ESTUDIOS PREVIOS	
Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA:	SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO SOCIAL
FECHA DE ELABORACION DEL ESTUDIO PREVIO:	SEPTIEMBRE DE 2026
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA EL ESTUDIO PREVIO:	**ZAIRA ELISABET GARCIA PABON**
TIPO DE CONTRATO:	ARRENDAMIENTO
OBJETO:	**ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN EL LOCAL No. 03, UBICADO EN LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE CUBARÁ, BOYACÁ, QUE HACE PARTE DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 076-20386**

1. INTRODUCCIÓN

Que en desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos "analizarán la conveniencia, necesidad y oportunidad de contratar, mediante la observancia de todos los presupuestos fundamentales del contrato estatal, como objeto, especificaciones técnicas, fundamentos legales, valor, ejecución, riesgos, presupuesto, (…)". Que según la modalidad de contratación a celebrar existen unos elementos esenciales los cuales se exponen en las siguientes consideraciones:

a). Que el artículo 2.2.1.2.1.4.9., del decreto 1082 de 2015, reafirmó la autorización para efectuar contratos bajo la modalidad de contratación directa en los casos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate.

b). Que el artículo antes descrito define los servicios profesionales y de apoyo a la gestión como aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

c). Que el artículo 2.2.1.1.2.1.1., del decreto 1082 de 2015 (modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021) enlista los componentes que deben hacer parte del estudio previo así:

1. *"La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.*
2. *El 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. *La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.*
4. *El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos presupuestales en la estimación de aquellos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.*
5. *Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.*
6. *El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.*
7. *Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación.*
8. *La indicación de sí el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial. El presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía".*

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

La Constitución Política señala que Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en
el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general. Por ende, toda actuación del Estado y de los particulares debe estar encaminada al cumplimiento de estas como lo señala el artículo 209 Constitucional el cual 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".*

Que, como parte de la organización del Estado Colombiano, los municipios adquieren relevancia, toda vez que materializan la descentralización y se convierten en un instrumento para el cumplimiento progresivo de los fines esenciales, al respecto la Constitución indica:

> ***Artículo 311.*** *Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.*

Que, en ejercicio de la autonomía y descentralización para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado, todo municipio debe organizar y planificar su gasto público para alcanzar el progreso local y el desarrollo territorial, esto desde la capacidad y competencia para contratar. Respecto a la capacidad, esta es otorgada mediante el artículo 2 de la Ley 80 de 1993 que enlista las entidades estatales y en el artículo 6 de la citada norma, se establece una definición de capacidad para contratar. Ahora bien, frente a la competencia el artículo 11 de la Ley 80 de 1993 señala que *"La competencia para ordenar y dirigir la celebración de licitaciones o concursos y para escoger contratistas será del jefe o representante de la entidad, según el caso. (…) a nivel territorial; (…) los alcaldes municipales (…)."*

El Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia define: Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

El municipio de Cubará, Boyacá es propietaria de bienes de uso público, bienes fiscales, inmuebles que, por sus características y disponibilidad se pueden destinar al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento. En ese orden de ideas cabe anotar que solo de manera excepcional las entidades estatales pueden arrendar inmuebles de su propiedad, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a las funciones de la entidad, es decir a la operación del servicio o función pública, para el caso que nos ocupa, el Municipio de Cubará, Boyacá ha valorado el estado o situación actual de todos sus inmuebles, encontrando que es procedente que algunos de sus bienes inmuebles se entreguen en calidad de arrendamiento pues los mismos cumplen las siguientes características:

I. No se requieren para ejercer funciones que le son propias, de acuerdo con las normas que le asignan funciones, como aquellas establecidas en el Plan de Desarrollo "Unión y compromiso por el desarrollo de Cubará 2024-2027"
II. Que, estando incluidos en su inventario, no están utilizándose o no se ha considerado su venta.

III. Que los mismos pueden ser productivos y/o generadores de empleos para los ciudadanos del municipio de Cubará, lo que genera dinamización de la economía del municipio y bienestar a propios y turistas.

