
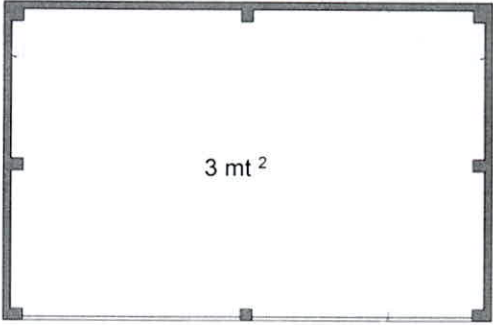


ESTUDIOS PREVIOS

Capítulo I: Descripción general		
1.1 Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos / Plan de Compras	N/A	
1.2 Fecha de elaboración del estudio previo:	08 de enero del 2025	
1.3 Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo :	Luz Karime Delgado Martínez	
1.4 Dependencia solicitante:	Oficina de Emprendimiento IDECESAR	
1.5 Tipo de Contrato:	Arrendamiento	
Capítulo II: Descripción de la Necesidad		
2.1 Descripción de la Necesidad	<p>El Instituto para el Desarrollo del Cesar – IDECESAR, se constituye como un Establecimiento Público de carácter Departamental de servicio público, descentralizado de fomento y desarrollo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, creado mediante Ordenanza 032 del 11 de diciembre de 2004, que tiene dentro de sus actividades u objetivos, extender sus servicios al fomento de obras en empresas públicas o privadas, que estén destinadas a la prestación de un servicio público, o tiendan a satisfacer una necesidad de la comunidad que sea de especial importancia para el desarrollo del Departamento del Cesar.</p> <p>IDECESAR suscribió con el Departamento del Cesar, el Contrato de Comodato No 2015 01 0018, que tiene como objeto “EL COMODANTE ENTREGA AL COMODATARIO Y ESTE RECIBE EN COMODATO O PRÉSTAMO DE USO LAS CONSTRUCCIONES DEL PARQUE BIO SALUDABLE Y LÚDICO RECREATIVO DEL BARRIO LAS FLORES”, identificado con Matricula Inmobiliaria N°190-82704. Modificado por el Modificadorio No. 1 del 18 de Mayo del 2020 donde se amplía el termino por 5 años más contados desde el 18 de Mayo 2020.</p> <p>En consecuencia, IDECESAR en calidad de comodatario, tiene a su cargo la administración y mantenimiento del parque o escenario deportivo en mención, el cual debe mantener en perfecto estado para el buen servicio de la comunidad.</p> <p>Que la construcción entregada en comodato, y que corresponde al parque bio-saludable y lúdico recreativo del Barrio Las Flores, requiere de la generación de recursos económicos para su mantenimiento, conservación y custodia del mismo.</p> <p>Dicho parque comprende entre otras, una cancha en grama sintética que requiere de un mantenimiento especial cada treinta (30) horas en promedio, lo cual puede variar de acuerdo a su utilización, así como las mayas y demás estructuras del parque, que requieren estar en condiciones óptimas de funcionamiento.</p> <p>Igualmente, dentro de la construcción se incorporaron cuatro (4) espacios locativos exclusivos para los servicios de cafetería, alimentación, refresquería, tiendas deportivas o cualquier otra actividad legal y lícitamente reconocida, que esté relacionada con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines, en beneficio de la comunidad; y que deberán cumplir con la función social que debe prestar la propiedad.</p> <p>La existencia y destinación de dichos espacios locativos dentro del parque no impide su utilización colectiva ni desnaturaliza la finalidad comunitaria del Parque Bio Saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores de fomentar el deporte y la recreación.</p> <p>En este orden de ideas, se hace necesario contratar el arrendamiento de los espacios locativos (4) con los que cuenta el Parque Bio Saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores exclusivamente para los servicios anteriormente descritos.</p>	

