ESTUDIO PREVIO PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO CEJEÑO DE LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE –INCERDE–

ENTIDAD ARRENDADORA: INSTITUTO CEJEÑO DE LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE –INCERDE–
INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO: LOTE DE TERRENO DE LA UNIDAD DEPORTIVA SACÚDETE, SECTOR LA ALDEA
DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: INSTALACIÓN DE CARPA Y PRESENTACIÓN DEL ESPECTÁCULO DE CIRCO «CIRCO HERMANOS DAZA»
FECHA DE ELABORACIÓN: **DÍA 19** **MES** 10 **AÑO** 2026

1. DE LA NECESIDAD CONTRACTUAL.

El Instituto Cejeño de La Recreación y El Deporte -INCERDE- es un establecimiento público del orden municipal creado mediante el Acuerdo N° 018 de 1995 con autonomía administrativa y presupuestal; el cual tiene por objetivo general administrar en el Municipio de La Ceja del Tambo los recursos humanos, físicos, económicos y tecnológicos del sector deportivo, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio a través de la prestación y oferta de los servicios en deporte, recreación, educación física y aprovechamiento del tiempo libre haciendo de la actividad física y deportiva una posibilidad real y recreacional para la mayoría de la población.

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, 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 los respectivos estudios y documentos previos tendientes a corroborar la necesidad contractual del bien, servicio, obra o labor a contratar.

Que el artículo 2 del texto superior consagra un programa claro sobre cuáles son los fines esenciales hacia los cuales debe apuntar el Estado colombiano y dentro de los cuales se encuentra la satisfacción del interés general.

A su turno el precepto 3 del Estatuto contractual de la administración pública - Ley 80 de 1993 - señala una carga específica con cargo a los servidores públicos y la cual se encuentra vinculada a los fines esenciales de la contratación pública, bajo el entendido de que en la celebración de todo tipo de contratos estatales y en su ejecución las entidades deberán buscar el cumplimiento de los fines esenciales del Estado colombiano.

Que el INCERDE es propietario de bienes inmuebles de naturaleza fiscal que integran su patrimonio y que, conforme a los artículos 209 de la Constitución Política y 26 de la Ley 80 de 1993, deben ser administrados con criterios de eficiencia, economía, planeación y responsabilidad, procurando su conservación, su adecuada utilización y la generación de recursos propios que contribuyan al cumplimiento de los fines misionales de la entidad.

Que el arrendamiento no comporta enajenación ni transferencia del derecho de dominio, ni altera la naturaleza de bien fiscal del inmueble, pues únicamente concede a un tercero el uso y goce temporal de la cosa a cambio de un precio o canon, en los términos del artículo 1973 del Código Civil.

1.1. Necesidad concreta que se pretende satisfacer.

Que el INCERDE es propietario del bien inmueble identificado en el numeral 2 del presente estudio previo, correspondiente a un lote de terreno ubicado en la Unidad Deportiva Sacúdete, sector La Aldea, del municipio de La Ceja del Tambo, el cual se encuentra subutilizado, y cuya entrega temporal no interfiere con la prestación de los servicios deportivos y recreativos a cargo de la entidad.

Que mediante comunicación radicada en la Alcaldía Municipal de La Ceja del Tambo el 24 de agosto de 2026, con el número 004233, el señor SERAFÍN ANTONIO DAZA GAONA, director general del CIRCO HERMANOS DAZA, solicitó el espacio del terreno ubicado frente al parque Sacúdete, sector La Aldea, para instalar y presentar un espectáculo de circo de carácter familiar, con acróbatas, malabaristas, payasos y magia.

Que, en consecuencia, se requiere entregar el citado inmueble a título de arrendamiento, con el fin de procurar la adecuada utilización del bien fiscal, generar recursos propios para la entidad por concepto del canon y ampliar la oferta recreativa y cultural para la comunidad cejeña, la cual incluye una función gratuita del espectáculo para los niños, niñas y adolescentes inscritos en los programas del INCERDE durante el mes de diciembre de 2026.