Las plazas de mercado constituyen espacios de encuentro para el intercambio económico y cultural y representan importantes puntos de abastecimiento de alimentos y diferentes productos para la comunidad. Asimismo, contribuyen al fortalecimiento de la identidad, la pertenencia y la seguridad alimentaria de los municipios, al facilitar la interacción entre comerciantes, productores y consumidores.

El municipio de Cubará, Boyacá, cuenta con la Plaza de Mercado Municipal, inmueble destinado al desarrollo de actividades comerciales y de abastecimiento de la comunidad, dentro del cual se encuentran espacios y locales que, de acuerdo con sus características, ubicación y destinación, pueden ser objeto de aprovechamiento económico mediante contratos de arrendamiento. Las plazas de mercado como espacios tradicionales gastronómicos han sido reconocidas como epicentros patrimoniales, y puntos neurálgicos para el rescate de cocinas tradicionales (Min. Comercio, 2017). Crear un espacio de intercambio de conocimiento alrededor del uso de elementos de la culinaria local, con base en la riqueza cultural y biológica del territorio para desarrollar cadenas de valor, desde la producción hasta la comercialización (Funleo, 2018).

El aprovechamiento de estos espacios permite mantener en funcionamiento la Plaza de Mercado, promover el desarrollo de actividades comerciales y facilitar a los habitantes del municipio el acceso a diferentes productos y servicios, contribuyendo de esta manera a la dinamización de la economía local y al fortalecimiento de las actividades comerciales desarrolladas en este espacio.

En ese contexto el Municipio de Cubará, Boyacá, en el marco de sus competencias y en ejercicio de la administración de los bienes inmuebles de su propiedad, cuenta con espacios destinados al funcionamiento de la Plaza de Mercado Municipal, la cual constituye un lugar destinado al desarrollo de actividades comerciales y de abastecimiento de la población, facilitando el intercambio de productos y servicios y contribuyendo a la dinámica económica del municipio. Ahora bien, frente a la parte normativa, el arrendamiento de bien inmueble se encuentra contemplado como modalidad de contratación directa en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 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.*

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1., del Decreto 1082 de 2015, prevé: “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. Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3., del presente decreto”.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, prevé el arrendamiento de bienes inmuebles mediante las siguientes reglas:

ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*

Para el caso concreto, el Municipio de Cubará requiere entregar a título de arrendamiento los locales comerciales disponibles de la Plaza de Mercado Municipal, los cuales se encuentran individualizados de acuerdo con su ubicación y características físicas y hacen parte del inmueble identificado con el **Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 076-20386**. La entrega de estos espacios se realizará exclusivamente para el desarrollo de actividades comerciales compatibles con la destinación de la Plaza de Mercado y con las condiciones establecidas por la Administración Municipal.

De esta manera, el Municipio busca garantizar el adecuado aprovechamiento de los espacios disponibles, favorecer el desarrollo de actividades económicas y comerciales, fortalecer la oferta de productos y servicios para los habitantes del municipio y contribuir a la dinamización de la economía local, sin que el contrato de arrendamiento implique transferencia del derecho de dominio sobre los inmuebles objeto de este.

En este sentido, la entidad territorial requiere entregar a título de arrendamiento el inmueble descrito en el objeto del contrato, con el propósito de contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de la población beneficiaria, mediante el acceso a un espacio que favorezca la generación de ingresos y el fortalecimiento de sus condiciones socioeconómicas, promoviendo a su vez el adecuado aprovechamiento de los bienes de propiedad del Municipio.

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Que de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1. subsección 6 del Decreto 1082 de 2015 es "(…) *Deber de análisis de las Entidades Estatales. 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 Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de análisis en los documentos del proceso. (…)".* Por lo cual, se adjunta al presente documento anexo que contiene el estudio del sector, en donde se inserta el análisis de riesgos y forma de mitigarlos, por lo tanto, se podrá consultar en el archivo en mención.

4. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

CLASIFICACIÓN UNSPSC:

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80	13	15	**00**	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

SUPERVISIÓN:

La supervisión del contrato será ejercida por la **SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO SOCIAL** o quien haga sus veces o reemplace o el delegado para tal fin, y tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias, entre otras: a. certificar la ejecución del objeto contractual dentro de las condiciones exigidas. b. levantar y firmar las actas respectivas. c. informar al contratante sobre el desarrollo del

	objeto contractual. d. informar al municipio sobre los incumplimientos del contratista para que se tomen las medidas del caso, etc.
PLAZO:	El plazo de ejecución del presente contrato de arrendamiento será de **CUATRO (04) MESES**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio (el plazo no podrá ser superior al 31 de diciembre de 2026), durante los cuales **EL ARRENDATARIO** tendrá el uso y goce del local objeto del contrato, de conformidad con las condiciones establecidas en el mismo y con la destinación autorizada por el Municipio en calidad de **ARRENDADOR.**
VALOR TOTAL DEL CONTRATO:	La cuantía del presente contrato asciende a la suma de
VALOR Y FORMA DE PAGO:	El canon de arrendamiento será mensual y tendrá un valor de **SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS ($78.561,00) M/CTE**, el cual deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes en la secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas. Para efectuar el pago, el arrendatario deberá acercarse a la Secretaría de Hacienda del Municipio, con el fin de solicitar el respectivo recibo oficial de pago, el cual deberá ser cancelado en las entidades financieras o sucursales autorizadas que en dicho recibo se indiquen. Una vez realizado el pago, el arrendatario deberá remitir copia legible del recibo de consignación o comprobante de pago al correo electrónico contratación@cubara-boyaca.gov.co y en el aplicativo Secop II, como soporte del cumplimiento de la obligación contractual.
LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO:	En el Municipio de Cubará, Boyacá en la plaza de mercado ubicada en el barrio el Jardín, que hace parte del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 076-20386

4.1. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

Nombre del predio: Plaza de Mercado Municipal de Cubará
Zona: Urbana
Dirección: Barrio El Jardín, Municipio de Cubará, Boyacá
Matrícula inmobiliaria: 076-20386
Cédula catastral: 152230100000000420016000000000
Área del predio: 1.210,11 m²
Propietario: Municipio de Cubará, Boyacá NIT 800.099.196-2.

INVENTARIO DEL INMUEBLE

Según el informe técnico de la plaza de mercado municipal de Cubará, Boyacá realizado por la Secretaria de Planeación y Obras Públicas en el mes de junio de 2025 a continuación se relacionan los componentes físicos existentes, su cantidad y su estado:

ÁREA / LOCAL	ELEMENTO	CANTIDAD	OBSERVACIÓN / ESTADO
LOCAL 7	Interruptor	1	-
	Tomacorriente	3	-
	Caja de tacos	2 tacos	-
	Lámpara LED larga	1	Funciona 1 tubo

		Lavaplatos + grifo	1	Funcionando
		Mesón en L (cemento gris)	1	Buen estado
		Piso enchape + rejilla	-	Buen estado
		Micromedidor	1	-
	LOCAL 5	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	3	-
		Caja de tacos	2 tacos	-
		Lámpara LED larga	1	Funcionando
		Lavaplatos + grifo	1	Funcionando
		Mesón en L (cemento gris)	1	Buen estado
		Piso Enchapado + rejilla	-	Buen estado
		Micro medidor	1	-
	LOCAL 8	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	4	-
		Caja de tacos	4 tacos	-
		Lámpara LED larga	1	Funcionando
		Mesón en L cemento gris	1	Buen estado
		Piso Enchapado + rejilla	-	Buen estado
		Micro medidor	1	-
	LOCAL 5			
	Área común	Interruptor	1	Buen estado
		Tomacorriente	3	
		Puertas	2	Buen estado
		Lámpara led circular	5	Funcionando
		Interruptor	1	Funcionando
		Piso enchapado	-	Buen estado
		Paredes cerámicas blanca	-	Buen estado
	Baño Hombres	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	2	-
		Inodoro	3	-
		Puertas	4	-
		Lampara led circular	4	-
		Piso enchapado + 2 rejilla	-	Buen estado
		Paredes cerámica blanca	-	Buen estado
		Puertas	4	-
		Lavamanos	3	-
		Puntos de agua	7	-
		Ventana de ventilación	1	-
		Cielo raso PVC blanco	-	Buen estado
		Micromedidor	1	-
	Baño mujeres	interruptor	1	-