ESTUDIOS PREVIOS

	<p>Por lo anterior, se requiere entregar en arriendo dichos espacios locativos, a personas cuya actividad se encuentren en el área de la comercialización de alimentos y/o productos relacionados con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines.</p>			
2.2 Descripción del objeto a contratar	<p>Dar en alquiler o arrendamiento independientemente cuatro (4) espacios locativos, identificados como LOCAL 1, LOCAL 2, LOCAL 3 Y LOCAL 4, ubicados en la cancha deportiva "José Fernando Cuadrado" y parque bio saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores.</p> <p style="text-align: center;">⇒ Las medidas de cada uno de los cuatro (4) espacios locativos son los siguientes:</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>El arrendatario dispondrá en arrendamiento de la totalidad del local y un espacio externo (de frente) de TRES (3) MTS adicionales.</p> <p>Se ofrecen para los servicios de cafetería, refresquería, tiendas deportivas o cualquier otra actividad legal y lícitamente reconocida, que esté relacionada con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines.</p> <p>Los servicios serán prestados máximo en los siguientes horarios, desde las 6:00 A.M hasta las 11:00 P.M., de lunes a viernes, sábados y domingos desde la 5:00 A.M. hasta las 11:00 P.M.</p> <p>Una vez finalizado el plazo de arrendamiento, el ARRENDATARIO se obliga a restituir el espacio inmediatamente al ARRENDADOR – IDECESAR. En cualquier momento de la ejecución podrá dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo entre las partes o por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales. EL ARRENDATARIO, renuncia expresamente al requerimiento establecido en el artículo 207 del código Civil, para ser constituido en mora de restituir el bien inmueble arrendado.</p> <p>Se PROHÍBE la destinación y utilización de los espacios locativos, entregados en arrendamiento para el uso, venta de distribución de bebidas alcohólicas o cualquier otra actividad comercial no hilada al complejo deportivo.</p>			
Capítulo III: Objeto a Contratar				
3.1 Objeto del contrato:	<p>ARRENDAMIENTO Y/O ALQUILER DE UN (1) LOCAL COMERCIAL (LOCAL No. 3) UBICADO EN EL PARQUE BIO SALUDABLE Y LÚDICO RECREATIVO JOSE FERNANDO CUADRADO DEL BARRIO LAS FLORES DE VALLEDUPAR.</p>			
3.2 Clasificación UNSPSC	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Código UNSPSC</td> <td style="width: 20%;">80131502</td> <td style="width: 50%;">Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales</td> </tr> </table>	Código UNSPSC	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Código UNSPSC	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales		

ESTUDIOS PREVIOS

3.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El ARRENDATARIO, se obliga entre otras : **1)** Pagar al ARRENDADOR el canon mensual por conceptos de arrendamiento del área y los bienes muebles entregados. **2)** Garantizar por la conservación del área y los bienes muebles recibidos en arrendamiento y cuidar de los mismos. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo que fueren imputables al mal uso de los bienes o a su propia, culpa efectuar oportunamente y por cuenta de las reparaciones o sustituciones necesarias. **3)** Destinar el bien entregado en arrendamiento, única y exclusivamente para el desarrollo de servicio de cafetería. **4)** El ARRENDATARIO deberá mantener permanentemente limpias y en buen estado las instalaciones del área arrendada (instalaciones de Comedor, cocina, áreas de almacenaje de los alimentos, mesas y sillas). **5)** Asumir los costos de los servicios públicos como: Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Gas, Telefonía, Internet; y demás servicios que adquiera para el funcionamiento del local comercial, además pagarlos de forma cumplida **6)** El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, sin previa autorización expresa. **7)** El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, sin previa autorización expresa. **8)** Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la entidad arrendadora o del supervisor que este disponga para tal fin. **9)** No vender o prestar servicios ilícitos o que no estén legalmente permitidos, no vender bebidas alcohólicas o embriagantes, sustancias alucinógenas o psicoactivas. **10)** Disponer por cuenta y riesgo, del personal necesario para la realización de sus actividades, en ningún caso, IDECESAR, tendrá vínculo laboral o contractual con las personas naturales o jurídicas que el arrendatario contrate o disponga para la prestación o realización de su actividad comercial o económica. **11)** Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requiera la zona de la cafetería por deterioro natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO, no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **12)** Toda adecuación o mejora o reparación, deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido, en cualquier caso, ellas quedaran de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO, por alguna circunstancia efectuara mejoras en el local objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador, sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación del inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que los recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por vía ejecutiva. **13)** Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto. **14)** Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso, inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por el ARRENDATARIO. **15)** LA ARRENDATARIA deberá responder por la custodia, cuidado y conservación del mobiliario entregado por IDECESAR

