

Capítulo I: Descripción general

		
2. Fecha de elaboración del estudio previo:	03 de enero de 2018	
3. Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:	OSWALDO MAURICIO ANGULO AGUDELO	
4. Dependencia solicitante:	Gerencia	
5. Tipo de Contrato:	ARRENDAMIENTO	

Capítulo II: Descripción Técnica de la necesidad**6. Descripción de la necesidad**

Que IDECESAR suscribió con el Departamento del Cesar, el Contrato de Comodato No 2015 01 0018, que tiene como objeto "EL COMODANTE ENTREGA AL COMODATARIO Y ESTE RECIBE EN COMODATO O PRESTAMO DE USO LAS CONSTRUCCIONES DEL PARQUE BIO SALUDABLE Y LUDICO RECREATIVO DEL BARRIO LAS FLORES". Identificado con Matricula Inmobiliaria N°190-82704

En consecuencia, IDECESAR en calidad de comodatario, tiene a su cargo la administración y mantenimiento del parque o escenario deportivo en mención, el cual debe mantener en perfecto estado para el buen servicio de la comunidad.

Que la construcción entregada en comodato, y que corresponde al parque bio-saludable y lúdico recreativo del Barrio Las Flores, requiere de la generación de recursos económicos para su mantenimiento, conservación y custodia del mismo.

Dicho parque comprende entre otras, una cancha en grama sintética que requiere de un mantenimiento especial cada treinta (30) horas en promedio, lo cual puede variar de acuerdo a su utilización y así como las mayas y demás estructuras del parque, que requieren estar en condiciones óptimas de funcionamiento.

Igualmente, dentro de la construcción se incorporaron cuatro (4) espacios locativos exclusivos para los servicios de cafetería, refresquería, tiendas deportivas o cualquier otra actividad legal y lícitamente reconocida, que esté relacionada con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines, en beneficio de la comunidad; que se encuentran afectados por el uso público y que deberán cumplir con la función social que debe prestar la propiedad.

La existencia y destinación de dichos espacios locativos dentro del parque no impedirá su utilización colectiva ni desnaturalizará la finalidad comunitaria del Parque Bio Saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores de fomentar el deporte y la recreación.

En este orden de ideas, se hace necesario contratar el arrendamiento de los espacios locativos (4) con los que cuenta el Parque Bio Saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores exclusivamente para los servicios anteriormente descritos.

Por lo anterior, se requiere entregar en arriendo dichos espacios locativos, a personas cuya actividad se encuentre en el área de la comercialización de alimentos y /o productos relacionados con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines.

7. Descripción del objeto a contratar – características del bien:	Dar en alquiler o arrendamiento cuatro (4) espacios locativos, identificados como LOCAL 1, LOCAL 2, LOCAL 3 Y LOCAL 4, ubicados en la cancha deportiva "José Fernando Cuadrado" y parque bio saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores. ⇒ Las medidas de cada uno de los cuatro (4) espacios locativos son los siguientes: El arrendatario dispondrá en arrendamiento de la totalidad del local y un espacio externo (de frente) de TRES (3) MTS adicionales. Se ofrecen para los servicios de cafetería, refresquería, tiendas deportivas o cualquier otra actividad legal y lícitamente reconocida, que esté relacionada con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines. Los servicios serán prestados en máximo los siguientes horarios, desde las 6:00 A.M hasta las 11:00 P.M., de lunes a viernes, sábados y domingos desde la 5:00 A.M. hasta las 11:00 P.M. Una vez finalizado el plazo de arrendamiento, el ARRENDATARIO se obliga a restituir el espacio inmediatamente al ARRENDADOR – IDECESAR. En cualquier momento de la ejecución podrá dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo entre las partes o por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales. EL ARRENDATARIO, renuncia expresamente al requerimiento establecido en el artículo 207 del código Civil, para ser constituido en mora de restituir el bien inmueble arrendado. Se PROHIBE la destinación y utilización de los espacios locativos, entregados en arrendamiento para el uso, venta de distribución de bebidas alcohólicas o cualquier otra actividad comercial no hilada al complejo deportivo.
8. especificaciones del objeto a contratar:	
8.1. Objeto del contrato:	ARRENDAMIENTO Y/O ALQUILER DE UN (1) LOCAL COMERCIAL (No. 2) UBICADO EN EL PARQUE BIO SALUDABLE Y LUDICO RECREATIVO JOSE FERNANDO CUADRADO DEL BARRIO LAS FLORES DE VALLEDUPAR.

