 www.beneficienciacundinamarca.gov.co

Por aparte, y atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Públicas tienen la facultad de suscribir Convenios o contratos Interadministrativos bajo la modalidad de contratación directa, el cual les permite en asocio con otra entidad de su misma naturaleza, para articular los esfuerzos y poder cumplir un único fin.

Conforme a lo establecido en el Decreto Ordenanzal N°. 430 de 2020 y derogo los Decretos No 0266 de 2016, 310 de 2018, 291 de 2020¹; fijo como 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, 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.

La Dirección y administración de la Beneficencia de Cundinamarca, está a cargo del Consejo Directivo, como máxima autoridad de la entidad y el Gerente General es su representante legal.

2

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".

Referente al régimen contractual que rige para la Beneficencia de Cundinamarca, se enmarca en lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y demás normas que lo reglamenten sin perjuicio de control de tutela que ejerce el Departamento de Cundinamarca.

De otro lado, el Decreto Ordenanzal N° 510 del 2022², integra en su organización interna del sector central la Secretaría General, consagrando en el artículo 118 como misión el "Planear, conservar, racionalizar y brindar oportunamente los recursos físicos, documentales, materiales y tecnológicos; prestar los servicios administrativos requeridos; administrar el

¹ Decreto Ordenanzal N°. 430 de 2020, "Por el cual se establece la estructura orgánica de la Beneficencia de Cundinamarca y se dictan otras disposiciones.

² Decreto Ordenanza N° 510 de 2022 "Por el cual se establece la estructura de la Administración Pública Departamental, se define la organización interna y las funciones de las dependencias del sector central de la Administración Pública de Cundinamarca y se dictan otras disposiciones"

programa de Gestión Documental así como organizar y coordinar la atención al usuario, del sector central del Departamento, buscando a través de cada una de sus dependencias la gestión ética, la transparencia, el mejoramiento continuo y la correcta prestación de los servicios, con los mejores niveles de calidad humana, mediante la aplicación de las técnicas modernas de la administración".

La Secretaría General del Departamento conforme a su naturaleza transversal, tiene como objetivos entre otros, "Garantizar la adecuada administración y manejo de los bienes propiedad del Departamento y su oportuno e idóneo aseguramiento e incorporación en el inventario actualizado".

Por su parte, el artículo 120 ibídem, determina las funciones esenciales de la Secretaría General siendo una de estas la de, "Administrar y mantener actualizado el inventario de bienes de propiedad del Departamento, garantizando que los mismos se encuentren debidamente legalizados, asegurados y al día en el pago de los impuestos y servicios públicos que ellos ocasionen".

Dentro de la estructura de la Secretaría General del Departamento se encuentra la Dirección de Bienes e Inventarios, el cual tiene entre otras las siguientes funciones, "Recopilar, organizar, inventariar y custodiar los títulos de tradición y propiedad de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento, y los demás documentos que contengan derechos sobre los cuales éste sea titular o de aquellos que, sin ser de su propiedad ostenten la calidad de poseedor y/o tenedor".

3

La Beneficencia de Cundinamarca y la Gobernación de Cundinamarca actualmente tienen dentro de sus activos, entre otros, dos bienes inmuebles de uso fiscal denominados Lotes 15 y 16 ubicados en la AC 53 66 19 Y AK 60 44 B 21 en la ciudad de Bogotá D.C, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias 50C-1447869 y 50C-1447870 (En adelante "LOS PREDIOS"), conforme lo establece la escritura pública No. 2123 del 24 de septiembre de 2019 de la notaría treinta (30) de Bogotá, y que se determina así:

Predios	Porcentaje de propiedad por la Beneficencia de Cundinamarca	Porcentaje de propiedad por el Departamento de Cundinamarca
Lote 15	93.255119%	6.764881%
Lote 16	93.255119%	6.764881%

Los cuales se encuentran localizados en el área dotacional - sector Centro Bolivariano como se muestra en el capítulo II, artículo 3, del Parque Simón Bolívar, siendo esto normado bajo el Decreto 300 de 2003 "Por el cual se modifica el Plan Maestro del Parque Metropolitano Simón Bolívar" emitido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C; En esta zona se permitirán el desarrollo de actividades como:

- Hotel
- Teatro Metropolitano
- Centro Internacional de Comunicaciones y Centro internacional de Asambleas



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

- Cinco Centros de Promoción de Productos Nacionales
- La Sede Episcopal una Iglesia Parroquial para el sector
- y una zona de estacionamientos situadas sobre la avenida Guernica y en la zona noroccidental del conjunto.
- Se permiten usos temporales previa autorización por parte de la Administración Distrital.



Fuente: CU-4.1. Sistema de Espacio Público peatonal y para el encuentro- BDGC

Es importante indicar que el artículo 23 del Decreto 1656 de 1982 "Por el cual se adopta el Plan Maestro del Parque Simón Bolívar y se fijan las normas para su desarrollo", estableció que cualquier adición o modificación que se pretenda adelantar sobre el Plan Maestro del Parque Simón Bolívar deben ser aprobadas por el Comité Director del Parque, y el mencionado Plan maestro se encuentra vigente conforme a lo consagrado el párrafo 2 del artículo 602 del Decreto 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y su desarrollo se limita a las restricciones contenidas en la misma norma.

Del análisis expuesto en el presente estudio realizado por la Beneficencia de Cundinamarca, es procedente informar que para la vigencia 2018, la ciudadana Angela Escobar de Gutierrez y otro, interpone ante el juzgado cuarenta y ocho (48) Administrativo del Circuito Judicial de Bogotá - Sección Segunda, Acción popular³, del cual formularon entre otras la siguiente pretensión; "(... **3.** Se ordene a la Administración Distrital habilitar el ingreso al componente No. 14 del Parque Metropolitano Simón Bolívar, área que se encuentra sin acceso al público, con el fin de garantizar goce efectivo del uso del espacio público y su utilización)", y conforme a las consideraciones presentadas por la Beneficencia de Cundinamarca y el Departamento de Cundinamarca, la Juez Leydi Johanna Cardozo Gallego, expone "(PRIMERO: Se declara probada la excepción propuesta por la Beneficencia de Cundinamarca, el Departamento de Cundinamarca y la Empresa Departamental Urbanística S.A.S., denominada inexistencia de vulneración de derechos colectivos, únicamente respecto de dichas entidades, con base en las consideraciones

³ ACCIÓN POPULAR, REFERENCIA: 110013342048201700185 00, Bogotá D.C, siete (7) de junio de dos mil dieciocho (2018), JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BOGOTÁ SECCIÓN SEGUNDA

expuestas en la parte motiva de esta sentencia. (...) **CUARTO:** ... salvaguardando, en todo caso, el cierre de los otros dos lotes de mayor extensión que componen el Centro Bolivariano, los cuales se han identificado plenamente en esta providencia, por cuanto no están destinados jurídicamente para tales efectos, conforme a lo establecido en el Plan Director del Parque Metropolitano Simón Bolívar. (...) **SEXTO:** Se niegan las demás pretensiones de la demanda, por las razones indicadas en este proveído, especialmente aquella que persigue la apertura al público de los lotes de mayor extensión que se encuentran al interior del perímetro del sector Centro Bolivariano del Parque Metropolitano Simón Bolívar de la ciudad de Bogotá D.C., identificados así: matrícula inmobiliaria 50C-1447869, CHIP o código catastral AAA0055DWXS, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., Avenida Calle 53 No: 66-19, lote 15; b) matrícula inmobiliaria 50C- 1447870, CHIP o código catastral AAA0055DVVWW, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., Avenida Carrera 60 No. 44B-21, lote 16)".

En el marco del contrato de prestación de servicios profesionales No. No. SJ-CPS- 040 -2023, suscrito entre el doctor JULIÁN ANDRÉS PIMIENTO ECHEVERRI y la SECRETARÍA JURÍDICA DEL DEPARTAMENTO, emite 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, de lo que concluye: **"1. Los lotes 15 y 16 de propiedad de la Gobernación de Cundinamarca y de la Beneficencia de Cundinamarca son bienes fiscales, toda vez que no cumplen los requisitos para ser catalogados como bienes de uso público. 2. Los bienes fiscales encuentran una amplia gama de mecanismos de gestión contractual, expresamente se permite el contrato de arrendamiento. Existen unas reglas especiales relacionadas con la exclusión de ciertas cláusulas en el marco del contrato estatal de arrendamiento y la regulación de, entre otros aspectos, el canon para proteger el patrimonio público, en cuyo caso se deberá atender las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad (por ej., área, usos del suelo, potencial de explotación, estudio de mercado). 5. 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."**

5

EL DIA 28 DE NOVIEMBRE DE 2023 la Dirección de Contratación del Departamento de Cundinamarca, emite **CONCEPTO FAVORABLE** para adelantar el correspondiente proceso contractual.

EL DIA 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 el comité de contratación de la Beneficencia de Cundinamarca **APROBÓ** el presente proceso.

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 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 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.



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
[f/CundinamarcaGob](https://www.facebook.com/CundinamarcaGob) [@CundinamarcaGob](https://www.instagram.com/CundinamarcaGob)
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

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 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.

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 llago a la conclusión de suscribir un contrato de arrendamiento, para que los inmuebles no salgan de patrimonio, pero si incrementen sus activos.

Como se expuso, la Beneficencia de Cundinamarca y la administración departamental subsidian 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.