		tomacorriente		
		inodoro	2	-
		Orinal	2	-
		Puertas de baño	2	-
		Puertas principales	1	-
		Lampara led circular	4	-
		Piso enchapado +1 rejilla	-	Buen estado
		Pared cerámia blanca	-	Buen estado
		Lavamanos	2	-
		Puntos de Agua	6	-
		Ventana de ventilación	-	Buen estado
		Cielo raso PVC blanco	6	Buen estado
	Local 03	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	3	-
		Caja de tacos	1	-
		Lámpara led larga	-	No funciona
		Lavaplatos + grifo	-	Funcionando
		Mesón en L – cemento gris	-	Buen estado
		Piso enchapado + rejilla	-	Buen estado
		Micromedidor	-	-
	Local 01	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	3	-
		Caja de tacos	1	-
		Lámpara led larga	-	Funciona
		Lavaplatos + grifo	-	Funcionando
		Mesón en L – cemento gris	-	Buen estado
		Piso enchapado + rejilla	-	Buen estado
		Micromedidor	-	-
	Oficina de control	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	2	-
		Puerta a la calle	1	-
		Caja de tacos	1	2 tacos
		Ventana interna	1	-
		Lampara led larga	-	Funciona
		Piso enchapado	-	Buen estado
	Local 02	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	2	-
		Caja de tacos	1	2 Tacos
		Lámpara led larga	1	funciona
		Lavaplatos + grifo	1	No funcionando (desconectado)
		Mesón en L – cemento gris	-	Buen Estado
		Piso enchapado + rejilla	-	Buen estado

		Micromedidor	1	-
	Local 04	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	3	-
		Caja de tacos	1	2 Tacos
		Lámpara led larga	1	Funciona
		Lavaplatos + grifo	1	Funcionando
		Mesón en L – cemento gris	-	Buen estado
		Piso enchapado + rejilla	-	Buen día
		Micromedidor	1	-
	Local 06	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	3	-
		Caja de tacos	1	-
		Lámpara led larga	1	Funciona
		Lavaplatos + grifo	1	No funcionando (verificar llave de paso)
		Mesón L – cemento gris	1	Buen estado
		Piso enchapado + rejilla	-	Buen estado
		Micromedidor	1	-
	Interno común	Lámpara led	8	Funciona
		Red de emergencia	3	Funciona
		Vidrios pequeños ventanas	6	Faltan
	EXTERNO			
	Bodega	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	2	-
		Caja de tacos	1	2 Tacos
		Lámpara led larga	1	Funciona
		Piso Enchapado	-	Buen estado
		Caja de inspección eléctrico	1	-
		Puerta a la calle	1	Buen estado
	Restaurante 01	Interruptor	1	-
		Tomacorriente	4	-
		Caja de tacos	1	2 Tacos
		Lámpara led circular	3	Funciona
		Lavaplatos + grifo	2	Funcionando
		Mesón en L	1	Buen Estado
		Piso enchapado – no rejilla	-	Buen estado
		Paredes cerámica blanca	-	Buen estado
		Cielo raso PVC blanco	-	Buen estado
		Caja de inspección Gas	1	Buen estado
		Ventana-mesón	1	Buen estado
		Puerta a la calle	1	Buen estado
		Micromedidor	1	Buen estado

