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:	JULIO 2026	
1.3 Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:	LUZ KARIME DELGADO MARTINEZ	
1.4 Dependencia solicitante:	Oficina De Emprendimiento y Desarrollo - IDECESAR	
1.5 Tipo de Contrato:	Arrendamiento	

Capítulo II: Descripción de la Necesidad	
2.1 Descripción de la Necesidad	IDECESAR suscribió con el Departamento del Cesar, el Contrato de Comodato N° 2021 01 0019 de fecha 9 de marzo de 2021, que tiene como objeto **"ENTREGAR LA ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DEL CENTRO DE COMERCIO DE LUNA VALLENATA" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR AL CARGO DEL CONTRATISTA, PARA QUE, CON SU AUTONOMÍA ADMINISTRATIVA, TÉCNICA Y FINANCIERA Y BAJO PARÁMETROS DE EFICIENCIA Y CALIDAD EJECUTE TODOS LOS ACTOS Y GESTIONES QUE SE LE SEAN ENCOMENDADAS MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO".** **CENTRO DE COMERCIO LUNA VALLENATA** fue concebido por el Departamento del Cesar como un proyecto orientado a fortalecer el emprendimiento, promover la formalización del comercio y mejorar las condiciones en las que desarrollan su actividad económica los comerciantes del municipio de Valledupar. "Dentro del proyecto Centro de Comercio Luna Vallenata se encuentra la zona de ***COMERCIOS VARIOS***, conformada por locales comerciales destinados al desarrollo de actividades económicas correspondientes a la categoría de comercio varios, de conformidad con la distribución funcional establecida para el Centro de Comercio Luna Vallenata." Estos espacios fueron diseñados para brindar a los comerciantes una infraestructura adecuada que permita desarrollar su actividad comercial en condiciones de seguridad, organización y mejor atención al público, contribuyendo a la formalización del comercio y al fortalecimiento del desarrollo económico del municipio de Valledupar. Actualmente, los comerciantes beneficiarios desarrollan su actividad en espacios abiertos, expuestos a las condiciones climáticas, con limitaciones de infraestructura, condiciones de seguridad reducidas y dificultades para el adecuado desarrollo de su actividad comercial. La puesta en funcionamiento de estos locales permitirá mejorar las condiciones de trabajo de los comerciantes, fortalecer la formalización de su actividad económica, ofrecer un servicio organizado a la comunidad y garantizar el adecuado aprovechamiento de la infraestructura pública construida para este fin. .
2.2 Descripción del objeto a contratar	Dar en arrendamiento un LOCAL COMERCIAL ubicado en el Centro de Comercio Luna Vallenata. El arrendatario deberá cumplir las disposiciones legales, comerciales, de protección al consumidor y demás normas expedidas por las autoridades competentes, así como las contenidas en el Reglamento Interno del Centro de Comercio Luna Vallenata. El horario de funcionamiento será el establecido por la Administración del Centro de Comercio Luna Vallenata. Cualquier modificación será informada oportunamente por IDECESAR y será de obligatorio cumplimiento para el arrendatario. El arrendatario declara conocer las condiciones físicas del local y manifiesta recibirlo en el estado en que se encuentra, comprometiéndose a conservarlo, mantenerlo en buen

<table>
<tr><td></td><td>estado y utilizarlo únicamente para la actividad económica autorizada. Finalizado el contrato, deberá restituir el local en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro normal ocasionado por su uso adecuado.

Se prohíbe destinar el local a actividades diferentes a la actividad económica autorizada en el contrato, así como comercializar productos que no guarden relación con dicha actividad, vender bebidas alcohólicas, sustancias prohibidas o desarrollar actividades que afecten la seguridad, la salubridad, el orden, la convivencia o el normal funcionamiento del Centro de Comercio Luna Vallenata. Cualquier cambio en la actividad económica autorizada requerirá autorización previa y escrita de IDECESAR.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Capitulo III: Objeto a Contratar</td></tr>
<tr><td>3.1 Objeto del contrato:</td><td>DAR EN ARRENDAMIENTO EL LOCAL COMERCIAL DEL CENTRO DE COMERCIO LUNA VALLENATA, DESTINADO AL DESARROLLO DE LA ACTIVIDADES COMERCIALES CORRESPONDIENTES A LA CATEGORIA DE <u>COMERCIO VARIOS.</u></td></tr>
<tr><td>3.2 Clasificación UNSPSC</td><td><table><tr><td>Código UNSPSC</td><td>80131502</td><td>Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>3.3 Obligaciones del arrendatario</td><td>El ARRENDATARIO, deberá cumplir las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento que se suscriba entre las partes, el Reglamento Interno del CENTRO DE COMERCIO LUNA VALLENATA, las directrices impartidas por IDECESAR en su calidad de administrador y la normatividad vigente aplicable a la actividad comercial autorizada.