8.2 Clasificación del servicio UNSPSC	El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:				
	CLASIFICACION UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
	80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
8.3. Condiciones de la Contratación:					
8.3.1. Duración del Contrato:	CINCO (5) MESES, contados a partir del primero (01) de febrero de 2018, hasta el 01 de julio de 2018, previa legalización del contrato respectivo y firma del acta de inicio, la cual se suscribirá entre el contratista y el supervisor del contrato. El presente contrato de arrendamiento no se prorroga automáticamente ni de renovación tácita.				
8.3.2. Lugar de Locación:	El lugar de arrendamiento LOCAL 1,2,3 y 4 ubicados en el Parque Bio Saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores (Valledupar).				
8.4. Obligaciones del contratista:	○ Cumplir de buena fe el objeto contractual. ○ Destinar el bien entregado en arrendamiento, para uso exclusivo de una actividad comercial lícita y que esté relacionada con el uso de la cancha de futbol "José Fernando Cuadrado" y parque bio saludable y lúdico recreativo del Barrio las Flores en el municipio de Valledupar. ○ El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados. ○ El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido ○ Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la entidad arrendadora o del supervisor que este disponga para tal fin. ○ No vender o prestar servicios ilícitos o que no estén legalmente permitidos, no vender bebidas alcohólicas o embriagantes, sustancias alucinógenas. ○ Queda totalmente prohibida la venta y consumo de bebidas embriagantes y drogas alucinógenas dentro del escenario deportivo, así como expender bebidas en envases distintos a vasos de papel parafinado o plástico liviano. ○ Consultar y solicitar previamente autorización al supervisor o gerente de IDECESAR, de las imágenes publicitarias o elementos de identificación del local. ○ Disponer por cuenta y riesgo, del personal necesario para la realización de sus actividades, en ningún caso, IDECESAR, tendrá vínculo laboral o contractual con las personas naturales o jurídicas que el arrendatario contrate o disponga para la prestación o realización de su actividad comercial o económica. ○ Efectuar y pagar durante la vigencia del contrato todas las reparaciones parciales y mano de obra que requieran la zona de la cafetería por deterioro				

	natural para su óptimo funcionamiento, mantenimiento y estado de presentación, en el entendido que el ARRENDATARIO, no podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Así mismo está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. ○ Toda adecuación o mejora o reparación, deberá estar previamente autorizada por el ARRENDADOR, siendo entendido, en cualquier caso, ellas quedaran de propiedad del dueño del inmueble, en consecuencia, el ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO, por alguna circunstancia efectuara mejoras en el escenario objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedaran de propiedad del arrendador, sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación del inmueble, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que los recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por vía ejecutiva. ○ Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no las podrá retirar y quedaran de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a reconocimiento o suma alguna por este concepto ○ Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso, inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por el ARRENDATARIO. ○ El ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente al ARRENDATARIO, dar inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b del parágrafo del artículo 3 Decreto 180 de 1998 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1986, y en consecuencia EL ARRENDATARIO se obliga no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar o como depósito de armas explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. ○ EL ARRENDATARIO, se obliga a no guardar ni permitir que se guarde en el inmueble sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él o de la comunidad. ○ GOOD WILL: El ARRENDATARIO, se obliga a que bajo ninguna circunstancia pretenderá cobrar ni al ARRENDADOR, ni propietario del inmueble suma alguna por conceptos tales como haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posesionado el establecimiento primas, buen nombre o GOOD WILL similares. ○ Informar oportunamente sobre cualquier irregularidad que advierta en el desarrollo del contrato. ○ El arrendatario garantizará que sus clientes no accedan sin autorización a la cancha deportiva, toda vez que esta es de uso exclusivo de IDECESAR ○ El contratista se obliga a asumir todos los gastos que genere el presente contrato, con ocasión al cumplimiento de sus obligaciones.
--	---