Restaurante 02	Interruptor	1	-
	Tomacorriente	4	-
	Caja de tacos	1	2 Tacos
	Lámpara led circular	3	Funciona
	Lavaplatos + grifo	2	Funcionando
	Mesón en L - enchapado	1	Buen Estado
	Piso enchapado – no rejilla	-	Buen estado
	Paredes cerámica blanca	-	Buen estado
	Cielo raso PVC blanco	-	Buen estado
	Caja de inspección Gas	1	Buen estado
	Ventana-mesón	1	Buen estado
	Puerta a la calle	1	Buen estado
	Micromedidor	1	Buen estado
Zona de basuras	Interruptor	1	-
	Tomacorriente	1	-
	Lámpara led circular	2	Funciona
	Piso enchapado - rejilla	Si	Buen estado
	Pared cerámica blanca	Si	Buen estado
	Cielo raso PVC blanco	No	No tiene
	Punto de agua + lave	1	Buen estado
	Puerta a la calle	1	Buen estado
	Caja de inspección hidráulica	1	Buen estado
Bodega	Interruptor	1	-
	Tomacorriente	2	-
	Puerta a la calle	1	-
	Caja de tacos	1	2 Tacos
	Lámpara led larga	1	Funciona
	Piso enchapado	-	Buen estado
Taquilla	Interruptor	1	-
	Tomacorriente	10	-
	Puerta a la calle	1	-
	Caja de tacos	1	4 Tacos
	Ventana calle	2	-
	Lámpara led circular	4	Funciona
	Cielo raso PVC	Si	Buen estado
	Piso enchapado	-	Buen estado
Externo	Lámpara led larga de techo	18	1 esta descolgada
	Gabinete	1	2 de las puer con el candado dañado
	Lámpara circular de piso	9	Funcionando
Cafetería externa 1	Interruptor	1	-
	Tomacorriente	3	-
	Caja de tacos	1	2 Tacos

	Lámpara led largas	2	Funciona
	Lavaplatos + grifo	1	Funcionando
	Mesón en L - enchapado	1	Buen estado
	Piso enchapado + rejilla	Si	Buen estado
	Ventanas a la calle	2	Buen estado
	Caja de inspección Gas	No	No tiene
	Ventana-mesón	1	Buen estado
	Puerta a la calle	1	Buen estado
	Caja de inspección acuerdo	1	No tiene micromedidor
Cafetería externa 2	Interruptor	1	-
	Tomacorriente	3	-
	Caja de tacos	1	2 Tacos
	Lámpara led largas	2	Funciona
	Lavaplatos + grifo	1	Funcionando
	Mesón en L - enchapado	1	Buen estado
	Piso enchapado + rejilla	Si	Buen estado
	Ventana a la calle	2	Buen estado
	Caja de inspección Gas	No	No tiene
	Ventana-mesón	1	Buen estado
	Puerta a la calle	1	Buen estado
	Caja de inspección acuerdo	1	No tiene micromedidor

IDENTIFICACIÓN Y DESTINACIÓN DE LOS LOCALES

Teniendo en cuenta la convocatoria previamente realizada por el Municipio de Cubará, mediante la cual se adelantó el proceso de identificación de los interesados en el uso y aprovechamiento de los espacios disponibles en la Plaza de Mercado Municipal, se determinaron los locales objeto de arrendamiento, su ubicación y la destinación comercial correspondiente.

En este sentido, y con el propósito de garantizar una adecuada organización, distribución y utilización de los espacios de la Plaza de Mercado, se presenta a continuación la relación general de los locales, indicando su número de identificación, ubicación -interna o externa- y la actividad comercial o destinación autorizada para cada uno:

NÚMERO DE LOCAL SEGÚN PLANO	UBICACIÓN DEL LOCAL	DESTINACIÓN DEL LOCAL
LOCAL 01	Interno	Artesanías
LOCAL 02	Interno	Cafetería
LOCAL 04	Interno	Frutas, verduras y víveres
LOCAL 05	Interno	Frutas, verduras y víveres
LOCAL 06	Interno	Productos de cacao, bebidas naturales y alimentos integrales
LOCAL 07	Interno	Frutas, verduras y víveres
RESTAURANTE 01	Externo	Restaurante

