ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

En cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, y en observancia de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva que rigen la contratación estatal, el INSTITUTO DEPARTAMENTAL DEL DEPORTE DEL CAUCA – INDEPORTES CAUCA procede a elaborar los presentes estudios y documentos previos, con el propósito de identificar, sustentar y justificar la necesidad institucional, así como establecer las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y presupuestales requeridas para la celebración de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, destinado al funcionamiento y centralización de sus dependencias administrativas e institucionales.

La presente contratación se adelantará mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y el análisis comparativo de las alternativas que permitan satisfacer adecuadamente la necesidad identificada por la entidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

El Instituto Departamental del Deporte del Cauca – INDEPORTES CAUCA fue creado mediante la Ordenanza No. 004 de 2001, modificada por la Ordenanza No. 057 del 11 de septiembre de 2020, como un establecimiento público descentralizado del orden departamental, dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, encargado de orientar, fomentar y fortalecer el deporte, la recreación, la actividad física, la educación extraescolar y el aprovechamiento del tiempo libre en el departamento del Cauca, de conformidad con las competencias y funciones asignadas por el ordenamiento jurídico.

En desarrollo de su naturaleza y objeto institucional, INDEPORTES CAUCA tiene como misión contribuir al desarrollo social y humano de la población del departamento del Cauca, mediante el fomento de la práctica del deporte, la recreación, la actividad física, la investigación y la medicina deportiva, la educación extraescolar y el aprovechamiento del tiempo libre, a través de la implementación de políticas, planes, programas y proyectos articulados con los lineamientos establecidos por el Gobierno Departamental y el Ministerio del Deporte.

Para el cumplimiento de sus funciones misionales, administrativas y operativas, la entidad requiere disponer de instalaciones físicas adecuadas que permitan el funcionamiento articulado de sus diferentes dependencias, el desarrollo de las actividades propias de sus servidores públicos y contratistas, la conservación y administración de la documentación institucional y la atención oportuna de los ciudadanos, organismos deportivos y demás usuarios de los servicios que presta el Instituto.

En este sentido, la disponibilidad de una infraestructura física apropiada constituye una condición necesaria para garantizar la continuidad, eficiencia y calidad de la gestión institucional, toda vez que el desarrollo de las funciones públicas exige contar con espacios que reúnan condiciones suficientes de seguridad, accesibilidad, iluminación, ventilación, salubridad, distribución funcional, conectividad

y demás características requeridas para el adecuado desempeño de las actividades administrativas y misionales.

Actualmente, INDEPORTES CAUCA desarrolla sus actividades institucionales en dos sedes ubicadas en la calle 5 No. 9-10 y en la calle 3 No. 8-58 de la ciudad de Popayán, circunstancia que implica la distribución de sus dependencias administrativas en espacios físicos independientes. Esta situación genera dificultades para la articulación permanente de los procesos internos, la coordinación entre las diferentes áreas, el desplazamiento del personal y la atención centralizada de los usuarios, además de limitar la posibilidad de disponer de una infraestructura institucional unificada.

Adicionalmente, la entidad no cuenta con un inmueble propio que reúna las condiciones de capacidad y funcionalidad necesarias para concentrar la totalidad de sus dependencias, ni dispone actualmente de un inmueble entregado en comodato por el departamento del Cauca que permita satisfacer integralmente dicha necesidad. En consecuencia, resulta necesario acudir al mercado inmobiliario para identificar una alternativa de arrendamiento que responda a las condiciones técnicas, administrativas y económicas requeridas para el funcionamiento institucional.

En virtud de lo anterior, INDEPORTES CAUCA ha identificado la necesidad de adelantar un proceso de reorganización y centralización de sus dependencias, mediante la ubicación de sus áreas administrativas y operativas en un solo inmueble, con el propósito de optimizar la distribución de los espacios de trabajo, fortalecer la coordinación institucional, facilitar la interacción entre los diferentes procesos y mejorar las condiciones de acceso y atención a la ciudadanía.

La unificación de sedes permitirá orientar la organización física de la entidad hacia un modelo de funcionamiento integrado, en el cual las diferentes dependencias puedan desarrollar sus actividades en condiciones adecuadas de infraestructura y proximidad, favoreciendo la articulación administrativa, la circulación de información, la coordinación de actividades y el aprovechamiento de los recursos físicos y tecnológicos disponibles.

En este contexto, y como resultado de la identificación de la necesidad institucional y del análisis de las alternativas disponibles en el mercado inmobiliario de la ciudad de Popayán, se ha considerado el arrendamiento del inmueble denominado **EDIFICIO EL ARIETE**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-3636**, ubicado en el sector céntrico del municipio de Popayán, el cual presenta condiciones de área, distribución de espacios, infraestructura física y ubicación que permiten proyectar el funcionamiento centralizado de las dependencias de INDEPORTES CAUCA, de acuerdo con las verificaciones técnicas, jurídicas y económicas que sustentan el presente proceso contractual.

El inmueble identificado cuenta, según la información incorporada en los documentos precontractuales, con un área aproximada de 620 metros cuadrados, distribuida en tres niveles y con espacios destinados a oficinas, recepción, servicios sanitarios, zonas de circulación y áreas complementarias, así como infraestructura de conectividad y estacionamiento. Estas características serán objeto de verificación y acreditación en los documentos técnicos y jurídicos correspondientes, con el fin de garantizar que el inmueble satisfaga efectivamente las necesidades de funcionamiento de la entidad.

En cuanto a la oportunidad de la contratación, INDEPORTES CAUCA ha previsto iniciar durante el mes de diciembre de 2026 el proceso de traslado, instalación y puesta en funcionamiento de sus dependencias administrativas y operativas en el inmueble seleccionado. Para tal efecto, se proyecta que la entrega material del bien se efectúe el primero (1) de diciembre de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual, de manera que la entidad pueda disponer de sus instalaciones durante el período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

Es importante señalar que la necesidad de contar con una sede institucional unificada no corresponde exclusivamente a una circunstancia temporal limitada al mes de diciembre, sino que responde a una necesidad administrativa y funcional de carácter continuo, asociada al cumplimiento ordinario de las competencias y responsabilidades asignadas a INDEPORTES CAUCA.

No obstante, en atención a la planeación presupuestal de la vigencia fiscal 2026 y al principio de anualidad presupuestal, la presente contratación se circunscribe al período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, sin perjuicio de que la entidad, en ejercicio de sus competencias y de conformidad con sus necesidades institucionales, pueda evaluar la conveniencia de continuar ocupando el inmueble durante la vigencia 2027.

En tal sentido, la eventual continuidad del funcionamiento institucional en el inmueble durante el año 2027 deberá materializarse, de considerarse procedente, mediante la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, previa elaboración de los respectivos estudios y documentos previos, verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, acreditación de la disponibilidad presupuestal y cumplimiento de los demás requisitos legales aplicables. En consecuencia, la presente contratación no constituye compromiso presupuestal para vigencias posteriores, promesa de contratación, renovación automática ni obligación de permanencia en el inmueble.

Desde el punto de vista administrativo y económico, la decisión de adelantar el arrendamiento durante diciembre de 2026 deberá considerar la conveniencia de iniciar el proceso de unificación institucional en dicha vigencia, teniendo en cuenta las condiciones de disponibilidad del inmueble, los costos asociados al traslado e instalación de las dependencias, las adecuaciones que eventualmente se requieran y los beneficios funcionales derivados de la centralización de las actividades. Estos aspectos deberán encontrarse debidamente soportados, de manera que la decisión contractual responda a criterios de razonabilidad, proporcionalidad, eficiencia y adecuada utilización de los recursos públicos, sin depender exclusivamente de la expectativa de una contratación posterior.