2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

El bien inmueble objeto del presente proceso de contratación es de propiedad del INSTITUTO CEJEÑO DE LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE –INCERDE–, tiene la naturaleza jurídica de bien fiscal y se identifica así:

ÍTEM	INFORMACIÓN DEL INMUEBLE
Denominación o nombre del inmueble	UNIDAD DEPORTIVA SACÚDETE – lote de terreno ubicado frente al parque Sacúdete, sector La Aldea
Municipio / vereda o corregimiento / barrio	La Ceja del Tambo / sector La Aldea
Matrícula inmobiliaria N.°	017-55270
Área del lote (m²)	Aproximadamente 2.000 m²
Área construida (m²)	No aplica – lote de terreno [confirmar]
Área efectivamente entregada en arrendamiento (m²)	700 m²
Naturaleza jurídica del bien	Bien fiscal de propiedad del INCERDE
Estado actual de conservación	Buen estado
Áreas, zonas o bienes expresamente excluidos del arrendamiento	Las canchas, escenarios deportivos, baterías sanitarias y demás áreas de la Unidad Deportiva Sacúdete no comprendidas en el área delimitada.

3. DEL OBJETO A CONTRATAR Y LA DESTINACIÓN DEL INMUEBLE.

3.1. Objeto.

Entregar a título de arrendamiento el bien inmueble de propiedad del INSTITUTO CEJEÑO DE LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE –INCERDE–, identificado con matrícula inmobiliaria N.° 017-55270, ubicado en la Unidad Deportiva Sacúdete, sector La Aldea, del municipio de La Ceja del Tambo, con un área de 700 m², para ser destinado exclusivamente a la instalación, funcionamiento y desmontaje de la carpa del espectáculo de circo denominado CIRCO HERMANOS DAZA.

3.2. Destinación del inmueble.

El inmueble se destinará única y exclusivamente a la instalación, funcionamiento y desmontaje de la carpa y a la presentación de las funciones del espectáculo de circo denominado CIRCO HERMANOS DAZA, de carácter familiar, con números de acrobacia, malabarismo, payasos y magia, sin utilización de animales silvestres, nativos o exóticos, conforme a la Ley 1638 de 2013. El arrendatario no podrá dar al inmueble una destinación distinta de la pactada, ni total ni parcialmente, ni siquiera de manera temporal. La destinación pactada es compatible con el uso del suelo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y con la naturaleza del bien.

De conformidad con el artículo 1996 del Código Civil, el arrendatario está obligado a usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, y el uso para un fin distinto faculta al arrendador para pedir la terminación del contrato con indemnización de perjuicios. En consecuencia, el cambio de destinación se pactará como causal expresa de terminación unilateral del contrato por incumplimiento.

El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar el inmueble, total ni parcialmente, sin autorización previa, expresa y escrita del INCERDE, conforme al artículo 2004 del Código Civil, ni permitir su ocupación o utilización por terceros a ningún título.

3.3. Alcance de la entrega.

Se entrega únicamente el área de 700 m² del lote, delimitada en el esquema anexo, para la instalación de la carpa, sus estructuras auxiliares y las zonas de ingreso, evacuación y punto de encuentro del público. Permanecen bajo la custodia y administración del INCERDE las canchas, escenarios deportivos y demás áreas de la Unidad Deportiva Sacúdete no comprendidas en dicha delimitación, cuyo uso no podrá ser perturbado por la actividad del arrendatario.

4. ESTADO DEL INMUEBLE E INVENTARIO DE LOS BIENES ENTREGADOS.

La entrega del inmueble se hará mediante acta suscrita por el supervisor del contrato y el arrendatario, en la que se dejará constancia del estado físico del bien. El acta de entrega y el inventario forman parte integral del contrato y constituyen el documento de referencia para la restitución del inmueble.

A la terminación del contrato se suscribirá acta de restitución en la que se cotejará el estado del inmueble y de los bienes contra el inventario inicial. El arrendatario responderá por los faltantes y por los deterioros que excedan los ocasionados por el uso y goce legítimos, conforme a los artículos 1997 y 2005 del Código Civil.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

5.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO.