RESTAURANTE 02	Externo	Restaurante
CAFETERIA EXTERNA 1	Externo	Cafetería
CAFETERIA EXTERNA 2	Externo	Cafetería
BODEGA 4,30 M2	Externo	Calzado
LOCAL 03	Interno	charcutería

PLANO DEL INMUEBLE



4.2. REQUISITOS MINIMOS HABILITANTES PARA EL ARRENDATARIO

Para poder cumplir con la necesidad en virtud de los preceptos legales de la Ley de contratación, en aras a garantizar la correcta ejecución del contrato, la administración municipal verificará la idoneidad mediante los siguientes documentos que deberán ser aportados por el arrendatario:

1.	Cédula de ciudadanía o documento de identificación
2.	Para personas jurídicas anexar certificado de existencia y representación legal.
3.	Registro Único Tributario (Rut)
4.	Certificado de no estar reportado por delitos sexuales ley 1918 de 2018.
5.	Antecedentes disciplinarios**.**
6.	Antecedentes fiscales.
7.	Antecedentes judiciales.
8.	Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC.
9.	Certificado REDAM (Decreto 1310 de 2022)
10.	Manifestación expresa de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades
11.	Certificación de buena fe

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR – MUNICIPIO DE CUBARÁ, BOYACÁ:

De acuerdo con la naturaleza del contrato, son obligaciones del Municipio:

1. Entregar el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado.
2. Poner a disposición del arrendatario, los servicios, cosas y usos conexos aquí convenidos.
3. Permitir al arrendatario obtener un uso y goce normal, sin interferencia ni interrupciones injustificadas.
4. Salir al saneamiento de los actos perturbatorios de terceros cuando las pretensiones sean en derecho. Se excluyen aquellos cuya causa son las vías de hecho.
5. Las demás que le correspondan al arrendador según la ley.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Durante la ejecución del contrato y con ocasión de las actividades que se deben desarrollar el contratista deberá:

1. Destinar el inmueble arrendado exclusivamente para la comercialización de los productos señalados en el numeral **4.1. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL** específicamente en lo que corresponde a la identificación y destinación de los locales y bodegas que hacen parte de la plaza de mercado del municipio de Cubará. En caso de variarse la destinación pactada sin previo aviso por parte del arrendatario, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en el estado en que se encuentre.
2. Abstenerse de comercializar bebidas alcohólicas y/o sustancias alucinógenas.
3. Propiciar por un ambiente libre de humo y de respeto para con los demás trabajadores y visitantes de la Plaza de Mercado del Municipio de Cubará.
4. Mantener a su costa, en perfecto estado el inmueble entregado en arrendamiento.
5. Informar al **ARRENDADOR** sobre los daños o perturbaciones que se produzcan, respecto del inmueble objeto de contrato.
6. El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble objeto de arrendamiento, sin permiso previo y elevado a escrito por parte del Arrendador.
7. No destinar el bien inmueble para fines distintos a los previstos en el objeto del presente contrato.
8. Garantizar el uso adecuado y pacífico del inmueble objeto del presente contrato.
9. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el Arrendador.

10. Resolver las peticiones presentadas por el Arrendador.
11. Pagar los servicios públicos del Inmueble, en las debidas fechas de pago, por los servicios causados desde el momento que inicia este contrato hasta el día que se haga entrega del Inmueble al **ARRENDADOR**. Igualmente, el **ARRENDATARIO** se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato.
12. 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.
13. El pago del canon de arrendamiento deberá acreditarse presentando el correspondiente recibo ante la supervisión y en el aplicativo Secop II, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.
14. Restituir el inmueble, a la terminación natural o anticipada del contrato.
15. Permitir a los representantes del Municipio inspeccionar el inmueble a cualquier tiempo, para constatar el estado de conservación de este, o para verificar cualquier circunstancia que sea de su interés.
16. Abstenerse de guardar o depositar cualquier sustancia o elemento que pueda poner en peligro la integridad del inmueble y las personas, como explosivos, elementos inflamables, sustancias alucinógenas, armas, etc.
17. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento en los términos y plazos establecidos en el contrato. La mora en el pago de dos (02) cánones mensuales de arrendamiento constituirá causal de terminación del contrato, sin perjuicio de las acciones que pueda adelantar EL ARRENDADOR para obtener el pago de las sumas adeudadas y la restitución del inmueble.
18. Entregar al **ARRENDADOR,** en el momento de la terminación del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de seguridad y sanidad, y poner a su disposición los elementos, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos, de acuerdo con el inventario presentado.