Por consiguiente, la necesidad contractual se encuentra orientada a garantizar la disponibilidad de un inmueble que reúna las condiciones físicas, técnicas y funcionales requeridas para el desarrollo de las actividades administrativas y misionales del Instituto, permitiendo iniciar la unificación de sus dependencias y fortalecer la prestación de los servicios institucionales durante la vigencia 2026.

Para atender esta necesidad, se proyecta celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 120-3636, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO Y CENTRALIZACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS E INSTITUCIONALES DEL INSTITUTO DEPARTAMENTAL DEL DEPORTE DEL CAUCA – INDEPORTES CAUCA, DURANTE LA VIGENCIA 2026**, por un valor estimado de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000), incluidos los impuestos a que haya lugar, con cargo

a los recursos de funcionamiento de la entidad y conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1571 del 23 de octubre de 2026.

Finalmente, se deja constancia de que el proceso contractual se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de INDEPORTES CAUCA para la vigencia 2026, de acuerdo con la información incorporada en los documentos de planeación institucional, y que su estructuración se adelanta en observancia de los principios de planeación, economía, responsabilidad, transparencia y selección objetiva que rigen la contratación estatal, con el propósito de satisfacer una necesidad real y verificable de la entidad y garantizar la adecuada prestación de sus funciones públicas.

2. ANALISIS COMERCIAL, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

2.1. ANALISIS DEL SECTOR

El presente análisis del sector se desarrolla con el propósito de identificar las condiciones jurídicas, técnicas, comerciales y económicas que caracterizan el mercado inmobiliario relacionado con el arrendamiento de bienes inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas, a efectos de sustentar la contratación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-3636**, denominado **EDIFICIO EL ARIETE**, ubicado en el municipio de Popayán, departamento del Cauca, para el funcionamiento y centralización de las dependencias administrativas e institucionales del Instituto Departamental del Deporte del Cauca – INDEPORTES CAUCA.

Desde el punto de vista económico, el arrendamiento de bienes inmuebles constituye una actividad vinculada al sector inmobiliario, comprendida dentro del sector terciario de la economía, mediante la cual el propietario o quien se encuentre legalmente facultado para disponer del bien concede a otra persona el uso y goce temporal de un inmueble, a cambio del pago de una contraprestación económica denominada canon de arrendamiento.

Esta actividad presenta características particulares frente a otras modalidades de contratación, toda vez que las condiciones de cada inmueble se encuentran determinadas por factores específicos como su ubicación, área disponible, distribución arquitectónica, estado de conservación, infraestructura física y tecnológica, accesibilidad, disponibilidad de servicios públicos, condiciones de seguridad, destinación permitida y demás elementos que inciden directamente en su funcionalidad y valor comercial.

En el ámbito de la contratación estatal, el arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra expresamente contemplado como causal de contratación directa, de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales podrán arrendar inmuebles mediante dicha modalidad, para lo cual deberán verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se requiere el bien y analizar y comparar las condiciones de los inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas, así como las alternativas de arrendamiento disponibles, en observancia de los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

En consecuencia, la aplicación de la modalidad de contratación directa no exime a INDEPORTES CAUCA del deber de adelantar una adecuada planeación contractual, ni de sustentar objetivamente

la selección del inmueble, la razonabilidad del canon de arrendamiento y las condiciones jurídicas, técnicas y económicas que permitan garantizar la satisfacción de la necesidad institucional.

Para el caso particular, el análisis del sector se orienta al mercado inmobiliario del municipio de Popayán, considerando la necesidad de disponer de una infraestructura física que permita centralizar las dependencias administrativas y operativas del Instituto en una sola sede, con espacios suficientes para el desarrollo de sus funciones, atención a la ciudadanía, ubicación de personal, instalación de equipos tecnológicos, almacenamiento documental y demás actividades relacionadas con su funcionamiento.

En este sentido, la identificación de alternativas inmobiliarias debe considerar criterios objetivos de comparación, entre ellos la ubicación del inmueble, el área construida y disponible, la distribución y cantidad de espacios funcionales, la accesibilidad, las condiciones de seguridad, la infraestructura tecnológica, la disponibilidad de estacionamientos, el estado de las instalaciones y el valor del canon de arrendamiento, así como los costos adicionales que eventualmente puedan derivarse de su ocupación, adecuación y mantenimiento.

De igual manera, desde el componente jurídico, resulta necesario verificar la identificación e individualización del inmueble, su situación registral, la titularidad del derecho de dominio, las facultades de quienes intervengan como arrendadores o representantes, la existencia de eventuales limitaciones que puedan afectar su uso y goce, así como las condiciones legales y contractuales que permitan destinarlo al funcionamiento de las dependencias institucionales.

Respecto del componente económico, el análisis deberá establecer la razonabilidad del canon de arrendamiento frente a las condiciones del mercado inmobiliario local, teniendo en cuenta las características particulares del inmueble, su área, ubicación, infraestructura y condiciones de entrega, así como la comparación con otras alternativas disponibles que permitan satisfacer total o parcialmente las necesidades identificadas por la entidad.

Por su parte, el componente financiero y organizacional se analizará de manera proporcional a la naturaleza y características del contrato de arrendamiento, considerando que la obligación principal de los arrendadores consiste en entregar el inmueble en las condiciones pactadas y garantizar su uso y goce durante el período contractual. En consecuencia, no resulta necesario trasladar automáticamente los requisitos de capacidad financiera y organizacional propios de otras modalidades de contratación, sin perjuicio de verificar las condiciones que permitan acreditar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los arrendadores.

Adicionalmente, se tendrá en cuenta que la contratación proyectada corresponde al período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, durante el cual INDEPORTES CAUCA pretende iniciar la unificación de sus dependencias en el inmueble seleccionado, con una eventual proyección de continuidad durante la vigencia 2027, condicionada a la celebración de un nuevo contrato y al cumplimiento de los requisitos legales y presupuestales correspondientes.

En virtud de lo anterior, el análisis del sector constituye un instrumento de planeación que permite identificar las condiciones generales del mercado inmobiliario y establecer los criterios necesarios para evaluar las alternativas de arrendamiento, determinar la conveniencia de la contratación y

sustentar la selección de un inmueble que responda adecuadamente a las necesidades administrativas, operativas y misionales de INDEPORTES CAUCA.

Finalmente, los resultados específicos de la verificación del mercado inmobiliario, la comparación de las alternativas identificadas y la justificación económica del canon de arrendamiento se desarrollarán en el apartado correspondiente al **ANÁLISIS COMERCIAL Y ESTUDIO DEL MERCADO**, con fundamento en las cotizaciones, condiciones técnicas y demás soportes documentales incorporados al expediente contractual.

2.2. ANÁLISIS DESDE LO COMERCIAL

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el Instituto Departamental del Deporte del Cauca – INDEPORTES CAUCA adelantó la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Popayán, con el propósito de identificar y comparar alternativas de arrendamiento que permitan satisfacer la necesidad institucional de centralizar sus dependencias administrativas y operativas en una sola sede.

Para tal efecto, se tuvieron en cuenta las características físicas, funcionales, técnicas y económicas de los inmuebles ofertados, considerando especialmente su ubicación, área disponible, distribución de espacios, accesibilidad, infraestructura tecnológica, disponibilidad de estacionamientos, condiciones de entrega y valor del canon mensual, así como su capacidad para atender las necesidades de funcionamiento de la entidad.