ESTUDIOS PREVIOS

mediante acta de inventario que hará parte integral del Contrato a celebrarse entre las partes intervinientes. **16)** LA ARRENDATARIA deberá asumir los gastos de Vigilancia del local dado en arriendo. **17)** LA ARRENDATARIA se compromete con el Arrendador a cumplir con todas las normas de higiene respecto a compra, transporte, recibo, manipulación, almacenamiento y conservación de alimentos. **18)** El manejo y almacenamiento de residuos y basuras, debe realizarse fuera del lugar de preparación, consumo y/o almacenamiento de alimentos. Los recipientes que se utilizarán para almacenar los residuos orgánicos y otras basuras deben ser proporcionados por el arrendatario, siguiendo las normas de reciclaje, deberán ser de plástico con su tapa de movilidad y su respectiva bolsa plástica desechable. El transporte de dichos residuos y basuras deberá llevarse hasta el lugar de recolección general de las mismas, en sus respectivos recipientes por cuenta del personal contratado por el arrendatario. Dichos recipientes deberán encontrarse en las condiciones óptimas de calidad para la manipulación y almacenamiento de los diferentes tipos de basuras. **19)** EL ARRENDATARIO deberá mantener los bienes objeto del presente contrato en perfecto estado de aseo y conservación, para lo cual deberá efectuar el lavado de pisos, vidrios, muros, bombillos entre otros. **20)** Almacenar y disponer adecuadamente el aceite de cocina para que este no sea vertido directamente al alcantarillado público. **21)** EL ARRENDATARIO deberá realizar por su cuenta, las reparaciones, limpieza y mantenimiento de los equipos e instalaciones para asegurar el normal funcionamiento de la cafetería, estas actividades deberán realizarse periódicamente. **22)** Asegurar y garantizar el buen uso del comedor permanentemente y mantener en excelentes condiciones de aseo e higiene las instalaciones de la cafetería. **23)** EL ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente al ARRENDATARIO, dar inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 Decreto 180 de 1998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1986, y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. **24)** EL ARRENDATARIO, se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad. **25)** GOOD WILL: EL ARRENDATARIO, se obliga a que bajo ninguna circunstancia pretenderá cobrar ni al ARRENDADOR, ni propietario del inmueble suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, prima comercial, buen nombre o GOOD WILL o similares. **26)** Informar oportunamente sobre cualquier irregularidad que advierta en el desarrollo del contrato. **27)** El contratista se obliga a asumir todos los gastos que genere el presente contrato, con ocasión al cumplimiento de sus obligaciones. **28)** Restituir el área entregada en el mismo estado en que los recibió, salvo el deterioro natural que sufra por el uso normal que de ellos de haga, poniéndoles a disposición del ARRENDADOR. **29)** Cumplir con las demás normas consagradas para los arrendatarios en el Capítulo Tercero, Título XXVI, Libro 4º. del Código Civil. **OCTAVA. - REPARACIONES:** Los daños que se ocasionen a los bienes objeto de arrendamiento, por el ARRENDATARIO, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el ARRENDATARIO. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR. Las mejoras al

ESTUDIOS PREVIOS

	<p>Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el ARRENDADOR lo exija por escrito, a lo que el ARRENDATARIO accederá inmediatamente y a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del ARRENDADOR.</p>	
<p>3.4 OBLIGACIONES DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DEL CESAR- IDECESAR</p>	<p>Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del Contrato, IDECESAR, se obliga a:</p> <p>a) Entregar y recibir al ARRENDATARIO, en la fecha estipulada el espacio locativo objeto de este contrato, mediante acta suscrita entre las partes. b) Suministrar al ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que este requiera, siempre que la misma guarde relación con el objeto del presente contrato. c) Informar oportunamente al ARRENDATARIO sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato, con el fin de que rinda las explicaciones del caso o tome los correctivos necesarios. d) Realizar el control sobre la ejecución del contrato. e) Ejercer la Supervisión sobre el adecuado cumplimiento y ejecución de las obligaciones objeto del Contrato, a través del supervisor designado para ello. f) Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que forman parte de este. g) Todas las demás que surjan de la naturaleza del contrato.</p>	
<p>3.5 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR</p>	<p>El contrato que se pretende celebrar es un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.</p>	
<p>3.6 PLAZO DE EJECUCIÓN</p>	<p>DURACIÓN DEL CONTRATO: El término de duración del contrato será de ONCE (11) MESES, contados desde la suscripción del acta de inicio previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.</p> <p>El presente contrato de arrendamiento se prorroga automáticamente, tiene renovación tácita.</p>	
<p>3.7 Supervisión:</p>	<p>Nombre del funcionario:</p>	<p>Luz karime Delgado Martinez</p>
	<p>Cargo:</p>	<p>Profesional Especializado</p>
	<p>Dependencia:</p>	<p>Oficina de Emprendimientos IDECESAR</p>
	<p>3.7.1 Obligaciones del supervisor:</p> <p>La Obligaciones del supervisor serán entre otras:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Verificar el cumplimiento del contrato, dentro de las condiciones exigidas. 2) verificar los pagos que deba efectuar el ARRENDATARIO, de conformidad con lo establecido en el Contrato. 3) Levantar y firmar las actas respectivas. 4) Informar Oportunamente a IDECESAR sobre el desarrollo del presente contrato y sobre cualquier incumplimiento en que pueda incurrir EL ARRENDATARIO. 5) Informar y solicitar oportunamente y debidamente justificadas y soportadas, a la Gerencia de IDECESAR, las solicitudes de prórrogas, modificaciones del contrato, reclamaciones o terminación unilateral, etc. 6) Elaborar y suscribir el acta de entrega y recibo a satisfacción. 7) Impartir las instrucciones y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime conveniente sobre el desarrollo del contrato. 8) Elaborar y remitir a la Oficina Jurídica a la finalización del contrato el Acta de Liquidación, con los soportes respectivos. 9) Proyectar la correspondencia que resulte conveniente habida consideración a los requerimientos durante la ejecución del contrato. 10) Todas las demás que surjan de la naturaleza del Contrato y lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011. 	