- Recibir el inmueble mediante acta de entrega, con el inventario, las lecturas de servicios públicos y el registro fotográfico correspondiente.
- Pagar oportunamente el canon de arrendamiento en la cuantía, forma, lugar y fecha pactados en el contrato, conforme al artículo 2000 del Código Civil.
- Usar el inmueble única y exclusivamente para la destinación pactada, absteniéndose de darle un uso distinto, conforme al artículo 1996 del Código Civil.
- Abstenerse de ceder el contrato y de subarrendar el inmueble, total o parcialmente, sin autorización previa, expresa y escrita del INCERDE, de acuerdo con el artículo 2004 del Código Civil.
- Pagar oportunamente los servicios públicos domiciliarios, las expensas comunes y demás costos derivados del uso del inmueble, y acreditar los respectivos paz y salvos cuando el supervisor lo solicite y, en todo caso, al momento de la restitución.
- Constituir las garantías exigidas en el presente estudio previo, mantenerlas vigentes durante toda la ejecución del contrato y ampliarlas o prorrogarlas cuando el contrato se modifique, adicione o prorrogue.
- Cumplir las normas de uso del suelo, sanitarias, ambientales, de seguridad, de bomberos, de convivencia y las demás que resulten aplicables a la actividad que desarrolle en el inmueble, y obtener por su cuenta y riesgo todos los permisos, licencias, conceptos y autorizaciones que aquella requiera.
- Cumplir lo establecido en el Decreto 1072 de 2015 sobre el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, cuando emplee personal para el desarrollo de su actividad.
- Acreditar el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales de su personal, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y al artículo 41 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
- Mantener indemne al INCERDE de cualquier reclamación, demanda, acción legal o costo que surja de los daños causados a terceros o a sus bienes con ocasión del uso del inmueble o del desarrollo de su actividad, y asumir la responsabilidad que de ello se derive.
- Atender los requerimientos del supervisor del contrato y permitir en cualquier tiempo la inspección del inmueble por parte de este o de quien la entidad designe.
- Informar de manera inmediata y por escrito al supervisor sobre cualquier daño, deterioro, siniestro, perturbación, ocupación o intento de ocupación del inmueble por parte de terceros.
- Abstenerse de instalar publicidad, avisos, vallas o marcas en el inmueble sin autorización previa y escrita del INCERDE.

- Declarar que no se encuentra incurso en las inhabilidades e incompatibilidades previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, y mantener esa condición durante toda la ejecución del contrato.
- Realizar, sin costo alguno para el INCERDE ni para los asistentes, en la fecha que acuerde con el supervisor durante el mes de diciembre de 2026, una (1) función completa del espectáculo dirigida a los niños, niñas y adolescentes inscritos en los programas del INCERDE, en las mismas condiciones de calidad y seguridad de las funciones ordinarias.
- Abstenerse de utilizar animales silvestres, nativos o exóticos en el espectáculo, conforme a la prohibición establecida en la Ley 1638 de 2013.
- Obtener por su cuenta, antes del inicio de las funciones, la autorización o permiso del espectáculo ante la Secretaría de Gobierno del Municipio de La Ceja del Tambo, conforme al artículo 2.9.1.5.1 del Decreto 1080 de 2015, y los conceptos de las autoridades competentes en gestión del riesgo y bomberos, y entregar copia de ellos al supervisor. Las funciones no podrán iniciar sin dichas autorizaciones.
- Actualizar el plan de contingencia del evento para la totalidad del plazo del contrato, incluida la función de diciembre, y respetar el aforo máximo que apruebe la autoridad competente.
- Mantener vigente durante todo el plazo su registro como productor de espectáculos públicos de las artes escénicas en el PULEP y cumplir las obligaciones que le correspondan conforme a la Ley 1493 de 2011.
- Proveer por su cuenta las unidades sanitarias para el público y el personal, y el suministro de energía requerido para el funcionamiento del espectáculo [confirmar].
- Restituir el lote totalmente aseado, retirando la carpa, las estructuras, los residuos y los demás elementos de su propiedad.
- Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato de arrendamiento y de las normas que lo regulan.