Como resultado de la consulta de mercado, se identificaron tres (3) alternativas inmobiliarias, correspondientes al Edificio El Ariete y a dos inmuebles ofrecidos por Inmobiliaria Adriana Rivera, denominados Edificio El Recuerdo y Casa Entidad El Centro, cuyas propuestas comerciales y demás soportes forman parte del expediente precontractual.

2.2.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS INMOBILIARIAS

A. EDIFICIO EL ARIETE

Inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 4-14 del municipio de Popayán, en el sector del Centro Histórico, identificado en los estudios previos con matrícula inmobiliaria No. 120-3636.

Conforme a la propuesta económica presentada el 9 de octubre de 2026, el edificio dispone de espacios destinados a oficinas administrativas distribuidos en tres niveles, áreas de recepción, circulación, servicios sanitarios, accesos peatonales y vehiculares independientes y dos sótanos destinados a estacionamiento.

Entre sus características se destacan la distribución de áreas privadas para oficinas, la existencia de baños internos y zonas comunes, infraestructura de cableado estructurado, transformador eléctrico propio, sistema automático de motobomba y disponibilidad de estacionamientos.

La propuesta señala una capacidad de hasta veintiséis (26) vehículos, de los cuales uno (1) corresponde a un derecho de uso permanente del Banco Caja Social, circunstancia que deberá considerarse en la delimitación de las áreas efectivamente disponibles para INDEPORTES CAUCA.

El valor mensual ofertado corresponde a **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000), incluido el IVA conforme a las condiciones tributarias señaladas en la propuesta**, sujeto a la verificación correspondiente.

B. EDIFICIO EL RECUERDO

Inmueble ofrecido por Inmobiliaria Adriana Rivera, identificado con referencia comercial No. 3156, ubicado en la Carrera 6 No. 18N-18, barrio El Recuerdo, municipio de Popayán.

Cuenta con un área construida aproximada de quinientos sesenta metros cuadrados (560 m²), distribuidos en seis niveles, con doce (12) consultorios u oficinas independientes, áreas de recepción, salas de espera, servicios sanitarios, ascensor y espacios complementarios.

Si bien presenta condiciones que permiten desarrollar actividades administrativas, su distribución responde principalmente a espacios independientes para atención especializada y prestación de servicios, circunstancia que exige valorar su funcionalidad frente a la necesidad de centralizar las dependencias institucionales y sus respectivos procesos.

La propuesta contempla un canon de arrendamiento mensual de VEINTIÚN MILLONES DE PESOS M/CTE ($21.000.000), más UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.500.000) por mantenimiento del ascensor, para un costo mensual informado de **VEINTIDÓS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($22.500.000)**.

Adicionalmente, se informa la necesidad de mantenimiento del tanque de almacenamiento de agua, circunstancia que debe considerarse dentro de la evaluación de sus condiciones de ocupación.

C. CASA ENTIDAD EL CENTRO

Inmueble ofrecido por Inmobiliaria Adriana Rivera, identificado con referencia comercial No. 2891, ubicado en la Calle 5 No. 9-09, sector Centro del municipio de Popayán.

Cuenta con un área aproximada de quinientos veintitrés metros cuadrados (523 m²), distribuida en dos niveles, con once (11) salones, siete (7) baños, cafetería y un espacio destinado a bodega.

Por sus características arquitectónicas, el inmueble constituye una alternativa susceptible de utilización para actividades administrativas e institucionales. No obstante, su conveniencia debe valorarse frente a los requerimientos específicos de distribución de oficinas, conectividad, estacionamiento, seguridad y funcionamiento centralizado de las dependencias de INDEPORTES CAUCA.

El canon mensual ofertado corresponde a **TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE ($13.000.000), IVA incluido**, conforme a las condiciones expresadas en la propuesta comercial.

2.2.2. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS

De la información comercial recopilada se evidencia que las tres alternativas presentan diferencias en sus características físicas, ubicación, distribución y valor económico, las cuales deben evaluarse integralmente frente a la necesidad institucional.

En cuanto a capacidad y distribución, el Edificio El Ariete presenta una mayor cantidad de espacios independientes destinados a oficinas y una infraestructura complementaria de estacionamiento y conectividad que, según la información ofertada, favorece la posibilidad de centralizar las dependencias administrativas en un solo inmueble.

Por su parte, el Edificio El Recuerdo dispone de una infraestructura moderna, ascensor y espacios independientes que pueden utilizarse como oficinas, aunque su distribución en seis niveles y las condiciones de mantenimiento y operación deben evaluarse frente a los requerimientos funcionales de la entidad.

En relación con Casa Entidad El Centro, se identifica una alternativa de menor costo mensual y ubicación céntrica, con espacios susceptibles de uso administrativo. Sin embargo, corresponde verificar las condiciones de infraestructura tecnológica, estacionamiento y adecuación de sus ambientes frente a la organización institucional proyectada.

Desde el componente económico, se observa que el Edificio El Ariete presenta el mayor canon mensual de las alternativas estudiadas, circunstancia que exige justificar su selección mediante la valoración de las condiciones técnicas y funcionales adicionales que ofrece y los costos que podrían generarse para adaptar los demás inmuebles a la necesidad institucional.

En consecuencia, la comparación no debe limitarse al menor valor del canon de arrendamiento, sino considerar la relación entre costo, capacidad, funcionalidad, infraestructura disponible y condiciones de ocupación, en observancia de los principios de planeación, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

2.2.3. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA Y FUNCIONAL DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Con fundamento en las características descritas en las propuestas comerciales, el Edificio El Ariete se identifica como la alternativa que presenta condiciones especialmente favorables para atender la necesidad institucional de centralización de las dependencias de INDEPORTES CAUCA, principalmente por los siguientes aspectos:

Capacidad y distribución funcional. El inmueble dispone de múltiples espacios independientes destinados a oficinas, distribuidos en tres niveles, lo que permite proyectar la ubicación de las diferentes áreas administrativas y operativas de la entidad, así como la organización de espacios de atención y apoyo institucional.

Ubicación y accesibilidad. Su localización en el Centro Histórico de Popayán facilita la identificación de la sede institucional y su articulación con otras dependencias y entidades públicas, además de contar con accesos peatonales y vehiculares independientes.

Infraestructura tecnológica y operativa. La existencia de cableado estructurado, transformador eléctrico propio y sistema de motobomba constituye una condición favorable para la instalación de equipos y el funcionamiento de las dependencias, sin perjuicio de la verificación de su estado y capacidad efectiva.

Disponibilidad de estacionamiento. Los dos sótanos destinados a parqueaderos representan una condición complementaria para las necesidades de movilidad y operación institucional, considerando las áreas y cupos efectivamente disponibles y los derechos de uso previamente constituidos a favor de terceros.

Distribución de servicios complementarios. La existencia de servicios sanitarios internos, áreas comunes y recepción permite proyectar una organización funcional de los espacios, sujeta a la verificación de las condiciones de accesibilidad, seguridad y adecuación para la atención al público.

Condiciones de entrega. La propuesta contempla la entrega del inmueble pintado y en condiciones de funcionamiento, estableciendo que las adecuaciones adicionales requeridas por la entidad deberán contar con autorización previa del arrendador, aspecto que deberá regularse contractualmente y evaluarse desde el punto de vista presupuestal.

Las anteriores características permiten identificar ventajas funcionales del Edificio El Ariete frente a las otras alternativas analizadas. Sin embargo, su selección definitiva deberá encontrarse respaldada en la verificación técnica de las instalaciones, la determinación de los espacios efectivamente disponibles, el análisis de costos asociados a su ocupación y la razonabilidad económica del canon ofertado.