8.5. Obligaciones de IDECESAR	○ Entregar y recibir al ARRENDATARIO, en la fecha estipulada el espacio locativo objeto de este contrato, mediante acta suscrita entre las partes. ○ IDECESAR, no responderá ni tendrá vínculo laboral o contractual con las personas naturales o jurídicas con las que el ARRENDATARIO, establezca este tipo de vínculo, o requiera la prestación de su servicio o actividad. ○ Levantar acta de recibo del espacio locativo entre ARRENDATARIO y ARRENDADOR o supervisor, quien se encargará de comprobar los mismos sean conformes a lo contratado. ○ Designar al supervisor del contrato ○ Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que forman parte de este.	
CAPITULO II: Descripción Normativa		
9. Plazo de liquidación del contrato:	Para efectos de la liquidación de este contrato, el término será de CUATRO (04) MESES, contados a partir de la finalización del plazo de ejecución señalado en el mismo acto de no realizarse dentro del término se dará aplicabilidad a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007	
10. Fundamento Jurídico:	El Código civil, se refiere al contrato arrendamiento (Titulo XXVI) y a su condición de bilateralidad, consensualidad, tracto sucesivo y onerosidad, inmanente a la naturaleza contractual. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil el contrato de arrendamiento es aquel en el que “Las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Por otro lado, el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, establece como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.	
11. Supervisión:	Nombre del funcionario:	LUCAS MONSALVO HINOJOSA
	Cargo:	Profesional Especializado
	Dependencia:	Oficina de Emprendimiento
Capítulo III: Descripción financiera		
12. Soporte técnico y económico del valor estimado		
12.1 Canon de Arrendamiento (\$):	Se estima en un precio mínimo que debe recibir mensualmente IDECESAR, correspondiente a la suma de QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS (\$572.495).	
12.2 Imputación presupuestal:	NO APLICA	
13. Forma de pago y requisitos:	El canon de arrendamiento mensual es la suma de QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS (\$572.495), El ARRENDATARIO cancelará a IDECESAR mensualmente lo establecido en el contrato como canon de arrendamiento <u>anticipadamente</u> , consignando en la Cuenta	

	de Ahorros No. 256570044717 del Banco Davivienda a nombre del Instituto para el Desarrollo del Cesar-IDECESAR.
14. Justificación de los factores de selección	Contratación directa, de una persona natural o jurídica, persona natural o jurídica que dentro de su actividad económica u objeto social contemple la prestación y/o comercialización del servicio de cafetería y/o alimentos y/o productos relacionados con actividades recreativas, lúdicas, saludables, deportivas o afines, que cumplan con las condiciones de idoneidad y técnicas aquí señaladas, que se encuentre en óptimas condiciones y que cumpla con todos los reglamentos, permisos, requeridos por la ley, en lo que respecta al servicio.
	Capítulo IV: Requisitos de Selección o Habilitantes
14.1. Capacidad jurídica.	FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA. CERTIFICADO DE MATRICULA MERCANTIL Y/O EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL. REGISTRO UNICO TRIBUTARIO-RUT. ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS. ANTECEDENTES FISCALES. ANTECEDENTES JUDICIALES.
14.2 Capacidad Financiera	No aplica.
15.Garantías	Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar, la forma de pago y lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, NO se exigirá la constitución de garantías para la ejecución del contrato.

16. Estudio del sector

Perspectiva legal:

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, prevé:

"el 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."*

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio: Deberán ser establecidas en cada estudio previo, conforme a la necesidad del servicio requerido.

Perspectiva comercial:

El sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero igualmente necesaria para el funcionamiento de la economía.

Este sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional.

Dentro de este sector, encontramos subsectores tales como transporte, comercio, servicio, financiero, minero-energético y de la construcción entre otros; en las actividades terciarias o de servicios de Colombia predominan la banca, la tercerización de procesos, las comunicaciones, la hostelería y el turismo.