Por último, se puede concluir que para fomentar la prosperidad general, es necesario que las diversas entidades del estado atiendan las diversas demandas de su territorio, con la promoción y el desarrollo de algunos bienes y funciones administrativas, con la interacción y la conexión entre actores públicos y privados, teniendo como objetivo el fortalecimiento económico, social e institucional, consolidando el equilibrio entre el Estado, la sociedad, la economía y el mercado.

2. ESTUDIO DEL SECTOR:

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.

ASPECTOS GENERALES

ANÁLISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO MERCADO

ESTUDIO USO DEL SUELO Y NORMA



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

Los inmuebles son áreas Complementarias para la conservación al ser parte del PARQUE DE LA RED ESTRUCTURAN SIMÓN BOLÍVAR SECTOR CENTRO BOLIVARIANO que a su vez forma parte de la Estructura Ecológica Principal – EPP (art. 90 POT).

A su vez el Plan Maestro del Parque Simón- PMPSM - Bolívar está vigente por disposición expresa del POT (art. 602 POT)

La realización de espectáculos públicos de las artes escénicas está permitida expresamente en las normas de la EPP del POT y en el Plan Maestro del Parque Simón Bolívar.

Las normas de la EPP tienen una mayor jerarquía que las del POT Art. 10 Ley 388 de 1197), por lo que, en caso de dudas sobre la norma aplicable, se dará prevalencia a aquellas que hacen referencia a la EPP.

El Decreto 555 de 2021 establece en su cartografía (Plano CU 4.1 y Plano CG 3.2.5) que los predios de la Beneficencia de Cundinamarca hacen parte de la Estructura Ecológica Principal en la categoría de Parques Contemplativos y de la Red Estructurante (art. 67). Así mismo, el Decreto 555 en sus artículos 66 y 67 define los usos permitidos en parques contemplativos, señalando el “soporte cultural” y la destinación a actividades “recreativas”.

UPL 32 POT BOGOTÁ



7

UPL 32: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ



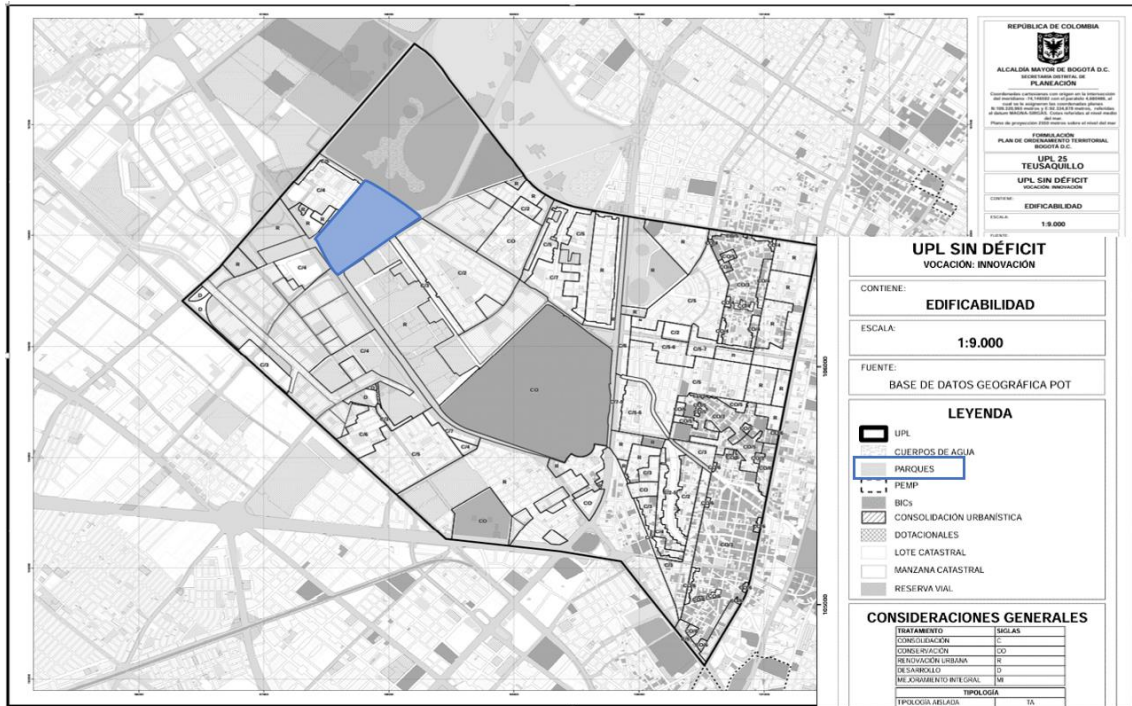
SC-CER250232



CO-SC-CER250232



Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Beneficencia Piso 6.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1114/15
f/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co



CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS 15 Y 16

8



Imagen 1: Uso de suelo SINUPOT consulta 20/11/2023

Ahora bien, para el predio en cuestión -que corresponde a la categoría de parque contemplativo- el artículo 126 del Decreto 555 de 2021 contiene una tabla con los aprovechamientos permitidos que se cita a continuación:

Elementos del Sistema de espacio público peatonal para el encuentro	Superficies			Cobertura vegetal			Índices para edificaciones permanentes o temporales	
	% Superficie verde natural (mínima)	% Superficie dura semipermeable e impermeable (máxima)	Total superficies	Bosque urbano en superficie verde natural (mínima)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínima)	Total Cobertura vegetal	Índice de ocupación (máximo)	Índice de construcción (máximo)
	S1	S2		C1	C2		IO	IC
Parque contemplativo	75%	25%	100%	50%	10%	60%	0.1	0.1

Tabla 2: Tabla de aprovechamientos permitidos parque contemplativo POT

Así las cosas, este marco normativo permite llevar a cabo dentro de los predios eventos culturales, restringiendo en todo caso la ocupación y edificabilidad a los porcentajes establecidos en el cuadro citado, para que cualquier proyecto que se realice en el predio sea verde y sostenible.

9

De conformidad al avalúo de renta elaborado por la Empresa Inmobiliaria y Servicios Logísticos de Cundinamarca, orientado a la estimación de renta del globo de terreno conformado por los lotes 15 y 16 ubicados en el Barrio el salitre de Bogotá D.C, se caracteriza por presentar usos residenciales, comerciales, dotacionales e institucionales; dentro de las edificaciones importantes se encuentran sitios de interés como: El Centro Administrativo el Nacional (CAN), Centro Comercial Gran Estación, Parque Metropolitano Simón Bolívar, Dirección General Policía Nacional, entre otros.

Para determinar la tasa de capitalización, buscaron ofertas de inmuebles tipo lote que estuvieran en venta con opción de renta en sectores aledaños a los predios de estudio, de esta forma se determinó que la tasa mensual de capitalización en de 0,25% considerando que los inmuebles en estudio presentan un área mayor a los predios estudio de mercado.

16.1. CONCEPTO DE VALOR DE RENTA GLOBAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
GLOBO DE TERRENO	m²	249.592,80	\$ 1.447,5	\$ 361.285.578
TOTAL TERRENO				\$ 361.285.578
TOTAL AVALUO				\$ 361.285.578

16.2. CONCEPTO DE VALOR DE RENTA POR PREDIO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	TOTAL
TERRENO				
LOTE 15	m²	166.810,90	\$ 1.447,5	\$ 241.458.778
LOTE 16	m²	82.781,90	\$ 1.447,5	\$ 119.826.800
TOTAL TERRENO				\$ 361.285.578
TOTAL AVALUO				\$ 361.285.578

SON: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$361.285.578,00,00).

Bogotá D.C., Noviembre 15 de 2023.

10

Por aparte, la Beneficencia de Cundinamarca solicitó a través del radicado N°. 23302802 de fecha 11 de agosto de 2023, a la Alcaldía Mayor de Bogotá y a la Secretaría de Planeación Distrital, si el uso del suelo de LOS PREDIOS es compatible con la actividad a desarrollar por la empresa interesada, siendo un proyecto de escenario de artes escénicas construido en una infraestructura temporal para eventos, musicales, deportivos, de recreación y entretenimiento, consistente en unas graderías, taquillas, escenario, carpas comerciales, parqueaderos, baños portátiles, zonas de ingreso y esparcimiento. La totalidad de la infraestructura utilizada sería de carácter temporal.

La Secretaría Distrital de Planeación manifestó mediante oficio bajo radicado 2-2023-87945, lo siguiente:

“En el marco de la normatividad señalada, en tanto el proyecto que se pretende adelantar, según se plantea en su escrito, se ajuste a condiciones de temporalidad y se trate de actividades recreativas, deportivas, esparcimiento, inclusión, encuentro social, cultural, se entendería adecuado con el ordenamiento normativo señalado. Lo anterior sin perjuicio de los permisos y demás autorizaciones que procedan para la ejecución del proyecto indicado”.

ANALISIS DE LA OFERTA

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.



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

Una vez 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 14 de septiembre 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.

Dentro de la manifestación de interés argumentan que “(… en la ciudad de Bogotá existen barreras para el desarrollo de espectáculos, debido a la falta de inmuebles que tengan la capacidad de albergar espectáculos para más de 25.000 personas. Actualmente para aforos superiores a este, Bogotá sólo cuenta con el Estadio el Campín, el cual es un escenario deportivo cuyo uso para espectáculos artísticos es residual y limitado, y la plazoleta de eventos del parque Metropolitano Simón Bolívar cuyas características no permiten la realización de shows tipo estadio. Además, se ha cuestionado por parte de la Dimayor y algunos hinchas el uso de estadios de fútbol para conciertos por el daño que podría sufrir la gramilla. En consecuencia, existe una necesidad regional de contar con un escenario de las artes escénicas para el desarrollo de shows tipo estadio, que les permita a los colombianos asistir a espectáculos de la más alta calidad.