2.2.4. DETERMINACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL ARRENDAMIENTO

Conforme a la propuesta económica presentada para el Edificio El Ariete, se establece un canon mensual de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000)**, incluidos los impuestos que resulten legalmente aplicables, valor que corresponde al presupuesto previsto para la contratación durante el período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

La entidad deberá verificar que la composición tributaria del canon y su distribución entre los copropietarios correspondan a las condiciones legales aplicables y a los documentos que acrediten su titularidad y responsabilidades tributarias.

La razonabilidad económica del valor ofertado deberá sustentarse en la comparación de las alternativas disponibles, considerando que el inmueble seleccionado presenta condiciones adicionales de capacidad, infraestructura y estacionamiento, así como los costos de ocupación y adecuación que correspondan.

La disponibilidad presupuestal de la entidad constituye un requisito para asumir el compromiso contractual, pero no sustituye la necesidad de acreditar que el precio pactado resulta razonable frente al mercado y a las condiciones particulares del inmueble.

2.2.5. CONDICIONES JURÍDICAS Y OPERATIVAS DE LA OCUPACIÓN

La contratación del Edificio El Ariete estará condicionada a la verificación de su identificación registral y catastral, titularidad, facultades de representación de los propietarios, condiciones de uso y destinación, así como de las limitaciones o derechos de terceros que puedan incidir en su ocupación.

En particular, deberá delimitarse el alcance de los derechos de acceso y uso relacionados con el Banco Caja Social, conforme a la propuesta comercial, garantizando que su ejercicio no afecte injustificadamente la seguridad, el funcionamiento y la prestación de los servicios institucionales. Asimismo, se deberá establecer mediante acta de entrega el inventario de los espacios, instalaciones, equipos y servicios conexos, sus condiciones de funcionamiento y las responsabilidades relacionadas con mantenimiento, reparaciones, servicios públicos y adecuaciones autorizadas.

La entrega material se proyecta para el primero (1) de diciembre de 2026, previa acreditación de los requisitos legales y contractuales correspondientes.

2.2.6. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS COMERCIAL

Como resultado de la comparación de las tres alternativas inmobiliarias identificadas en el municipio de Popayán, se establece que el Edificio El Ariete presenta características de distribución, infraestructura tecnológica, ubicación y estacionamiento que lo posicionan como una alternativa técnicamente favorable para satisfacer la necesidad de centralización de las dependencias de INDEPORTES CAUCA.

Si bien su canon mensual es superior al de los demás inmuebles analizados, la evaluación debe considerar las condiciones funcionales adicionales y su incidencia en el desarrollo de las actividades administrativas y misionales de la entidad, así como los costos complementarios que pudieran derivarse de la ocupación de cada alternativa.

En consecuencia, se considera procedente continuar con la estructuración de la contratación directa del Edificio El Ariete, condicionada a la acreditación de las verificaciones técnicas, jurídicas, económicas y presupuestales correspondientes, particularmente la delimitación del inmueble, la razonabilidad del canon, las facultades de los arrendadores y las condiciones de entrega y uso.

La selección definitiva deberá sustentarse en los documentos y soportes incorporados al expediente contractual, de manera que la decisión administrativa responda a criterios objetivos de conveniencia, eficiencia y adecuada utilización de los recursos públicos.

3. OBJETO A CONTRATAR Y ESPECIFICACIONES U OBLIGACIONES.

3.1. OBJETO CONTRACTUAL

ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 120-3636, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO Y CENTRALIZACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS E INSTITUCIONALES DEL INSTITUTO DEPARTAMENTAL DEL DEPORTE DEL CAUCA – INDEPORTES CAUCA, DURANTE LA VIGENCIA 2026

3.2. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL Y/O ACTIVIDADES DEL CONTRATO

3.2.1. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL

El objeto contractual comprende el arrendamiento del bien inmueble denominado **EDIFICIO EL ARIETE**, ubicado en el municipio de Popayán, departamento del Cauca, destinado al funcionamiento

y centralización de las dependencias administrativas, operativas e institucionales del Instituto Departamental del Deporte del Cauca – INDEPORTES CAUCA, durante el período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El bien inmueble objeto del contrato se identifica con la matrícula inmobiliaria No. **120-3636**, código catastral No. **010301620010000**, y presenta, conforme a la información registral relacionada en los documentos precontractuales, las siguientes nomenclaturas:

- Carrera 10 No. 4-12-16, casa lote.
- Carrera 10 No. 4-12-16, lote y construcción Edificio El Ariete.
- Carrera 10 No. 4-12-16, oficina 205, parqueadero 10, Edificio El Ariete.

El inmueble se encuentra relacionado con la sentencia del 14 de diciembre de 1964, proferida por el Juzgado Primero Civil de Popayán, protocolizada mediante Escritura Pública No. 220 de la Notaría Primera del Círculo de Popayán, según la información incorporada en los antecedentes documentales.

De acuerdo con la identificación de propietarios suministrada para la estructuración contractual, el inmueble registra participación de las siguientes personas:

- ANDREA CAROLINA MEZA CAMPO.
- CLAUDIA PATRICIA CAMPO MEZA.
- PEDRO HUMBERTO CAMPO MEZA.
- CARMEN LILA CAMPO BONELO.
- PATRICIA MEZA.

La titularidad del derecho de dominio, los porcentajes de participación, la situación jurídica del inmueble y las facultades para celebrar el contrato deberán acreditarse mediante el certificado de tradición y libertad actualizado, los títulos correspondientes y los documentos de representación que resulten procedentes.

ALCANCE FÍSICO Y FUNCIONAL

El arrendamiento comprenderá las áreas del Edificio El Ariete que sean expresamente identificadas y entregadas a INDEPORTES CAUCA para el funcionamiento de sus dependencias administrativas y operativas, incluyendo oficinas, zonas de recepción, áreas de circulación, servicios sanitarios, espacios complementarios, infraestructura tecnológica y zonas de estacionamiento, conforme a las condiciones establecidas en el contrato y sus anexos.

De acuerdo con la propuesta comercial, el inmueble dispone de espacios privados distribuidos en tres niveles, dos sótanos destinados a estacionamiento, accesos peatonales y vehiculares, cableado estructurado, transformador eléctrico propio y sistema de motobomba, características que deberán verificarse al momento de la entrega material.

El arrendamiento comprenderá exclusivamente las áreas y derechos de uso expresamente convenidos, sin afectar los espacios ocupados por terceros ni los derechos de acceso y utilización previamente constituidos o contractualmente reconocidos.

En particular, deberán respetarse las condiciones relacionadas con el local ocupado por el Banco Caja Social, su acceso programado para mantenimiento de instalaciones técnicas y el derecho de uso de un espacio de estacionamiento, conforme a la delimitación que se establezca en el contrato.

DESTINACIÓN Y PERÍODO DE OCUPACIÓN

El inmueble será destinado exclusivamente al funcionamiento de las dependencias administrativas, operativas y misionales de INDEPORTES CAUCA, incluyendo actividades de gestión institucional, atención a usuarios, reuniones de trabajo, organización documental y demás actividades compatibles con su naturaleza y destinación permitida.

La entrega material se efectuará el primero (1) de diciembre de 2026, previa acreditación de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual, mediante acta suscrita por los arrendadores o su representante debidamente facultado y el supervisor designado por la entidad.

El período contractual finalizará el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, sin que exista renovación automática ni compromiso de contratación para la vigencia 2027.

Cualquier continuidad en la ocupación del inmueble durante la siguiente vigencia requerirá la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, previa acreditación de la necesidad institucional, disponibilidad presupuestal y demás requisitos legales aplicables.