PARÁGRAFO 1. El ARRENDATARIO deberá restituir el bien en perfecto estado de funcionamiento, salvo el deterioro normal, como ya se estableció previamente y dentro del término dado y acordado para ese fin previamente por las partes.

PARÁGRAFO 2. El valor de electricidad, agua y gas (Cuando corresponda) serán asumidos por el **ARRENDATARIO.**

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

El presente proceso de contratación se adelantará mediante la Modalidad de Contratación Directa, conforme a los normado en el literal I del Numeral 4º artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: “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: Numeral 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: Literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.” En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 establece: “Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.”

El Artículo 1973 del código civil establece que “El arrendamiento es un contrato en 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." Y el artículo 1974 sobre el particular dispone: "Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos. El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta. El artículo 2008 del Código Civil establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

Cuando la entidad pública es la ARRENDADORA, la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente en conceptos como el C-826 de 2024 ha sostenido: "Ahora bien, al tratarse de contratos arrendamiento de bienes inmuebles bien sea que la entidad pública obre en calidad de arrendadora o arrendataria, debe acudir a la modalidad de selección de contratación directa, pues el artículo 2º, numeral 4° literal i) de la Ley 1150 de 2007 establece que una de las causales de este procedimiento es "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". En estos eventos, la entidad debe elaborar los estudios previos y documentos previos y, además, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 les impone el deber de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde la entidad estatal requiere el documento, y además analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen sus necesidades; y señala que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

7. PRESUPUESTO ESTIMADO

7.1. FORMA DE PAGO

El canon de arrendamiento será mensual y tendrá un valor de **SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS ($78.561,00) M/CTE**, el cual deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes. Para efectuar el pago, el arrendatario deberá acercarse a la Secretaría de Hacienda del Municipio, con el fin de solicitar el respectivo recibo oficial de pago, el cual deberá ser cancelado en las entidades financieras o sucursales autorizadas que en dicho recibo se indiquen. Una vez realizado el pago, el arrendatario deberá remitir copia legible del recibo de consignación o comprobante de pago al correo electrónico contratación@cubara-boyaca.gov.co y en el aplicativo Secop II, como soporte del cumplimiento de la obligación contractual.

7.2. COSTOS INDIRECTOS

Según la modalidad de contratación de arrendamiento y de conformidad a lo establecido en el estatuto de rentas del municipio de Cubará, Boyacá para el presente contrato no se hace necesario realizar cobros indirectos.

8. RUBRO PRESUPUESTAL A TRAVÉS DEL CUAL SE FINANCIA

No aplica.

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

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar, la forma de pago (que es previo cumplimiento de las actividades) y el valor del contrato, se considera que no es necesario exigir garantías, entre otras cosas, por tratarse de un contrato de prestación de servicios, tal como lo señala el artículo 2.2.1.2.1.4.5, del Decreto 1082 de 2015, el cual fija en su tenor literal: "No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".

10. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.
Se deja expresa constancia, que el presente proceso contractual no está cobijado por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio, en los términos del numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

Se expide en Cubará, Boyacá, en el mes de septiembre de dos mil veintiséis (2026).

ZAIRA ELISABET GARCIA PABON
Secretaria de Gobierno y Desarrollo Social

Proyecto: Neyer Zabdiel Sáenz Suescún;
Apoyo Profesional Sec. Gobierno y Desarrollo Social.