En respuesta a esta problemática, OCESA pretende desarrollar un escenario de las artes escénicas temporal que contará con una infraestructura temporal para la realización del proyecto.

11

Actividades por desarrollar en el inmueble

En el proyecto buscamos efectuar la instalación de un escenario temporal de las artes escénicas consistente en una infraestructura móvil para eventos musicales, de recreación y entretenimiento, consistente en unas graderías, taquillas, escenario, carpas comerciales, baños, zonas de ingreso y esparcimiento con una capacidad para 40.000 personas aproximadamente.

La infraestructura utilizada sería de carácter temporal, salvo las infraestructuras de adecuación urbanística.

Los permisos que debe adelantar OCESA ante las autoridades competentes para el desarrollo de actividades de aglomeración de público en el Distrito Capital serán tramitados por OCESA.

Adicional a lo anterior, la empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S.** se compromete que por su cuenta y costo realizará los estudios y diseños, tramitará los permisos, licencias y/o autorizaciones pertinentes que se requieran para efectuar las adecuaciones necesarias en **LOS PREDIOS** para que estos sean explotables económicamente dentro del marco legal y uso de suelo, asumiendo también los costos y riesgos del trámite de licencias, permisos y autorizaciones para cada evento.

La empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S.**, con ocasión a los costos de estudios, diseños, trámites y adecuaciones en que incurrirá, solicita a los copropietarios la viabilidad de concederle un periodo de adecuaciones de conformidad con el cronograma acordado por las partes del cual no se genere cobro de canon de arrendamiento, sino hasta que **LOS PREDIOS** sean adecuados para explotarlos económicamente; manifestando igualmente, que cualquier



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

adecuación o mejora no removable la dejarán como valor agregado para **LOS PREDIOS**; el proyecto que tiene contemplado dentro del contrato de arrendamiento será desarrollado así:

FASES DEL PROYECTO:

- ✓ **FASE 1. Adecuación de los Inmuebles:** Durante esta fase el ARRENDATARIO realizará los estudios y diseños, solicitará los permisos, autorizaciones y licencias, y efectuará las adecuaciones a los inmuebles requeridos para el desarrollo de la primera actividad.
- ✓ **FASE 2. Aprovechamiento parcial de los Inmueble:** Esta etapa iniciará con el montaje durante 1 mes, en donde se pagará el canon de arrendamiento.
- ✓ **FASE 3. Adecuación de la estructura tipo foro:** Instalación de graderías para la realización de eventos tipo foro.

Fase en periodo de adecuación desde la suscripción del contrato dejando la salvedad que si se llegare a realizar algún tipo de explotación, se cobrará el canon correspondiente.

- ✓ **FASE 4. Aprovechamiento integral de los Inmueble:** Esta etapa iniciará desde la realización del primer evento bajo la configuración tipo foro.
- ✓ **CRONOGRAMA DE ADECUACIONES 2024**

12

MES	ETAPA
ENERO	FIRMA ACTA DE INICIO Y ACTA DE ENTREGA E INICIO DE ADECUACIONES
FEBRERO	ADECUACIONES
MARZO	ADECUACIONES
ABRIL	ADECUACIONES
MAYO	EVENTO TIPO CIRCO Genera pago de canon de arrendamiento por todo el mes.
JUNIO	ADECUACIONES
JULIO	ADECUACIONES
AGOSTO	ADECUACIONES
SEPTIEMBRE	PRIMER EVENTO en formato FORO y ejecución total del contrato

Durante la ejecución del contrato de arrendamiento, la empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S**, pretende adecuar **LOS PREDIOS** para desarrollar espectáculos de las artes escénicas, eventos deportivos y eventos gastronómicos, entre otros tipos de eventos. El proyecto se desarrollará a través de estructuras temporales, de carácter modular o portátil, las cuales permiten realizar diferentes tipos de eventos. Estas estructuras se instalarán de manera temporal según la configuración del tipo de evento que se requiera, respetando el carácter contemplativo propio de **LOS PREDIOS**, como parte de la estructura ecológica principal y de las áreas complementarias para las conservaciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. El escenario tendrá 4 configuraciones principales, sin perjuicio de que se puedan realizar otras, respetando el uso del suelo establecido y la actividad a desarrollar, dentro de las actividades a desarrollar se encuentran las siguientes:

1. CONFIGURACIÓN CIRCO



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

2. CONFIGURACIÓN FESTIVAL
3. CONFIGURACIÓN EVENTO FORO
4. CONFIGURACIÓN EVENTO EN PARQUE

1. **CONFIGURACIÓN CIRCO:** Estará conformada por:

- a) Carpas de gran formato (Tipo Circo, Pabellón, entre otras)
- b) Carpas para el personal del evento
- c) Baños y las taquillas portátiles
- d) Señalización y vallas móviles
- e) Espacios para activaciones comerciales
- f) Containers para camerinos y oficinas
- g) Otras estructuras temporales

2. **CONFIGURACIÓN FESTIVAL:** El inmueble será utilizado para la realización festivales gastronómicos, de moda, musicales, deportivos entre otros. Esta configuración está conformada por:

- a) Tarimas portátiles
- b) Carpas de restaurantes y food trucks
- c) Juegos para niños (espectáculos familiares)
- d) Carpas para el personal del evento
- e) Baños y las taquillas portátiles
- f) Señalización y vallas móviles
- g) Espacios para activaciones de marcas
- h) Containers para camerinos y oficinas
- i) Otras estructuras temporales

13

3. **CONFIGURACIÓN EVENTO FORO:** El inmueble será utilizado para la realización de eventos musicales, deportivos, gamers, religiosos, y académicos, entre otros, y estará conformado por:

- a) Gradería en armazón portante modular temporal tipo andamio
- b) Tarimas portátiles
- c) Carpas y casetas de restaurantes y food trucks
- d) Containers para camerinos y oficinas
- e) Baños y las taquillas portátiles
- f) Señalización y vallas móviles
- g) Espacios para activaciones de marcas
- h) Otras estructuras temporales

4. **CONFIGURACIÓN EVENTO PARQUE:** El inmueble será utilizado para la realización de eventos musicales, deportivos, religiosos, y académicos, entre otros, estará conformado por:

- a) Tarimas portátiles
- b) Carpas y casetas de restaurantes y food trucks
- c) Containers para camerinos y oficinas
- d) Baños y las taquillas portátiles
- e) Señalización y vallas móviles
- f) Espacios para activaciones de marcas
- g) Otras estructuras temporales



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
f/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

Para todas las configuraciones, se requiere contar con un parqueadero cuya construcción es compatible con el uso del suelo. Igualmente, las estructuras temporales no colindan con la vía férrea, por lo que el diseño arquitectónico no impide el desarrollo del Regiotran de Occidente o cualquier otro proyecto ferroviario que se pretenda realizar sobre la carrilera.

Por lo anteriormente expuesto, y del análisis técnico realizado y presentado en las diferentes mesas de trabajo por los profesionales externos contratados, el desarrollo de la ejecución del contrato de arrendamiento no generara riesgos para los copropietarios, en el sentido que se realizará todo dentro de lo enmarcado en la norma y uso de suelo; así como también los pagos del canon de arrendamiento están ajustados a precios de mercado.

Una vez terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario dejara el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido y cualquier mejora que no pueda ser removida será de propiedad de los dueños LOS PREDIOS, de conformidad a la cláusula de mejora que será incluida en el contrato de arrendamiento. Se aclara que son estructuras temporales y no mejoras sobre los predios, por lo que la empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S.**, se obliga a removerlas una vez concluido el plazo del contrato.

De otra parte, la empresa **OCESA COLOMBIA S.A.S.**, conoce y acepta las limitaciones y condiciones de **LOS PREDIOS**, como lo es su uso del suelo, la inclusión de los mismos en el Plan Maestro del Parque Metropolitano Simón Bolívar y Plan de Ordenamiento Territorial del de Bogotá D.C, así como las posibles causas de terminación anticipada, liberando a los copropietarios de cualquier responsabilidad que puedan sobrevenir en la ejecución contractual, situaciones que se contemplan en el contrato de arrendamiento.

14

2.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

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



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

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.