NOTA. La delimitación física del inmueble, las áreas efectivamente arrendadas, sus condiciones de ocupación, los espacios de uso común, los parqueaderos disponibles y las restricciones derivadas de derechos de terceros deberán quedar identificados en el contrato y en el acta de entrega, con sus respectivos soportes técnicos y documentales.

3.2.2. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS ARRENDADORES

Los ARRENDADORES, directamente o por conducto de su representante debidamente facultado, según corresponda, deberán cumplir las siguientes obligaciones generales:

A. Cumplir integralmente el objeto contractual, las condiciones establecidas en los estudios y documentos previos, la propuesta comercial aceptada por la entidad y las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.
B. Observar los principios de buena fe, responsabilidad, lealtad y colaboración durante la celebración, ejecución y terminación del contrato, evitando actuaciones que puedan afectar su adecuado desarrollo.
C. Cumplir oportunamente las obligaciones a su cargo dentro del plazo contractual, garantizando la entrega del inmueble y las condiciones de disponibilidad y funcionamiento convenidas.
D. Atender oportunamente los requerimientos y observaciones formulados por el supervisor del contrato, siempre que se encuentren relacionados con las obligaciones contractuales y la adecuada utilización del inmueble.

E. Mantener una comunicación permanente y efectiva con el supervisor designado por INDEPORTES CAUCA, con el propósito de facilitar el seguimiento de las obligaciones y la solución de situaciones que puedan presentarse durante la ejecución contractual.
F. Suministrar oportunamente la información y documentación que resulte necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, especialmente aquella relacionada con la titularidad, representación, condiciones del inmueble, facturación y demás aspectos inherentes al arrendamiento.
G. Actuar de manera diligente frente a las situaciones que puedan comprometer la seguridad, conservación, disponibilidad o utilización del inmueble, adoptando las medidas que legal y contractualmente les correspondan.
H. Guardar reserva sobre la información institucional de carácter confidencial o restringido a la que eventualmente tengan acceso con ocasión de la ejecución contractual, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
I. Cumplir las obligaciones que, por la naturaleza del contrato, correspondan a los arrendadores conforme al Código Civil colombiano y demás disposiciones legales aplicables.
J. Las demás obligaciones que se deriven del objeto contractual, de las condiciones expresamente pactadas y de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento.

3.2.3. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DE LOS ARRENDADORES

Los ARRENDADORES deberán cumplir las siguientes obligaciones específicas:

A. **ENTREGA DEL INMUEBLE.** Entregar materialmente a INDEPORTES CAUCA, el primero (1) de diciembre de 2026, el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-3636, en las condiciones físicas, técnicas y funcionales establecidas en el contrato, para su utilización durante el período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.
B. **CONDICIONES DE ENTREGA.** Garantizar que el inmueble sea entregado en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, estabilidad, conservación y funcionamiento, de manera que permita el desarrollo de las actividades administrativas y operativas para las cuales será destinado.
C. **ACTA DE ENTREGA E INVENTARIO.** Suscribir conjuntamente con el supervisor designado por INDEPORTES CAUCA el acta de entrega material, en la cual se deberá dejar constancia de la identificación del inmueble, espacios entregados, estado de conservación, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias, redes de conectividad, accesos, parqueaderos, servicios públicos, llaves y demás elementos relacionados con su utilización.El acta deberá acompañarse, cuando corresponda, de inventario detallado y registro fotográfico que permita establecer las condiciones iniciales del inmueble.
D. **DISPONIBILIDAD Y USO DEL INMUEBLE.** Garantizar durante el período contractual el uso y goce pacífico de las áreas entregadas en arrendamiento, sin perturbaciones atribuibles a los arrendadores o a terceros cuyos derechos deban ser gestionados por estos, conforme a la ley y las condiciones pactadas.
E. **CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.** Mantener el inmueble en condiciones adecuadas para el uso convenido, realizando las reparaciones necesarias que legal o contractualmente correspondan a los arrendadores, sin perjuicio de las obligaciones de conservación y reparaciones locativas a cargo del arrendatario.
F. **REPARACIONES Y MANTENIMIENTO.** Atender los requerimientos relacionados con reparaciones necesarias, daños estructurales, fallas en cubiertas, redes generales o instalaciones cuya conservación corresponda a los arrendadores.Para requerimientos ordinarios,

los arrendadores deberán emitir respuesta dentro de un término máximo de ocho (8) días calendario, sin perjuicio de adoptar medidas inmediatas cuando se presenten situaciones que comprometan la seguridad de las personas, la integridad del inmueble o la continuidad de su utilización.El plazo de ejecución de las reparaciones deberá determinarse atendiendo a su naturaleza, urgencia y complejidad, en coordinación con la supervisión contractual.

G. **SERVICIOS PÚBLICOS E INSTALACIONES.** Entregar el inmueble con las instalaciones necesarias para la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica en condiciones de funcionamiento, así como con la infraestructura tecnológica ofrecida, sin que ello implique asumir los consumos que contractualmente correspondan al arrendatario.
H. **OBLIGACIONES ECONÓMICAS SOBRE EL INMUEBLE.** Mantener al día las obligaciones tributarias, cuotas de administración y demás cargas económicas que legal o contractualmente correspondan a los propietarios, así como las obligaciones causadas antes de la entrega que sean de su responsabilidad.
I. **IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.** Asumir los impuestos, tasas, contribuciones y demás obligaciones que recaigan sobre la propiedad del inmueble y que, conforme a la ley y a las estipulaciones contractuales, correspondan a los arrendadores.
J. **CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA.** Garantizar que las instalaciones y elementos ofrecidos para el uso institucional, incluidos accesos, sistemas eléctricos, hidráulicos, sanitarios y demás infraestructura complementaria, se encuentren disponibles y en condiciones de funcionamiento al momento de la entrega.
K. **DERECHOS DE TERCEROS Y ÁREAS COMPARTIDAS.** Informar y garantizar el respeto de los derechos de terceros que puedan incidir en la utilización del inmueble, particularmente los relacionados con el Banco Caja Social, delimitando los espacios de uso exclusivo de INDEPORTES CAUCA y las áreas sujetas a acceso o utilización compartida.Los accesos de terceros para actividades de mantenimiento deberán coordinarse previamente con la entidad, observando las condiciones de seguridad y control de ingreso que se establezcan, sin afectar injustificadamente el funcionamiento institucional.
L. **ADECUACIONES Y MODIFICACIONES.** Autorizar o negar por escrito, de manera oportuna y justificada, las solicitudes de autorización para ejecutar adecuaciones o modificaciones que formule INDEPORTES CAUCA, cuando estas resulten necesarias para el funcionamiento institucional y sean compatibles con las condiciones técnicas y jurídicas del inmueble.Las adecuaciones que impliquen costos para la entidad deberán contar previamente con la correspondiente justificación técnica, disponibilidad presupuestal y autorizaciones legales y contractuales aplicables.
M. **TITULARIDAD Y REPRESENTACIÓN.** Acreditar y mantener vigentes las facultades jurídicas necesarias para celebrar y ejecutar el contrato de arrendamiento, garantizando que la actuación del representante de los propietarios se encuentre debidamente autorizada.
N. **SANEAMIENTO Y PERTURBACIONES.** Responder, en los términos previstos por la ley, por las perturbaciones jurídicas o materiales que afecten el uso y goce del inmueble y que sean imputables a los arrendadores, adoptando las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de la finalidad contractual.
O. **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE.** Recibir el inmueble al finalizar el período contractual, mediante acta de restitución suscrita con la entidad, en la cual se verifique su estado de conservación, el inventario de los elementos entregados y las obligaciones pendientes que legalmente correspondan a cada parte.
P. **DEMÁS OBLIGACIONES LEGALES.** Cumplir las demás obligaciones establecidas para los arrendadores en el Código Civil colombiano, especialmente las relacionadas con la entrega,

conservación y garantía del uso y goce de la cosa arrendada, así como las que resulten aplicables por la naturaleza del contrato.