5.2. OBLIGACIONES ESPECIALES DE CUIDADO, CONSERVACIÓN Y RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.

- Emplear en la conservación del inmueble y de los bienes entregados el cuidado propio de un buen padre de familia, y responder por los perjuicios y deterioros que se causen por su culpa o por la de sus dependientes, contratistas, visitantes o usuarios, en los términos del artículo 1997 del Código Civil.
- Ejecutar por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas, es decir, aquellas que según la costumbre son de cargo del arrendatario y que se originan en los deterioros ordinarios producidos por el uso del inmueble, conforme al artículo 1998 del Código Civil.
- Abstenerse de ejecutar mejoras, obras, adecuaciones, remodelaciones, modificaciones estructurales, cambios de fachada, perforaciones o instalaciones sin autorización previa, expresa y escrita del INCERDE. Las mejoras que se autoricen quedarán en beneficio del inmueble y no darán lugar a reembolso, compensación, retención ni derecho de retención alguno, de conformidad con el artículo 1994 del Código Civil, salvo pacto expreso en contrario.

- Mantener el inmueble en condiciones de aseo, orden, salubridad y seguridad, y realizar el manejo adecuado de los residuos generados por su actividad.
- Permitir la ejecución de las reparaciones necesarias que deba adelantar el INCERDE y facilitar el acceso del personal técnico requerido para ello.
- Restituir el inmueble al INCERDE al vencimiento del plazo contractual o a la terminación del contrato por cualquier causa, en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural derivado del uso y goce legítimos, junto con la totalidad de los bienes relacionados en el inventario, las llaves, los controles y los medios de acceso, conforme al artículo 2005 del Código Civil.
- Entregar, al momento de la restitución, los paz y salvos de todos los servicios públicos, expensas e impuestos a su cargo, y el comprobante del pago del último canon causado.
- Reparar o pagar, dentro del plazo que fije el supervisor, el valor de los daños y faltantes que se establezcan en el acta de restitución.
- Retirar, a su costa y antes de la restitución, los bienes de su propiedad, las adecuaciones no autorizadas y la publicidad instalada, dejando el inmueble en las condiciones originales.

5.3. OBLIGACIONES DEL INCERDE COMO ARRENDADOR.

- Entregar el inmueble al arrendatario en la fecha pactada, mediante acta, junto con el inventario y el registro fotográfico, conforme al numeral 1 del artículo 1982 del Código Civil.
- Mantener el inmueble en estado de servir para el fin al que ha sido arrendado, efectuando las reparaciones necesarias, con excepción de las locativas que corresponden al arrendatario, según los artículos 1982 y 1985 del Código Civil.
- Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble, garantizándole su uso pacífico, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 1982 del Código Civil.
- Designar el supervisor del contrato y comunicar su designación al arrendatario.
- Aprobar las garantías constituidas por el arrendatario y verificar su vigencia durante la ejecución del contrato, en caso de exigirse.
- Recibir el canon de arrendamiento y expedir los soportes o la facturación que corresponda conforme a las disposiciones tributarias aplicables.
- Dar respuesta oportuna, a través del supervisor, a las solicitudes y peticiones del arrendatario.
- Ordenar inicio, firmar acta de entrega, de suspensión, de reinicio, de terminación, de restitución y de liquidación a que haya lugar.
- Recibir el inmueble a la terminación del contrato y expedir el paz y salvo correspondiente cuando proceda.
- Publicar en el SECOP II, dentro de los términos legales, todos los documentos del proceso de contratación y de la ejecución del contrato.