REVISIÓN ANUAL DE PRECIOS: El canon pactado en el presente contrato estará sujeto a reajuste anual con el IPC durante los primeros tres (3) años de vigencia del contrato y un reajuste anual con el IPC más 1 punto, durante los otros dos (2) años restantes de vigencia del contrato, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad (por ej., área, usos del suelo, potencial de explotación, estudio de mercado). Lo anterior en virtud del principio de autonomía contractual, y de conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. **PARÁGRAFO:** De no aceptarse por parte de **EL ARRENDATARIO** el incremento anual establecido, se podrá dar por terminado el presente contrato sin que ello genere indemnización alguna para **LOS ARRENDADORES** ni para **EL ARRENDATARIO**. En este caso y después del aviso de terminación, se indicará la fecha en que se entregará o recibirá real y materialmente el inmueble, la cual no podrá ser superior a treinta (30) días calendario. **ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO**

Los ARRENDADORES, 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

Existen diversas formas de clasificar los riesgos

NÚMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
1	ESPECÍFICO	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Ocurre cuando no se cuenta con la información técnica correspondiente para la satisfacción de la necesidad bajo la ejecución contractual	Retrasos en la etapa de estructuración precontractual	4	2	4	RIESGO BAJO
2	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Descripción inadecuada de la necesidad que se pretende satisfacer y de las especificaciones de la	Posibilidad de afectación reputacional y económica por una identificación de las especificaciones	3	3	2	RIESGO BAJO



					contratación a realizar	técnicas, económicas y/o financieras que no correspondan con la necesidad a satisfacer y eventual estructuración inadecuada del proceso de contratación				
3	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACION	OPERACIONAL	Ocurre cuando el contratista seleccionado no firma el contrato en el plazo establecido y/o se retrasa en la constitución y presentación de las garantías que amparan el cumplimiento del contrato.	Retraso en el inicio de la ejecución del contrato y afectación en el logro de los objetivos, y de la necesidad de la contratación.	2	2	2	RIESGO BAJO
4	GENERAL	EXTERNA	EJECUCION	REGULATORIO	Se da por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato	Genera una carga económica adicional a las previstas que puede afectar la ejecución del contrato.	2	2	2	RIESGO BAJO
5	ESPECIAL	INTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Se presenta por el incumplimiento parcial o total de las	Demoras en la ejecución del contrato y	2	4	3	RIESGO BAJO



	F I C O	N O Y E X T E R N O	I Ó N	I O N A L	obligaciones contractuales	desarrollo del mismo				
6	E S P E C I F I C O	E X T E R N O	E J E C U C I Ó N	O P E R A C I O N A L	Responsabilidad en el trámite de licencias y permisos	Genera una carga económica adicional a las previstas que puede afectar la ejecución del contrato.	2	4	3	RIESGO BAJO
7	E S P E C I F I C O	E X T E R N O	E J E C U C I Ó N	O P E R A C I O N A L	Responsabilidad civil extracontractual por accidentes en ejecución del contrato	Mayores plazos y sobre costos eventuales durante la ejecución del objeto contractual, como consecuencia de los mismos.	2	4	3	RIESGO BAJO
8	E S P E C I F I C O	I N T E R N O	E J E C U C I Ó N	O P E R A C I O N A L	Responsabilidad por demandas de vecinos, trabajadores y entidades públicas por ejecución del contrato	Eventual agravación del riesgo para los asegurados que impacte negativamente en las reclamaciones frente al Departamento y al contratista, respecto a la exigibilidad	2	4	3	RIESGO MEDIO



						las garantías				
						Así mismo. eventuales procesos de tipo administrativo, disciplinario o fiscal o acciones de repetición				
9	GENERAL	INTERNO Y EXTERNO	EJECUCION	NATURAL LEZA	Eventos naturales previsible en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto disposición del predio, por ejemplo los temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros. (Posibilidad de afectación Económica ocasionada por afectaciones derivadas de los efectos naturales o por hechos sobrevinientes que impidan la disposición del predio objeto de arrendamiento)	Posibilidad de afectación Económica ocasionada por afectaciones derivadas de los efectos naturales o por hechos sobrevinientes que impidan la disposición del predio objeto de arrendamiento.	2	3	5	RIESGO MEDIO
10	ESPECIFIC	EXTERNO	EJECUCION	OPERACION	Incumplimiento (Imprevistos) en el uso del bien contratado ante problemas locativos que	Variación en los tiempos establecidos para el uso del bien o condicione	2	4	3	RIESGO BAJO

	C O		O N	N A L	impidan el desempeño de la misión de la entidad arrendataria.	s fácticas que impidan el uso del mismo en los tiempos establecidos o se presenten de manera defectuosa.				
--	--------	--	--------	-------------	---	--	--	--	--	--

FORMA DE MITIGARLO

N o .	¿A QUIÉN SE ASIGNA?	TRATAMIENTO	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO				AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
			PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA					COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD. CUANDO?

19



1	ARRENDADORES	Realización de los estudios del mercado y del sector suficiente y soportado. Análisis preliminar o estudios previos con justificación de la necesidad acorde a las funciones de la entidad, su misión, con coherencia respecto al cumplimiento de objetivos y metas de los proyectos y la descripción clara y completa de la necesidad a satisfacer	2	1	1	RIESGO BAJO	NO	ARRENDADORES	Desde el momento en que se inicia la etapa precontractual	Cuando se aprueba el proceso de selección y se publica en el SECOPI	Durante la planeación, formulación y de Ejecución del proceso	Cada vez que se presente una solicitud del Arrendatario
---	--------------	---	---	---	---	-------------	----	--------------	---	---	---	---



2	ARRENDADORES	Se establece plazos perentorios para el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato	1	1	1	RIESGO BAJO	NO	ARRENDADORES	Desde el momento en que se radica el proceso	Cuando el contratista suscribe el contrato y aporta la garantía	Seguimiento por parte del supervisor del contrato a los plazos dados para el cumplimiento de estos requisitos	Cada vez que se elabore un contrato
3	ARRENDADORES	Aplicación inmediata de las nuevas disposiciones legales y ajustes de los procesos internos	1	1	1	RIESGO BAJO	NO	ARRENDADORES y Arrendatario	Desde que inicia la ejecución de contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Permanente consulta y actualización normativa	Permanente
4	ARRENDATARIO	Vigilancia permanente por parte del supervisor del contrato. Imposición de multas o declaratoria de incumplimiento al contratista	3	3	3	RIESGO MEDIO	SI	Supervisores del contrato	Desde que inicia la ejecución de contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Realizar los requerimientos al contratista; adelantar las audiencias de imposición de multas o declaratoria de incumplimiento	Permanente
5	ARRENDADOR	Constitución de Póliza de Cumplimiento y	3	3	3	RIESGO BAJO	SI	Supervisores del contrato	Desde que inicia la ejecución de	Hasta que termine el plazo de	Realizar los requerimientos al contratista; en	Permanente

	A T A R I O	de respons abilidad civil extraco ntractua l				M E D I O			cuci ón de con trat o	ejecuc ión del contrat o	caso de que se incurra en las causales de incumpli miento del contrato	
7	A R R E N D A D O R E S Y A R R E N D A T A R I O	El supervis or por parte del arrenda do y el arrenda tario, según corresp onda, verificar an el paso a seguir con las medida s necesari as sobre posibles afectaci ones a causa de los efectos naturale s	3	3	3	R I E S G O M E D I O	SI	Superv isores del contra to	Des de que inici a la eje cuc ión de con trat o	Hasta que termin e el plazo de ejecuc ión del contrat o	Mediant e la conform ación de un comité.	Permanente

3. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

3.1. OBJETO:

LOS ARRENDADORES ENTREGAN A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO Y EL ARRENDATARIO RECIBE AL MISMO TÍTULO, DOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA Y LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA, JUNTO CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, DENOMINADOS LOTE 15 Y 16 IDENTIFICADOS CON MATRÍCULA 50C-1447869 Y 50C-1447870 RESPECTIVAMENTE, NÚMERO PREDIAL AAA0055DWWW Y AAA0055DWXS, UBICADOS EN LA DIRECCIÓN CLL 53 # 66-19 Y LA CRA. 60 # 44B- 21, CUYO TIPO ES LOTE, ESCRITURA PÚBLICA



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

No. 4798 DE 2016, EL ÁREA LIBRE DE DOMINIO PARTICULAR A ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO CONSTA 166.810,9 M2 Y 82.781,9 M2.

3.1.1. ALCANCE:

EL ARRENDATARIO se obliga a realizar bajo su costo y riesgo, todos los tramites de licencias, adecuaciones, permisos y/o autorizaciones para la correcta ejecución del contrato, considerando que podrán hacer uso de los inmuebles objeto del presente contrato en las actividades permitidas en dichos predios de conformidad con los usos del suelo aprobados por las autoridades Distritales. En particular, se podrán realizar eventos abiertos al público, siempre y cuando cuenten con los permisos y licencias respectivas.

Las áreas y linderos Objeto de Arrendamiento son las siguientes:

1. **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.
2. **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

23

DESTINACIÓN LOS INMUEBLES OBJETO DE ENTREGA. - EL ARRENDATARIO, podrá hacer uso y goce de los inmuebles objeto del presente contrato, de acuerdo a las actividades descritas en los estudios previos y de conformidad con los usos del suelo aprobados por las autoridades Distritales.

3.1.2. Condiciones Técnicas Exigidas.

La Beneficencia de Cundinamarca y la Gobernación de Cundinamarca actualmente son copropietarios de dos bienes inmuebles de uso fiscal denominados Lotes 15 y 16, ubicados en la AC 53 66 19 Y AK 60 44 B 21 en la ciudad de Bogotá D.C, e identificados con los folios de matrículas inmobiliarias 50C-1447869 y 50C-1447870, los cuales se encuentran localizados en el área dotacional - sector Centro Bolivariano como se muestra en el capítulo II, artículo 3, del Parque Simón Bolívar, siendo esto normado bajo el Decreto 300 de 2003 "Por el cual se modifica el Plan Maestro del Parque Metropolitano Simón Bolívar" emitido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

ANÁLISIS PREDIAL:



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
[f/CundinamarcaGob](https://www.facebook.com/CundinamarcaGob) [@CundinamarcaGob](https://www.instagram.com/CundinamarcaGob)
www.beneficienciacundinamarca.gov.co



Los Lotes 15 y 16 pertenecen a la UPL 32 "TEUSAQUILLO", la cual alberga una zona de equipamientos a escala metropolitana, dado que alberga áreas de alta representatividad y dinámica a nivel Distrital, Regional, Nacional e Internacional. Entre ellas se destacan el Parque Simón Bolívar, que integra un conjunto de áreas recreativas, turísticas y culturales, el Centro Administrativo Nacional (CAN) y la Universidad Nacional.