3.2.4. OBLIGACIONES DE INDEPORTES-CAUCA

INDEPORTES tendrá las siguientes obligaciones:

A. Pagar al ARRENDADOR el precio del canon mensual por el mes de diciembre del 2026 de arrendamiento del inmueble entregado, de conformidad con lo estipulado en la forma de pago.

B. Cuidar el inmueble recibido en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción de tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones locativas o sustituciones necesarias a que se refieren los artículos 2028, 2029 y 2030 del Código Civil. Además de ello conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.

C. Restituir el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural que sufra por el uso normal que de él se haga.

D. Cumplir las normas previstas en el reglamento de propiedad horizontal.

E. En el evento de futuras prórrogas y reajustes, se compromete previamente a incluir en los respectivos presupuestos las partidas necesarias para garantizar el cumplimiento de las obligaciones económicas que se deriven de dichos actos.

F. Destinar el inmueble que recibe en arrendamiento exclusivamente para el funcionamiento de INDEPORTES CAUCA, y no podrá darle otro uso, ni ceder o transferir el presente contrato de arrendamiento, sin autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR.

G. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo 3, Titulo 26, Libro 4 del Código Civil.

3.3. TIPOLOGÍA CONTRACTUAL.

Contrato de ARRENDAMIENTO.

3.4. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será de **UN (1) MES**, comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, período durante el cual el INSTITUTO DEPARTAMENTAL DEL DEPORTE DEL CAUCA – INDEPORTES CAUCA dispondrá del uso y goce del inmueble objeto del contrato, conforme a las condiciones contractuales pactadas.

La entrega material del inmueble denominado **EDIFICIO EL ARIETE**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-3636**, se efectuará el primero (1) de diciembre de 2026, previa acreditación de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual, mediante acta suscrita por los ARRENDADORES o su representante debidamente facultado y el supervisor designado por INDEPORTES CAUCA.

El acta de entrega material constituirá el documento mediante el cual se dejará constancia de la puesta a disposición efectiva del inmueble, su estado de conservación, las instalaciones y servicios

disponibles, el inventario de los espacios entregados y las demás condiciones necesarias para verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

La ejecución contractual finalizará el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, sin que exista prórroga o renovación automática. Cualquier continuidad en la ocupación del inmueble durante la vigencia 2027 requerirá la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, previo cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos, económicos y presupuestales correspondientes.

NOTA 1. En caso de que la entrega material del inmueble no se efectúe el primero (1) de diciembre de 2026, la entidad deberá verificar las circunstancias que ocasionaron el retraso y determinar sus efectos sobre la ejecución y el reconocimiento del canon de arrendamiento, de conformidad con las obligaciones pactadas y el período efectivo de disponibilidad del inmueble, sin que pueda reconocerse automáticamente el valor correspondiente a períodos en los cuales no se haya garantizado su uso y goce.

NOTA 2. REGISTRO Y PUBLICACIÓN EN SECOP II: Será responsabilidad del supervisor del contrato, en coordinación con el área de contratación y los usuarios autorizados de la plataforma, verificar el cumplimiento de los requisitos de ejecución, gestionar oportunamente el registro de inicio de ejecución contractual en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II y garantizar la publicación del acta de entrega material y demás documentos que correspondan.

Para tal efecto, se deberá realizar el registro correspondiente en la **sección 7 – «Ejecución del contrato», apartado «Documentos de ejecución del contrato»**, conforme a las funcionalidades habilitadas en SECOP II y a los procedimientos institucionales aplicables.

La gestión del registro deberá adelantarse el mismo día en que se suscriba el acta de entrega material, siempre que se encuentren cumplidos los requisitos legales y contractuales correspondientes, sin perjuicio de los términos de publicación establecidos en la normativa aplicable.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor estimado del contrato a celebrar es de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000)** por concepto de arrendamiento, los cuales se financiarán con gastos de funcionamiento.

El valor del presupuesto oficial asignado para el presente proceso de selección se basa en el análisis del sector y el estudio del mercado elaborado por la Entidad.

4.1. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La presente contratación está amparada por el certificado de disponibilidad presupuestal que se enuncia a continuación:

No. CDP	FECHA	VALOR	RUBRO PRESUPUESTAL

1571	23/OCTUBRE/2026	$29.000.000	2.1.2.02.02.007. Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing leasing.

4.2. FORMA DE PAGO

El INSTITUTO DEPARTAMENTAL DEL DEPORTE DEL CAUCA – INDEPORTES CAUCA pagará a los ARRENDADORES, por concepto del arrendamiento del inmueble denominado EDIFICIO EL ARIETE, identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-3636, durante el período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, la suma total de **VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($29.000.000 M/CTE)**, incluidos los impuestos a que haya lugar, conforme a las condiciones económicas establecidas en la propuesta presentada y aceptada por la entidad.

El valor contractual será reconocido mediante **UN (1) PAGO**, correspondiente al período de ejecución comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, previa acreditación de la entrega material del inmueble, su disponibilidad durante el período contratado y el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los ARRENDADORES.

El pago se efectuará durante los primeros 10 días calendario mediante transferencia bancaria a las cuentas debidamente certificadas de los respectivos beneficiarios, de conformidad con la distribución económica individual que se encuentre acreditada y aceptada por las partes, previa presentación de las facturas electrónicas, documentos equivalentes o cuentas de cobro legalmente procedentes, según la condición tributaria de cada arrendador.

DISTRIBUCIÓN ECONÓMICA DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

De conformidad con la propuesta económica presentada, la distribución del valor mensual entre los copropietarios se encuentra inicialmente establecida de la siguiente manera:

ARRENDADOR	PARTICIPACIÓN DECLARADA	VALOR BASE	IVA (19 %)	TOTAL A PAGAR
Andrea Carolina Meza Campo	11,15 %	$3.233.500	N/A	$3.233.500
Claudia Patricia Campo Meza	11,15 %	$3.233.500	N/A	$3.233.500
Pedro Humberto Campo Meza	11,15 %	$3.233.500	N/A	$3.233.500
Carmen Lila Campo Bonelo	5,72 %	$1.658.800	N/A	$1.658.800
Patricia Meza	60,83 %	$14.824.118	$2.816.582	$17.640.700
TOTAL	**100 %**	**$26.183.418**	**$2.816.582**	**$29.000.000**

La distribución anterior corresponde a los valores contenidos en la propuesta comercial y deberá ser objeto de verificación y conciliación respecto de los porcentajes de participación, la titularidad del inmueble y las responsabilidades tributarias de cada arrendador, antes de la suscripción del contrato.

NOTA PRIMERO. REQUISITOS PARA EL PAGO. El reconocimiento y desembolso del valor contractual estará sujeto a la presentación y verificación de los siguientes documentos, según corresponda:

1. Factura electrónica, documento equivalente o cuenta de cobro legalmente procedente, expedido por cada arrendador obligado a ello o por quien se encuentre debidamente autorizado para facturar y recibir el pago.
2. Certificación de cumplimiento y recibo a satisfacción expedida por el supervisor del contrato.
3. Acta de entrega material del inmueble, suscrita por las partes correspondientes.
4. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, cuando resulte legalmente exigible.
5. Certificación bancaria de los beneficiarios del pago o documento que acredite la autorización expresa para recibirlo.
6. Los demás documentos legalmente exigibles para el trámite de pago, conforme a los procedimientos financieros y presupuestales de la entidad.