La actividad comercial autorizada corresponderá a la destinación específica asignada al local objeto del contrato, de conformidad con el estudio previo, el contrato de arrendamiento y la distribución funcional establecida para el Centro de Comercio Luna Vallenata.

Sin perjuicio de las obligaciones que se establecerán de manera detallada en el contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá, como mínimo:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento en los términos pactados en la cláusula cuarta.
2. Destinar el local exclusivamente a la actividad comercial autorizada y mantenerlo en uso activo y continuo durante la vigencia del contrato.
3. Cumplir en todo momento las orientaciones, instrucciones, reglamentos internos y directrices que imparta IDECESAR en su calidad de administrador del Centro de Comercio, so pena de terminación por justa causa del presente contrato.
4. Conservar el local, los elementos, instalaciones, mobiliario y dotación que reciba en el estado en que los reciba, respondiendo por los daños o deterioros causados por mal uso, negligencia o descuido, distintos al desgaste natural.
5. Mantener el local y sus áreas adyacentes en perfectas condiciones de higiene, aseo y limpieza, cumpliendo con las normas sanitarias vigentes y respondiendo por el adecuado manejo de residuos.
6. Presentar en todo momento una imagen comercial digna y ordenada del local: organización del espacio, buen estado de los productos o servicios exhibidos, señalización adecuada y presentación personal apropiada.
7. No realizar obras, modificaciones, adecuaciones ni instalaciones en el local sin previa autorización escrita de IDECESAR. Las mejoras autorizadas quedarán en beneficio del Centro de Comercio sin derecho a retribución.
8. Asumir el pago de los servicios públicos que se facturen de manera individual al local cuando aplique, conforme a las reglas que establezca IDECESAR.
9. No subarrendar, ceder ni transferir total ni parcialmente el presente contrato sin autorización expresa y escrita de IDECESAR.
10. Dar prioridad al uso institucional del espacio cuando IDECESAR o el Departamento del Cesar requieran el local para actividades o eventos en</td></tr>
</table>

	beneficio de la comunidad, previa notificación con un mínimo de cuarenta y ocho (48) horas de anticipación. 11. Respetar el reglamento interno del Centro de Comercio y las normas de convivencia establecidas entre los beneficiarios. 12. Restituir el local al vencimiento del contrato o a su terminación anticipada, en el estado en que fue recibido, salvo el deterioro proveniente del uso normal y correcto. 13. Atender oportunamente los requerimientos, visitas de supervisión e inspecciones que realice IDECESAR, sin obstaculizar el ejercicio de dichas funciones. Participar en los programas de capacitación, fortalecimiento empresarial y actividades comunitarias que organice IDECESAR o la Gobernación en el marco del Plan de Desarrollo Departamental.
3.4 Obligaciones del Instituto para el Desarrollo del Cesar-IDECESAR	Además de los derechos y obligaciones que se derivan de la naturaleza del Contrato, **IDECESAR, se obliga a:** 1. Entregar al arrendatario el local comercial objeto del contrato, mediante acta de entrega suscrita entre las partes, en condiciones aptas para el desarrollo de la actividad autorizada. 2. Administrar el Centro de Comercio Luna Vallenata y velar por el adecuado funcionamiento, mantenimiento y conservación de las áreas comunes, de conformidad con sus competencias. 3. Brindar al arrendatario la información y orientación necesaria para la adecuada ejecución del contrato y el funcionamiento del Centro de Comercio Luna Vallenata. 4. Realizar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, a través del supervisor designado por IDECESAR. 5. Atender, dentro de sus competencias, las solicitudes relacionadas con la ejecución del contrato. 6. Adelantar las actuaciones administrativas necesarias para la correcta ejecución, terminación y, cuando haya lugar, liquidación del contrato.
3.5 Identificación del contrato a celebrar	El contrato que se pretende celebrar corresponde a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de un local comercial ubicado en el Centro De Comercio Luna Vallenata, administrado por IDECESAR.
3.6 supervisión:	Nombre del funcionario: — Luz Karime Delgado Martínez Cargo: — Profesional Especializado Dependencia: — Emprendimiento y Desarrollo
3.7 Funciones del supervisor:	El supervisor designado por IDECESAR ejercerá el seguimiento técnico, administrativo y contractual de la ejecución del contrato de arrendamiento, para lo cual tendrá las siguientes funciones: 1. Verificar el cumplimiento del objeto del contrato y de las obligaciones a cargo del arrendatario. 2. Realizar seguimiento a la ejecución del contrato y al adecuado uso y conservación del local comercial. 3. Verificar el cumplimiento oportuno del pago del canon de arrendamiento y de las demás obligaciones económicas a cargo del arrendatario. 4. Realizar visitas de seguimiento durante la ejecución del contrato, dejando las constancias o actas a que haya lugar. 5. Atender, dentro del ámbito de la supervisión, las situaciones que se presenten durante la ejecución del contrato. 6. Velar por el cumplimiento de las normas de funcionamiento y de las directrices administrativas impartidas por IDECESAR para el Centro de Comercio Luna Vallenata.