La zona cuenta con gran variedad de edificaciones, partiendo de la tipología de vivienda que predomina en el sector del Greco, con edificaciones que van desde los 2 niveles, hasta los 12 niveles de altura, por otro lado, la presencia de instituciones gubernamentales en el sector con alturas hasta de 8 niveles sobre la avenida la espalda, sobre la calle 53 el predio delimita con el parque Simón Bolívar sobre la av. 53 y sobre la av. cale 26 presenta una tipología comercial con el centro comercial gran estación que cuenta con una altura promedio de 4 a 5 niveles.

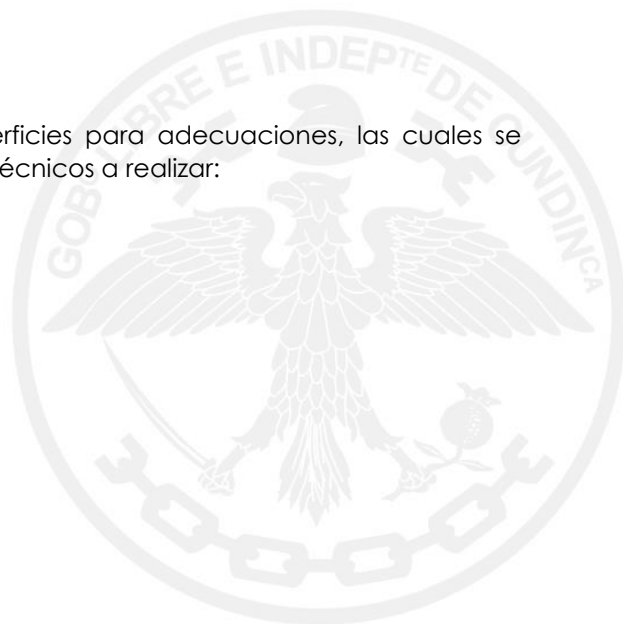
24

VÍAS PRINCIPALES, TRANSPORTE PÚBLICO Y ESTADO ACTUAL:

- Avenida Carrera 68.
- Calle 53.
- Avenida Calle 26.
- Avenida Calle 63.
- Avenida Carrera 60 la Esmeralda.

ÁREAS DEL PROYECTO Y ADECUACIONES

El proyecto tendrá las siguientes áreas de superficies para adecuaciones, las cuales se podrán modificar a los resultados de los estudios técnicos a realizar:



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
f/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

	TIPO DE SUPERFICIE	CIRCO DEL SOL	VENUE	FESTIVAL	PARQUEADEROS
	SUP 01 SUPERFICIE DURA PARA GRADERIAS	0 m2	12.532 m2	0 m2	0 m2
	SUP 02 SUPERFICIE DURA PARA CARPA	7.023 m2	0 m2	0 m2	0 m2
	SUP 03 SUPERFICIE PERMANENCIA PÚBLICO VENUE	0 m2	13.686 m2	0 m2	0 m2
	SUP 04 SUPERFICIE PERMANENCIA PÚBLICO	5.960 m2	26.989 m2	23.884 m2	0 m2
	SUP 05 SUPERFICIE SENDEROS	1.570 m2	10.093 m2	4.218 m2	0 m2
	SUP 06 SUPERFICIE TRÁNSITO VEHICULAR	14.422 m2	0 m2	0 m2	17.660 m2
	SUP 07 SUPERFICIE ESTACIONAMIENTOS	0 m2	0 m2	0 m2	20.948 m2

Tabla 1: Superficies a adecuar para el desarrollo del proyecto

ESTUDIO DE SUELOS

Para el desarrollo del proyecto, se requiere la adecuación de suelos del inmueble, lo cual implica las siguientes actividades en las áreas en que instalarán infraestructuras temporales:

- 1) Excavación de 0.3M a 0.5M según el área
- 2) Retiro de escombros,
- 3) Re-compactación del suelo subrasante
- 4) Relleno granular buscando una densidad del 95%.
- 5) Se mejorarán las superficies de grama en la que el público se ubicara en el desarrollo de festivales.

25

ESTUDIO DE TÍTULOS

Los predios hacen parte de un legado a Beneficencia de Cundinamarca, por lo que existe una restricción civil de lo que se puede realizar en el predio (E.P. 1055 del 25 de julio de 1937). La generación de recursos a favor de la Beneficencia de Cundinamarca está acorde al legado. Por otro lado, está pendiente cancelación medida cautelar RESOLUCIÓN 5463 del 10-12-2009 IDU de BOGOTÁ D.C.

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Los estudios pendientes de realización, por su alto valor, únicamente se contratarán con posterioridad a la suscripción del contrato de arrendamiento. Estos estudios serán la base para el desarrollo del mismo, pero no tienen incidencia en la factibilidad del proyecto, en la medida que el que aquel es adaptable a su resultado. Estos estudios son:

- Estudio de movilidad (Está contratado, en ejecución)
- Estudio silvicultural
- Estudio de impacto ambiental

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Para el desarrollo del proyecto, se cuenta con la factibilidad de Enel-Condesa para el servicio público de energía. Frente al servicio, de acueducto y alcantarillado, en principio no se conectará a la red de acueducto y alcantarillado.

ESTUDIO ACÚSTICO



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

- Se contrató consultoría para el manejo de los impactos del ruido, el cual dispone medidas activas y pasivas para su manejo.
- A la fecha, se han realizado mediciones en vivo en el Parque Metropolitano Simón Bolívar (Festival Cordillera). Con base en el estudio acústico se han realizado ajustes a los diseños de tal forma que la presión sonora se dirija a espacios no residenciales.
- Para el manejo de las bajas frecuencias, se tomarán medidas para atenuarlas a través de la siembra de vegetación y el uso tecnologías de enfrentamiento de ondas sonoras.
- La consultoría está en ejecución y depende del ingreso al terreno y culminación de los diseños para su completa implementación, de la cual saldrán otras medidas técnicas para la atenuación de ruido.

ACCESOS AL INMUEBLE

A la zona de parqueaderos, los vehículos ingresaran por la carrera 60. Los ingresos peatonales serán por la Calle 53. Excepcionalmente se habilitarán accesos por la calle 26, en caso de que el proyecto lo requiera. Los accesos se configurarán con base en el estudio de movilidad para cada caso, así como las áreas de vestíbulo y lobby.

El sector dispone de todas las avenidas pavimentadas y en muy buen estado. Actualmente, se están llevando a cabo proyectos de mejoramiento en la avenida 68 para la vinculación del transmilenio, por otro lado, en la avenida calle 26 se presentan cuadrillas de mejoramiento en espacios públicos y repavimentación. En cuanto a la prestación del servicio de transporte público, el sector cuenta con disponibilidad de rutas SITP en los alrededores del predio y presencia de transmilenio sobre la av. calle 26 y se está consolidando sobre la av. 68. Así como disponibilidad de taxis y ciclorrutas.

26



DELIMITACIÓN DE LOS PREDIOS:

Por el Norte: AC 53 (Avenida Pablo VI)
 Por el Sur: AC 26 (Jorge Eliecer Gaitán)
 Por el Oriente: AC 60 (AV. La Esmeralda)
 Por el Occidente: Conjunto Residencial El Greco, y El Salitre Occidental.

INFRAESTRUCTURA URBANA



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

En cuanto a la iluminación pública, la zona cuenta con la totalidad del alumbrado público en muy buen estado, demarcando las vías peatonales y vehiculares, en cuanto al estado del adoquín que acompaña la demarcación peatonal, se encuentra en muy buen estado con sus correspondientes señalizaciones y diferenciación de materiales.

ZONAS VERDES

Teusaquillo posee 102,81 hectáreas de zonas verdes en los parques, donde la mayor cantidad de área de zonas verdes, se clasifica en parques metropolitanos con un total de 50,1ha (48,8%), seguido de parques vecinales con 24,5ha equivalente al 23,8%, los parques sin clasificación, ocupan la menor cantidad de áreas de zonas verdes con un total de 0,1ha equivalente al 0,01%

EQUIPAMIENTOS

En el sector se encuentran varios edificios emblemáticos a nivel distrital como la hemeroteca nacional y los inmuebles que pertenecen a la universidad nacional así como centros comerciales.

EL POT DEC 555 DE 2021 establece:

El artículo 602 establece que los Planes directores y Planes Maestros para los parques metropolitanos, urbanos y zonales que hayan sido aprobados previamente a la entrada en vigencia del presente Plan permanecerán en su vigencia.

Como consecuencia de la realización de cualquier intervención, los edificios deberán ser modificados para incluir las normas sobre índices de diseño contenidos en el Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro, salvo que se trate de obras de mitigación de riesgos, de adecuación básica y relativa a la Estructura Funcional y del proyecto.