5.4. OBLIGACIONES DE LA SUPERVISIÓN CONTRACTUAL.

La supervisión vigilará la ejecución del contrato hasta su liquidación, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y tendrá a su cargo, además de las funciones generales, las siguientes obligaciones propias del contrato de arrendamiento:

- Suscribir acta de entrega del inmueble con el inventario, las lecturas de servicios públicos y el registro fotográfico.
- Verificar mensualmente el pago oportuno del canon de arrendamiento y reportar de inmediato al ordenador del gasto cualquier mora, para el inicio de las actuaciones a que haya lugar.
- Realizar visitas de inspección al inmueble dejando constancia en acta y con registro fotográfico del estado del bien.
- Verificar que el inmueble se esté utilizando exclusivamente para la destinación pactada y que no haya sido subarrendado, cedido ni ocupado por terceros.
- Verificar el pago oportuno de los servicios públicos y demás expensas a cargo del arrendatario y exigir los paz y salvos correspondientes.
- Controlar la vigencia y suficiencia de las garantías y requerir su ampliación o prórroga cuando sea necesario.
- Alertar por escrito al ordenador del gasto, sobre la fecha de terminación del contrato, con el fin de que se adopten oportunamente las decisiones sobre la restitución del inmueble y, cuando se trate de local comercial, se practique el desahucio dentro del término legal.
- Suscribir el acta de restitución del inmueble, cotejar el estado del bien contra el inventario inicial y cuantificar los daños y faltantes.
- Proyectar y suscribir el acta de liquidación del contrato.
- Garantizar la publicación oportuna en el SECOP II de todos los documentos inherentes a su gestión como supervisor.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución del contrato será de un mes, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución..

El contrato no contempla prórrogas automáticas ni renovaciones tácitas. Cualquier prórroga deberá constar por escrito, ser suscrita por las partes antes del vencimiento del plazo, estar precedida de la justificación técnica y económica correspondiente y de la actualización del canon, e implicará la ampliación de las garantías.

La vigencia del contrato se extenderá por el plazo de ejecución y cuatro (4) meses más, término dentro del cual se adelantará su liquidación.

7. CANON DE ARRENDAMIENTO, JUSTIFICACIÓN DEL VALOR, REAJUSTE Y FORMA DE PAGO.

7.1. Canon de arrendamiento.

El canon de arrendamiento por la totalidad del plazo de ejecución es la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/L ($3.000.000), incluidos todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

Adicionalmente, y sin que haga parte del canon, el arrendatario se obliga a realizar sin costo una (1) función del espectáculo durante el mes de diciembre de 2026 para los niños, niñas y adolescentes inscritos en los programas del INCERDE, en los términos del numeral 5.1 del presente estudio previo.

7.2. Justificación del canon.

Para la determinación del canon de arrendamiento el INCERDE reviso contratos anteriores.

7.4. Forma de pago.

El arrendatario pagará el canon de arrendamiento en un único contado, a la suscripción del contrato, mediante consignación o transferencia a la cuenta N.° 227042280 de la COOPERATIVA FINANCIERA CONFIAR, a nombre del INSTITUTO CEJEÑO DE LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE –INCERDE–. El arrendatario deberá remitir al supervisor el soporte del pago dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

La mora en el pago del canon causará intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida y constituirá causal de incumplimiento que dará lugar a la imposición de multas, a la efectividad de la cláusula penal y a la terminación del contrato, sin perjuicio de las acciones judiciales de restitución y cobro que correspondan.

7.5. Servicios públicos, expensas e impuestos.

Estarán a cargo del arrendatario: los servicios públicos que requiera para su actividad, el suministro de energía, las unidades sanitarias, el aseo del lote y la disposición de los residuos generados por el espectáculo.

Estarán a cargo del INCERDE: el impuesto predial y las contribuciones que gravan la propiedad.

8. VALOR TOTAL DEL CONTRATO Y SOPORTE PRESUPUESTAL.

El valor total del contrato, para efectos fiscales y de constitución de las garantías, corresponde al canon pactado por la totalidad del plazo, esto es, la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/L ($3.000.000).