NOTA SEGUNDO. IMPUESTOS Y RETENCIONES. Los pagos estarán sujetos a las retenciones tributarias y demás descuentos legalmente aplicables, de conformidad con la naturaleza del contrato, la condición tributaria de los arrendadores y las disposiciones vigentes al momento de efectuar el desembolso.

La determinación del IVA deberá corresponder a las obligaciones tributarias efectivamente acreditadas de cada arrendador, sin que la distribución contenida en la propuesta económica sustituya la verificación legal correspondiente.

NOTA TERCERO. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y OBLIGACIONES DEL INMUEBLE. INDEPORTES CAUCA no reconocerá valores adicionales por concepto de cuotas extraordinarias de administración, impuestos que graven la propiedad del inmueble ni demás obligaciones económicas que legal o contractualmente correspondan a los ARRENDADORES.

Los servicios públicos y demás consumos expresamente asumidos por la entidad se regirán por las condiciones pactadas en el contrato y no se entenderán incluidos en el canon de arrendamiento, salvo estipulación expresa en contrario.

NOTA CUARTO. ENTREGA TARDÍA O EJECUCIÓN PARCIAL. En caso de que la entrega material del inmueble se produzca con posterioridad al primero (1) de diciembre de 2026, o

se presenten circunstancias que afecten su disponibilidad durante el período contractual, el supervisor deberá documentar la situación y determinar, con fundamento en las obligaciones pactadas y las disposiciones legales aplicables, el valor efectivamente exigible por concepto de arrendamiento.

Cuando corresponda reconocer un período inferior al inicialmente previsto, se realizará la liquidación proporcional del canon, sin perjuicio de las responsabilidades contractuales derivadas del incumplimiento.

NOTA QUINTO. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL. El valor del contrato se encuentra respaldado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1571 del 23 de octubre de 2026, por valor de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000), y su ejecución estará sujeta a la expedición del correspondiente registro presupuestal y al cumplimiento de los demás requisitos legales aplicables.

NOTA SEXTO. VIGENCIA CONTRACTUAL. El valor pactado corresponde exclusivamente al arrendamiento del inmueble durante diciembre de 2026 y no constituye compromiso de pago, reconocimiento económico, prórroga o renovación para la vigencia 2027. Cualquier contratación posterior deberá adelantarse mediante un nuevo proceso contractual, con observancia de los requisitos técnicos, jurídicos, económicos y presupuestales correspondientes.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La modalidad de selección aplicable al presente proceso contractual corresponde a la **CONTRATACIÓN DIRECTA**, de conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, disposición que contempla expresamente el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles como una de las causales que permiten a las entidades estatales acudir a dicha modalidad de contratación.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que reglamenta específicamente el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las entidades estatales, establece:

> *"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".*

De las disposiciones anteriormente señaladas se desprende que el ordenamiento jurídico colombiano reconoce las características particulares de los bienes inmuebles como fundamento para permitir su contratación directa, teniendo en cuenta que cada inmueble presenta condiciones específicas de ubicación, área, distribución, infraestructura, accesibilidad, disponibilidad y valor económico, las cuales deben evaluarse en función de las necesidades concretas de la entidad contratante.

En consecuencia, la procedencia de esta modalidad no se encuentra determinada por la cuantía del contrato, sino por su naturaleza jurídica y por la necesidad de disponer de un bien inmueble que reúna las condiciones requeridas para el desarrollo de las funciones institucionales.

Para el caso particular, el Instituto Departamental del Deporte del Cauca – INDEPORTES CAUCA ha identificado la necesidad de centralizar sus dependencias administrativas y operativas en una sola sede, con el propósito de mejorar las condiciones de funcionamiento institucional, fortalecer la articulación de sus procesos internos y garantizar una atención adecuada a los ciudadanos y demás usuarios de los servicios que presta la entidad.

En desarrollo del deber de planeación contractual y de conformidad con las disposiciones especiales que regulan el arrendamiento de bienes inmuebles, la entidad adelantó la identificación y comparación de tres (3) alternativas disponibles en el mercado inmobiliario del municipio de Popayán, correspondientes al Edificio El Ariete, el Edificio El Recuerdo y Casa Entidad El Centro, considerando sus condiciones de ubicación, capacidad, distribución, infraestructura, funcionalidad y valor económico.

Como resultado del análisis comercial desarrollado en los presentes estudios previos, se identificó que el inmueble denominado **EDIFICIO EL ARIETE**, ubicado en la Carrera 10 No. 4-14 del municipio de Popayán e identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-3636**, presenta características técnicas y funcionales favorables para satisfacer la necesidad de centralización institucional, particularmente por su distribución de espacios destinados a oficinas, infraestructura tecnológica, ubicación y disponibilidad de áreas complementarias.
La selección del inmueble deberá encontrarse respaldada en la verificación de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas descritas en los estudios previos, así como en la razonabilidad del canon de arrendamiento frente a las alternativas examinadas, garantizando que la decisión responda a criterios objetivos de conveniencia y adecuada utilización de los recursos públicos.

Desde el punto de vista de los principios que orientan la contratación estatal, la presente actuación se desarrolla en observancia de lo dispuesto en los artículos 23, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993, relacionados con los principios de transparencia, economía y responsabilidad, así como de las disposiciones de la Ley 1150 de 2007 y del Decreto 1082 de 2015 que resulten aplicables a la modalidad de contratación directa.

En este sentido, la entidad deberá garantizar que la contratación se encuentre precedida de los estudios y documentos previos correspondientes, la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, la identificación jurídica del inmueble, la acreditación de las facultades de los arrendadores, la disponibilidad presupuestal y el cumplimiento de los requisitos necesarios para su celebración y ejecución.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, la entidad expedirá el correspondiente acto administrativo de justificación de la contratación directa, en el cual se señalarán la causal que fundamenta la modalidad de selección, el objeto contractual, el presupuesto estimado, las condiciones exigidas al contratista y el lugar en el que podrán consultarse los estudios y documentos previos, en los términos previstos por la normativa aplicable.

En relación con la naturaleza del negocio jurídico, el contrato proyectado corresponde a un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, regulado por las disposiciones pertinentes del Código Civil colombiano y por las normas del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública que resulten aplicables, mediante el cual los arrendadores se obligan a conceder el uso y goce temporal del inmueble y la entidad arrendataria a pagar el canon convenido.

La contratación se proyecta para el período comprendido entre el primero (1) y el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, por un valor total de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($29.000.000), incluidos los impuestos legalmente aplicables, con cargo a los recursos presupuestales disponibles para la vigencia fiscal 2026.

Se precisa que la eventual continuidad del funcionamiento de las dependencias institucionales en el inmueble durante la vigencia 2027 requerirá la celebración de un nuevo contrato, previa verificación de la necesidad, conveniencia, condiciones del mercado inmobiliario, disponibilidad presupuestal y demás requisitos legales correspondientes, sin que el presente proceso genere obligación de renovación automática ni compromisos para vigencias posteriores.

En consecuencia, desde el punto de vista jurídico, se considera procedente adelantar la selección de los arrendadores mediante la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, con fundamento en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, condicionando la celebración del contrato a la acreditación de los requisitos jurídicos, técnicos, económicos y presupuestales que permitan garantizar la satisfacción de la necesidad institucional identificada.

6. FACTORES DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la selección de los arrendadores del bien inmueble requerido por el Instituto Departamental del Deporte del

Cauca – INDEPORTES CAUCA se adelantará mediante la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, atendiendo a las condiciones particulares del inmueble y a su capacidad para satisfacer la necesidad institucional previamente identificada.