27

Dentro de las consideraciones técnicas exigidas, que estarán igualmente como cláusulas del contrato de arrendamiento, se tiene claro que OCESA en su calidad de arrendatario, realizara por su costo, cuenta y riesgo todos los tramites de licencias, permisos y adecuaciones que requieran los inmuebles para la correcta ejecución del contrato de arrendamiento, sin embargo cualquier modificación se debe regular por el régimen de mejoras y adecuaciones como se regula a continuación:

RÉGIMEN DE MEJORAS Y ADECUACIONES.

Las mejoras y adecuaciones requeridas son aquellas obras civiles, arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas, sistema contra incendio, dotación, señalización, sistemas de seguridad, redes telefónicas y demás necesarias y obligatorias que requiera un inmueble para garantizar las condiciones de habitabilidad y el adecuado uso según su destinación. Las partes convienen que en este contrato **EL ARRENDATARIO** queda de una vez facultado y autorizado para realizar las mejoras y adecuaciones que se requieran, ajustadas al proyecto y planos de futuros de adecuaciones que se requiera realizar en el inmueble, según las exigencias del servicio y las actividades autorizadas a desarrollar en él y que en todo caso, forman y entrarán a formar parte integral del presente contrato, con el objetivo de que los inmuebles quede debidamente adecuado para la realización de las actividades acordes con su destinación y el cumplimiento de las normas vigentes para establecimientos abiertos al público. Estas adecuaciones serán ejecutadas por **EL ARRENDATARIO** a su cuenta y riesgo mientras dure la ejecución del contrato, quien deberá sin excepción, deberá cumplir con las normas urbanísticas y de uso de suelos y realizar bajo su costa los trámites que sean necesarios ante la curaduría, en caso de requerirse licencia. Sin el cumplimiento de las anteriores exigencias no podrá realizarse por parte de **EL ARRENDATARIO** ningún tipo de mejora y adaptación sobre el bien inmueble. En todo caso, las partes entienden y así lo manifiestan, que las mejoras en general sólo reportan utilidad, beneficio y comodidad a **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
[f/CundinamarcaGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

ARRENDATARIO y no son necesarias ni útiles para **LOS ARRENDADORES**, por lo tanto, no habrá lugar a indemnización o compensación alguna por este concepto por parte de **LOS ARRENDADORES** ante la restitución del inmueble, salvo que exista pacto expreso entre las partes para aquello mediante otrosí al contrato y aprobación de las reformas por parte de **EL ARRENDADOR**. . **PARÁGRAFO PRIMERO: MEJORAS REMOVIBLES.** Son aquellas que pueden ser retiradas sin que se deterioren las condiciones normales del inmueble objeto de arrendamiento. Para el efecto, **EL ARRENDATARIO** cuenta con diez (10) días hábiles contados a partir de la terminación del presente contrato para proceder a su retiro. Cumplido el término anterior sin que **EL ARRENDATARIO** retire las mencionadas mejoras, éstas pasarán a ser de propiedad de **LOS ARRENDADORES** sin que haya lugar a indemnización alguna. **PARÁGRAFO SEGUNDO: MEJORAS FIJAS.** Son aquellas que no pueden ser retiradas porque se afectaría la infraestructura interna que permite utilizar el inmueble según su destinación o conllevaría el deterioro en las condiciones de habitabilidad del inmueble objeto del contrato de arrendamiento o se afectaría la estructura técnica existente, por lo tanto, a la terminación del contrato por cualquier circunstancia, pasarán a acrecer el inmueble quedando de propiedad de **LOS ARRENDADORES** sin que haya lugar a indemnización alguna. **PARÁGRAFO TERCERO: EL ARRENDATARIO** efectuará por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que ordena la Ley de acuerdo con lo establecido en los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil. **PARÁGRAFO CUARTO:** Los daños y perjuicios que **EL ARRENDATARIO** cause con ocasión de las reparaciones o mejoras por él realizadas, correrán a cargo exclusivo de **EL ARRENDATARIO**

Así mismo **EL ARRENDATARIO** asumirá el pago de los servicios públicos y demás expensas que se generan en la utilización de los inmuebles, lo cual se regula por la siguiente cláusula:

SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS Y CUOTAS ORDINARIAS DE ADMINISTRACIÓN Y RESIDUOS SÓLIDOS. El pago de los servicios públicos, expensas por residuos sólidos y los impuestos de cualquier índole, ya sea nacionales, departamentales o municipales, que se originen debido a la(s) actividad(es) que **EL ARRENDATARIO** ejerza dentro del inmueble arrendado, serán de su cuenta y riesgo. El pago de estas obligaciones correrá por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, desde la fecha de entrega del inmueble, durante toda la vigencia del contrato, la terminación y liquidación y hasta la fecha de la restitución real y material de la tenencia de los inmuebles a **LOS ARRENDADORES**, incluyendo aquellos cuyo consumo se hubiere dado dentro del plazo del contrato, pero que a la fecha de terminación no se hubieren facturado por la Empresa de Servicios Públicos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si **EL ARRENDATARIO** no cancela en su oportunidad los servicios públicos, cuotas y residuos sólidos que le corresponden y como consecuencia de ello, las Empresas Públicas los suspendieren y/o retiraren los contadores o medidores, este hecho se entenderá como incumplimiento del contrato pudiendo exigir **LOS ARRENDADORES** la restitución inmediata de los inmuebles. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LOS ARRENDADORES** recibirá los inmuebles y podrá cobrar sumas generadas por el incumplimiento del contrato hasta tanto **EL ARRENDATARIO** presente Certificado de Paz y Salvo por concepto de servicios públicos, cánones y demás obligaciones económicas.

SUBARRIENDO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO podrá subarrendar el Inmueble a terceros interesados para desarrollar espectáculos de las artes escénicas, eventos deportivos y eventos gastronómicos, entre otros tipos de eventos u actividades conexas y que sean compatibles con el uso del suelo, como venta de alimentos, parqueaderos u otros. Los subarrendatarios son terceros, que no hacen parte del contrato, por lo que **EL ARRENDATARIO** deberá pagar el **CANON DE ARRENDAMIENTO**, con independencia del pago que reciba **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDATARIO será responsable por todos los daños que sufran los Inmuebles ocasionados por los subarrendatarios salvo el normal deterioro del inmueble.
En cuanto a las causales de terminación:

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO. Son causales para terminar anticipadamente el presente contrato, dando lugar a la restitución inmediata



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

del inmueble, las siguientes: **a)** El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de **EL ARRENDATARIO**; **b)** Cuando se comprobare que la documentación aportada para la adjudicación fuere fraudulenta; **c)** Por la renuencia en la suscripción del acta de inicio se dará la terminación del contrato o se entenderá como desistimiento del contrato **e)** Por disolución o liquidación de persona jurídica de **EL ARRENDATARIO**; **d)** Por liquidación forzosa de **EL ARRENDATARIO**; **e)** Por embargos judiciales de **EL ARRENDATARIO** que afecten el normal cumplimiento de las obligaciones surgidas por medio del presente contrato; **f)** Por no mantener vigente las garantías de este contrato; **g)** Por destrucción o deterioro del inmueble que haga imposible su utilización. **h)** Por las causales especiales de terminación anticipada previstas en este contrato debidamente acreditadas; **i)** Por la obligación de la entrega de los inmuebles en el Plan Maestro del parte Metropolitano Simón Bolívar, sin que esto se considere un incumplimiento contractual o genere indemnización alguna a favor de las partes o de cualquier orden judicial que ordene la entrega de los inmuebles a **LOS ARRENDADORES** o a cualquier otra Entidad Estatal. En este caso la transición se deberá realizar permitiendo la realización de los eventos que estén a la venta, con el fin de evitar un perjuicio a los consumidores bajo las condiciones del contrato, y sin perjuicio de que se pueda ceder el contrato al nuevo propietario del inmueble. **j)** Por el cumplimiento de algún fallo judicial, de acción popular, de acción de grupo que se encuentre en curso actualmente o que se llegare a presentar y que haga obligatorio la suspensión de actividades en los inmuebles, sin que esto se considere un incumplimiento contractual o genere indemnización alguna a favor de las partes. **k)** En caso de que el inmueble se destine a objeto diferente al estipulado en este contrato, **l) m)** por expropiación administrativa o judicial de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento. **n)** En caso de que las condiciones del suelo no permitan el desarrollo del proyecto o actividades del **ARRENDATARIO** sin que aquello se considere un incumplimiento contractual o genere indemnización alguna a favor de las partes. **o)** En caso de que las condiciones técnicas de Inmueble no permitan el desarrollo del proyecto o actividades del **ARRENDATARIO**. **p)** La no obtención de los permisos, autorizaciones y licencias por parte del **ARRENDATARIO** para que desarrolle su actividad en cualquiera de las configuraciones contempladas en la actividad del **ARRENDATARIO**, sin que aquello se considere un incumplimiento contractual o genere indemnización alguna a favor de las partes. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO** está facultado para solicitar la terminación anticipada del presente contrato. Para el efecto, manifestará por escrito su interés de restituir el inmueble otorgado en arrendamiento con una antelación no inferior a tres (3) meses a la fecha de restitución proyectada. En este caso no habrá lugar a indemnización alguna. No obstante, para que proceda la solicitud de **EL ARRENDATARIO**, deberá encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento y demás obligaciones derivadas de este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO. EL ARRENDATARIO** afirma conocer y estar informado de las normas urbanísticas que rigen los bienes inmuebles objeto de este contrato y, en particular, de la posibilidad de que, durante la vigencia del contrato, se adelante el proceso judicial o administrativo de expropiación por parte del Distrito de Bogotá, la inclusión en el Plan Maestro del Parque Metropolitano Simón Bolívar y en curso la Acción Popular que cursa en el Juzgado 48 Administrativo de Oralidad expediente No 2017-185, de la cual tiene conocimiento el arrendatario.