Como quiera que el INCERDE actúa en calidad de arrendador, el contrato genera un ingreso a favor de la entidad y no la ejecución de un gasto, razón por la cual no se requiere Certificado de Disponibilidad Presupuestal para amparar el canon. Los recursos que se perciban se incorporarán al presupuesto de rentas de la entidad, así:

9. FUNDAMENTO JURÍDICO Y MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El contrato de arrendamiento que celebre el INCERDE es un contrato estatal en los términos del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, en tanto es celebrado por una entidad estatal, y se rige por las disposiciones del Estatuto General de Contratación de la

Administración Pública, con aplicación de las normas civiles y comerciales pertinentes en lo no regulado por aquel, según el artículo 13 de la misma ley.

En cuanto a su régimen sustantivo, el contrato se rige por los artículos 1973 y siguientes del Código Civil, que definen el arrendamiento como el contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Adicionalmente, cuando el inmueble se destine a local comercial resultan aplicables los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, y cuando se destine a vivienda urbana, la Ley 820 de 2003.

Únicamente pueden entregarse en arrendamiento los bienes fiscales de propiedad de la entidad. Los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables por mandato del artículo 63 de la Constitución Política y, por tanto, no son susceptibles de este contrato. En el presente caso el inmueble descrito en el numeral 2 tiene la naturaleza de bien fiscal, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria y en el título de adquisición que obran en el expediente.

9.1. Modalidad de selección.

El literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 autoriza la contratación directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles, causal reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

En el presente caso, el INCERDE adelantará el proceso mediante CONTRATACIÓN DIRECTA, por cuanto la causal del literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 comprende el arrendamiento de inmuebles con independencia de que la entidad actúe como arrendataria o como arrendadora. Así lo ha señalado la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en el Concepto C-1037 del 5 de agosto de 2026: «la causal de contratación directa prevista en la Ley 1150 permite su utilización tanto cuando la entidad actúa como arrendadora como cuando actúa como arrendataria».

En el mismo sentido, en los Conceptos C-1648 del 14 de noviembre de 2025 y C-010 del 13 de febrero de 2026, la Agencia precisó: «Cuando la entidad estatal actúe como arrendadora puede evaluar si es conveniente o no adelantar una convocatoria pública en garantía del principio de libre concurrencia. Hacerlo no es obligatorio sino facultativo, pues lo cierto es que el EGCAP permite la contratación directa tratándose del arrendamiento de inmuebles, al margen de la posición que asuma la entidad en el negocio». Lo anterior no exime a la entidad de garantizar los principios de la contratación pública y de la función administrativa del artículo 209 de la Constitución Política. En el presente caso no se adelanta convocatoria pública por cuanto.

9.2. Acto administrativo de justificación de la contratación directa.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, la entidad debe expedir el acto administrativo de justificación de la contratación directa, en el que señale la causal invocada, el objeto del contrato, el presupuesto y las condiciones exigidas, así como el lugar donde pueden consultarse los estudios y documentos previos. Dicho acto sí se requiere en el presente proceso, pues la excepción prevista en la norma cobija únicamente los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, los de empréstito y los casos de urgencia manifiesta.

9.3. Improcedencia de las cláusulas excepcionales.

En el contrato no se pactarán cláusulas excepcionales al derecho común de terminación, interpretación y modificación unilaterales, ni de caducidad, comoquiera que el parágrafo del artículo 14 de la Ley 80 de 1993 excluye expresamente de su utilización, entre otros, a los contratos de arrendamiento. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de pactar multas y cláusula penal pecuniaria y de hacerlas efectivas con observancia del debido proceso, en los términos del artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y del artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

9.4. Autorizaciones y publicidad.

La totalidad de la actuación contractual se publicará en el SECOP II dentro de los términos legales.

10. ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO INMOBILIARIO.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector expedida por Colombia Compra Eficiente, el INCERDE adelantó el análisis del sector inmobiliario del municipio de La Ceja del Tambo, desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos, con los siguientes resultados:

- Aspectos generales del sector: comportamiento del mercado inmobiliario local, normativa de uso del suelo aplicable y dinámica de la actividad económica a la que se destinará el inmueble.
- Análisis de la oferta: inmuebles comparables disponibles en arrendamiento en la zona, cánones por metro cuadrado y condiciones usuales de contratación.
- Análisis de la demanda: identificación de los potenciales interesados en tomar el inmueble en arrendamiento y de su capacidad para asumir el canon y las obligaciones del contrato.