ESTUDIOS PREVIOS

3.8 Liquidación del Contrato	<p>De conformidad con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 80/93, el contrato resultante de este proceso, será objeto de liquidación por acuerdo de las partes contratantes dentro del término máximo de cuatro (4) meses contados desde la fecha de terminación del plazo de ejecución del mismo, o de la fecha de expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o de la fecha del acuerdo que la disponga.</p> <p>De la liquidación unilateral. Si el contratista no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por IDECESAR y se adoptará por acto administrativo motivado.</p>
Capítulo IV: Modalidad de selección del contratista y su justificación	
4.1 Fundamentos Jurídicos de la modalidad de selección:	Literal i, numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y artículos 73 y 83 del Decreto 1510 de 2013, artículos 1973, 1975 y 1976 del código civil, artículo 32 de la Ley 80 de 1993, Código de Comercio.
Capítulo V: Valor estimado del Contrato y justificación del mismo	
5.1 Valor Estimado Contrato-canon de arrendamiento:	<p>Para todos los efectos legales y fiscales el valor del contrato se estima en la suma de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 14.850.000.00).</p> <p>El valor del canon de arrendamiento se establece en cuantía de UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.350.000.00) mensuales.</p> <p>Para la determinación del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta el precio histórico del mismo.</p>
5.2 Imputación presupuestal:	N/A
5.4 Forma de pago y requisitos:	<p>El valor del canon de arrendamiento deberá ser cancelada por El ARRENDATARIO mensualmente, de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. El ARRENDATARIO allegará a IDECESAR, para que haga parte del contrato, el original de la respectiva consignación en efectivo que deberá hacerse en la CUENTA AHORROS DAVIVIENDA 256570044717 a nombre del Instituto para el Desarrollo del Cesar-IDECESAR. De igual manera se enviará soporte digital de este pago bajo las especificaciones acodadas al correo: escenariosdeportivos@idecesar.gov.co</p> <p>PARAGRAFO PRIMERO: El valor correspondiente al pago del arriendo no será reembolsable por cancelación o no uso del inmueble objeto de arrendamiento, ni será condonado por mejoras locativas al local PARAGRAFO SEGUNDO: Luego de transcurridos los primeros diez (10) días y no se refleje el pago del canon de arrendamiento acordado, se cobrará gestión de cobranza e intereses moratorios según corresponda.</p>
Capítulo VI: Criterios para seleccionar la oferta más favorable	
6.1. Justificación de los factores de selección	La presente contratación se adelantará mediante la modalidad de contratación directa de conformidad con lo establecido en el Literal i, numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.
6.2. Requisitos Habilitantes	
6.2. 1. Capacidad jurídica	<ul style="list-style-type: none"> • Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica y del codeudor • Carta de aceptación del Codeudor • Fotocopia del RUT. • Certificado de Matricula Mercantil o Existencia y Representación legal • Antecedentes disciplinarios de la persona natural. • Antecedentes fiscales de la persona natural.