En virtud de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, la selección no estará determinada por la aplicación de factores de ponderación o asignación de puntajes propios de procedimientos competitivos, sino por la verificación objetiva de las condiciones jurídicas, técnicas, funcionales y económicas del inmueble, así como de la capacidad de quienes intervengan en calidad de arrendadores para celebrar y ejecutar el contrato.

Para tal efecto, INDEPORTES CAUCA tendrá en cuenta los siguientes criterios de verificación:

A. **CAPACIDAD JURÍDICA DE LOS ARRENDADORES.** Se verificará la identificación de los propietarios del inmueble, la titularidad del derecho de dominio o la facultad legal suficiente para conceder su uso y goce en arrendamiento, así como la capacidad jurídica de quienes suscriban el contrato y la existencia de las autorizaciones o poderes que resulten necesarios para actuar en representación de los demás titulares.
B. **IDENTIFICACIÓN Y SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.** Se verificará que el bien inmueble se encuentre debidamente individualizado mediante su matrícula inmobiliaria, nomenclatura, identificación catastral y demás documentos pertinentes, así como la existencia de limitaciones, gravámenes, derechos de terceros o circunstancias que puedan afectar su utilización para la finalidad institucional prevista.
C. **CONDICIONES TÉCNICAS Y FUNCIONALES.** Se evaluará que el inmueble cuente con espacios suficientes y adecuados para el funcionamiento de las dependencias administrativas y operativas de INDEPORTES CAUCA, considerando su distribución, accesibilidad, seguridad, servicios públicos, infraestructura tecnológica, condiciones de conservación y demás características necesarias para el desarrollo de las actividades institucionales.
D. **UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD.** Se tendrá en cuenta la ubicación del inmueble dentro del municipio de Popayán, las condiciones de acceso peatonal y vehicular, la facilidad de desplazamiento de servidores públicos y usuarios, y su funcionalidad para la prestación de los servicios institucionales.
E. **CONDICIONES ECONÓMICAS.** Se verificará que el canon de arrendamiento resulte razonable frente a las condiciones del mercado inmobiliario y a las características particulares del inmueble, teniendo en cuenta el análisis comparativo de las alternativas identificadas, los costos adicionales de ocupación y la disponibilidad presupuestal de la entidad.
F. **DISPONIBILIDAD Y CONDICIONES DE ENTREGA.** Se verificará que los arrendadores se encuentren en capacidad de entregar materialmente el inmueble el primero (1) de diciembre de 2026, en condiciones adecuadas para su utilización durante el período contractual comprendido hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.
G. **CONDICIONES DE USO Y OCUPACIÓN.** Se verificará que la destinación del inmueble sea compatible con el funcionamiento administrativo e institucional de INDEPORTES

CAUCA, así como las condiciones de utilización de las áreas privadas, zonas comunes, estacionamientos y demás espacios comprendidos en el arrendamiento, incluyendo los derechos de terceros que deban ser respetados.

H. **AUSENCIA DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** Se verificará que las personas que intervengan como arrendadores no se encuentren incursas en causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibiciones legales que impidan la celebración del contrato estatal, mediante los documentos y consultas legalmente procedentes.

En desarrollo de los criterios anteriormente señalados, INDEPORTES CAUCA adelantó la identificación y comparación de tres (3) alternativas inmobiliarias disponibles en el municipio de Popayán, correspondientes al Edificio El Ariete, el Edificio El Recuerdo y Casa Entidad El Centro, cuyas condiciones fueron examinadas en el análisis comercial incorporado a los presentes estudios y documentos previos.

Como resultado de dicha comparación, se identificó que el inmueble denominado **EDIFICIO EL ARIETE**, ubicado en la Carrera 10 No. 4-14 del municipio de Popayán e identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-3636**, presenta características de infraestructura, distribución, ubicación y disponibilidad de espacios que permiten considerarlo una alternativa favorable para atender la necesidad de centralización de las dependencias institucionales.

En consecuencia, la selección de los arrendadores se sustentará en la acreditación de su capacidad jurídica y en la verificación de que el inmueble reúne las condiciones técnicas, funcionales y económicas requeridas por la entidad, conforme a los estudios previos y demás soportes que integran el expediente contractual.

Se precisa que la modalidad de contratación directa no exige adelantar un procedimiento de selección competitivo ni establecer factores de ponderación mediante puntajes; sin embargo, ello no exime a la entidad del cumplimiento de los deberes de planeación, verificación del mercado, motivación de la decisión y adecuada utilización de los recursos públicos.

Por lo anterior, se considera procedente seleccionar directamente a los arrendadores del Edificio El Ariete, siempre que se encuentren acreditadas las condiciones jurídicas para disponer del inmueble, la razonabilidad económica del canon, la disponibilidad efectiva del bien y los demás requisitos necesarios para la celebración y ejecución del contrato, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

7. LUGAR DE EJECUCIÓN

Lugar de ejecución: Popayán.

Domicilio Contractual: Popayán

8. SUPERVISOR

La supervisión estará a cargo del funcionario que designe el Gerente de la Entidad. Las partes acuerdan, que la Gerencia de INDEPORTES-CAUCA podrá modificar unilateralmente la designación del supervisor para lo cual bastará comunicación escrita en tal sentido.

9. ANALISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Según el anexo No. 1 adjunto al presente Estudio Previo.

10. GARANTÍAS QUE SE EXIGIRÁN EN EL CONTRATO

El artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015. 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.

En virtud de lo anterior, es pertinente señalar que el presente negocio jurídico se tipifica como contrato de arrendamiento y es la entidad en calidad de arrendataria quien realiza el uso del bien y pago, resulta pertinente no darse la exigencia de garantía alguna, además de la norma anteriormente citada que lo faculta como excepción taxativa y toda vez que no se prevé riesgo alto en la contratación.

11. APLICACIÓN TRATADOS O CONVENIOS DE LIBRE COMERCIO

De conformidad con los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el *Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación*, las entidades estatales no están obligadas a realizar el análisis de cobertura de los acuerdos comerciales cuando adelantan procesos bajo las modalidades de contratación directa y mínima cuantía.

Para el presente proceso, el Instituto Departamental del Deporte del Cauca – INDEPORTES CAUCA adelantará la contratación mediante la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, con fundamento en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, disposiciones que regulan la procedencia de esta modalidad para el arrendamiento de bienes inmuebles.

En consecuencia, teniendo en cuenta que el objeto contractual corresponde al arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de las dependencias administrativas y operativas de INDEPORTES CAUCA, no resulta exigible adelantar el análisis de cobertura de los tratados de libre comercio o acuerdos comerciales para efectos de determinar las condiciones de participación y selección del contratista.

Lo anterior no exime a la entidad del cumplimiento de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva que orientan la contratación estatal, ni de las obligaciones de verificación del mercado inmobiliario y comparación de alternativas previstas en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Por lo anterior, se concluye que para el presente proceso de contratación directa de arrendamiento de bien inmueble no se requiere efectuar un análisis individual de cobertura de los acuerdos comerciales suscritos por Colombia, de conformidad con los lineamientos aplicables de Colombia Compra Eficiente.

Para constancia se firma en la ciudad de Popayán, a los diecisiete (17) días del mes noviembre de 2026.

Atentamente,

GIOVANNI MUÑOZ RODRIGUEZ
Subgerente administrativo y financiero INDEPORTES – CAUCA

Elaboró: Carolina Díaz Narváez – Contratista Indeportes Cauca
Revisó: Francisco Javier Vidal – Abogado -Oficina Jurídica y Contratación
Ingrid Nathalia Euscátegui Rivas - Jefe Oficina Jurídica y Contratación