	7. Ejercer las demás funciones inherentes a la supervisión contractual, de conformidad con la normatividad vigente.
3.8 Liquidación del Contrato	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. 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.
Capitulo IV: Modalidad de selección del arrendatario y su justificación	
4.1 Fundamentos Jurídicos de la modalidad de selección:	La presente contratación se fundamenta en la Constitución Política de Colombia, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, las disposiciones del Código Civil Colombiano relacionadas con el contrato de arrendamiento, el Código de Comercio y las demás normas que regulan la contratación estatal y resulten aplicables al presente proceso.
4.2 Modalidad de selección del arrendatario y su justificación	El presente contrato de arrendamiento se celebra con el beneficiario seleccionado mediante la convocatoria pública adelantada por la Gobernación del Departamento del Cesar para la asignación de los locales comerciales del Centro de Comercio Luna Vallenata, conforme a los términos de referencia establecidos para dicho proceso. En consecuencia, el presente contrato tiene como finalidad formalizar jurídicamente la entrega del local comercial al beneficiario seleccionado, estableciendo los derechos y obligaciones de las partes, así como las condiciones para el adecuado uso, conservación, administración y funcionamiento del inmueble, en cumplimiento de los objetivos para los cuales fue creado el Centro de Comercio de Luna Vallenata.
Capítulo V: Valor estimado del Contrato y justificación del mismo	
5.1 Valor Estimado Contrato-canon de arrendamiento:	El canon mensual de arrendamiento se fija en la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($280.000). El valor total del contrato se determinará de acuerdo con el plazo de ejecución establecido para cada contrato de arrendamiento.
5.2 Imputación presupuestal:	N/A
5.3 Forma de pago y requisitos:	El arrendatario cancelará el canon de arrendamiento de manera mensual y anticipada, dentro de los últimos cinco (5) días de cada mes en las cuentas o medios de pago que IDECESAR designe para tal fin. **PARAGRAFO PRIMERO:** El valor correspondiente al pago del arriendo no será reembolsable por cancelación o no uso del inmueble objeto de arrendamiento.
Capítulo VI: Capítulo VI: Requisitos para la Celebración del Contrato de Arrendamiento	
6.1 Documentos para la suscripción del Contrato	Para la suscripción del contrato de arrendamiento, el beneficiario deberá aportar los siguientes documentos: • Copia de la cédula de ciudadanía. • Copia del RUT actualizado. • Certificado de antecedentes disciplinarios. • Certificado de antecedentes fiscales. • Certificado de antecedentes judiciales. • Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas. • Declaración de inhabilidades e incompatibilidades. Los demás documentos que solicite IDECESAR para la legalización del contrato.

6.1. 1. Capacidad jurídica	Podrán celebrar el presente contrato las personas naturales o jurídicas que hayan sido seleccionadas como beneficiarias mediante la convocatoria pública adelantada para la asignación de los locales comerciales del Centro de Comercio Luna Vallenata, siempre que acrediten capacidad legal para contratar y no se encuentren en alguna causal de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución Política y la ley.
6.1.2. Condiciones de idoneidad	El beneficiario deberá desarrollar en el local comercial la actividad económica para la cual fue seleccionado o aquella que corresponda a la destinación asignada al espacio comercial, de conformidad con el proceso de asignación adelantado para el Centro de Comercio Luna Vallenata, cumpliendo las disposiciones legales, sanitarias, ambientales y demás normas aplicables a la actividad desarrollada, así como las directrices administrativas impartidas por IDECESAR y el Reglamento Interno del Centro de Comercio Luna Vallenata, una vez este sea adoptado.
Capitulo 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.

Capitulo 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.

Capitulo 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 de Colombia Compra Eficiente y la normatividad vigente, el presente proceso no se encuentra cobijado por acuerdos comerciales, por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, el cual se encuentra dentro de las excepciones previstas para la aplicación de dichos acuerdos.

Análisis del Sector del objeto a contratar

El presente proceso tiene por objeto la celebración de un contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en el Centro de Comercio Luna Vallenata, administrado por el Instituto para el Desarrollo del Cesar – IDECESAR, con el fin de formalizar la ocupación y uso del espacio comercial por parte del beneficiario seleccionado mediante convocatoria pública adelantada por la Gobernación del Departamento del Cesar.

El Centro de Comercio Luna Vallenata fue concebido como una estrategia de desarrollo económico y fortalecimiento del comercio local, orientada a brindar espacios adecuados, organizados y seguros para el ejercicio de actividades comerciales que tradicionalmente se desarrollaban en condiciones de informalidad, contribuyendo al mejoramiento de las condiciones de trabajo de los comerciantes y de la atención prestada a la comunidad.

Para el caso de los locales destinados al desarrollo de actividades económicas correspondientes a la categoría de *COMERCIO VARIOS*, el proyecto busca fortalecer los emprendimientos dedicados a la comercialización de bienes y servicios compatibles con la destinación autorizada para esta zona del Centro de Comercio Luna Vallenata, permitiendo a los comerciantes desarrollar su actividad económica en un establecimiento formal, organizado y seguro. Lo anterior contribuye al mejoramiento de las condiciones de trabajo de los arrendatarios, fortalece la atención al público y promueve el crecimiento del comercio formal en el municipio de

Valledupar, en armonía con los objetivos de desarrollo económico y el adecuado aprovechamiento de la infraestructura pública destinada para este proyecto.

La celebración del contrato de arrendamiento permitirá a IDECESAR ejercer la adecuada administración del inmueble, establecer las obligaciones y responsabilidades de las partes y garantizar el cumplimiento del Reglamento Interno del Centro de Comercio Luna Vallenata, contribuyendo a la sostenibilidad, operación y mantenimiento del proyecto en beneficio de los comerciantes y de la comunidad.

El canon de arrendamiento establecido corresponde a una contribución destinada a apoyar los costos de administración, operación, mantenimiento y sostenibilidad del Centro de Comercio Luna Vallenata, permitiendo su adecuado funcionamiento y la conservación de la infraestructura destinada al desarrollo de las actividades comerciales.

NOMBRE: LUZ KARIME DELGADO MARTÍNEZ **CARGO: Profesional Especializado**	**FIRMA:** Luz Karime Delgado M.
Dependencia: Emprendimiento y Desarrollo - IDECESAR	

MATRIZ DE RIESGOS

No.	RIESGO	TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN	ANÁLISIS DEL RIESGO			MEDIDAS DE MITIGACIÓN	RESPONSABLE
				PROBABILIDAD	IMPACTO	NIVEL DEL RIESGO (P x I)		
1	**Incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.**	Económico	El arrendatario no cancele oportunamente el valor del canon de arrendamiento pactado.	Media	Alto	**Alto**	• Seguimiento y control permanente por parte del supervisor. • Aplicación de las cláusulas contractuales correspondientes en caso de incumplimiento.	Arrendatario / IDECESAR
2	**Destino diferente al permitido para el local comercial.**	Operacional	El arrendatario destine el local a una actividad diferente a la establecida en el contrato y en el Reglamento Interno.	Media	Alto	**Alto**	• Verificación periódica del uso del local por parte del supervisor. • Cumplimiento del Reglamento Interno del Centro de Comercio Luna Vallenata.	Arrendatario / Supervisor
3	**Deterioro del inmueble por uso inadecuado.**	Operacional	Daños en la infraestructura del local comercial o en las áreas comunes por mal uso o falta de mantenimiento.	Media	Medio	**Medio**	• Obligación del arrendatario de conservar el inmueble. • Seguimiento y supervisión periódica del estado del local.	Arrendatario / Supervisor
4	**Incumplimiento de normas sanitarias aplicables a la actividad comercial.**	Legal	El arrendatario no cumpla con las normas sanitarias, lo que puede generar sanciones o cierre del establecimiento.	Baja	Alto	**Medio**	• Cumplimiento de la normatividad sanitaria vigente. • Verificaciones periódicas por parte del supervisor y de las autoridades competentes.	Arrendatario
5	**Terminación anticipada del contrato por incumplimiento contractual.**	Administrativo	Incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario.	Baja	Alto	**Medio**	• Aplicación de las cláusulas contractuales. • Seguimiento y control permanente por parte del supervisor.	IDECESAR / Supervisor
6	**Factores de fuerza mayor o caso fortuito.**	Externo	Eventos externos imprevisibles que afecten el uso normal del local comercial.	Baja	Alto	**Medio**	• Aplicación de lo establecido en la ley y en el contrato. • Evaluación de la situación y acuerdos entre las partes.	IDECESAR / Arrendatario

Nivel del riesgo: Bajo (1-2) – Medio (3-4) – Alto (6-9) – Extremo (10-12)