11. REQUISITOS Y CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL ARRENDATARIO.

El futuro arrendatario deberá acreditar los siguientes requisitos, cuya verificación es de carácter habilitante:

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía, certificado de matrícula mercantil vigente y Registro Único Tributario (RUT) actualizado.
- Propuesta escrita dirigida al INCERDE en la que acepte el canon, el plazo, la destinación y la función gratuita de diciembre.
- Certificados de antecedentes disciplinarios (Procuraduría General de la Nación), fiscales (Contraloría General de la República), judiciales (Policía Nacional), del Registro Nacional de Medidas Correctivas y del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), con vigencia no mayor a un mes.
- Consulta del registro de inhabilidades por delitos sexuales contra menores de 18 años (Ley 1918 de 2018) y autorización previa para su consulta en formato INCERDE, por cuanto el contrato incluye una función dirigida a niños, niñas y adolescentes.
- Certificado de no estar incurso en causal de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses, en formato INCERDE.

- Hoja de vida en el formato único de la Función Pública y declaración de bienes y rentas (Ley 2013 de 2019), conforme a la lista de chequeo de contratación directa del INCERDE.
- Acreditación de su afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral y certificación del pago de aportes de su personal (artículo 50 de la Ley 789 de 2002).
- Registro vigente como productor de espectáculos públicos de las artes escénicas (PULEP).
- Plan de contingencia del evento y autorización del espectáculo público expedida por la autoridad municipal competente, previos al inicio de las funciones.
- Inscripción como proveedor en el SECOP II.

12. GARANTÍAS Y AMPAROS EXIGIDOS.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria, pero la justificación para exigirlas o no debe constar en los estudios y documentos previos. No se constituirán garantías, ya que el pago se realizará de manera anticipada y la supervisión vigilará el correcto uso del espacio.

13. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

Con fundamento en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en la metodología para la identificación y cobertura del riesgo elaborada por Colombia Compra Eficiente, el INCERDE tipifica, estima y asigna los riesgos previsibles del presente contrato, así:

N.°	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	CLASE	ASIGNACIÓN	TRATAMIENTO / MITIGACIÓN
1	Mora o no pago del canon de arrendamiento	Financiero	Arrendatario	Exigencia de capacidad financiera y garantía de cumplimiento; intereses de mora; multas; verificación mensual del pago por el supervisor; terminación del contrato y restitución.
2	Deterioro del inmueble o de los bienes entregados en inventario	Operacional	Arrendatario	Acta de entrega con inventario y registro fotográfico; obligación de reparaciones locativas; garantía de buen manejo y restitución; inspecciones periódicas del supervisor.
3	Uso del inmueble para una destinación distinta de la pactada	Operacional	Arrendatario	Destinación exclusiva y cerrada en el contrato; causal expresa de

				terminación; visitas de verificación.
4	Subarriendo, cesión u ocupación del inmueble por terceros sin autorización	Jurídico	Arrendatario	Prohibición expresa conforme al artículo 2004 del Código Civil; causal de terminación; inspecciones periódicas.
5	Negativa a restituir el inmueble al vencimiento del plazo u ocupación de hecho	Jurídico	Arrendatario	Garantía de restitución; acta de restitución; ejercicio oportuno del proceso de restitución de inmueble arrendado previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso.
6	Daños causados a terceros con ocasión de la actividad desarrollada en el inmueble	Operacional	Arrendatario	Amparo de responsabilidad civil extracontractual; cláusula de indemnidad.
7	Siniestro que afecte el inmueble (incendio, terremoto, inundación, actos malintencionados)	Fuerza mayor / asegurable	Arrendatario / Entidad	Póliza de daños materiales; obligación de aviso inmediato; previsión contractual sobre terminación por destrucción total (artículo 2008 del Código Civil).
8	Mora en el pago de los servicios públicos y suspensión del servicio	Financiero	Arrendatario	Obligación de pago y de acreditar paz y salvos; verificación periódica del supervisor; exigencia de paz y salvos para la restitución y la liquidación.
9	Fijación de un canon inferior al del mercado, con detrimento patrimonial de la entidad	Financiero / Fiscal	Entidad	Avalúo comercial vigente o sondeo de mercado con mínimo tres comparables (numeral 7.2).
10	Ejecución de mejoras o modificaciones no autorizadas y reclamación de su reembolso	Jurídico	Arrendatario	Prohibición expresa de ejecutar mejoras sin autorización escrita; estipulación de que las mejoras autorizadas quedan en beneficio del inmueble sin derecho a reembolso ni retención (artículo 1994 del Código Civil).
11	Accidentes o lesiones del público o del personal, o colapso de la carpa o de sus estructuras durante el	Operacional	Arrendatario	Plan de contingencia actualizado; autorización del espectáculo y conceptos de