El mercado inmobiliario se encuentra incluido dentro de este sector y es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, promocionar, avaluar, financiar, administrar, intermediar y comercializar bienes raíces, dentro de este mercado encontramos el segmento de administración de arrendamientos.

La estabilidad económica de los servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda, es una de las fuentes generadoras de empleo en Colombia, el buen momento que pasa el sector de la construcción en la ciudad de Valledupar también se ha visto reflejado en el mercado de vivienda usada en el Municipio.

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

De conformidad con lo, señalado en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, IDECESAR, para conocer el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación hizo el siguiente estudio:

- De acuerdo al oficio emitido por parte de LA LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR (Anexo 1) el rango del valor del canon de los inmuebles en dicha zona de la ciudad de Valledupar, esta entre SETECIENTOS MIL PESOS A UN MILLON DE PESOS (\$700.000 a \$1.000.000) mensual. (En el mismo no se establece área del inmueble)
- Así mismo se indago con los Arrendatarios de locales comerciales ubicados alrededor del Parque Bio Saludable y Lúdico Recreativo del Barrio Las Flores y se observó que el valor del canon de un Local Comercial varía según el área del inmueble y los valores oscilan entre QUINIENTOS MIL PESOS Y UN MILLON DE PESOS (\$500.000-\$1.000.000).

El artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, prevé que al tratarse de un "Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble", la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, sin que se requiera contar con varias ofertas para ello. En este caso el Ordenador del Gasto deberá dejar constancia escrita.

El valor de las contrataciones de los locales, se ha determinado por diferentes criterios, tales como, los precios históricos, los precios del mercado y los precios de referencia, así como el área o espacio del inmueble.

A continuación, el Instituto presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por IDECESAR, los cuales tienen el mismo objeto de la contratación que se pretende realizar:

N° CONTRATO	TIPO CONTRATACION	OBJETO	VALOR
086 del 2015	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$500.000
085 de 2015	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$500.000
040 de 2015	Mínima cuantía arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$800.000
020 de 2016	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$550.000
022 DE 2016	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$550.000
025 DE 2017	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$550.000
028 de 2017	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$550.000
029 de 2017	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$550.000
37 DE 2017	Contratación directa arrendamiento	Arrendamiento de un (1) local comercial en el parque Bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores de Valledupar.	\$550.000

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:

IDECESAR, requiere hacer la entrega del espacio físico (área 3 mt²) destinada a la prestación del servicio de cafetería, refresquería o cualquier otra actividad relacionada con la finalidad saludable, recreativa y deportiva

del parque a una persona natural o jurídica que dentro de su actividad económica u objeto social contemple la prestación del servicio de cafetería y/o afines, que cumpla con las condiciones de idoneidad y técnicas aquí señaladas, que se encuentre en óptimas condiciones y que cumpla con todos los reglamentos, permisos, requeridos por la ley, en lo que respecta al servicio.

ANALISIS DE LA OFERTA

En este caso, IDECESAR ofrece en alquiler o arrendamiento cuatro (4) espacios locativos, identificados como local 1, local 2, local 3 y local 4, ubicados en la cancha deportiva "José Fernando Cuadrado" y parque bio saludable y lúdico recreativo del barrio las flores.

IDECESAR ha considerado dar en alquiler o arrendamiento cuatro (4) espacios locativos identificados como LOCAL1, LOCAL2, LOCAL3 Y LOCAL4, ubicados en el parque bio saludable y Lúdico Recreativo JOSE FERNANDO CUADRADO del Barrio Las Flores, para que aquellos que tengan interés en la actividad comercial, puedan desarrollarla, siempre y cuando correspondan a la finalidad del bien (Recreativa/ Deportiva).

El instituto realizó la verificación de las condiciones del mercado en cuanto al sector inmobiliario para Valledupar. En concepto emitido por LA LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR, se indicó que por lo general los arrendatarios toman en arriendo casas y locales comerciales nuevos, esto hace que las vivienda y locales usados deban ser remodelados o en su defecto bajar el valor del canon de arrendamiento para ser más atractivas para los clientes.

Nombre: OSWALDO MAURICIO ANGULO AGUDELO

Cargo: GERENTE

FIRMA:

