

**ESTUDIO PREVIO PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA - CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO – PERSONA NATURAL**

<b>DEPENDENCIA INTERESADA: INSTITUTO CEJEÑO DE LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE – INCERDE-</b>		
<b>FECHA DE ELABORACIÓN</b>	<b>MES</b> 02	<b>AÑO</b> 2023

El Estado Colombiano en la búsqueda del mejoramiento de la gestión administrativa de sus entidades, ha promovido la implementación de metodologías, instrumentos y herramientas de gestión para el logro oportuno, eficiente y transparente de los objetivos y metas. Hacer más eficiente la gestión pública ha sido el derrotero que ha marcado la actuación de los últimos años en el Estado colombiano, con particular fuerza desde la adopción de la Constitución de 1991; fue así que mediante la Ley 489 de 1998 se establecieron las políticas, estrategias, metodologías, técnicas y mecanismos de carácter administrativo y organizacional orientado a fortalecer la capacidad administrativa y el desempeño institucional.

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993(*el cual fue modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011*), en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor.

Los fines del estado se encuentran estipulados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia el cual dispone: “ *son 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; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo*” El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece: “*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. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado. (...)*”

El artículo 3 de la ley 80 de 1993 preceptúa: “*de los fines de la contratación estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismo, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines (...)*”

Así mismo los artículos 13 y 40 dispone la normatividad aplicable y el contenido de los contratos estatales y establece “*De la Normatividad aplicable a los contratos estatales (...)* Los contratos que celebran las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en

*esta ley (...) Del contenido de Contrato estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, corresponderán a su esencia y naturaleza. las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.*

*En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración”*

De acuerdo con lo anterior el Código Civil en el título XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO contempla el contrato de arrendamiento en los siguientes términos Artículo 1973. Definición de arrendamiento. “El arrendamiento es un contrato en que los dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

Lo anterior, deberá entenderse en los términos de la jurisprudencia del Honorable Consejo de Estado y de lo expresado por parte del Magistrado Ponente ALLFONSO SARMIENTO CASTRO, en sentencia TAD-CUN-SIII-01442010 que: “La aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales.”. En esta medida las aplicaciones de la normas civiles y mercantiles ¿a los contratos de arrendamiento estatal, se encuentran limitadas al contrato y adicionalmente, a la observancia de los principios de la función administrativa y a los principios rectores considerados en la ley de contratación estatal, pues solo tienen aplicación cuando no se opongan a estos principios de obligatorio cumplimiento. Así mismo, frente a los actos de naturaleza comercial indico Sarmiento “(...) las disposiciones que regulan los actos de naturaleza comercial se fincan en los conceptos de ánimo de lucro, igualdad y libre competencia de los comerciantes, por cuanto el principio rectos que se protege es la libertad de empresa y el interés particular expresado en la autonomía privada de la voluntad, resultando claro que estos presupuesto no pueden ser asumidos indiscutiblemente por la administración estatal, por cuanto siempre el órgano estatal buscara efectuar actos negociales para un bien superior, que es el interés general y la adecuada prestación del servicio público, pero no en el entendido de buscar un lucro privado o satisfacción unilateral, así que el negocio jurídico estatal siempre debe evaluarse en un nivel vertical de protección al bien común, y no horizontal como lo establece el ordenamiento comercial (...), advierte además en lo relacionado con el cumplimiento de los fines de la contratación estatal que : “Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previo como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los estudios y documentos previos cometidos estatales, la continua eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art 3° L 80/93(...)” Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.



En virtud de lo anterior es claro entonces, que conforme lo indicado en el artículo 518 del Código de Comercio, y pese a ser una norma de orden público en el derecho privado, no podrá ser aplicado y extendido en las estipulaciones contractuales pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado bajo el régimen del estatuto de contratación estatal, pues este impone a los servidores públicos el deber de cumplir con los fines y cometidos estatales de la contratación y a los particulares contratistas en este caso arrendatarios, el deber de colaboración con el logro de los fines y la función social del contrato, sin perjuicio del derecho individual a obtener utilidades en la ejecución del mismos, por lo que prima el interés general sobre el individual.

De ello, resulta imperioso precisar que el Instituto Cejeño de la Recreación y el Deporte - INCERDE, le corresponde en virtud de los principios de planeación, transparencia, economía, eficiencia y eficacia, conforme al imperativo legal que le asiste a los entes públicos de salvaguardar, custodiar y, utilizar en debida forma los recursos y bienes públicos que les ha sido confiados en el ejercicio del desempeño de funciones, la necesidad de darle una destinación a los bienes que pueden, bajo la figura del contrato de arrendamiento, entregarse a un particular, para la realización de un evento infantil lúdico, recreativo y teatral que será llevado a cabo el día 10 de febrero en las instalaciones del Coliseo cubierto San Cayetano, en el horario de 3:30 pm a 9:30 pm.

Dicho evento denominado circo infantil de chilenito promueve la cultura y la recreación en el Municipio, presentando un show de sano esparcimiento con payasos, muñecos, títeres, malabaristas, recreacioncitas, magos etc, además el canon de arrendamiento percibido por dicho alquiler será destinado al cumplimiento de los fines cometidos y estatales.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:**

**EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO Y EL ARRENDATARIO RECIBE AL MISMO TÍTULO, UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO COLISEO CUBIERTO SAN CAYETANO.**

## **3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

### **3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO.
3. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día (si aplica).
5. Recibirle al ARRENDATARIO el mismo día del evento 19 de febrero, el inmueble una vez terminado el presente contrato, el cual debe ser devuelto en las mismas condiciones que fue recibido.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon correspondiente.

### **3.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:**

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias (si aplica) y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. Efectuar las reparaciones locativas si a ello da lugar, con el fin de entregar el bien en el mismo estado que lo recibió.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO.
5. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Aceptar la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDATARIO.
8. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
9. Cumplir cabalmente con el Plan de contingencia aprobado para la realización del evento

**4. CLASIFICACIÓN DEL SERVICIO:** Según clasificador de bienes y servicios de las Naciones Unidas UNSPSC, acogido por nuestra legislación colombiana, el servicio que se pretende contratar a través del presente proceso presenta la siguiente clasificación:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	
80	13	15	02	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

**5. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:**

**VALOR:**

El valor estimado del contrato es de UN MILLÓN TRECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$1.333.333)

**FORMA DE PAGO:**

El arrendatario págara antes de iniciar el contrato al arrendador, la suma estipulada. Requisito indispensable para dar inicio al contrato

El pago realizado en forma tardía por el arrendatario se imputará primero al pago de intereses por mora a la máxima tasa permitida por la ley.

**6. PLAZO:**

El plazo establecido para la ejecución del contrato será de UN (01) día, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento y recibo del bien a satisfacción y legalización del acta de inicio.



**7. DESTINACIÓN DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO:**

Realización del evento infantil lúdico, recreativo y teatral, en el cual se tendrán ventas de manzanas con caramelo, paquetería, chitos, papitas, platanitos, chicharrines, cristetas, seviche de mango, algodón de azúcar, gaseosa, agua, juguetería narices, baritas luminosas, obleas

**8. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS:**

Los servicios públicos están dentro del canon de arrendamiento.

**10. MODALIDAD DE CONTRATACION:**

Contratación directa

Se celebrará una CONTRATACION DIRECTA de conformidad con el artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007 y lo preceptuado en la subdirección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015. Por tratarse de un contrato de arrendamiento.

A su turno, la ley 80 de 1993, señala en su artículo 13 *“DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. “los contratos que celebren las entidades estatales a que se refiere el artículo 2° del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley”.*

El decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí dichas, que refieren a los eventos en que las entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 2 de la ley 1150 de 2007, establece que las entidades estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales, para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por la modalidad de selección en mención, sin importar si tiene la calidad de arrendataria o arrendadora.

**8. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO, VARIABLES CONSIDERADAS.**

Por medio del presente escrito y en atención a lo consagrado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 Del 2015, y el Manual - Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, expedido por Colombia Compra Eficiente, por medio del presente documento, se deja constancia de los factores que constituyen en Estudio del Sector Económico del Contrato de arrendamiento.

Se trata de un contrato de arrendamiento, que se suscribirá de manera directa teniendo en cuenta la que los arrendatarios llevan largo tiempo con estos locales en arrendamiento y le han dado un buen uso.

Para determinar los elementos que deberán componer el contrato y determinar el valor del canon de arrendamiento, se tuvo en cuenta el valor de contratos anteriores y el incremento del IPC, para lo que se estima un presupuesto oficial de UN MILLON TRECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$1.333.333)

**11. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.** El presente contrato no se requiere disponibilidad presupuestal puesto que no se involucra ningún rubro presupuestal.

**10. OBJETO DE ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO:** El presente proceso de contratación no está cobijado por ningún Acuerdo Internacional ni Tratado de Libre

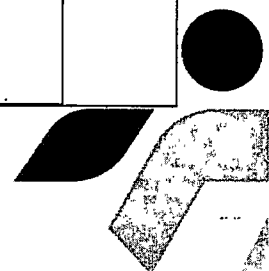
Comercio vigente para el Estado Colombiano en los términos de los artículos 2.2.1.2.4.1.2. y 2.2.1.2.4.1.3. del Decreto 1082 de 2015.

**11. RIESGOS PREVISIBLES – EQUILIBRIO ECONÓMICO:**

En desarrollo del artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, que establece que la entidad debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente se realiza el siguiente análisis de riesgo, a partir del Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgo en los Procesos de Contratación publicado en la página [www.colombiacompra.gov.co](http://www.colombiacompra.gov.co):  
 Es de precisar que dicha enumeración no es taxativa sino meramente enunciativa, por lo tanto, si se presenta algún riesgo o riesgos no enunciados, éstos deben ser asumidos por el contratista.

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO/ CONTROL GENÉRICO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIEN RESPONDE)
GENERAL	EXTERNO	CONTRACTUAL	OPERACIONAL	Riesgo: incumplimiento de contrato.  Las obligaciones de arrendatario/arrendador Causa: No entrega del bien inmueble para uso y goce o no pago mensual del canon de arrendamiento	Terminación del contrato de Arrendamiento	Evitar riesgo	1	2	4	bajo	Arrendatario y arrendador
GENERAL	EXTERNO	CONTRACTUAL	OPERACIONAL	Riesgo: Expedición de nuevas normas sobre el uso de suelos Causa: Necesidad de regulación Legal	Limitar el bien o que cambie la destinación del bien  Invisibilidad del arrendamiento del inmueble	Asumir riesgo	1	2	3	bajo	Arrendatario 50% arrendador 50%
ESPECÍFICO	EXTERNO	CONTRACTUAL	OPERACIONAL	Riesgo: cierre de Temporal Inmueble	Suspensión del contrato, terminación del contrato de arrendamiento	Control evitar ocurrencia	3	5	8	externo	Arrendatario

IFICO	NO	ACTUAL	CIONAL	Causa: Uso y Cuidado inadecuado del lugar Causa: Visita de expedición y vigilancia(control de consumo)	Sanciones a que haya lugar.							
GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Riesgo: Subarriendo del inmueble por el arrendador sin autorización Causa: imputables al arrendamiento	Terminación de contrato por incumplimiento de las obligaciones, Sanciones a que haya lugar en virtud del contrato	Control evitar ocurrencia	1	2	3	Bajo	Arrendatario	
GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	ECONOMICO	Riesgo: Retraso en el pago de canon de arrendamiento Causa: subjetivas del arrendatario	Desequilibrio económico Multas Sanciones e intereses	Control evitar ocurrencia	3	3	5	medio	Arrendatario	
GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Riesgo: Falta en el inmueble Causa: no efectuar reparaciones locativas Causa: Accidentes y no se reporta a tiempo al arrendador las reparaciones necesarias. Causa: deterioro del inmueble	Cierre del inmueble Terminación del Contrato Sanciones a que haya lugar Indemnización	Evitar riesgo	2	3	5	medio	Arrendatario y arrendador.	
ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Riesgo: Que el espacio dado no sea utilizado por arrendatario para lo cual fue arrendado. Causa imputables al arrendatario	Sanciones Terminación del contrato Indemnización	Control evitar ocurrencia	1	1	2	Bajo	Arrendatario	
ESPECIFICOS	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Riesgo: no del restitución Inmueble, Causas: Imputable al arrendatario	Sanciones Indemnización Facturación por ese tiempo de más que se use y goce del inmueble	Control evitar ocurrencia	1	1	2	Bajo	Arrendatario	



**12. ANALISIS DE AMPAROS DE RIESGOS REQUERIDOS (PARA CONSTITUCION DE POLIZAS):**

De conformidad con lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, el arrendatario se compromete a cumplir con las siguientes garantías:

AMPAROS EXIGIBLES	%	VIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal.	10	Plazo contractual y seis (6) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones laborales	15	Plazo contractual y tres (3) años más
Póliza de responsabilidad extracontractual (asegurado Municipio e Incerde)	100 SMLLV	Por la vigencia del contrato

**13. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO.**

La supervisión se hará por parte del Director Administrativo del INCERDE o quien haga sus veces.

**14. CONTROL SOCIAL VEEDURIA- CIUDADANA**

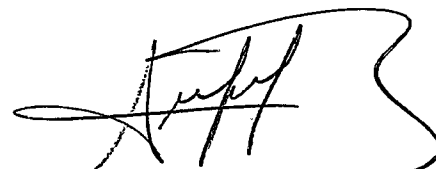
EL INSTITUTO CEJEÑO DE LA RECREACION Y EL DEPORTE - INCERDE, convoca a las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley 850 del 2003, para que desarrollen su actividad de control social durante la etapa pre-contractual, contractual y post-contractual o de liquidación en el presente proceso de selección de contratación directa.

**15. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN**

Para seleccionar al contratista éste deberá cumplir con todos los requisitos mínimos exigidos en el estudio previo, por cuanto ello nos garantiza la idoneidad y calidad del objeto contratado y el valor propuesto.

El contratista no deberá estar incurso en las inhabilidades e incompatibilidades establecidas en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993, con la firma y presentación de la oferta se entiende que el proponente declara que no se encuentra inhabilitado o incurso en alguna de las Incompatibilidades consagradas en la norma en mención.

FECHA: febrero de 2023



**ALBERT JONNY BEDOYA GONZALEZ**  
 Director Administrativo  
 INCERDE

Proyecto: Diana Grisales Franco- Abogado contratista