ESTUDIOS PREVIOS

	<ul style="list-style-type: none"> • Antecedentes judiciales de la persona natural.
6.2.2. Condiciones de idoneidad	Contratación directa, de una persona natural o jurídica, que dentro de su actividad económica u objeto social contemple la prestación y/o comercialización del servicio de cafetería y/o alimentos y/o productos relacionados con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines.
Capítulo VII: Garantías	
7.1. Análisis de exigencias de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del cumplimiento del ofrecimiento o del contrato, así como la pertinencia división de las mismas.	Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar y lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, NO se exigirá la constitución de garantías para la ejecución del contrato.
Capítulo VIII: Análisis de riesgos y forma de mitigarlos	
De acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 3, 15, 17 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación, en la Matriz anexa al presente estudio.	
Capítulo IX: Indicación si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial	
De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, versión M-MACPC-12 actualizada por Colombia Compra Eficiente el 8 de mayo de 2017, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa y mínima cuantía, aspecto que consagra así:“(..) <i>Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía (..)</i> ”.	
En <i>todo</i> caso, es pertinente señalar que dentro del Anexo 4 del citado manual titulado: "Lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales", numeral 12, se encuentra "La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos."	
Análisis del Sector del objeto a contratar	
De conformidad con el 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 perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de análisis en los Documentos del Proceso."	
De acuerdo a las recomendaciones señaladas en la Guía para la Elaboración del Estudio del Sector de Colombia Compra Eficiente, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.	
En razón de lo anterior, se exponen los siguientes fundamentos:	
Análisis General	
Respecto de los arrendamientos, éstos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales "engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.	
El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.	

ESTUDIOS PREVIOS

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-to-consumer) sino también a otras compañías (business-to-business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-to-business.

Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud/hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios financieros
- Servicios legales
- Medios de comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo
- Franquicias
- **Inmobiliarias**
- Seguridad
- Hotelería
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Comunicación
- Mercadeo

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario. Este es el caso de las obras públicas, prestan un servicio a la sociedad, pero a la vez implican la construcción de infraestructura que es considerada como parte del sector secundario.

El sector terciario es más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo lo cual los lleva de tener una producción intensiva en las actividades primarias, como la agricultura y la minera, a desarrollar la industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información.

Análisis Legal

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), el instituto para el Desarrollo del Cesar está definido como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, "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 de la autonomía de la voluntad ...".

El artículo 13 ibidem señala que "... los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 20. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley ...".

Así mismo, el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: "... Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan 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.

ESTUDIOS PREVIOS

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 (...)"

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

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 este sentido, el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como aquel en el que las 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.

Igualmente, en el artículo 674 ídem define los bienes de la Unión como aquellos cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, y que también se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.

Por su parte, el artículo 1981 ídem permite el arrendamiento de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, y señala que se sujetarán a las disposiciones del mismo Código, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales.

Ahora bien, el artículo 1501 ídem enuncia los elementos del contrato, dentro de los cuales se hallan los elementos esenciales, naturales y accidentales. Los elementos esenciales son aquellos sin los cuales el contrato no produciría efecto alguno, o degeneraría en otro diferente; los naturales son los que, no siendo esenciales, se entiende pertenecerle sin necesidad de una cláusula especial; y los accidentales son aquellos que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

De esta forma, son de la esencia del contrato de arrendamiento, de un lado la cosa y de otro lado el precio, en relación con el precio como elemento esencial del arrendamiento debe consistir en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada, estar determinado o ser determinable, real y serio, y para el caso estar debidamente estructurado.

Aunado a lo anterior, el presente estudio permite identificar las condiciones en que se ofrece el arrendamiento, valor del canon, plazo, obligaciones de las partes, los riesgos, entre otras. La escogencia del arrendatario dependerá del cumplimiento de las condiciones exigidas, conforme el mismo.

NOMBRE: Luz karime Delgado Martínez
CARGO: Profesional Especializado

FIRMA:



Dependencia: Oficina de Emprendimiento- IDECESAR

ESTUDIOS PREVIOS

3	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato	Incumplimiento del contrato y déficit para la entidad	Posible	Mayor	7	Riesgo Alto	Contratista	Revisión permanente en la ejecución del contrato	Raro	Mayor	5	Riesgo Medio	Si	Supervisor	De inmediato	Una vez liquidado el contrato	Seguimiento	Permanente durante la ejecución del contrato	
													Estroicto cumplimiento de las condiciones del contrato y demás cláusulas pactadas en el mismo										
													Requerimientos de cumplimiento al contratista										
													Declaratoria de incumplimiento y/o imposición de multas										