	montaje, las funciones o el desmontaje			bomberos y gestión del riesgo previos al inicio; control de aforo; amparo de responsabilidad civil extracontractual; cláusula de indemnidad.
12	Imposibilidad de presentar las funciones por no obtener, o perder, las autorizaciones de las autoridades competentes	Regulatorio	Arrendatario	Obligación de obtener por su cuenta y riesgo los permisos antes del inicio de las funciones; verificación del supervisor antes del acta de inicio.
13	Incumplimiento de la función gratuita para los niños, niñas y adolescentes inscritos en los programas del INCERDE	Operacional	Arrendatario	Obligación expresa en el contrato; fecha acordada con el supervisor; garantía de cumplimiento; multas y cláusula penal.

De acuerdo con la distribución anterior, no procederán reclamaciones del arrendatario basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él y, en consecuencia, el INCERDE no hará ningún reconocimiento ni ofrecerá garantía alguna que permita eliminar o mitigar los efectos causados por su ocurrencia, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el contrato.

14. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO.

La supervisión del contrato estará a cargo por parte del profesional universitario Alexander Urrego Cardona , o de quien haga sus veces, quien ejercerá las funciones señaladas en el numeral 5.4 del presente estudio previo y las previstas en los artículos 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

16. TERMINACIÓN, RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE Y LIQUIDACIÓN.

16.1. Causales de terminación.

- El vencimiento del plazo pactado.
- El mutuo acuerdo de las partes.
- El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del arrendatario, en especial la mora en el pago del canon, el cambio de destinación, el subarriendo o cesión no autorizados y el deterioro del inmueble.
- La destrucción total del inmueble, conforme al artículo 2008 del Código Civil.
- Las demás causales previstas en la ley y en el contrato.

16.2. Restitución del inmueble.

A la terminación del contrato por cualquier causa, el arrendatario deberá restituir el inmueble al INCERDE de manera real y material, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro derivado del uso y goce legítimos, junto con los bienes del inventario, las llaves y los medios de acceso, y acompañado de los paz y salvos de servicios públicos, expensas e impuestos a su cargo. La restitución se hará constar en acta suscrita por el

supervisor y el arrendatario, con registro fotográfico y cotejo del inventario. Si el arrendatario se niega a restituir el inmueble, la entidad ejercerá las acciones judiciales que correspondan, en particular el proceso de restitución de inmueble arrendado previsto en el artículo 384 del Código General del Proceso.

16.3. Liquidación.

Por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, cuya ejecución se prolonga en el tiempo, el contrato SERÁ OBJETO DE LIQUIDACIÓN, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012. La liquidación se hará de mutuo acuerdo dentro del término pactado y, en su defecto, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato; en caso de no lograrse el acuerdo, la entidad la practicará de manera unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, en los términos del artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

17. AUSENCIA DE 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.

LUIS ADRIAN CHICA RIOS
Gerente General – INCERDE

Elaborado por: Alexander urrego cardona/ professional universitario

Aprobó: Luis Adrián Chica Ríos / Gerente.