3.1.3. Autorizaciones licencias y/o permisos requeridos para la ejecución del contrato.

EL ARRENDATARIO, debe tramitar los permisos y licencias que requieran para la adecuación del terreno y para cada uno de los eventos que desarrollen en los inmuebles ante las autoridades competentes, asumiendo la responsabilidad y pago total de cada trámite que realice y deriven de los mismos.

3.1.4. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC



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

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto (De ser posible)
80301502	SERVICIO DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES Y EDIFICIOS	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES

3.2. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato Interadministrativo de Arrendamiento de bienes inmuebles

3.3. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.3.1. Plazo de Ejecución:

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 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.

VENCIMIENTO DEL PLAZO. 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. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que se acepte por las partes el nuevo contrato, las partes definirán las nuevas condiciones en materia de canon de conformidad con las condiciones del mercado y con el avalúo de renta que se establezca en el momento de la firma del nuevo contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** OCESA tendrá un derecho de preferencia para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, siempre que OCESA haya dado cumplimiento de las obligaciones contractuales, para lo cual deberá presentar una propuesta por escrito en la que se iguale o mejores los términos del contrato original, dicha propuesta de estudio de mercado deberá realizarse dentro de los 180 días anteriores a la fecha de terminación de la vigencia del Contrato.

MODIFICACIONES DEL CONTRATO. Podrán celebrarse modificaciones a través de otrosí, previo análisis de que la necesidad del servicio así lo requiere y se den los supuestos y términos de ley para su modificación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso, se podrá considerar que existe un derecho a la celebración de prórroga o que ésta se genera de manera automática. Las partes acuerdan que **EL ARRENDATARIO** tendrá un derecho de preferencia para renovar el presente contrato en los mismos términos al que hoy se está celebrando siempre que **EL ARRENDATARIO** haya tenido un buen comportamiento en el cumplimiento de las obligaciones contractuales. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La ocupación del bien inmueble por



fuera del plazo contractual o sin soporte en un acuerdo de voluntades, se entenderá como un acto de perturbación de la posesión de dicho bien en los términos del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 1801 de 2016 y tendrá los efectos correspondientes para su recuperación policiva. **PARÁGRAFO TERCERO:** De conformidad con el artículo 1988 del Código Civil, la expropiación del bien inmueble será causal de terminación del presente contrato de arrendamiento

3.3.2. Lugar de Ejecución

El contrato se ejecutará en la Ciudad de Bogotá

3.3.3. Forma de pago:

FORMA DE PAGO. El pago se deberá realizar mensualmente dentro de los QUINCE (15) días siguientes de la radicación de la respectiva factura, fecha de vencimiento que son inmodificables. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO,** se obliga a pagar el canon de arrendamiento una vez se suscriba la respectiva acta de inicio, acta de entrega y durante los meses en que se indica en el cronograma acordado por las partes y establecido en el presente contrato de arrendamiento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Durante el periodo de adecuaciones no se realizará el pago de los cánones de arrendamiento ni se permitirá realizar ninguna explotación económica o realización de evento, en caso de realizarse algún evento el arrendatario se obliga a pagar la totalidad del canon de arrendamiento del mes en que se realizó el evento, por tanto, las partes acuerdan el siguiente cronograma de ejecución: **CRONOGRAMA DE ADECUACIONES 2024**

MES	ETAPA
ENERO	FIRMA ACTA DE INICIO Y ACTA DE ENTREGA E INICIO DE ADECUACIONES
FEBRERO	ADECUACIONES
MARZO	ADECUACIONES
ABRIL	ADECUACIONES
MAYO	EVENTO TIPO CIRCO Genera pago de canon de arrendamiento por todo el mes.
JUNIO	ADECUACIONES
JULIO	ADECUACIONES
AGOSTO	ADECUACIONES
SEPTIEMBRE	PRIMER EVENTO en formato FORO y ejecución total del contrato

31

PARÁGRAFO TERCERO: 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 CUARTO:** La mora en el pago del canon de arrendamiento, dará lugar al cobro de intereses moratorios en la forma y monto establecidos en la Ley y la gestión de la cartera podrá iniciarse desde el mismo momento que se incurra en la mora, para lo cual el Arrendatario renuncia a cualquier constitución en mora. **PARÁGRAFO QUINTO:** Si la mora es en dos (2) periodos consecutivos de pago (mensualidades), se constituirá en una justa causa para solicitar la terminación del contrato por parte de **LOS ARRENDADORES** y a exigir de inmediato la restitución del bien entregado en arrendamiento, así mismo, dará lugar a la activación de la cláusula penal contenida en este contrato.

3.4. Anticipo / Pago Anticipado:



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

3.4.1. Supervisión y/ o Interventoría:

La Supervisión del presente contrato se delegará en el Jefe de la Oficina de Bienes Inmuebles de la Beneficencia de Cundinamarca y en la Dirección de Bienes e Inventarios de la Secretaría General del Departamento de Cundinamarca. 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.

3.4.2 Obligaciones específicas del arrendatario:

Además de las propias de este tipo de contratos, se obliga a:

- a. Pagar el canon de arrendamiento pactado en la forma y términos convenidos y demás valores generados.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Vigilar el inmueble por su cuenta y riesgo. En consecuencia, **LOS ARRENDADORES** no asumen responsabilidad por daños, pérdidas, robos, etc., que allí se llegaren a presentar y por ende, no se genera ninguna clase de responsabilidad civil por daños causados a terceros o a sus bienes atribuible a **LOS ARRENDADORES**.
- e. Asumir el valor total de las mejoras y adecuaciones necesarias, para permitir su funcionamiento.
- f. 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.
- g. Las mejoras removibles propiedad del **ARRENDATARIO** podrán ser retiradas en un término de 10 días hábiles contados a partir de la terminación del presente contrato.
- h. Avisar a **LOS ARRENDADORES** sobre los daños del inmueble que lo pongan en peligro o el normal funcionamiento de los servicios.
- i. Destinar el bien únicamente para el fin acordado, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la(s) autoridad(es) competente(s).
- j. Restituir el inmueble en buenas condiciones, dentro de los plazos pactados y a paz y salvo por los conceptos que apliquen.
- k. Constituir las garantías de que trata el texto contractual, cuando aplique.
- l. Suscribir el acta de inicio.
- m. 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.
- n. Impedir que el inmueble entregado en arrendamiento sea utilizado para fines diferentes al determinado en el objeto y destinación del presente contrato.
- o. Pagar con tiempo y en oportunidad, los servicios públicos domiciliarios existentes en el inmueble, que sean propios de éste o que hayan sido instalados a cuenta y riesgo de **EL ARRENDATARIO**, las expensas por residuos sólidos, las cuotas de administración que se generen sobre el inmueble arrendado y los gastos generados por el uso normal, mantenimiento y vigilancia del inmueble, pagar los impuestos y gastos necesarios para la legalización del contrato, así como la consecución de licencias y permisos para la

32

actividad a desarrollar en el bien inmueble arrendado, conforme a la normativa vigente.

- p. **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;
- q. Ejecutar las adecuaciones requeridas en el plazo de noventa (90) días otorgado en la cláusula trigésima octava del presente contrato.
- r. 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.
- s. Las demás que se establezcan en el presente contrato y en la Ley.
- t. **EL ARRENDATARIO** deberá cumplir con el Decreto Nacional 2981 de 2013, especialmente lo consagrado en el Capítulo II Artículo 17 "Obligaciones de los usuarios para el almacenamiento y presentación de residuos sólidos"; **EL ARRENDATARIO** no podrá utilizar ICOPOR en la prestación de la actividad económica desarrollada en el inmueble objeto de este contrato. Para esto deberá dar opciones más amigables con el ambiente como productos reutilizables, productos de cartón y/o caña de azúcar y/o almidón de maíz y/o biodegradables; **EL ARRENDATARIO** deberá realizar el adecuado almacenamiento, recolección y disposición final de aceite usado, con un gestor que cumpla con la normatividad ambiental vigente.
- u. En caso de existir voluntad en la continuidad de la tenencia del inmueble, mediante nuevo contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá aceptar el canon de arrendamiento con su respectivo incremento, so pena de iniciar proceso de devolución o entrega del inmueble con la finalización del presente contrato.
- v. Informar oportunamente los cambios de los datos de contacto del arrendatario, tales como dirección, correo electrónico, teléfono, celular que figuran en el contrato;
- w. Las demás que se establezcan en el presente contrato y en la Ley.

33

COMPONENTE AMBIENTAL. EL ARRENDATARIO, deberá establecer su plan de atención de riesgos ambientales que le apliquen a la destinación del bien inmueble entregado en arrendamiento, según lo determine la autoridad competente, relacionado con la gestión y manejo adecuado de los residuos, gestión de los riesgos ambientales, tecnológicos y aseo; disposición de sistemas de detección y extinción de incendios; facilidades para ingresos y definición de las rutas de evacuación, con la señalización requerida; iluminación con luz natural durante el día y por medio de luminarias eléctricas en horas de la noche. Adoptar las medidas de seguridad y prevención de riesgos como electrocución e incendios; control de humedades o filtraciones de agua; desarrollo de adecuaciones arquitectónicas y/o estructurales que permitan la inclusión de personas con algún tipo de discapacidad, como rampas, pasamanos, entre otros y garantizar el cumplimiento de todos aquellos procesos que por su naturaleza jurídica e impacto requieren estudios ambientales, autorizaciones, licencias urbanísticas o cumplir con la normatividad de la secretaría de prevención de desastres de su respectiva jurisdicción.

PROHIBICIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO.

1. Queda expresamente prohibido a **EL ARRENDATARIO** almacenar material inflamable, explosivo, radiactivo o similar o sustancias ilegales o prohibidas o cualquier tipo de armas de fuego y que puedan constituir violación de las leyes, sin perjuicios de que transitoriamente puedan utilizarse pólvora y/o sustancias inflamables para los efectos que requiera el evento, cuya manipulación se realizará bajo la legislación vigente aplicable.
2. Realizar mejoras sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente.



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
f/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

3. **EL ARRENDATARIO** tiene prohibido usufructuar otras zonas o áreas diferentes a las convenidas en el objeto del contrato

OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES:

- 1) Entregar el bien arrendado en condiciones que se encuentra actualmente y que son conocidas y aceptadas por el Arrendatario.
- 2) Entregar factura física o digital para el pago del canon de arrendamiento;
- 3) Hacer entrega de toda la información y documentación necesaria a EL (LA) ARRENDATARIO(A) con la finalidad que esté en condiciones de presentar y obtener las autorizaciones, licencias, permisos o cualquier otra para el correcto funcionamiento del inmueble materia del presente Contrato.
- 4) aquellas obligaciones del ARRENDADORES en la legislación vigente aplicable

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO

1. Cumplir con el objeto del presente contrato, obligaciones y demás condiciones, términos y estipulaciones del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente Contrato, y acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan a través del supervisor; siempre y cuando estas no impliquen modificación al contrato.
2. Cumplir con las obligaciones frente al sistema de salud, pensiones y riesgos laborales.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabamientos.
4. Desarrollar el contrato con idoneidad, y dentro de los principios y conceptos éticos de pulcritud y oportunidad que la comunidad espera y la ley y las buenas costumbres exigen a todo contratista del Estado.
5. Atender de manera oportuna las recomendaciones de los supervisores, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas.
6. Entregar los informes y productos requeridos de acuerdo a lo estipulado en el contrato y los que le solicite los supervisores para el control y supervisión en el desarrollo y ejecución del contrato.
7. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
8. El Arrendatario será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.
9. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas y económicas presentadas en la propuesta.
10. Colaborar con la entidad contratante en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla y sea de la mejor calidad.
11. Guardar la debida reserva de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo.
12. Utilizar el Sistema Mercurio para recibir y tramitar peticiones.
13. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato

1. 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.



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
f/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

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

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

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

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

En igual sentido, el Decreto 1082 de 2015:

Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

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

35

Artículo 2.2.1.2.1.4.1.1. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa

Aunado a lo anterior, el Departamento de Cundinamarca, mediante la Secretaria 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 (...)”, el concepto referido hace parte del presente Estudio Previo.

2. PRESUPUESTO OFICIAL

N/A

3. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

N/A

6.1. REQUISITOS HABILITANTES

N/A

6.2. CRITERIOS DE PONDERACIÓN Y/O MECANISMO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

N/A



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
[f/CundinamarcaGob](https://www.facebook.com/CundinamarcaGob) [@CundinamarcaGob](https://www.instagram.com/CundinamarcaGob)
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

GARANTÍAS. EL ARRENDATARIO deberá aportar 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 LOS ARRENDADORES y deberán cubrir los siguientes amparos:

1. **Póliza de Cumplimiento:** Por el 30% del valor del canon de arrendamiento anual por el término de duración del contrato y 4 meses más; La póliza podrá ser expedida por cada año de vigencia del contrato.
2. **Póliza de canon de arrendamiento:** Pólizas de seguros de arrendamiento que garanticen cualquier incumplimiento en el pago de los cánones, la cual no podrá tener una vigencia inferior al término del contrato de arrendamiento.
3. **Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual:** Por un valor asegurado del 15% del valor del canon de arrendamiento anual, por el término de duración del contrato y 4 meses más, y en la que se incorpore el área libre de dominio privado que será entregada en arrendamiento, así como las actividades a realizar en ella en las actividades, amparos y coberturas. Así mismo, en dicha póliza, se deberá incluir como beneficiarios **LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA Y LA BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA**. En todo caso, la aprobación de esta póliza de seguro estará sujeta a la revisión que se efectúe en el momento en que ésta sea entregada por EL ARRENDATARIO. La póliza podrá ser expedida por cada año de vigencia del contrato.

36

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO deberá además exigir al contratista encargado de las obras de adecuación y/o reforma, las siguientes garantías: Cumplimiento, salarios, anticipo, garantía de estabilidad, calidad y/o correcto funcionamiento del equipo, servicio o calidad del material suministrado y responsabilidad civil extracontractual, según aplique en cada caso. En estas coberturas la Gobernación de Cundinamarca y la Beneficencia de Cundinamarca, debe ser asegurado/beneficiario adicional y serán aportadas al expediente contractual una vez **EL ARRENDATARIO** inicie las obras de adecuación. Estas garantías a las que se refiere el parágrafo primero no requieren aprobación de parte de la Gobernación de Cundinamarca ni de la Beneficencia de Cundinamarca.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la vigencia por el término de duración del contrato, estipulada en la presente cláusula para cada póliza y en los estudios previos, LOS ARRENDADORES aceptará que las pólizas aquí establecidas se gestionen por vigencias anualizadas más los meses de cobertura adicionales. En cuyo caso, EL ARRENDATARIO estará obligado a mantener vigentes todas las pólizas durante la duración del contrato y gestionará con una antelación de treinta (30) días calendario al cumplimiento del año de cada póliza, las adiciones y ampliaciones a que haya lugar, aportando los debidos documentos de modificación al expediente contractual para su aprobación, so pena de incurrir en una de las causales de terminación previstas en la cláusula vigésima tercera.

PARÁGRAFO TERCERO: EL ARRENDATARIO ampliará las garantías cuando se presenten variaciones en el canon de arrendamiento y se presente el inicio de cada vigencia a fin de que cubra cada anualidad y en todo caso, durante la vigencia del plazo de ejecución del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Las citadas garantías las deberá entregar EL ARRENDATARIO a LOS ARRENDADORES, dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del presente contrato. De no ser así, se entenderá que desiste del contrato y se iniciarán los procedimientos requeridos para darlo por terminado. La aprobación de las pólizas será requisito previo para la firma del acta de inicio del presente contrato.



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
f/CundinamarcaGob @CundinamarcaGob
www.beneficienciacundinamarca.gov.co

8. 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

9. ANEXOS:

- Folio de Matrícula 50C-1447869
- Folio de Matrícula Y 50C-1447870
- Concepto Positivo del Comité de Contratación de la Gobernación de Cundinamarca.
- Acta del 23 de noviembre de 2023 del comité de Contratación de la Beneficencia de Cundinamarca
- Acto Administrativo de Justificación de contratación Secretaría General
- Carta de Intención empresa Ocesa de fecha 02 de agosto del 2023
- Concepto Jurídico del Doctor Julián Pimiento Echeverri
- Avalúo de Renta No. 15 del 2023 de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Jurídicos de Cundinamarca
- Documentos empresa Ocesa
- Documentos Representantes Legal y suplente empresa Ocesa
- Autorización o acta del comité director del parque Simón Bolívar, donde aprueba o autoriza usos temporales

37

10. RESPONSABLES

Por la secretaria general



MARTHA CAROLA MONROY PERILLA

Responsable Componente Predial por el porcentaje del Departamento

Directora de Bienes e Inventarios

Por la Beneficencia de Cundinamarca



CINDY DAYANNA CUBILLOS RAMÍREZ

Responsable Componente Técnico

**Jefe Oficina Gestión Integral De Bienes Inmuebles
Beneficencia de Cundinamarca**



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
[f/CundinamarcaGob](https://www.facebook.com/CundinamarcaGob) [@CundinamarcaGob](https://www.instagram.com/CundinamarcaGob)
www.beneficienciacundinamarca.gov.co



DIANA CAROLINA ZAMBRANO CRUZ
Responsable componente Jurídico
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Beneficencia de Cundinamarca



NESTOR ARMANDO CASTAÑEDA
Responsable componente Financiero
Subgerente Financiero (Encargado)
Beneficencia de Cundinamarca

Revisó Beneficencia de Cundinamarca: Abraham Alberto Rozo Morales - Profesional- Oficina Asesora Jurídica
Yannethe Cristina Cubides Garzón – Gerente General

Proyecto Beneficencia de Cundinamarca: Diana Julieth Téllez
Profesional Especializado (E) - Beneficencia de Cundinamarca

Proyecto Beneficencia de Cundinamarca: Tulio Alejandro Serrano López
Abogado Contratista - Beneficencia de Cundinamarca

Proyecto Secretaría General: Karen Yineth Hernández Silva – Abogada Secretaría General
Edwin David Preciado Castañeda – Profesional Técnico Secretaría General

Revisó: Angela Patricia Morales Zambrano – Abogada Secretaría General



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